

Gesamtrevision der Ortsplanung



Gemeinde Büsserach SO

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 29. Juni 2026 für die öffentliche
Auflage verabschiedet

19. Juni 2026

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Büsserach, Breitenbachstrasse 22, 4227 Büsserach
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS ETH in Raumplanung, barbara.wittmer@planteam.ch (bis Juli 2023) Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft, cand. MAS Raumentwicklung FHO, claudio.birnstiel@planteam.ch Hans Arnet, MSc in Geografie Uni Zürich, hans.arnet@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	büs_opr_raumplanungsbericht_öffentliche auflage_260619
Auftragsnummer	265.21
Version	2.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	8
2.	Ziele der Nutzungsplanung	12
2.1	Grundsätze für die Nutzungsplanung	12
2.2	Siedlungsentwicklung nach innen	13
3.	Bedarfs- und Flächennachweis	15
3.1	Übersicht über die Baulandentwicklung	15
3.2	Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode (Fassungsvermögen)	19
4.	Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan	21
4.1	Zonierungskonzept	21
4.2	2-geschossige Wohnzonen	21
4.3	3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r)	22
4.4	Zentrumszone	22
4.5	Kernzone	24
4.6	Gewerbezone und Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	26
4.7	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	27
4.8	Grünzone	27
4.9	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	27
4.10	Aufhebung Reservezonen	27
4.11	Vorläufiger Verzicht auf Einzonungen	28
4.12	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	30
4.13	Ortsbilschutzzone	32
4.14	Erhaltenswerte Bauten / Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte	33
5.	Bemerkungen zum Gesamtplan, künftiger Handlungsbedarf sowie Änderungen im Bereich Natur	35
5.1	Vorbemerkung: Rückstellung Gesamtplan	35
5.2	Ziele zu Natur- und Landschaftsschutz und Klima im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung	35
5.3	Neu erstelltes Naturinventar und Naturkonzept	37
5.4	Naturinventar Siedlungsgebiet	37
5.5	Umsetzung des Inventars im Zonenplan	39
5.6	Naturkonzept	43

5.7	Kommunale Uferschutzzone	45
5.8	Naturgefahren	45
5.9	Oberflächenabfluss	45
5.10	Technische Gefahren / Störfallvorsorge	46
5.11	Künftiger Handlungsbedarf	47
6.	Die Änderungen im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan	48
6.1	Ausgangslage und Grundlagen	48
6.2	Netzanalyse	49
6.3	Anpassungen im Strassennetz	51
6.4	Netzergänzungen Fuss- und Veloverbindungen	59
6.5	Private Erschliessungen	61
6.6	Baulinien	64
7.	Umsetzung Gewässerraum	76
7.1	Ausgangslage	76
7.2	Umsetzung Gewässerraum innerhalb der Bauzone	78
7.3	Umsetzung Gewässerraum ausserhalb der Bauzone	86
8.	Der Naturgefahrenplan	87
8.1	Die Gefahrenkarte als Grundlage für den Naturgefahrenplan	87
8.2	Umsetzung im Naturgefahrenplan 1:2000	89
9.	Zonenreglement	91
9.1	Aufbau Zonenreglement	91
9.2	Änderungen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen	91
9.3	Erläuterung der Anpassung der einzelnen Paragraphen im Zonenreglement	93
10.	Baureglement	108
10.1	Erläuterung der Anpassung einzelner Paragraphen im Baureglement	108
11.	Planungsausgleich	109
11.1	Rechtliche Grundlage	109
11.2	Abgabepflichtige Ein- und Umzonungen	110
11.3	Fälligkeit der Mehrwertabgabe	112
12.	Weitere Informationen	113
12.1	Planbeständigkeit	113
12.2	Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS	113
13.	Verfahren	114

13.1	Verfahrensablauf	114
13.2	Kantonale Vorprüfung	114
13.3	Mitwirkung	115

Folgende Unterlagen gelangen zur öffentlichen Auflage

Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente

1. Bauzonenplan (1:2000)
2. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen, Planteil Süd (1:1000)
3. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen, Planteil Ost (1:1000)
4. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen, Planteil West (1:1000)
5. Naturgefahrenplan (1:2000)
6. Waldfeststellungsplan (1:1000)
7. Zonenreglement Baugebiet

1. Dieses Reglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet (nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision)

8. Baureglement

Zur Orientierung liegen vor

9. Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 19. Juni 2026
10. Zonenreglement mit markierten Änderungen auf der der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung
11. Baureglement mit markierten Änderungen auf der der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung
12. Mitwirkungsbericht vom 22. April 2026
13. Vorprüfungsbericht vom 21. April 2024
14. Tabelle mit der Auswertung und Umsetzung der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht
15. Planungsmehrwertausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Büsserach, beschlossen von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 2024
16. Naturinventar und -konzept Büsserach, Siedlungsgebiet, BSB, 20. Dezember 2019
17. Räumliches Leitbild Büsserach 2040, BSB, 7. Dezember 2020
18. Räumliches Leitbild Büsserach 2040, Erläuterungsbericht, BSB, 28. Oktober 2020

19. Vision Büsserach+, ortsbauliche und gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Planteam S AG, 12. September 2022
20. Politische Leitbild Gemeinde Büsserach, 27. Juli 2023
21. Rechtsgültiger Zonenplan: Plan Stand der Bebauung und Tabelle Fassungsvermögen
22. Projektierter Zonenplan: Plan Stand der Bebauung und Tabelle Fassungsvermögen
23. Gefahrenkarte Gemeinde Büsserach, Synoptische Gefahrenkarte, 9. Februar 2026
24. Gefahrenkarte Gemeinde Büsserach, Bericht, Gruner AG, 9. Februar 2026

1. Ausgangslage

Rechtsgültige Nutzungsplanung von
Büsserach

Der Regierungsrat Solothurn genehmigte mit nachfolgenden Beschlüssen die Nutzungsplanung von Büsserach:

- Bauzonenplan und «Zonenvorschriften Teil Bauzone» mit RRB 1999/1448 vom 06. Juli 1999, inkl. nachfolgende Änderungen:
 - *Teilzonenplan (Umzonung Areal Erich Kübel) mit RRB 2001/468 vom 13. März 2001*
 - *Teilzonenplan (Gebiet Stürchel) mit RRB 2005/2016 vom 04. Oktober 2005*
 - *Teilzonenplan (Dorfzentrum Nord) mit RRB 2010/1276 vom 06. Juli 2010*
 - *Teilzonen- und Erschliessungsplan (Gebiet Stürchel) mit RRB 2013/1427 vom 13. August 2013*
 - *Teilzonen- und Erschliessungsplan (GB Nrn. 2062 und 2063) mit RRB 2013/2027 vom 12. November 2013*
 - *Teilzonen- und Erschliessungsplan und Änderungen Zonenvorschriften Teil Bauzone (Uferschutzzone Unterer Nidergraben) mit RRB 2017/1099 vom 26. Juni 2017*
 - *Teilzonenplan und Änderungen Zonenvorschriften Teil Bauzone (Areal Schulhaus Kirsgarten) mit RRB 2017/1217 vom 04. Juli 2017*
- Gesamtplan und «Zonenvorschriften Gesamtplan» mit RRB 2003/500 vom 25. März 2003
- Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan, Planteile Süd, West und Ost, mit RRB 1999/1448 vom 06. Juli 1999, inkl. nachfolgende Änderungen:
 - *Erschliessungs- und Strassenkategorienplan im Gebiet Weihermatt mit RRB 2003/2007 vom 11. November 2003*
 - *Erschliessungsplan (Planteil Ost) mit RRB 2005/2187 vom 31. Oktober 2005*
 - *Erschliessungs- und Strassenkategorienplan (Planteil Ost im Gebiet Schulhaus / Fabrikweg) mit RRB 2006/804 vom 25. April 2006*
 - *Erschliessungsplan (Fusswegverbindung Büsserach-Erschwil) mit RRB 2009/1489 vom 24. August 2009*
 - *Erschliessungsplan (Einmündung Grienstrasse) mit RRB 2012/2099 vom 29. Oktober 2012*
 - *Erschliessungsplan (Höhenstrasse West) vom 07. Mai 2013 (ohne RRB)*

- Teilzonen- und Erschliessungsplan (Gebiet Stürchel) mit RRB 2013/1427 vom 13. August 2013
- Teilzonen- und Erschliessungsplan (GB Nrn. 2062 und 2063) mit RRB 2013/2027 vom 12. November 2013
- Teilzonen- und Erschliessungsplan (Uferschutzzone Unterer Nidergraben) mit RRB 2017/1099 vom 26. Juni 2017
- Erschliessungsplan im Bereich GB Nrn. 737 / 1899 / 1509 / 2205 / 729 / 1475 mit RRB 2019/22 vom 15. Januar 2019

■ Baureglement mit RRB 1990/2915 vom 03. September 1990

Gründe für die Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde entschied aus verschiedenen Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten:

- Die rechtsgültige Ortsplanung ist mittlerweile über 20 Jahre alt, das Baureglement sogar über 30 Jahre alt. Es gilt nun, die Ortsplanung an die sich veränderten örtlichen Gegebenheiten und Verhältnisse anzupassen.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014) sowie der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.
- Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen.

Räumliches Leitbild Büsserach 2040,
Naturinventar und -konzept

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde unter der fachlichen Begleitung der Raumplanungsbüros BSB + Partner Ingenieure und Planer AG und der PLANAR AG für Raumentwicklung das räumliche Leitbild Büsserach 2040. Es wurde am 7. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Dieses behördenverbindliche räumliche Leitbild dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern auch als langfristige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten.

Koordination mit der Güterregulierung:
Rückstellung Gesamtplan

Grundsätzlich sind der Zonenplan und der Gesamtplan jeweils gemeinsam zur Vorprüfung einzureichen.

Die Gemeinde Büsserach führt derzeit gemeinsam mit der Gemeinde Breitenbach die Güterregulierung durch. Im Rahmen derselben werden verschiedene Themen behandelt, die Einfluss auf den Gesamtplan haben (u.a. Wegnetz, Parzellierung, Naturobjekte, Gewässer etc.), sodass dieser erst erarbeitet werden kann, wenn die Güterregulierung weiter fortgeschritten ist. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung wurde daher beschlossen, den Gesamtplan vorläufig zurückzustellen (siehe auch Kapitel 5.1).

Naturinventar und -konzept	Gleichzeitig mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds Büsserach 2040 wurde das Naturinventar und -konzept von 1993 für das Siedlungsgebiet gesamthaft überarbeitet bzw. neu erstellt. Dieses Dokument bildet eine wichtige Grundlage für die Aufrechterhaltung der hohen Naturwerte im Siedlungsgebiet und deren Sicherung in der Nutzungsplanung.
Grundlagenanalyse im räumlichen Leitbild	Sämtliche übergeordnete Grundlagen werden im Erläuterungsbericht abgehandelt, der dem räumlichen Leitbild orientierend beiliegt. Auf eine Wiederholung der Grundlagen wird im vorliegenden Raumplanungsbericht verzichtet, zumal das räumliche Leitbild und die im Erläuterungsbericht abgehandelten Grundlagen sowie die vorgenommenen Analysen nach wie vor aktuell sind.
Vision Büsserach+	Mit dem Start der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde als erster Schritt eine ortsbauliche und gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die Vision Büsserach+, erarbeitet. Sie ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild 2040 vom Dezember 2020, welches eine sehr hohe Flughöhe einnimmt, und der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung. Dies kann schematisch folgendermassen dargestellt werden:

Flughöhe

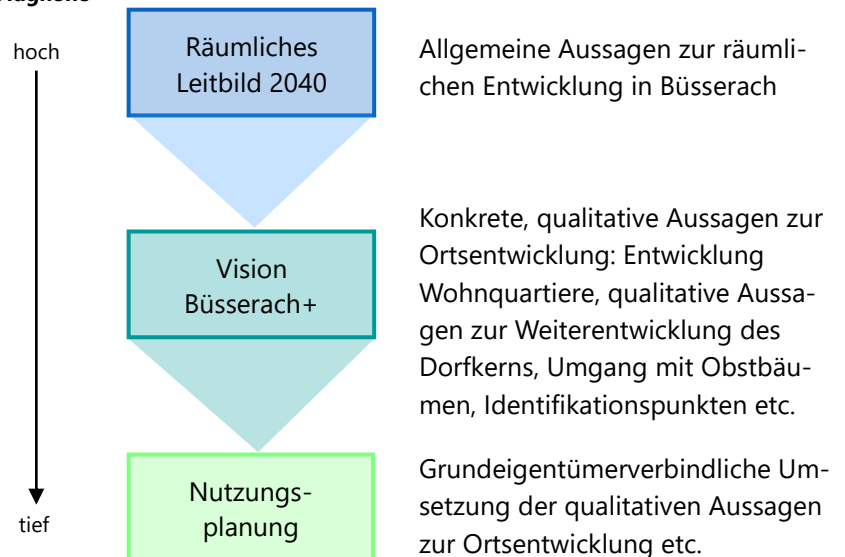


Abbildung 1: Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung: Die Aussagen werden pro Instrument konkreter, bis hin zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung

In der Vision Büsserach+ werden die ortsbaulichen und gestalterischen Grundsteine für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung gelegt. Das heisst, dass nur ausgewählte Gebiete, die für die künftige Entwicklung von Büsserach in einem hohen Masse von Bedeutung sind, thematisiert werden.

Politisches Leitbild

Im Frühjahr 2023 hat der Gemeinderat sein neues politisches Leitbild für die kommenden rund 15 Jahre erarbeitet.

Mehrere Aussagen im politischen Leitbild haben einen Bezug zur Ortsplanung, so unter anderem die Pflege und der Erhalt der Naturwerte, die Herausforderungen im Zusammenhang mit den klimatischen Veränderungen, die guten Rahmenbedingungen zur Schaffung attraktiven Wohnraums für verschiedene Lebensentwürfe, die moderne Infrastruktur zur Energiegewinnung und nicht zuletzt die Zielsetzung eines lebendigen und attraktiven Dorfs. Die vorliegende Ortsplanung nimmt diese Punkte auf, soweit sie im Rahmen der planerischen Instrumente mitgeregelt werden können.

2. Ziele der Nutzungsplanung

2.1 Grundsätze für die Nutzungsplanung

Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung. Für eine langfristige, nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen braucht es mehr als nur Baugesuche, die die Massvorschriften einhalten.

Diese Abkehr von einer «quantitativen» hin zu einer «qualitativen Raumplanung» ist eine Herausforderung für sämtliche Beteiligten (Behörden, Bevölkerung, etc.). Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und den Bauwilligen wird damit viel wichtiger als bisher. Aus diesem Grund werden klarere und damit auch ausführlichere Vorgaben in den Reglementen erlassen. Es werden dabei verschiedene Ansätze verfolgt:

- Umsetzung des räumlichen Leitbilds und dessen Leitsätzen
- Die Gemeinde hält die Fäden für die Siedlungsentwicklung nach innen in der Hand. Sie vertritt das öffentliche Interesse an der qualitativ hochwertigen Gestaltung des Lebensraums (Qualitätssicherung), in dem sich die gesamte Bevölkerung wohl fühlen soll.
- Klare Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und der Umgebung in bestimmten Zonen.
- In der Kernzone sind präzise gestalterische Vorschriften formuliert.
- Auch in der Landwirtschaftszone verlangt die Gemeinde eine gute Integration in die Umgebung.
- Schutz, respektive geregelte Weiterentwicklung (sensibler Umgang) des historischen Ortskerns mittels der Kernzone und der Ortsbildschutzzone.
- Vorgaben zur Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen sowie zur Vorgartengestaltung (Bereich zwischen Gebäude und Strasse) hinsichtlich einer architektonisch und ortsbaulich optimalen Integration in die bestehenden Quartierstrukturen.
- Überbauung der nicht überbauten Bauzonen sowie massvolle Weiterentwicklung der überbauten Bauzonen unter Berücksichtigung der heutigen Strukturen.
- Sichern qualitativ hochstehender Überbauungen (v.a. Lebensqualität, Erhalt der durchgrünten Wohnquartiere, Umgebungsgestaltung, Bezug zum Strassenraum).
- Schutz der Natur und Landschaft.

- Weitere Interessen, wie der Schutz von Kulturgütern und eine gute ortsbauliche Integration sind bei allen Massnahmen zu berücksichtigen.
- Koordination der Nutzungs- und Erschliessungsplanung mit der Verkehrsplanung unter Beachtung ortsbaulicher Qualitäten.
- Anpassung der Bauvorschriften und der Zonierung an veränderte Raumansprüche (demografischer Wandel).
- Aktualisieren und anpassen der Nutzungsplanung an neue, übergeordnete Grundlagen.

2.2 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in der Ortsplanung prioritär behandelt, abgestimmt auf die räumlichen, sprich ländlichen Gegebenheiten der Gemeinde. Dies ist ein übergeordneter Auftrag der schweizerischen Raumplanungsgesetzgebung. Für Einzonungen bestehen in dieser Planungsperiode keine Spielräume.

Massnahmen im räumlichen Leitbild

Angangslage für die Herleitung der Massnahmen zur Verdichtung nach innen bildet in erster Linie das räumliche Leitbild Büsserach 2040. Der entsprechende Leitsatz zur Strategie der Siedlungsentwicklung in Kapitel 5.2 des Leitbilds besagt: «Büsserach geht haushälterisch mit dem Boden um. Wir konzentrieren uns auf eine Siedlungsentwicklung nach innen und dehnen das Siedlungsgebiet nicht weiter aus. [...] Wir streben eine angemessene Verdichtung an, bei der die heutige Struktur der Siedlung und der Charakter der Quartiere beibehalten werden. [...] Büsserach nutzt das Potenzial der unbebauten Bauzonen und setzt sich dafür ein, dass diese überbaut werden. [...] Büsserach begrüsst über das ganze Gemeindegebiet eine sanfte Verdichtung im Bestand, insbesondere entlang der Breitenbachstrasse. Diese hat qualitätsvoll und mit Rücksicht auf die bestehenden Strukturen zu erfolgen. In der Nähe des Dorfzentrums und bei den bestehenden Mehrfamilienhäusern in der Nähe zu Breitenbach streben wir höhere Dichten an.» Der Leitsatz ist mit folgenden Massnahmen verbunden, die in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung umgesetzt werden können:

- Siedlungsgrenzen festlegen und Reservezonen mehrheitlich der Landwirtschaftszone zuführen
- Schaffung einer neuen Zentrumszone sowie punktuelle Aufzonungen
- Qualitätssichernde Verfahren und Pflichten in den Reglementen (z.B. Gestaltungsplanpflicht) prüfen, u.a. auch für das Industriegebiet
- Nutzungsziffern festlegen, die eine leicht erhöhte Nutzung zulassen
- Nutzung von Keller- und Sockelgeschossen an Hanglagen ermöglichen

- Vorschriften liberalisieren und Verdichtung zulassen

Massnahmen in der Vision Büsserach+

In der Vision Büsserach+ werden Umsetzungsmöglichkeiten dieser Massnahmen für ausgewählte Gebiete geprüft:

- Wohnquartiere am Hang: «Fertigbauen» der Wohnquartiere, Neubauten nahe an die jeweilige Strassenbaulinie bauen, damit die Grünräume erhalten bleiben
- Fokus auf grössere Grundrisse statt auf eine höhere Gebäudehöhe resp. Geschossigkeit zur Erhaltung der wertvollen Sichtbeziehungen
- Qualitätssicherung durch Fachberatung

3. Bedarfs- und Flächennachweis

Dieses Kapitel erläutert die Baulandentwicklung der Gemeinde Büsserach. Dabei wird das Fassungsvermögen der gesamten Bauzonenfläche vor der Ortsplanung (rechtsgültiger Planungsstand) mit der Bauzonenfläche nach erfolgter Ortsplanung verglichen.

3.1 Übersicht über die Baulandentwicklung

3.1.1 Stand der Bebauung – Ausgangslage

Der rechtsgültige Bauzonenplan, genehmigt mit RRB 1999/1448 vom 06. Juli 1999, weist unter Berücksichtigung aller nachfolgend erfolgten Änderungen eine Fläche von ca. 91 ha Bauzonen auf.

Legende		
Wohnzonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	42.28	82
unbebaut < 2500 m2	6.57	13
unbebaut > 2500 m2	2.54	5
Mischzonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	13.5	89
unbebaut < 2500 m2	1.65	11
Arbeitszonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	18.04	98
unbebaut < 2500 m2	0.31	2
Übrige Zonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	5.6	94
unbebaut < 2500 m2	0.37	6

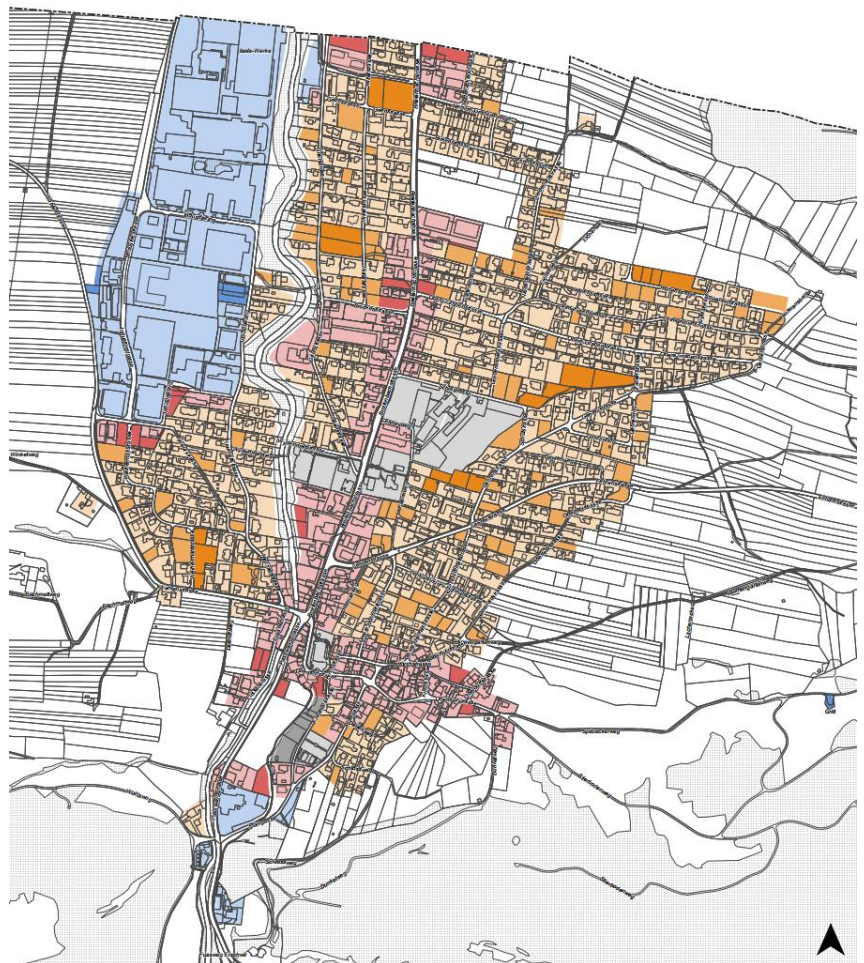


Abbildung 2: Stand der Überbauung - Zonenplan rechtsgültig (Datenstand: August 2023)

Zone	Überbaut in ha (absolut)	Überbaut (relativ)	Nicht überbaut in ha (absolut)	Nicht überbaut (relativ)	Total in ha (absolut)
W2a	19.26	81	4.45	19	23.7
W2b	21.85	86	3.45	14	25.3
W2c	0.46	46	0.54	54	1.0
W3	0.71	51	0.67	49	1.4
WG2	2.10	89	0.26	11	2.4
WG3	2.34	96	0.11	4	2.4
Gewerbe- mit Wohn- anteil	3.91	81	0.89	19	4.8
Ortsbild- schutzzone Hinweis: diese Zone wird als Grundnutzung aufgehoben und ist neu eine überla- gernde Zone. Der histori- sche Ortskern ist neu der Kernzone zu- geteilt.	5.05	93	0.38	7	5.4
Industrie- zone	15.55	99	0.08	1	15.6
Reine Ge- werbezone	1.94	91	0.19	9	2.1
Spezielle Gewerbe- zonen	0.56	93	0.04	7	0.6
OeA	0.00	0	0.13	100	0.1
öBA	5.60	96	0.24	4	5.8

Tabelle 1: Absoluter und relativer Überbauungsgrad in den Zonen der Gemeinde Büsserach

Erläuterungen

Der Stand der Überbauung zeigt Folgendes:

- Gemäss dem Stand der Überbauung (basierend auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung) sind die grossflächigen Wohnzonen W2a und W2b zu mehr als 80% überbaut. Es sind jedoch in beiden Zonen noch 3-4 ha unbebaute Flächen vorhanden. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Einzelparzellen. Grössere zusammenhängende Areale ($> 2'500 \text{ m}^2$), die nicht überbaut sind, gibt es in beiden Zonen nur vereinzelt (1.0 ha in der W2a, 0.73 ha in der W2b). Dies ist historisch entstanden: Zuerst fand die Besiedlung rund um den historischen Ortskern statt, anschliessend an den Hanglagen und in der Ebene Richtung Breitenbach. Die anfänglich lose Bebauungsstruktur füllte sich nach und nach auf, wobei aber zahlreiche Einzelparzellen ausgelassen wurden.
- Die deutlich kleineren Wohnzonen W2c (1.0 ha) und W3 (1.4 ha) sind jeweils zu rund 50% überbaut. Bei den unbebauten Flächen handelt es sich mehrheitlich um grössere, zusammenhängende Flächen ($> 2'500 \text{ m}^2$).
- Das Gebiet mit der neu überlagernden Ortsbildschutzzone ist fast vollständig überbaut. Es sind nur noch 0.38 ha (7%) nicht überbaut.
- Die Gewerbe- und Industriezonen sind gemäss dem Stand der Überbauung jeweils zu mehr als 90% überbaut. Diese Werte sind jedoch relativiert zu betrachten: Aufgrund der grossräumigen Parzellenstrukturen gelten grosse Parzellen als überbaut, wenn eine Halle darauf errichtet wurde. Innerhalb dieser Parzellen gibt es jedoch teilweise noch grössere Reserven (insbesondere auf den Parzellen GB Nrn. 1718 und 2233).
- Dasselbe gilt für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), die gemäss dem Stand der Überbauung zu 96% überbaut ist. Auch hier ergeben sich innerhalb der überbauten Parzellen teilweise noch grössere Reserven.

3.1.2 Stand der Bebauung – Zonenplan Entwurf

Die wichtigsten Umzonungen

Die Gemeinde Büsserach nimmt mit der vorliegenden Planung neben Anpassungen im Zonenreglement für eine bessere Ausnützung der Parzellen diverse Umzonungen vor, die dichtere Bauformen auch auf bereits überbauten Parzellen ermöglichen. Die wichtigsten Umzonungen sind dabei die Folgenden:

- Eine Fläche von insgesamt 9.7 ha, die zuvor grösstenteils der W2b zugeteilt war, wird in die neu geschaffene und gegenüber der W2b dichtere W3red umgezont.
- Eine Fläche von insgesamt 2.3 ha, die zuvor grösstenteils der WG3 zugeteilt war, wird der neu geschaffenen Zentrumszone zugeteilt, um

das heutige funktionale Zentrum entlang der Breitenbachstrasse zukünftig seiner Funktion entsprechend zu entwickeln. Die Dichte der beiden Zonen ist ähnlich.

- Die unterschiedlichen Gewerbebezonen (speziell/nicht speziell, mit/ohne Wohnanteil) wurden vereinheitlicht. Dabei wurden gewisse Bereiche der Industriezone zugeteilt, während andere Bereiche zukünftig Wohn- oder Mischnutzungen dienen werden.

Die Änderungen betreffend die einzelnen Flächen (inkl. Begründungen) werden in Kapitel 4 detailliert beschrieben.

Legende		
Wohnzonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	44.83	83
unbebaut < 2500 m2	6.68	12
unbebaut > 2500 m2	2.54	5
Mischzonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	10.77	90
unbebaut < 2500 m2	1.14	10
Arbeitszonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	18.26	94
unbebaut < 2500 m2	0.73	4
unbebaut > 2500 m2	0.51	3
Übrige Zonen		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	5.6	94
unbebaut < 2500 m2	0.37	6

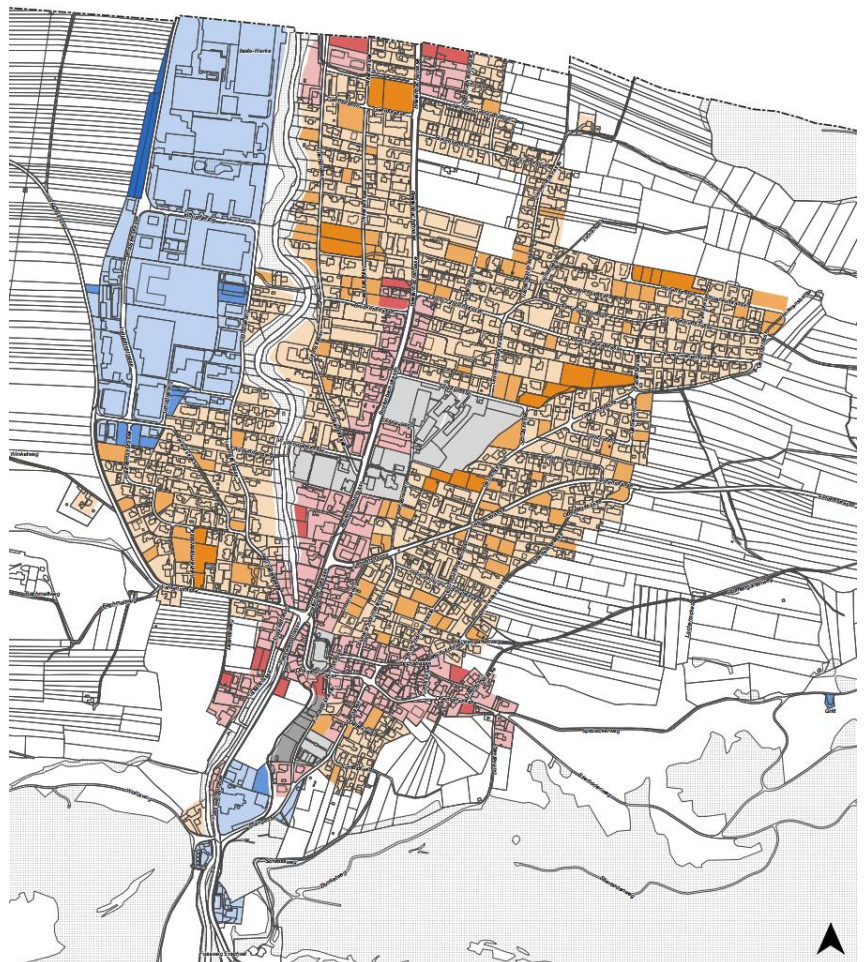


Abbildung 3: Stand der Überbauung - Zonenplan Entwurf (Datenstand: August 2023)

Insgesamt wurden die Flächen der Wohn- und Arbeitszonen vergrössert, diejenige der Mischzonen verkleinert. Die Fläche der öffentlich genutzten Zonen blieb unverändert:

Zone	Fläche ZP rechtsgültig in ha	Fläche ZP neu in ha	Verände- rung abso- lut in ha	Veränderung relativ
Wohnzonen	51.4	54.1	+2.7	+5.3%
Mischzonen	15.0	11.9	-3.1	-20.7%
Arbeitszonen	18.3	19.5	+1.2	+6.6%
Weitere Zonen (öBA)	6.0	6.0	0.0	0%
Gesamt	90.8	91.4	+0.6	+0.7%

Tabelle 2: Veränderung der Bauzonenfläche zwischen ZP rechtsgültig und ZP neu (Bauzonen aggregiert nach Nutzungstyp)

3.2 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode (Fassungsvermögen)

Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Büsserach beläuft sich im August 2023 auf 2'385 Personen.

Die kantonale Bevölkerungsprognose wurde 2014 errechnet und für das Jahr 2040 für die Gemeinde Büsserach gemäss einem mittleren Szenario auf eine Bevölkerung von 2'869 Einwohner:innen prognostiziert.

Im räumlichen Leitbild wird dieses Szenario als realistisch, aber eher hoch beurteilt. Das räumliche Leitbild strebt an, dass die Bevölkerungszahl bis 2040 den Wert von 3000 Einwohner:innen nicht überschreitet.

Nach Veröffentlichung der Prognose hat die Bevölkerung von Büsserach schneller zugenommen als prognostiziert. Ab 2017 hat sie für drei Jahre in etwa auf demselben Wert stagniert. Seither findet wieder ein vergleichbares Wachstum wie zwischen 2014 und 2017 statt. Noch heute liegt die Bevölkerungszahl jedoch höher als prognostiziert:

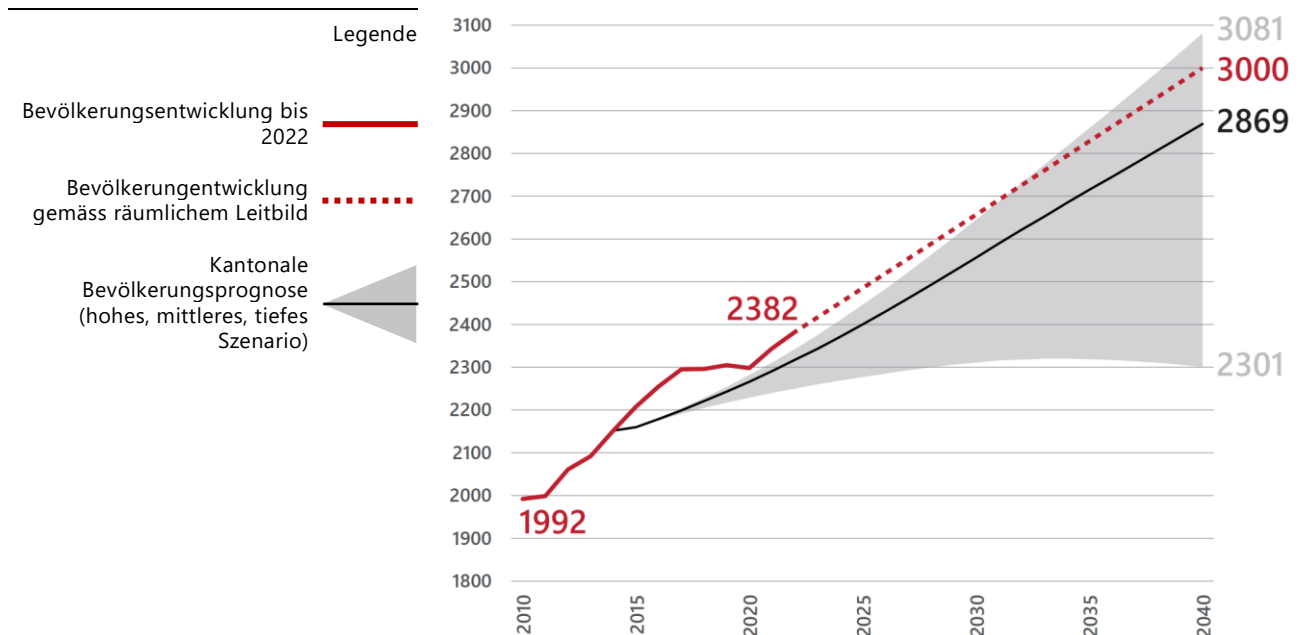


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung bis 2022, Prognose gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose und räumlichem Leitbild (Eigene Darstellung)

Fassungsvermögen

Der rechtsgültige Bauzonenplan weist unter Berücksichtigung der erwarteten Ausschöpfung in den nächsten 15 Jahren ein Fassungsvermögen von 3'185 Personen auf. Die Kapazität ist demnach höher als die im Leitbild angestrebte Bevölkerungszahl 2040. Aufgrund dieser Ausgangslage werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Flächen neu als Wohn- oder Mischzonen eingezont. Es sind aber auch keine Auszonungen nötig: Auszonungen werden im Kanton Solothurn nur in Ausnahmefällen verlangt und sind im Fall von Büsserach, das sich gemäss Richtplan Kapitel B-3.5 im urbanen Handlungsraum befindet, nicht sachgerecht, zumal sich die nicht überbauten Bauzonen mehrheitlich inmitten des Siedlungsgebiets befinden. Hingegen ist es von Bedeutung, für die Bauzonen klare Entwicklungsvorstellungen zu erarbeiten, so dass diese in den kommenden Jahrzehnten überbaut werden können.

Durch die Anpassungen der Bauzonen im neuen Bauzonenplan erhöht sich das Fassungsvermögen insgesamt um «nur» rund 142 Personen. Es beträgt unter Berücksichtigung der erwarteten Ausschöpfung in den nächsten 15 Jahren 3'327 Personen. Dies ist verhältnismässig. Die freien Kapazitäten belaufen sich auf rund 867 Personen.

Die Berechnung des Fassungsvermögens pro Zone ist in den Tabellen «Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Zonenplan gültig)» und «Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Zonenplan Entwurf)» ausführlich dargelegt.

4. Die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan

4.1 Zonierungskonzept

Das Zonierungskonzept baut auf dem bestehenden Zonenplan auf. Die bisherige Ortsbildschutzzone im Bereich des historischen Dorfkerns wird neu als Kernzone bezeichnet und erhält ergänzende Bestimmungen zur Sicherung der bestehenden Qualität. Nördlich angrenzend wird mit der neu geschaffenen Zentrumszone der angestrebten Aufwertung der Breitenbachstrasse sowie der funktionalen Verbindung von historischem und aktuellem Dorfkern Rechnung getragen.

Je ortsbaulich wichtiger die Zone, desto mehr Mitsprachemöglichkeiten soll die Gemeinde hinsichtlich der Gestaltung erhalten. In den reinen Wohnzonen sollen hingegen mehr Freiheiten bestehen – dies jedoch unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen, also der effizienten Nutzung der beschränkten Ressource Boden.

Im Folgenden werden die Änderungen im Zonenplan im Einzelnen beschrieben.

4.2 2-geschossige Wohnzonen

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften unterscheiden drei 2-geschossige Wohnzonen, die sich im Wesentlichen im Zweck, dem Mass der Ausnutzungsziffer sowie der Gebäudelänge unterscheiden.

Die Unterteilung in drei Wohnzonen wird beibehalten, jedoch wird ihre Bezeichnung zur besseren Nachvollziehbarkeit angepasst: Die bisherige Wohnzone W2b wird zur (reinen) Wohnzone zweigeschossig W2. Diese umfasst die bestehenden Einfamilienhausgebiete in der Ebene, östlich der Breitenbachstrasse und westlich der Lüssel. Die bisherige W2a wird demgegenüber zur «Wohnzone zweigeschossig am Hang» (W2H). Sie umfasst die bestehenden Einfamilienhausgebiete, die sich im östlichen, topografisch ansteigenden Gemeindegebiet befinden. Die bisherige Wohnzone W2c, die auf die besondere topografische Lage an der Höhenstrasse Rücksicht nimmt, wird neu zur «Wohnzone zweigeschossig Höhenstrasse» (W2Hö).

Die Zonen enthalten wie bisher ihrer Lage entsprechende Baumasse. Diese wurden an die aktuellen Bezeichnungen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

4.3 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r)

Im Bereich zwischen der Lüssel und der Breitenbachstrasse wird die bisherige W2b aufgezont in die «3-geschossige Wohnzone reduziert» (W3r). Das Gebiet zeichnet sich durch ein Nebeneinander von typischer Einfamilienhausbebauung und verschiedenen Mehrfamilienhäusern aus, teilweise durchsetzt mit Gewerbeflächen. In den letzten Jahren fand verschiedenen Orts eine rege Neubautätigkeit statt. Die neue Zonierung kann hier die weitere räumliche Verdichtung an gut erschlossener Lage unterstützen.

Die «3-geschossige Wohnzone reduziert» (W3r) verfolgt folgende Ziele:

- Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen
- Bessere Nutzung des Dachgeschosses zulassen

Im Kanton Solothurn kann das oberste Geschoss entweder als Giebel- oder als Attika ausgestaltet werden. Das Attikageschoss muss gemäss § 17^{ter} KBV gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens das folgende Mass zurückversetzt sein:

- a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m
- b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder
- c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m

Es können allerdings auch andere Anordnungen des obersten Geschosses sinnvoll sein – Aussenräume, die im Unterschied zu den drei Varianten nach KBV nicht längsgerichtet, sondern eher quadratisch sind. Aus diesem Grund soll die Form des obersten Geschosses frei sein. Mit der neuen Regelung schafft die neue Zonenplanung die Rahmenbedingungen, damit die Anordnung der Attikageschosse frei wählbar ist. Dieser gestalterische Spielraum trägt zu einer besseren architektonischen und städtebaulichen Qualität bei. Das heisst: eine bisherige zweigeschossige Wohnzone W2 ermöglichte zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika- oder ein Dachgeschoss. Die neue «3-geschossige Wohnzone reduziert» (W3r) ermöglicht drei Vollgeschosse, jedoch weder ein zusätzliches Attika noch einen zusätzlichen Dachausbau.

4.4 Zentrumszone

Im heutigen «funktionalen Zentrum» der Gemeinde Büsserach bestehen vielfältige Nutzungen (u.a. mit Gemeindeverwaltung, Gastronomie und Bäckerei, aber auch Schule und Kindergarten). Dies ist eine sehr gute Ausgangslage und bietet, wie in der Vision Büsserach+ festgehalten, eine grosse Chance für attraktive Aufwertungsmassnahmen. Auch das Aufnahmeblatt des Inventars Schützenwerter Ortsbilder der Schweiz ISOS weist darauf hin, dass der Bereich entlang der Hauptstrasse von südlich

der Kirche bis auf Höhe der «Roten Fabrik», mit einzelnen prägenden Gebäuden entlang der Strasse, ein wichtiger Teil der Identität der Gemeinde Büsserach bildet.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind in diesem Bereich drei verschiedene Zonen festgelegt, nämlich die Wohn- und Geschäftszone dreigeschossig (WG3), die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und die Wohn- und Geschäftszone zweigeschossig (WG2).

Mit der Festlegung einer neuen Zentrumszone nördlich der Kernzone bis auf die Höhe der «roten Fabrik» (mit Ausnahme der dazwischen verbleibenden Zone OeBA) wird die beabsichtigte Entwicklung hin zu einem Zentrum für Büsserach, samt Aufwertung der Breitenbachstrasse, auf eine fundierte und verbindliche planerische Grundlage mit entsprechenden Bestimmungen gestellt. Um zeitgemässe Bebauungen und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die zulässige Höhe für Flachdächer bei 10.5 m festgelegt.

Ebenfalls aufgenommen wurde der Wunsch nach einem Dorfplatz in diesem Bereich. Im April 2024 fand im Anschluss an eine Online-Umfrage ein öffentlicher Workshop zum Dorfplatz statt und die Gemeinde hat im Spätsommer 2024 verschiedene Pop-Up-Elemente installiert. Ein Hauptaugenmerk wird bei der definitiven Gestaltung des Dorfplatzes auf der Entsiegelung und der Realisierung von Grün- und Wasserelementen liegen. Dies entspricht dem Wunsch der Workshop- und Umfrageteilnehmenden. Die Gemeinde reagiert damit gezielt auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen (Klimaadaption, vgl. Kapitel 5.2).

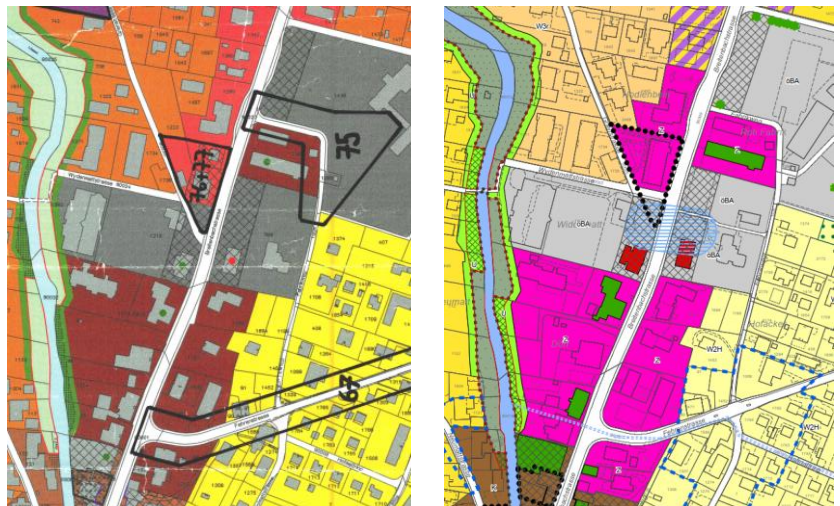


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan (links rechtsgültig, rechts neu)

4.5 Kernzone

«Der alte Dorfteil im Oberdorf besteht vorwiegend aus ehemaligen Bauernhöfen. Diese stehen in einer dichten Reihe entlang der beiden hangansteigenden Strassen und ihren Querverbindungen. Die vorhandenen Neubauten sind gut integriert und stören die Altbebauung kaum, die Zwischenbereiche bilden meist schmale Werkplätze und Gärten». Diese Beschreibung aus dem Aufnahmeblatt des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahr 1976 ist heute noch weitgehend zutreffend. Die alte Struktur ist noch immer gut ablesbar und die Abgrenzung der bisherigen Ortsbildschutzzone stimmt auch heute noch gut mit den historischen Strukturen überein. Der Kern hat sich in den letzten 200 Jahren stetig weiterentwickelt: 200 Jahre alte Bauten stehen neben Bauten aus den 1980er-Jahren sowie Neubauten. Die Zone wird neu aus Sicht des Gemeinderates treffender als Kernzone (statt bisher Ortsbildschutzzone) bezeichnet. Die aktuelle Zonenabgrenzung wird im Grundsatz auch künftig beibehalten.

Auf der Parzelle GB Nr. 1991 befinden sich bisher zwei Grundnutzungen, im südlichen Bereich die (neue) Kernzone, im nördlichen Bereich die W2a. Die Zonengrenze verläuft zudem mitten durch ein Gebäude. Dies ist für die Entwicklung der Parzelle und bei Baugesuchen nicht optimal. Aus diesem Grund wird das gesamte Gebäude der Kernzone zugeteilt.



Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan (links rechtsgültig, rechts neu)

Auf der Parzelle GB Nr. 1700 wird eine Anpassung vorgenommen: Anstelle einer bisher in der neuen Kernzone liegenden Fläche von rund 846 m² wird neu eine flächengleiche Verlagerung der Bauzone in die Zone W2H vorgenommen. Der bisher in der neuen Kernzone liegende Bereich ist schlecht erschlossen und bildet aufgrund der eher schattigen Lage keine gute Wohnqualität für eine bauliche Entwicklung, was dem Ziel der Innenverdichtung klar entgegensteht. Er eignet sich allerdings für eine Gartenanlage oder etwas Vergleichbares. Ganz anders im nördlich angrenzenden Bereich, wo eine bauliche Verdichtung möglich und sinnvoll ist. Die Erschliessung wird über die Parzelle GB Nr. 1701 (die heute der

gleichen Eigentümerschaft gehört) sichergestellt. Damit die einwohnerrelevante Bauzone nicht vergrössert wird, wird der verbleibende Bereich im Süden neu der Grünzone gemäss § 23 des Zonenreglements zugeordnet. Insgesamt wird so eine sinnvolle Abgrenzung bzw. Gliederung des Bauzonenrands erreicht und die Freihaltung eines ortsbaulich attraktiven Freiraums sichergestellt. Weiter wird die Strassenparzelle GB Nr. 90066 im Erschliessungsplan 1:2000 nicht mehr als Erschliessungsstrasse dargestellt. Somit entfällt die Aufgabe der Gemeinde, den Weg/Strasse entsprechend zu unterhalten bzw. die Erschliessung zu gewährleisten, was die Wahrscheinlichkeit einer Bebauung der fraglichen Fläche auch bei einer erneuten Umzonung in ferner Zukunft wohl weiter reduziert. Gemäss § 103 Abs. 1 PBG sind Erschliessungsanlagen, die nur wenigen Bauten oder Wohneinheiten dienen, als privat zu klassieren. Laut der Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens 4 Wohneinheiten zu interpretieren. Diese Zahl würde auf der betroffenen Teilfläche von Parz. GB Nr. 1700 ohnehin nicht überschritten, weshalb dieses Vorgehen sinnvoll und rechtmässig ist. Sämtliche Nachbarparzellen sind über andere öffentliche Erschliessungsanlagen erschlossen. Zusammenfassend wird also de jure die Bauzone zwar erweitert, de facto aber keine neue Wohn-, Gewerbe- oder vergleichbare Fläche geschaffen. Der Gemeinderat erachtet dies als pragmatische Lösung, um diese Fläche innerhalb eines raumplanerisch zweckmässigen neuen Siedlungsrandes mittelfristig einer Bebauung zuführen zu können.

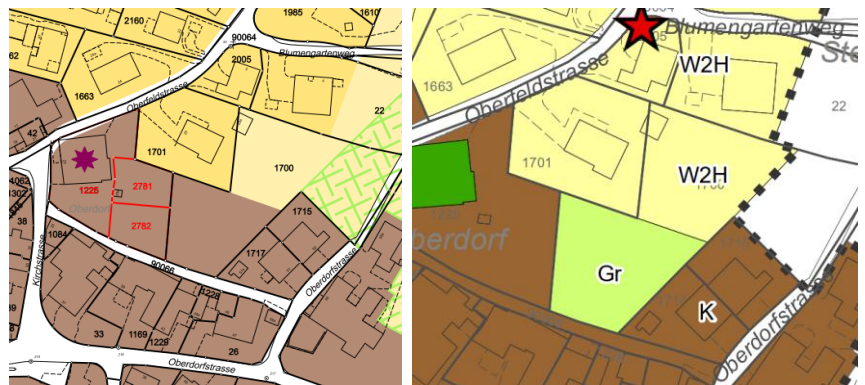


Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan für die Parzelle GB Nr. 1700 (links rechtsgültig, rechts neu)

Die Parzellen GB Nrn. 1343, 1327, 183 und 184 liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan sowohl in der Kernzone als auch in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. Mit dem RRB Nr. 2016 vom 4. Oktober 2005 wurden sie in die heutige Zonierung überführt, lagen zuvor in der Zone für öffentliche Anlagen und waren für die langfristige Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Da diese indes nicht mehr als notwendig erachtet wurde, wurden die fraglichen Grundstücke in die Zone W2a überführt. 2014 wurde auf der Parzelle GB Nr. 183 ein Wohnhaus realisiert, wodurch dieses Grundstück bebaut ist.

Noch unbebaut ist hingegen die Parzelle GB Nr. 184 im Eigentum der röm. kath. Kirchgemeinde. Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet sind konkrete Gestaltungsvorschriften wie Fassaden- und Gesamthöhe hier sinnvoll. Folglich werden die genannten Teilgrundstücke vollständig in die Kernzone überführt, womit künftig eine Fassadenhöhe von 7 m und eine Gesamthöhe von 12 m gelten.

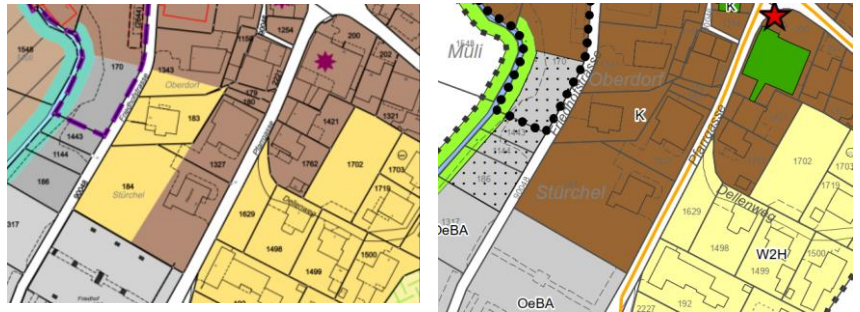


Abbildung 8: Ausschnitt Zonenplan für die Parzellen GB Nrn. 183 und 184 (links rechtsgültig, rechts neu)

4.6 Gewerbezone und Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig

Das rechtskräftige Zonenreglement (ZR) umfasst verschiedene Gewerbezone (reine Gewerbezone GB, Gewerbezone mit Wohnanteil GA, Spezielle Gewerbezone Gspez sowie die Spezielle Zone für Fischzucht spF). Im Sinne der Vereinheitlichung und Vereinfachung wird neu, neben Wohn-/Geschäftszone zweigeschossig WG2 nur noch eine Gewerbezone festgelegt. Um den besonderen Anforderungen der Gewerbezone unterhalb von Schloss Thierstein sowie im Gebiet «Sagi» («Eingangstor», geschichtliche Bedeutung) gerecht zu werden, wird in den Bestimmungen ein entsprechender Absatz mit besonderen Vorgaben aufgenommen. Ebenso werden für die Parzelle GB Nr. 221 und das Areal der Fischzucht spezifische Bestimmungen formuliert (siehe Kapitel 9).

Die Parzellen zwischen Wohn- und Industriegebiet, die bisher in der Gewerbezone A mit Wohnanteil lagen, werden aufgrund der Aufhebung dieser Zone in die Zone WG 2 überführt. Somit sind weiterhin Wohnungen und Gewerbe möglich. Betreffend die Nutzungsmasse fügt sich diese Zone stimmig in umgebende zweigeschossige Wohnzone W2 ein, wobei bzgl. Wohnen gleichzeitig eine Verdichtung ermöglicht wird. Die bisherige Ausnützungsziffer von 0.4 für Wohnen wird durch die maximale oberirdische Geschossflächenziffer von 0.7 ersetzt (siehe § 15 Zonenreglement Tabelle Baumasse).

4.7 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die beiden Grundstücke 1206 und 1768 werden von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) rund 6'620 m² überführt. Letztere liegt im öffentlichen bzw. im kantonalen Interesse (Werkhof Kreisbauamt III bzw. Kadaversammelstelle).

4.8 Grünzone

Anstelle der bisherigen Uferschutzzone wird entlang des Kraftwerkkanals neu eine Grünzone festgelegt. Da der Kraftwerkkanal kein öffentliches Gewässer darstellt, sollen hier die Regelungen des Bundesrechts zum Gewässerschutz nicht gelten. Die Aspekte der Freihaltung und der ökologischen Vernetzung sollen aber zum Tragen kommen.

Eine neue Grünzone entsteht auch im Bereich der Parzelle GB Nr. 1700 (vgl. Kapitel 4.5).

4.9 Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Gemäss kantonalen Vorgaben ist entlang aller öffentlichen Fließgewässer innerhalb der Bauzone eine Uferschutzzone als Grundnutzung notwendig, die dem Raumbedarf gemäss kantonomer Grundlagenkarte «Ökomorphologie der Fließgewässer» entspricht. Dies ist in Büsserach entlang der Lüssel der Fall. Bei einigen kleineren Bächen ist dies nicht der Fall, dort wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert.

Über eine allfällige Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone wird im Rahmen der künftigen Arbeiten zum Gesamtplan entschieden.

4.10 Aufhebung Reservezonen

Gemäss kantonalem Richtplan (Planungsauftrag S-1.1.15) sind die Reservezonen zu überprüfen. Die Reservezonen sind gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG § 27) in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Sie können nur belassen werden, wenn sie der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten dienen oder der Sicherung strategischer Standorte dienen oder wenn sie von Bauzonen umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Gemäss dem kant. Richtplan sind Reservezonen in den Gemeinden ausserdem aufzuheben, da sonst ein Teil des kantonalen Entwicklungspotenzials einer Gemeinde zugeordnet und somit von dieser «konsumiert» bzw. blockiert wird. Wenn sich in ein paar Jahren tatsächlich ein Bedarf abzeichnet, können Einzonungen in diesen Gebieten wieder ins Auge gefasst werden. Die Überführung der Reservezone in die Bauzone (Einzonung) verlangt gemäss § 27 Abs. 4 PBG ohnehin dasselbe Verfahren wie

eine Einzonung von der Landwirtschafts- in die Bauzone, womit sich dies-
bezüglich de facto nichts ändert. In Büsserach werden entsprechend
sämtliche Reservezonen aufgehoben und der bisherige § 16 des Zonen-
reglements ersatzlos gestrichen (vgl. Kapitel 9.3).

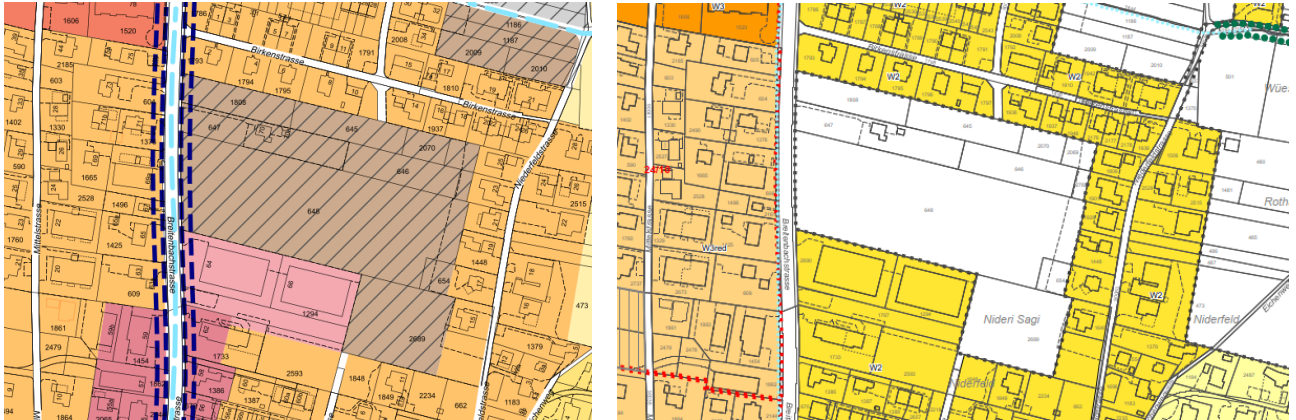


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan für die Reservezone im Gebiet Nideri Sagi (links rechtsgültig, rechts neu)

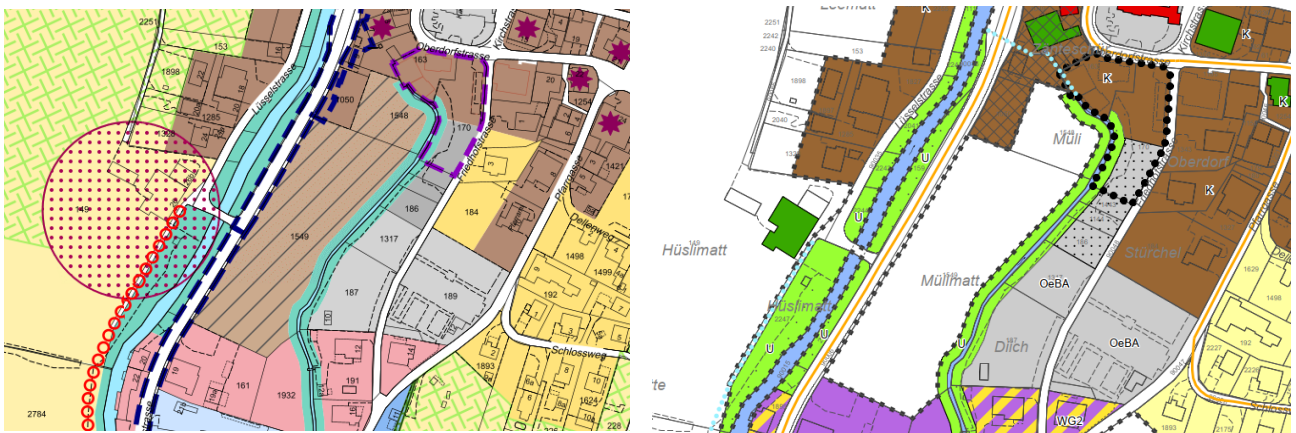


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan für die Reservezone im Gebiet Müllmatt (links rechtsgültig, rechts neu)

4.11 Vorläufiger Verzicht auf Einzonungen

4.11.1 Erweiterung Industriezone

Das Industriegebiet Neumatt auf dem Gemeindegebiet von Büsserach und Breitenbach ist gemäss dem kantonalen Richtplan als «Entwicklungs-
gebiet Arbeiten mit Schwerpunkt Produktion» festgelegt (Planungsauf-
trag S-3.1.10). Das Gebiet ist auf Büsseracher Boden vollständig überbaut
(siehe Kapitel 3.1).

Um für das lokale (Klein-)Gewerbe zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen,
soll mittelfristig eine zusätzliche Fläche in der Industriezone einzont

werden. Aufgrund der bestehenden Erschliessung sowie der Nähe zu den anderen Arbeitszonen eignet sich das Gebiet Industriestrasse West am besten dafür. In der Vision «Büsserach+» wurden entsprechende Szenarien geprüft. Ziel ist die Einzonung von rund 1.16 ha in die Industriezone. Aus verschiedenen Gründen wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch (vorläufig) darauf verzichtet.

Der Kanton Solothurn hält im Vorprüfungsbericht fest, dass die Einzonung für das ganze Gebiet (Büsserach und Breitenbach) zweckmässig sein muss, dass eine robuste Erschliessung für beide Gemeinden nötig ist und somit eine langfristig beständige Lösung gefunden zu finden ist. Weiter hat die die Einzonung im Kontext der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gerechtfertigt zu sein. Zudem gibt es offene Fragen zur Güterregulierung und eine gemeindeübergreifende Betrachtung bzgl. Weiterentwicklung des Arbeitsplatzes ist nötig (Zusammenarbeit mit Breitenbach).

Da ein solcher (politischer) Prozess viel Zeit in Anspruch nimmt, wird die Einzonung von der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung entkoppelt, da diese ansonsten blockiert würde, bis eine beständige Lösung mit der Gemeinde Breitenbach vorliegt. Es wird zeitnah ein separates Verfahren in Angriff genommen. Im Vorprüfungsbericht hält der Kanton fest, dass die Einzonung grundsätzlich nicht ausgeschlossen wird. Am Übergabegespräch des Vorprüfungsberichts vom 19. September 2024 hat er gegenüber der Gemeinde Büsserach überdies erneut bekräftigt, dass die Einzonung und somit die Weiterentwicklung des Industriegebietes grundsätzlich in dessen Sinne sind, sofern obige Fragen geklärt werden.

4.11.2 Erweiterung Kernzone

Die Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 149 ist eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute und Anlage gemäss dem Planungsgrundsatz S-1.2.12 des kant. Richtplans, die die Bauzone zweckmässig ergänzt. Die Gebäude werden nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Die Gemeinde sieht dementsprechend mittelfristig eine Überführung des Grundstücks in die Bauzone (Kernzone) im Sinne einer Arrondierung vor. Gemäss Kanton ist aufgrund der gegenwärtigen betrieblichen Überlegungen des Pächters (z.B. Begehren bzgl. Wasserretention) jedoch nicht auszuschliessen, dass die fraglichen Bauten wieder zu einem Betriebszentrum würden. Insbesondere dann, wenn die Pacht allenfalls gekündigt würde. Zudem ist denkbar, dass neue Ökonomiegebäude angrenzend an die Gebäude Nrn. 26 und 26a erstellt werden könnten, ohne den Geruchsabstand zur Siedlung zu unterschreiten. Gestützt auf § 4 Abs. 3 der Statuten der FG BB müssten neu eingezonte Flächen aus dem Beizugsgebiet entlassen werden. Daraus folgt, dass eine Einzonung erst möglich ist, wenn die Betriebsschliessung bzw. die Betriebsübergabe rechtskräftig ist.

4.12 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

4.12.1 Bedeutung von Gestaltungsplänen

Zweck des Gestaltungsplans gemäss ARP

«Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.»¹

Das Instrument des Gestaltungsplans eignet sich insbesondere dort, wo grössere zusammenhängende Grundstücke und Flächen an guter Lage bestehen, die mit Blick auf die qualitative Innenentwicklung gesamtheitlich betrachtet und beplant werden sollen.

Gestaltungspläne als Instrument der Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Büsserach ist sich bewusst, dass auf dem Gemeindegebiet einige wichtige, zusammenhängende, nicht überbaute Gebiete bestehen oder Gebiete, die eine besondere Aufmerksamkeit verlangen und das öffentliche Interesse somit ein Mitspracherecht rechtfertigt. Die Gemeinde ist sich im Klaren, welche Bedeutung diese Areale für eine weitere Entwicklung der Gemeinde einnehmen.

4.12.2 Rechtsgültige Gestaltungspläne

Die bestehenden, rechtsgültigen Gestaltungspläne gemäss dem kantonalen Planregister werden beibehalten:

- Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 108/1226, ED Saner und Co» mit RRB 1981/4626 vom 18. August 1981
- Gestaltungsplan «Restaurant Kreuz» mit RRB 1990/1324 vom 17. April 1990
- Gestaltungsplan «Dorfzentrum Nord» mit RRB 2010/1276 vom 06. Juli 2010
- Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Ausdolung Unterer Niedergraben» mit RRB 2017/1099 vom 26. Juni 2017
- Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse/Friedhofstrasse» mit RRB 2019/1485 vom 24. September 2019

1. https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/broschuere_gestaltplan.pdf, Download 09.08.2019

4.12.3 Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

In Büsserach werden folgende, teilweise im Rahmen der Vision Büsserach+ erkannte Schlüsselgebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen:

- Lüsselbogen
- Grien
- Grienstrasse/Brückenstrasse
- Grienstrasse/Breitenbachstrasse

Die Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage und ihrer Grösse für eine qualitative Innenentwicklung, die es im Rahmen eines Gestaltungsplans sorgfältig zu erarbeiten gilt. Wesentlich sind dabei die gute Anbindung an das bestehende Fusswegnetz, die Nähe zum Dorf und zu den Bushaltestellen sowie das Potenzial, mit einem guten Nutzungsmix die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnraumangeboten für unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken.

In § 25 Zonenreglement werden pro Gestaltungsplangebiet jeweils spezifische Ziele formuliert, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

Im Gebiet Grabenacker könnte die Festlegung eines Gestaltungsplanpflichtgebietes grundsätzlich ebenfalls sinnvoll sein, da die heute noch unbebauten Grundstücke gemäss Naturinventar und Naturkonzept (S. 29f.) eine wertvolle Grün- und Vernetzungsachse darstellen und das Pflanzen einer Hecke entlang des südlichen Randes laut Naturkonzept zweckmässig wäre (für weitere Erläuterungen vgl. Kapitel 5.6). Zudem gilt es, die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1814 zu sichern, um das Grundstück mit Blick auf das Ziel der Innenverdichtung dereinst baureif zu machen.

Der Gemeinderat gelangte indes zum Schluss, dass eine GP-Pflicht in diesem Gebiet «nur» auf Basis dieser Voraussetzung nicht zielführend und gegenüber den betroffenen Grundeigentümerschaften und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse in einer Gesamtabwägung unverhältnismässig wäre. Eine qualitativ gute Überbauung soll in der Regelbauweise möglich sein. Dies entspricht den allgemeinen Stossrichtungen des Kantons Solothurn, das Instrument der Sondernutzungsplanung künftig weniger häufig und gezielter anzuwenden. Die Sicherung der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1814 und eine Bestimmung bzgl. Naturwerte werden im Zonenreglement in § 16 Abs. 3 festgelegt (siehe Kapitel 8).

4.13 Ortsbildschutzzone

Als Übergang zwischen den Wohnzonen nördlich des alten Ortskerns und der Kernzone, wird neu eine Ortsbildschutzzone als überlagerte Zone eingeführt. Diese umfasst räumlich stimmige Gebiete, die eine erhöhte Aufmerksamkeit für das Ortsbild verdienen. Dabei sind insbesondere die Bauvolumen, die Vorgartengestaltung und die Wirkung von Fassade zu Fassade von Bedeutung.

Die Zuteilung erfolgt auf der Basis der Gebiete gemäss dem Ortsbild von regionaler Bedeutung sowie der örtlichen Verhältnisse. Die neu mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Gebiete befinden sich im Bereich der Neumattstrasse sowie der Unteren Hofmattstrasse.

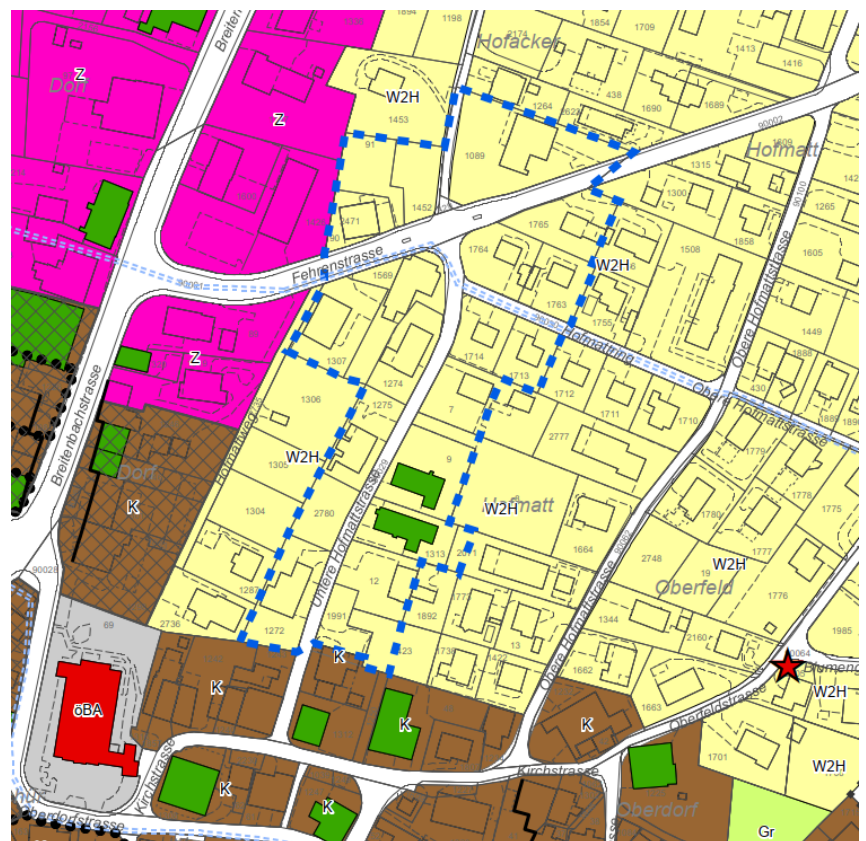


Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan mit Bereichen mit zusätzlicher Überlagerung Ortsbildschutzzone (blau punktiert).

Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt des Orts- und Strassenbilds, weshalb unter anderem bezüglich Stellung der Baukörper, Volumen, Dachform, Materialwahl usw. zusätzliche, an die Kernzone angelehnte und somit weitgehend ähnliche Bestimmungen gelten. Die Ortsbildschutzzone erweitert die Kernzone also gewissermassen in Ortsteile, die sinnvollerweise nicht dieser zugeteilt werden (Wohnquartier, Kernzone ist jedoch Mischzone). Als «Hauptschutzzone» bzgl. Ortsbild dient in Büsserach

serach folglich die Kernzone (vgl. Kapitel 4.5). Überlagerungen der beiden Zonen wären weitestgehend redundant.

4.14 Erhaltenswerte Bauten / Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Erhaltenswerte Bauten

Die Bestimmung gem. § 20 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Kulturdenkmäler-Verordnung) besagt, dass erhaltenswerte Objekte v.a. für das Ortsbild als Bestandteil einer Häusergruppe oder Gebäudereihe von Bedeutung sind. Der Erhalt des Volumens sowie die äussere Erscheinung der Substanz ist hier relevant. Erhalten werden sollen, wenn immer möglich, die bestehenden Fassadenlinien und die äussere Erscheinung. Im Falle eines Abbruchs und Ersatzneubaus sind Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung), wenn möglich, zu übernehmen.

Zur Evaluation der erhaltenswerten Bauten ist nebst dem baukulturellen Eigenwert der Einzelobjekte auch der Wert im ortsbaulichen Kontext relevant (Situationswert). Zusätzlich können die Kulturobjekte auch als Vertreter einer Epoche / Zeitzeugen relevant sein.

- Eigenwert: Herausragende architektonische, künstlerische oder bautechnische Qualität; gut erhaltener Zustand, Seltenheitswert.
- Situationswert: Bedeutung für das Ortsbild, städtebauliche Setzung, Raumdefinition, Bezug zu umgebenden Bauten (Teil einer Baugruppe oder eines Ensembles).
- Vertreter einer Epoche / Zeitzeuge: Kulturhistorische, Industriegeschichtliche und / oder künstlerische Bedeutung, o.ä.

Die potenziellen erhaltenswerten Bauten wurden im Rahmen der Arbeiten zur Gesamtrevision besprochen und die geeigneten Bauten entsprechend im Zonenplan bezeichnet. Folgende kommunale Bauten und Objekte werden im Zonenplan als erhaltenswert bezeichnet (vgl. auch Zonenreglement, Anhang 2):

Adresse	Zone	GB-Nr.	Koordinaten	neu/bisher
Breitenbachstrasse 4	Kernzone K	1146	2607645 / 1248890	neu
Breitenbachstrasse 6	Kernzone K	1246	2607645 / 1248900	neu
Breitenbachstrasse 7	Kernzone K	1266	2607620 / 1248940	bisher
Breitenbachstrasse 12	Zentrumszone Z	1320	2607655 / 1248930	neu
Breitenbachstrasse 13	Zentrumszone Z	1214	2607645 / 1248985	neu
Breitenbachstrasse 17	Zentrumszone Z	97	2607655 / 1249025	neu

Adresse	Zone	GB-Nr.	Koordinaten	neu/bisher
Breitenbachstrasse 19	Zentrumszone Z	1945	2607675 / 1249060	bisher
Breitenbachstrasse 28 (Rote Fabrik)	Zentrumszone Z	1260	2607770 / 1249185	bisher
Kirchstrasse 13	Kernzone K	48	2607755 / 1248785	neu
Kirchstrasse 23	Kernzone K	1225	2607850 / 1248775	bisher
Lüsselstrasse 4	Kernzone K	1310	2607555 / 1248855	bisher
Lüsselstrasse 6	Kernzone K	2250	2607535 / 1248810	bisher
Lüsselstrasse 10	Kernzone K	2250	2607532 / 1248827	neu
Lüsselstrasse 26	Kernzone K	149	2607465 / 1248670	neu
Oberdorfstrasse 1	Kernzone K	1298	2607640 / 1248860	neu
Oberdorfstrasse 4	Kernzone K	1259	2607605 / 1248795	neu
Oberdorfstrasse 8 / Passwangstrasse 7	Kernzone K	1049	2607590 / 1248770	bisher
Oberdorfstrasse 15	Kernzone K	1308	2607675 / 1248770	bisher
Oberdorfstrasse 21	Kernzone K	1247	2607730 / 1248755	bisher
Oberdorfstrasse 22	Kernzone K	1253	2607705 / 1248740	bisher
Oberdorfstrasse 24	Kernzone K	200	2607725 / 1248715	bisher
Untere Hofmattstrasse 11	Wohnzone am Hang W2H	9	2607760 / 1248885	neu
Untere Hofmattstrasse 13	Wohnzone am Hang W2H	1313	2607755 / 1248865	neu
Untere Hofmattstrasse 27	Kernzone K	1312	2607720 / 1248790	bisher
Wahlenstrasse 2	Kernzone K	110, 120, 90018	2607605 / 1248880	bisher

Tabelle 3: Erhaltenswerte Bauten im Bauzonenplan

Die neu aufgenommenen erhaltenswerten Bauten haben eine besonders prägende Stellung für das Ortsbild entlang der Breitenbachstrasse, sind prägend für die Sichtbeziehungen im Oberdorf (z.B. Kirchstrasse 13, Oberdorfstrasse 4) und/oder weisen besondere bauliche Qualitäten auf.

Kantonal geschützte Bauten und
Kulturobjekte

Die kantonal geschützten Bauten sind mittels einer Verfügung durch den Kanton geschützt sind orientierend im Bauzonen- bzw. Gesamtplan sowie im Erschliessungs- und Baulinienplan dargestellt und in Anhang 1 des Zonenreglements aufgelistet.

5. Bemerkungen zum Gesamtplan, künftiger Handlungsbedarf sowie Änderungen im Bereich Natur

5.1 Vorbemerkung: Rückstellung Gesamtplan

Wie in Kapitel 1 erwähnt, wird aufgrund der laufenden gemeinsamen Güterregulierung der Gemeinden Büsserach und Breitenbach die Erarbeitung des Büsseracher Gesamtplans in Absprache mit dem ARP zurückgestellt.

Die Güterregulierung bildet eine entscheidende Grundlage für zahlreiche Themen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt werden (namentlich durch die grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Gesamtplan), so etwa das Wegnetz, die Parzellierungen, aber auch die Naturobjekte sowie Überlegungen im Zusammenhang mit den Gewässern.

Der rechtsgültige Gesamtplan vom 25. März 2003 behält damit vorläufig seine Gültigkeit und wird erst überarbeitet, wenn die Güterregulierung abgeschlossen bzw. rechtlich aufgelegt ist und damit die für den Gesamtplan notwendigen Grundlagen zuverlässig vorliegen.

Dort, wo infolge von Anpassungen im Zonenplan eine Koordination mit der Güterregulierung notwendig ist, wurden die entsprechenden Kontakte geknüpft (Planungsbüros, kantonale Fachstellen).

Nachfolgend werden entsprechend nur die Änderungen im Bereich Natur beschrieben, die im Bauzonenplan erfolgen.

Zudem werden zur Vollständigkeit jene Themenbereiche erwähnt, die normalerweise im Rahmen der Revision des Gesamtplans angepasst werden. Dies erfolgt insbesondere, um gegenüber Grundeigentümerschaften und gegenüber den Beschluss- und Genehmigungsbehörden transparent den weiteren Handlungsbedarf aufzuzeigen (Kapitel 5.10).

5.2 Ziele zu Natur- und Landschaftsschutz und Klima im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung

Natur und Landschaft haben in Büsserach generell einen hohen Stellenwert und gelten als Standortfaktor.

Räumliches Leitbild

Folglich hat die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss räumlichem Leitbild im Bereich Natur und Landschaft verschiedene Ziele. Die Leitsätze befinden sich im Kapitel 5.6: Büsserach, Ein Dorf mit einer intakten Natur:

- *Büsserach setzt sich für die Biodiversität in der Gemeinde ein. Wir sind uns der Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt in Büsserach bewusst, setzen uns für die ökologisch wertvollen Flächen ein und fördern*

die Vernetzung. Der Erhalt und die Pflege des Naturschutzreservats Riedgraben ist uns wichtig. Die Hecken und die hochstämmigen Obstbäume sollen weiterhin das Landschaftsbild prägen und den Tieren als Lebensraum dienen. Auch innerhalb des Siedlungsgebiets wird die Biodiversität durch die Vernetzung des Grünraumes mit dem Siedlungsraum gesteigert.

- *Büsserach bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Gästen ein attraktives Naherholungsgebiet, welches mit der Lüssel bis in das Siedlungsgebiet reicht. Wir setzen uns für den Erhalt der Landschaftsqualitäten ein. Durch ein gut unterhaltenes und ausgebautes Wegenetz hat Büsserach Zugang zu Natur und Erholung.*

Bereits im räumlichen Leitbild werden daher mögliche Massnahmen formuliert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind dies die grundeigentümerverbindliche Sicherung wertvoller Naturobjekte und die Berücksichtigung der Wildtierkorridore (WTK) SO 23, SO 26 und SO 27. Die WTK werden im Zuge der Überarbeitung des Gesamtplans in einem nächsten Schritt im Rahmen der Güterregulierung behandelt und gesichert. Die WTK SO23 und SO26 befinden sich vollständig ausserhalb der Bauzone, SO27 tangiert kleine Bauzonen im Süden des Gemeindegebiets nur ganz leicht, weshalb dieses Vorgehen angezeigt ist.

Vision Büsserach+

Auf Basis des räumlichen Leitbildes wurde für dessen Konkretisierung die Vision Büsserach+ erarbeitet. Dem Dokument zufolge sind die verschiedenen Naturwerte ein Identifikationsmerkmal für die Bevölkerung und die Natur. Naturobjekte und Landschaftskammern gilt es mit der Nutzungsplanung entsprechend zu erhalten und zu schützen.

Politisches Leitbild

Auch das politische Leitbild geht auf die Natur und Landschaft als wichtige Elemente der Gemeinde ein. Im Leitsatz zu Natur/Landschaft, Raumplanung und Mobilität heisst es: *«Büsserach pflegt und erhält die bestehenden Naturwerte und ergreift Massnahmen, um den Auswirkungen der klimatischen Veränderungen auf Natur und Landschaft zu begegnen.»*

Wie in Kapitel 4.4 dargelegt, ergreift die Gemeinde Büsserach im Rahmen der Gestaltung des Dorfplatzes Massnahmen, um dem Klimawandel zu begegnen und hat mit der Energiestrategie vom 12. April 2023 bereits ein umfassendes Instrument zur nachhaltigen Energiegewinnung erarbeitet.

Gemäss dem kantonalen Aktionsplan zur Anpassung an den Klimawandel vom November 2016² betrifft die zunehmende Hitze als Folge des Klimawandels in erster Linie Städte und Agglomerationen. Folglich gehen die Massnahmen R1 bis R3 primär auf diese Siedlungsstrukturen und Gebiete ein und erwähnen die ländlichen Gebiete nachvollziehbarerweise nicht. Auch Büsserach ist ländlich geprägt und im obigen Sinne weiterhin gut durchgrünt. Grössere, zusammenhängende versiegelte Flächen wie in den Städten gibt es im bewohnten Siedlungsgebiet Büsserachs kaum und

2. https://klimageschichten.so.ch/fileadmin/klimageschichten/dokumente/Anpassung_Klimawandel_Aktionsplan.pdf

sie dienen überwiegend notwendigerweise als Verkehrs- und/oder Logistikflächen. Zudem sind im Zonenreglement (§§ 9, 10, 16 und 22, siehe Kapitel 9.3) und den oben aufgeführten behördenverbindlichen Grundlagen Bestimmungen zum Umgang mit Grünstrukturen und Naturelementen festgehalten (siehe Kapitel 8). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird folglich auf noch weitergehende Massnahmen zur Klimaadaptation verzichtet. Sie erscheinen in Büsserach im Rahmen der Nutzungsplanung gegenwärtig als (finanziell) nicht verhältnismässig.

5.3 Neu erstelltes Naturinventar und Naturkonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung haben die Gemeinden den Auftrag, alle vorhandenen wertvollen Lebensräume und ökologischen Strukturen in der Gemeinde zu überprüfen. Das überarbeitete Naturinventar- und Konzept (BSP+Partner vom 20. Dezember 2019) enthält eine Übersicht der Naturobjekte in der Gemeinde Büsserach für den Teil Siedlungsgebiet und zeigt im Naturkonzept Prioritäten für einen zielgerichteten Erhalt der ökologisch wertvollen Bereiche auf.

Mit Datum vom 17. Dezember 2018 liegt zudem der entsprechende Bericht als Grundlage für die gemeinsame Güterregulierung der Gemeinden Büsserach und Breitenbach für die Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets vor (Naturinventar und -konzept Breitenbach-Büsserach 2018).

In der Nutzungsplanung werden die wertvollen und sehr wertvollen Naturobjekte im Bauzonenplan und im Gesamtplan grundeigentümerverbindlich gesichert und Bestimmungen zur Natur und Landschaft bzw. ihrer Sicherung im Zonenreglement/Baureglement aufgenommen.

Aufgrund der Rückstellung des Gesamtplans wird im Folgenden zum Thema Naturinventar nur das Siedlungsgebiet bzw. die Bauzone behandelt.

5.4 Naturinventar Siedlungsgebiet

Im Naturinventar zum Siedlungsgebiet wurden insgesamt 26 Naturobjekte (inkl. eingedolte Gewässer) aufgenommen, verortet und beschrieben sowie den nachfolgenden Kategorien zugeordnet:

- Gewässer
- Markante Einzelbäume
- Hecken, Feld- und Ufergehölze
- Hochstamm-Obstgärten («Hostett»)

Die Naturobjekte innerhalb des Siedlungsraums aus dem Naturinventar von 1993 wurden anhand von Luftbildern und Begehungen im Feld überprüft. Die Aufnahmen fanden im Herbst 2019 statt. Die erfassten Objekte

befinden sich vorwiegend auf öffentlichem Areal. Markante Einzelbäume wurden auch auf privaten Grundstücken erfasst.

Private Gärten wurden im Naturinventar nicht erhoben. Im Bericht wird jedoch betont, dass mit einer naturnahen und standortgerechten Gartengestaltung ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Situation geleistet werden kann. Die Vorbildfunktion der Gemeinde ist demnach bei der naturnahen Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen wichtig.

Die aufgenommenen Naturobjekte wurden den Kategorien «wertvoll» und «sehr wertvoll» zugeordnet. Objekte, die eine tiefere Qualität aufweisen, wurden im Naturinventar nicht aufgenommen, da diese gemäss gängiger Praxis in der Regel nicht in der Nutzungsplanung geschützt werden.

Als ökologisch wertvoll gelten allgemein einheimische und standortgerechte Pflanzengemeinschaften. Für die Aufnahme ins Naturinventar Büsserach müssen die Objekte weiter die folgenden Bedingungen bzw. biologischen und ökologischen Kriterien erfüllen:

Gewässer

Die öffentlichen Fliessgewässer Büsserachs wurden nach dem kantonalen Gewässer-Informationen-System GEWISSO dargestellt.

Markante Einzelbäume

Einzelbäume sollen einheimisch und standortgerecht sein. Der ökologische Wert steigt generell mit der Grösse und dem Alter des Baumes.

Hecken und Feldgehölze

Als Hecken gelten Gehölzstreifen, die

- Weniger als 12 m breit sind
- aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und/oder Bäumen bestehen.
- Eine geschlossene Einheit (Kronenschluss) bilden (Ausnahme: Als Hecke neugepflanzte Sträucher und Bäume)
- Eine Mindestfläche von 50 m² aufweisen

Hochstamm-Obstgärten («Hostett»)

Als Hostett zählen gemäss Naturinventar die Hochstamm-Obstgärten, die folgende Merkmale aufweisen:

- Anzahl Bäume: 10 und mehr Hochstamm-Obstbäume (analog Hochstamm-Feldobstbäume mit Qualitätsstufe II nach Direktzahlungsverordnung DZV).

Besonders wertvoll ist eine Hostett, wenn folgendes zutrifft:

- Anteil alter Bäume: über 1/2 des Baumbestandes
- Totholz: einzelne absterbende oder stehen gelassene Bäume

- Bodennutzung: möglichst extensiv, Mähwiese oder Weide

Mit der Nutzungsplanung werden die im Naturinventar erfassten Objekte grundeigentümergebunden geschützt, sofern sie die raumplanerisch erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen nicht verunmöglichen und aus raumplanerischen Gesamtüberlegungen auf eine Unterschutzstellung verzichtet werden soll (Abwägung zwischen Siedlungsentwicklung sowie Erhalt von Freiraum- und Grünstrukturen). Die zu sichernden Naturobjekte sind im Anhang 1 des Zonenreglements aufgeführt. Der Inventarplan befindet sich im Anhang des vorliegenden Raumplanungsberichts.

5.5 Umsetzung des Inventars im Zonenplan

Obstbaumgärten / Hostetten

Im Vergleich zum alten Naturinventar von 1993 existieren heute 13 Obstgärten nicht mehr. Im überarbeiteten Inventar sind noch deren 5 aufgeführt, während es im alten noch deren 18 waren. Die nicht mehr vorhandenen Obstgärten sind aufgrund von Überbauungen verschwunden oder fallen nicht mehr in diese Kategorie, weil sie nicht mehr über eine genügend hohe Anzahl Bäume verfügen. Folglich werden diese Objekte in der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht mehr berücksichtigt. Die bestehenden Hochstamm-Obstgärten sind gemäss Naturinventar grundsätzlich zu erhalten und allenfalls mit Neupflanzungen aufzuwerten und zu pflegen.

Die Hostett Nr. 4.01 im Bereich «Chirsgarten» umfasst 13 Bäume, weist jedoch auch einige Lücken auf, womit der Charakter der Hostett gemäss Naturinventar etwas verloren gegangen ist. Allerdings bildet sie Teil eines wichtigen Grünraums mitten im Siedlungsgebiet. Aufgrund der Lage in der Zone OeBA werden die Bäume (Obstbaumbestand) gesichert.

Die übrigen im Inventar bezeichneten Hostetten liegen allesamt in rechtskräftigen privaten Bauzonen. Hier wird zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen auf eine Unterschutzstellung verzichtet.

markante Einzelbäume

Im aktualisierten Naturinventar werden im Siedlungsgebiet (und unmittelbar daran angrenzend) 14 Standorte mit markanten Einzelbäumen dokumentiert. Diese haben eine wichtige Funktion für das Dorf- und Landschaftsbild. Acht davon werden innerhalb der Bauzone als «sehr wertvoll» eingestuft. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung die Bäume in der Zone OeBA unter Schutz gestellt (kommunal geschütztes Naturobjekt).

Die Erfahrung in der Gemeinde Büsserach zeigt, dass die privaten Grundeigentümer ihre markanten Bäume mit Sorgfalt zu erhalten versuchen, weshalb der Gemeinderat einen Eintrag der sich auf Privatparzellen befindenden Bäumen des Naturinventars im Bauzonenplan als nicht opportun beurteilt. Auch, wenn dies hinsichtlich Siedlungsbild, Biodiversität, Klimawandel auch aus Sicht des Gemeinderates sehr wünschenswert

wäre. Den Erhalt der Natur- und Landschaftswerte hat der Gemeinderat u.a. im neuen politischen Leitbild festgehalten, da er diese Aufgabe mittel- bis langfristig als zentral erachtet (vgl. Kapitel 5.2). Der Entscheid zum Verzicht der Darstellung von Einzelbäumen im Bauzonenplan auf Privatgrundstücken hat aber gleichermassen auch politische und verfahrenstechnische Gründe (Ortsplanung ist auch Kommunalpolitik). Der Eintrag dieser Objekte auf Privatgrundstücken dürfte gemäss Einschätzung des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission zu Widerständen der Grundeigentümerschaften führen und die Genehmigung der Ortsplanungsrevision verzögern (Einsprachen, Gemeindeversammlung). Der Gemeinderat kommt daher zum Schluss, dass die erfolgreiche und zeitnahe Umsetzung und rechtliche Implementierung der gesamten, sehr umfassenden Ortsplanungsrevision nicht von im Grundsatz eindeutig wünschenswerten Bestimmungen über einzelne Objekte abhängen kann, weshalb er dieses pragmatische Vorgehen wählt.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Nebst den Gartenelementen sind innerhalb des Siedlungsgebiets nicht viele Hecken- und Ufergehölze vorhanden. Die drei im Inventar erwähnten Objekte (Ufergehölz der Lüssel, das Gehölz entlang des Kraftwerkkanals und die Baumhecke auf der Parzelle 221) werden grundeigentümerverbindlich gesichert.

Einen Überblick der im Zonenplan gesicherten Naturobjekte bietet Tabelle 4. Die Gewässer werden nicht als Schutzobjekte umgesetzt – ihre Sicherung erfolgt via Uferschutzzone oder die Umsetzung des Gewässer- raums (siehe Kapitel 8).

Objektbezeichnung	Objekt-Nr. (gemäss Inv.)	Zustand	Parzellen Nr.	künftige Zonierung
Linde im Obstgarten 5.10 «Chirsgarten»	2.01	Sehr wertvoll	1436	OeBA
Buche Breitenbachstrasse 71	2.05	Sehr wertvoll	1376	W2
Eichen Grienstrasse 69	2.06	Sehr wertvoll	1522	W3
Linde, Parkplatz Restaurant Traube	2.07	Sehr wertvoll	97	Z
Kastanie, Fabrikweg 25a	2.08	Sehr wertvoll	1260	Z
Linde, Breitenbachstrasse 28	2.09	Sehr wertvoll	1260	Z
Nussbaum, Pausenplatz Fabrikweg	2.10	Keine Bewertung	1436	OeBA
Buchen-/Eichenreihe	2.11	Wertvoll	1436	OeBA
Eiche, Fabrikweg	2.12	Sehr wertvoll	1436	OeBA
Nussbaum, Fabrikweg	2.13	Sehr wertvoll	1260	Z

Objektbezeichnung	Objekt-Nr. (gemäss Inv.)	Zustand	Parzellen Nr.	künftige Zonierung
Ufergehölz Lüssel	3.01	Artenreiches Ufergehölz entlang der Lüssel. Baum- und Strauchschicht vorhanden. Viele Eschen	div.	U/Wald
Hecke, westl. Friedhof	3.02	Artenreiches Gehölz entlang des Kraftwerkkanals mit Baum- und Strauchschicht	div.	U/öA
Baumhecke, Ried	3.03	Fast ausschliesslich aus Koniferen bestehende Baumhecke	221, 90094, 2458	G
Schulstrasse, östlich Schulhaus. «Chirsgarten»	4.01	13 Bäume vorhanden. Viele Lücken. Das Objekt verliert dadurch etwas den Charakter einer Hostett	1436	OeBA

Tabelle 4: Übersicht und Verortung Naturobjekte

Gemäss Einschätzung der Abteilung Natur und Landschaft des Kantons existiert auf folgenden Parzellen eine Hecke, die nicht im Naturinventar enthalten sind: GB Nrn. 1337, 769 und 1453. Laut Rückmeldung von Peter Jäggi (E-Mail vom 16. Dezember 2024) ist die Hecke auf Parz. GB Nr. 1337 seit den 1950er-Jahren vorhanden (damals noch ausserhalb des Siedlungsgebietes) und somit zu 100% geschützt.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass Hecken ein sehr wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten verschiedener Gruppen (Pflanzen, Insekten, Reptilien, Säugetiere etc.) sein können und dass es wichtig ist, diese Lebensräume zu erhalten, zumal die Biodiversität auch in der Schweiz unter Druck steht. Weiter leisten Hecken einen wertvollen Beitrag an das Klima im Siedlungsgebiet und können viel CO₂ aus der Luft speichern.³ Aus diesen Überlegungen heraus hebt der Gemeinderat in der vorliegenden Planung die örtlichen Grünstrukturen und Naturwerte hervor und möchte sie, wo möglich, erhalten (siehe u.a. Ausführungen zu

3. Siehe z.B.: Drexler, Gensior, Don 2021: Carbon sequestration in hedgerow biomass and soil in the temperate climate zone. In: *Regional Environmental Change* (2021) 21: 74 (<https://link.springer.com/article/10.1007/s10113-021-01798-8>, zuletzt aufgerufen am 06.02.2025)

§ 16 ZR in Kapitel 9.3 dieses Berichts sowie zu den Grundlagen in den Kapiteln 2.2 und 5.2). Alle diese und weitere Gründe sprechen für einen Schutz von Hecken, auch im Siedlungsgebiet.

Aus Gründen der mittel- bis langfristigen Innenentwicklung erachtet die Gemeinde eine entsprechende Feststellung der Hecke auf Parzelle GB Nr. 1337 im Zonenplan indes als nicht opportun, da eine adäquate Bebauung auf dem südlichen Teil des Grundstücks allenfalls verkompliziert würde. Zudem wäre die Feststellung mit einem nicht angemessenen Aufwand verbunden. Eine sinnvolle Adressbildung an der Oberen Grabenstrasse würde überdies verunmöglicht. Laut Kapitel 6.1.1 der kantonalen Heckenrichtlinie kann auf eine Baulinie verzichtet werden, sofern andere wichtige Interessen dies rechtfertigen. Wichtige Gründe können zudem für eine Ausnahmegewilligung bei einer späteren Überbauung sprechen. Fragliche Hecken sind dennoch geschützt.

Die Siedlungsentwicklung nach innen nach Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG und die Förderung der Bebauung unbebauter Bauzonen gemäss Art. 15a Abs. 1 RPG sind zentrale Aufgaben der Raumplanung und die Gemeinden sind verpflichtet, entsprechende Massnahmen zu treffen. Überdies geht u.a. das Agglomerationsprogramm Basel (4. Generation) davon aus, dass es innerhalb von dessen Perimeter bis 2040 ein Bevölkerungswachstum gibt. Dieses soll innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgefangen werden, wofür letztere entsprechende Bedingungen erfüllen, sprich adäquat bebaubar sein müssen. Eine allfällige Nachverdichtung auf der betroffenen Parzelle erscheint daher mittel- bis langfristig sinnvoll. Weiter fliesst die Fläche des Grundstücks GB Nr. 1337 in die Berechnung der Bauzonenkapazität Büsserachs ein. Sollte sie aufgrund der Hecke und der Heckenbaulinie bei Bedarf nicht adäquat überbaut werden können, handelte es sich dabei um ungenutztes Bauzonenpotenzial.

Aus diesen Gründen wird die Hecke auf Parzelle GB Nr. 1337 im Bauzonenplan und im Erschliessungsplan nicht dargestellt. Eine konkrete Feststellung der Hecken könnte im Falle einer Überbauung resp. einer Entfernung zu gegebener Zeit erfolgen und kann im Rahmen des Baugesuches vorgenommen werden (§ 20 Abs. 2 NHV). Auch ohne die Festlegung in der Nutzungsplanung bleibt die Hecke geschützt (§ 20 NHV)

Da es seit über 70 Jahren keine Bestrebungen gab, die Hecke zu entfernen, geht der Gemeinderat davon aus, dass die Hecke innerhalb des vorliegenden Planungshorizontes ohnehin auch ohne Eintrag im Bauzonen- und im Erschliessungsplan und trotz der beschriebenen Entwicklungen bestehen bleibt.

Gemäss Rückmeldung (E-Mail Peter Jäggi vom 16. Dezember 2024) existiert auf Grundstück GB Nr. 1870 ausserdem ein geschütztes Heckenrelikt. Hier wird im Zonenplan analog zur Hecke auf Parz. GB Nr. 1337 vorgegangen. Denn der Schutz des Heckenreliktes steht hier allenfalls der Erschliessbarkeit der Parzelle GB Nr. 1814 gegenüber, die bei einer Über-

bauung (Innenverdichtung) vom öffentlichen Strassengrundstück GB Nr. 90024 her erfolgen könnte (zur Erschliessung vgl. Kapitel 0).

Die Erschliessbarkeit eines Grundstücks ist eine Grundvoraussetzung, damit es bebaut werden kann (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Aus praktischer Sicht sollte daher zumindest die Möglichkeit der Erschliessung des Grundstücks GB Nr. 1814 über die Parz. GB Nr. 1870 langfristig bestehen bleiben. Zumal für das noch unbebaute Gebiet (Parz. GB Nr. 372) gemäss Naturkonzept (S. 29f.) Aufwertungsmassnahmen vorzusehen und in § 16 des Zonenreglements festgehalten sind. Eine Erschliessung über Parzelle GB Nr. 1814 könnte diesen Bestrebungen bzgl. Naturwerte zuwiderlaufen und in einer Gesamtbetrachtung eine Erschliessung über die Parz. GB Nr. 1870 als Bestlösung ergeben (für die Parz. GB Nr. 1870 ist bislang eine private Erschliessung über die Parz. GB Nr. 1813 geplant).

Im Sinne der Innenverdichtung, der Abstimmung zwischen Siedlung und Natur sowie einer gewissen Flexibilität, diese verschiedenen öffentlichen Interessen abwägen zu können, wird daher auch hier auf eine Heckenbaulinie verzichtet. Der Gemeinderat hat somit die Möglichkeit, zugunsten der praktikablen Innenentwicklung eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Rund um das Objekt liegt zudem eine Strassenbaulinie, die den Bereich grundeigentümergebunden weitestgehend von einer Bebauung mit einem Gebäude freihält, sollten Erschliessungsanlagen in diesem Bereich nicht nötig werden. Die Geometrie des Grundstücks macht eine Bebauung im betroffenen Bereich ebenfalls unwahrscheinlich.

Das Naturinventar enthält ein eingedoltes Gewässer zwischen Grien- und Breitenbachstrasse, das gemäss Kanton Solothurn mit hoher Priorität revitalisiert werden sollte. Ein grosser Teil davon verläuft über die Parzellen GB Nrn. 1591 und 1519. Diese werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (siehe Kapitel 0). Im Rahmen der Umsetzung eines Gestaltungsplans kann geprüft werden, inwiefern eine Revitalisierung zur Erhöhung der ortsbaulichen Qualität zweckmässig sein könnte. Beim Abschnitt weiter westlich erscheint eine Revitalisierung derzeit aber nicht angezeigt und umsetzbar. Den Nutzen einer Revitalisierung der anderen Gewässer beurteilt der Kanton als mittel oder gering. Folglich sind hier derzeit keine Massnahmen vorgesehen.

5.6 Naturkonzept

Das Naturinventar der Gemeinde Büsserach beinhaltet auch das Naturkonzept, welches den Leitfaden für die Priorisierung der Natur und Landschaftsmassnahmen bildet. Dabei steht die Erhaltung der wichtigsten Lebensräume und Artenvorkommen sowie die flächendeckende Förderung von Naturwerten im Vordergrund.

Abgestimmt auf das Naturinventar formuliert das Naturkonzept Büsserach Ziele und Massnahmen zu folgenden Themen:

- Gewässer
- Markante Einzelbäume
- Hecken und Feldgehölze
- Hochstamm-Obstgärten («Hostett»)

Zur Aufwertung der Naturwerte Büsserachs schlägt das Naturkonzept insgesamt sechs konkrete Massnahmen vor (A – F). Im Rahmen der Nutzungsplanung und mit raumplanerischen Instrumenten kann jedoch nur die Massnahme C direkt umgesetzt werden. Die Massnahme A wird im Erschliessungsplan aufgenommen (Ergänzung Fussweg entlang der Lüssel, siehe Kapitel 6.4). Die weiteren Massnahmen (B sowie D bis F) sind auf S. 24ff. des Begleitberichts zum Naturinventar- und Konzept beschrieben. Da sie nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt werden können, wird hier auf eine Ausführung verzichtet. Naturkonzept und Naturinventar dienen als orientierende Grundlagen für die Ortsplanung und gehen wie dargelegt auch darüber hinaus (z.B. Revitalisierung der Lüssel, Pflanzen von Bäumen im Gebiet Chirsgarten). Sollte sich Überarbeitungsbedarf zeigen, wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit entscheiden, ob eine Anpassung nötig und zweckmässig ist. Einige der im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton geforderten Ergänzungen in diesen Unterlagen werden deshalb nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen, andere werden wie dargelegt mittels Nutzungsplanung gesichert (siehe unten und Kapitel 8). Überdies wird mit dem Naturinventar ausserhalb des Siedlungsgebietes im Rahmen der Güterregulierung das Thema Naturwerte mittelfristig ohnehin traktandiert.

Massnahme C (nicht-überbaute
Bauzone)

Im Gebiet Oberer Graben zwischen dem Chirsgarten und der Grabenstrasse gibt es derzeit 5 grosse (fast) unbebaute und zusammenhängende Parzellen (GB Nrn. 372, 1814, 1813, 1870, 1504), die jedoch bereits in der 2-geschossigen Bauzone sowie mitten im Siedlungskörper liegen (insgesamt rund 8'000 m²). Im Sinne der Innenverdichtung gemäss Raumplanungsgesetz ist eine Überbauung an dieser Stelle sinnvoll.

Entlang der südlichen bzw. östlichen Parzellengrenzen schlägt das Naturkonzept jedoch das Pflanzen einer Hecke vor, die das Gebiet Chirsgarten mit der Landwirtschaftszone im Gebiet Zälmatt verbindet.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden in § 16 des Zonenreglements Bestimmungen zum Umgang mit den Naturwerten im Gebiet Grabenacker festgelegt.

5.7 Kommunale Uferschutzzone

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung muss der Raumbedarf entlang sämtlicher Gewässer gesichert werden. Die Umsetzung mittels Festlegung des Gewässerraums ist in Kapitel 8 beschrieben.

Entlang der Lüssel zieht sich durch das gesamte Gemeindegebiet (Nord-Süd) eine grossflächige kommunale Uferschutzzone, welche rechtskräftig als Grundnutzung festgelegt ist. Auf einigen Abschnitten ist aufgrund der baulichen und verkehrlichen Situation diese Grundnutzung allerdings nicht möglich (z.B. im Bereich Querung Wahlenstrasse (Kernzone)). Der Raumbedarf des Gewässers wird hier folglich über Baulinien gesichert (siehe Kapitel 6.6.5).

5.8 Naturgefahren

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind – falls noch keine entsprechende kommunale Gefahrenkarte vorliegt – im Rahmen der Revision der Ortsplanung die Naturgefahren zu erheben und grundeigentümerverbindlich in der Ortsplanung auszuscheiden. Basis bildet die synoptische Gefahrenkarte (Naturgefahren) für die Gemeinde Büsserach des Kantons Solothurn. Sie umfasst die Prozesse Wassergefahren, Rutschungen und Sturz. Die Umsetzung der Gefahrenkarte in den Naturgefahrenplan ist im Kapitel 8 erläutert.

Schutzwald

Wie für zahlreiche andere Gemeinden ist auch in Büsserach der Schutzwald von einiger Bedeutung, da er wichtige Funktionen übernimmt. Der Schutzwald schützt Siedlungen, Infrastrukturen und landwirtschaftliche Flächen vor Naturgefahren wie Steinschlag, Rutschungen oder Murgängen. Er stabilisiert den Boden, bremst herabfallendes Material und reguliert den Wasserhaushalt. Dadurch reduziert er Gefahren auf ein tragbares Mass und stellt eine naturnahe, dauerhafte und ökologisch wertvolle Schutzmassnahme dar. Hinweise auf den Schutzwaldperimeter sind im Naturgefahrenplan vermerkt.

5.9 Oberflächenabfluss

Die Karte Oberflächengewässer gewinnt aufgrund zunehmender Starkregenereignisse an Bedeutung, da die Kanalisation so grossen Niederschlag in kurzer Zeit nicht aufnehmen kann. Es entstehen «Überschwemmungen», die nicht von einem überlaufenden Bach kommen, sondern wegen Niederschlägen.

Die Berücksichtigung der Oberflächenabflusses im Rahmen einer Ortsplanung resp. den späteren Baugesuchen ist wichtig. Da diese Karte auf dem kantonalen Geoportal verfügbar ist, wird im Zonenplan analog zu

den Fruchtfolgeflächen oder den schadstoffbelasteten Böden entsprechend darauf hingewiesen.

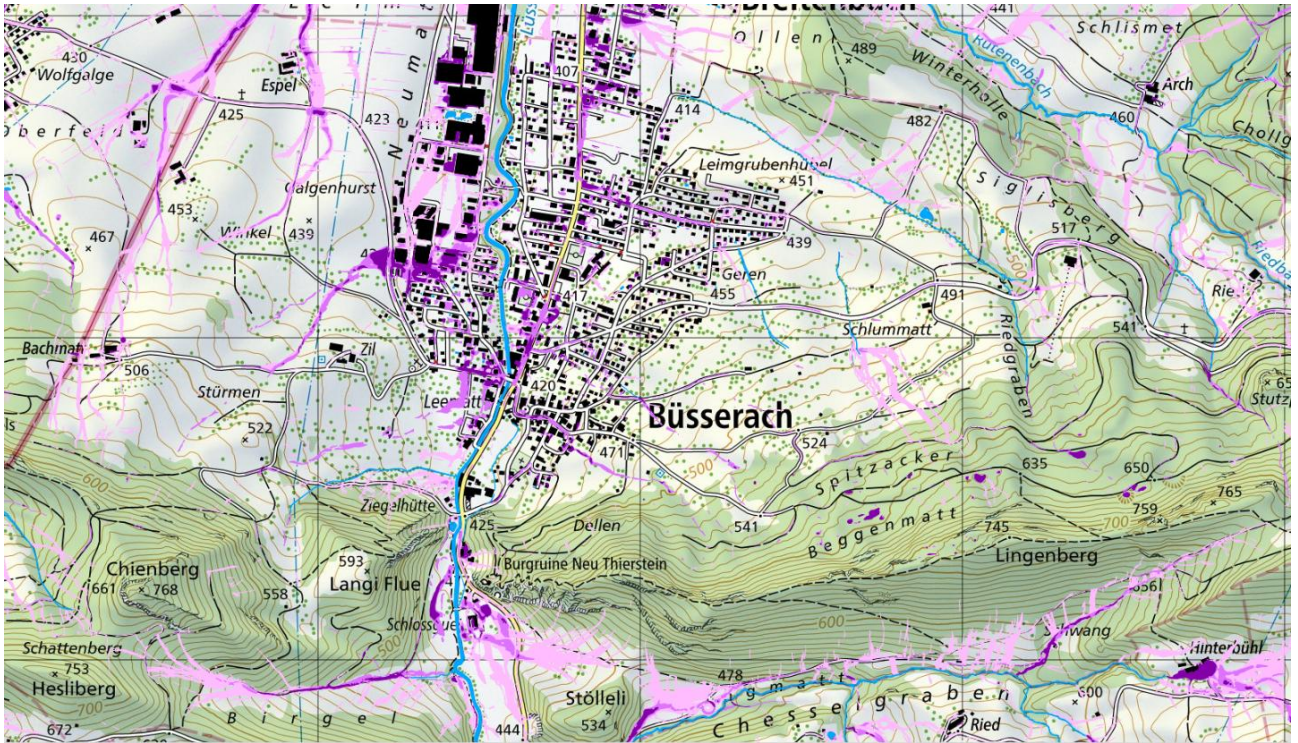


Abbildung 12: Karte Oberflächenabfluss (Quelle: geo.admin.ch)

5.10 Technische Gefahren / Störfallvorsorge

In Büsserach gibt es insgesamt vier risikorelevante Anlagen. Einerseits die Gasleitung im Westen (ausserhalb der Bauzone), andererseits drei Industriebetriebe im Siedlungsgebiet. Bei raumwirksamen Planungsvorhaben wie Einzonungen oder Gestaltungsplanverfahren im Konsultationsbereich einer solchen Anlage hat der Gemeinderat gemäss Art. 11a Abs. 2 der Störfallverordnung (StfV) eine entsprechende Risikoanalyse vorzunehmen. Deshalb wird das Zonenreglement mit § 41 ergänzt (weitere Ausführungen in Kapitel 9.3).



Abbildung 13: Die vier störfallrelevanten Anlagen in der Gemeinde Büsserach (gelb die Betriebsareale, rosa die Erdgasleitung).

5.11 Künftiger Handlungsbedarf

Noch nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision erarbeitet werden die folgenden Themenbereiche, die im Wesentlichen den Gesamtplan betreffen (siehe Kapitel 5.1):

- Landwirtschaftszone
- Fruchtfolgeflächen
- Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
- Juraschutzzone
- Landschaftsschutzzone
- Naturschutzzone(n)
- Weitere Schutzzonen ausserhalb der Bauzone (Uferschutzzone)
- Natur- und Kulturobjekte ausserhalb der Bauzone
- Obstbaumbestände und Baumreihen
- Umsetzung Gewässerraum ausserhalb der Bauzone (vgl. dazu Kapitel 8)
- Gefahren ausserhalb der Bauzone

6. Die Änderungen im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan

6.1 Ausgangslage und Grundlagen

Ausgangslage räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der im räumlichen Leitbild formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan (nachfolgend nur noch «Erschliessungsplan» genannt) die Strassenkategorien im Sinne eines Netzplans sowie Baulinien eingesetzt.

Das räumliche Leitbild stellt zusammenfassend fest, dass Büsserach verkehrstechnisch grundsätzlich gut erschlossen ist und es für alle Verkehrsteilnehmenden auch bleiben soll. Verbesserungen sind hinsichtlich des Fuss- und Veloverkehrs anzustreben (insbesondere Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden). Die Anbindung des Industriegebietes Neumatt kann noch verbessert werden.



Abbildung 14: Auszug räumliches Leitbild Büsserach, Leitbildplan Verkehr (von der Gemeindeversammlung am 7. 12. 2020 verabschiedet)

Der Leitbildplan sieht folgende Verbesserungen vor:

- Erschliessung des Industriegebiets verbessern,
- Strassenraum aufwerten (→ erfolgt im Rahmen der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt, vgl. Kapitel 6.2),
- Verbindungen mittels Fuss-/Velowegen prüfen,
- Verbessern der ÖV-Anbindung an Laufen resp. Basel (→ nicht Bestandteil der OP),
- Durchgehenden Weg entlang der Lüssel sichern und realisieren,
- Fuss- und Veloweg zu den Nachbargemeinden realisieren.

Erschliessungsplaninhalte

Im rechtskräftigen Erschliessungsplan sind folgende erschliessungsrelevante Themen als Genehmigungsinhalt dargestellt:

- Netz der Erschliessung über das gesamte Siedlungsgebiet, inkl. Unterteilung in unterschiedliche Strassenkategorien: Sammelstrasse, Erschliessungsstrasse, Trottoir, Fussweg, Fuss- und Radweg, Fusswegverbindungen (linear), Fuss- und Radwegverbindungen (linear).
- Verkehrsberuhigte Strassenabschnitte.
- Baulinien inkl. Vorbaulinien und Gestaltungsbaulinien.
- Hecken, Heckenbaulinien, Waldbaulinien sowie Gewässerabstandslinien.

6.2 Netzanalyse

6.2.1 Kantonsstrassen

Durch das Gemeinde- und das Siedlungsgebiet von Büsserach verlaufen insgesamt vier Kantonsstrassen: Breitenbachstrasse, Fehrenstrasse, Passwangstrasse, Wahlenstrasse.

Der Kanton Solothurn teilt seine Kantonsstrassen in unterschiedliche Kategorien ein (Lokalverbindungsstrasse, Regionalverbindungsstrasse, Hauptverkehrsstrasse reduzierter Typ, Hauptverkehrsstrasse). Die Einteilung basiert auf verschiedenen Kriterien, wie z.B. der Wert des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) sowie auch Anteil des Schwerverkehrs.

Die Breitenbach- und die Passwangstrasse bilden zusammen die zentrale Ortsdurchfahrt von Büsserach, welche für das Dorf prägend ist. Der Namenswechsel erfolgt auf der Höhe der Einmündung der Wahlenstrasse im Ortskern. Die beiden Strassen sind vom Kanton als «Hauptverkehrsstrasse reduzierter Typ» (DTV⁴ +/- 5'000) klassiert und verlaufen in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Siedlungsgebiet von Büsserach.

4. DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr. Dies ist das Verkehrsaufkommen in eine Richtung, aufgeteilt auf die sieben Tage der Woche.

Die beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Kantonsstrassen nach Wahlen (Wahlenstrasse) und nach Fehren (Fehrenstrasse) sind als Lokalverbindungsstrassen klassiert und münden beide im Ortskern in die Breitenbach-/Passwangstrasse.

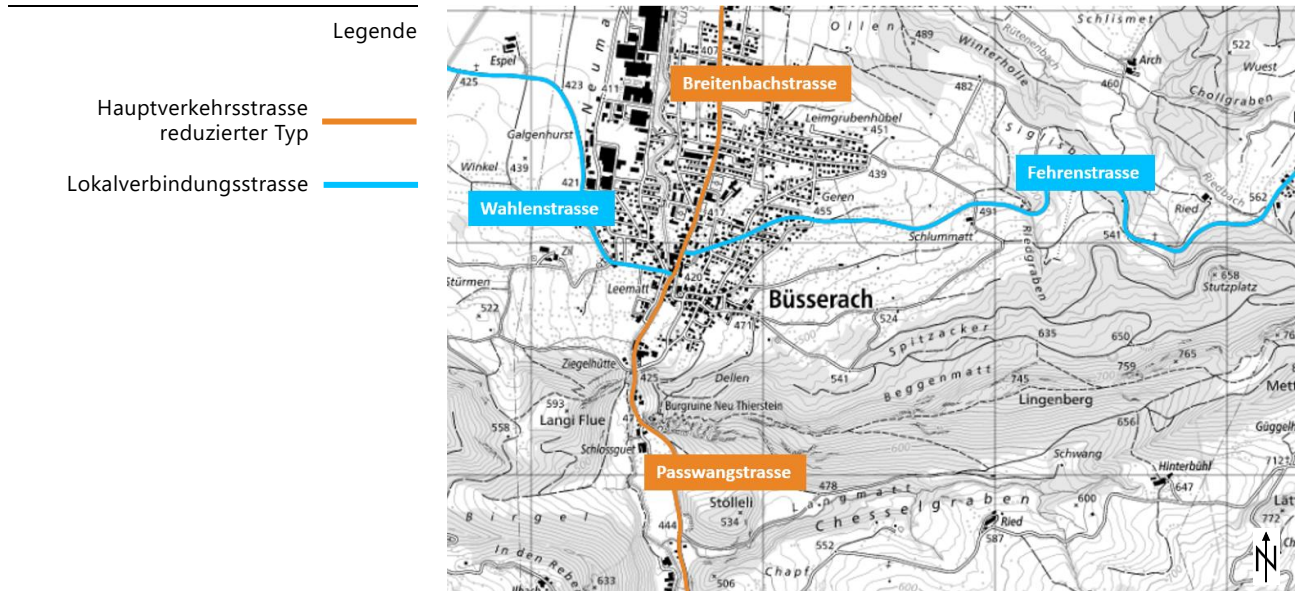


Abbildung 15: Kantonsstrassen durch das Siedlungsgebiet von Büsserach, Quelle: Geoportal des Kantons Solothurn, Bearbeitung plan:team.

6.2.2 Sanierung und Umgestaltung Ortsdurchfahrt

Die zentrale Ortsdurchfahrt (Breitenbach-/Passwangstrasse) wird in den kommenden Jahren vom Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) des Kantons Solothurn saniert und umgestaltet.

Es ist eine gestalterische Aufwertung des gesamten Strassenraums vorgesehen, die neben dem Substanzerhalt auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Qualität des Ortsbildes und zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen soll.

Im Ortskern von Büsserach werden sich damit zukünftig Abschnitte im Mischverkehr im Sinne einer Kernfahrbahn (keine Radstreifen, keine Mittellinie) und Abschnitte mit Mehrzweckstreifen abwechseln.

Weiter nördlich grenzt ein Abschnitt mit Kernfahrbahn (beidseitig Radstreifen, keine Mittellinie) an.

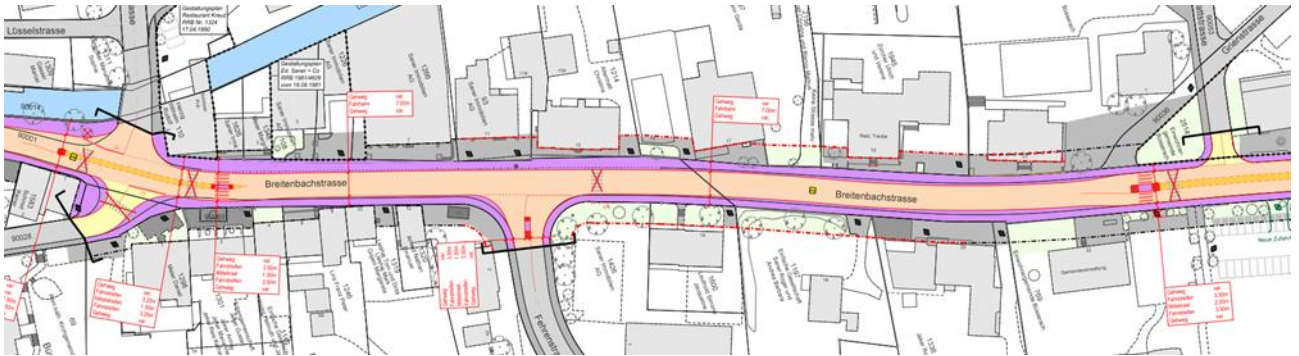


Abbildung 16: Ausschnitt kantonalen Erschliessungsplan «Passwang-/Breitenbachstrasse» (Teil 1): Abschnitt im Mischverkehr und Abschnitte mit Mehrzweckstreifen (ganz links und ganz rechts). Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau, Kanton Solothurn.

Die entsprechenden kantonalen Erschliessungspläne «Passwang-/Breitenbachstrasse» (Teile 1-3) wurden am 08. November 2021 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1613 genehmigt.

6.2.3 Gemeindestrassen

Das kommunale Verkehrsnetz innerhalb der Bauzone ist bereits im rechtsgültigen Plan als «Verästelungsnetz» angelegt. Das heisst, dass der Verkehr auf den Sammelstrassen gesammelt wird und auf den Erschliessungsstrassen nur noch der Ziel-/Quell-Verkehr zu finden ist. Durchgangsverkehr in den Quartieren wird so vermieden.

6.3 Anpassungen im Strassennetz

6.3.1 Umklassierung bestehender Strassen

Zur Stärkung des Verästelungsnetzes werden wenige Abschnitte von einer Sammelstrasse in eine Erschliessungsstrasse abklassiert.

Folglich erhöht sich der Beitragssatz (Neubau, Ausbau sowie Korrektion) für die Verkehrsanlage von 60% auf 80 % für die privaten Grundeigentümerschaften (gemäss «Reglement über die Grundeigentümerbeiträge, Abwasser- und Wassergebühren», genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2003, revidiert am 10. Dezember 2012). Diese Strassenabschnitte dienen im Wesentlichen den jeweiligen Anrainer:innen. Hinzu kommt, dass das das Netz der Verkehrsanlagen im Grundsatz gebaut ist und kaum mehr Kosten für Neuerstellungen anfallen.

Da gemäss Gesamtverkehrsmodell (Prognosen 2025 und 2040) kaum Achsen mit zunehmendem Schleichverkehr erwartet werden, werden die Anpassungen im Strassennetz unter dem Aspekt der Beitragssätze bzw. der Verkehrlenkung vorgenommen.

Von den Abklassierungen sind die folgenden Strassen betroffen:

Grienstrasse

Die Grienstrasse wird zu einer Erschliessungsstrasse, da sie jeweils nur zwei Bautiefen erschliesst und nicht noch weitere Strassenzüge resp. Erschliessungsstrassen erschliesst:



Abbildung 17: Abklassierung der Grienstrasse von einer Sammelstrasse zu einer Erschliessungsstrasse (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

Diese Umklassierung entspricht auch dem Verästlungssystem gemäss Kapitel 6.2.3.

Stichstrasse Industriering

Die früheren Absichten, die heutige Industriestrasse mit dem Industriering zu verbinden, um so einen Ring rund um das gesamte Industriegebiet zu etablieren, wird nicht weiterverfolgt. Der betroffene, noch nicht umgesetzte Abschnitt des Industrierings auf den Parzellen GB Nrn. 737, 1475 und 1899 wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Rahmen eines Teilerschliessungsplans aufgehoben. Ein verbleibender «Stummel», der aktuell noch als Sammelastrasse klassiert ist, wird künftig nur noch als Erschliessungsstrasse klassiert:



Abbildung 18: Abklassierung eines Astes des Industrierings; Der Abschnitt auf den Parzellen GB Nrn. 737, 1475 und 1899 wurde bereits im Rahmen eines Teilerschliessungsplans aufgehoben (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

6.3.2 Aufhebung Sammelstrassen

Zwei bisher noch nicht realisierte, aber im Erschliessungsplan als Sammelstrassen aufgeführte Strassen werden aus dem Erschliessungsplan entlassen und die damit freiwerdenden Flächen den angrenzenden Nutzungszonen zugeführt.

Wättloch / Brückenstrasse

Im Gebiet Wättloch soll auf die einst vorgesehene und im rechtsgültigen Erschliessungsplan als Sammelstrasse aufgeführte Verlängerung der Brückenstrasse über die Lüssel ins Industriegebiet (mit Anschluss an den Industriering) verzichtet werden.

Die Brücke für die Erschliessung des Industriequartiers über die Lüssel ist aus verschiedenen Gründen nicht mehr zeitgemäss:

- Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnquartiere durch das zusätzliche LKW-Aufkommen;
- Mangelhafte Eingliederung in die Umgebung wegen zu grosser Terrainarbeiten;
- Kein Bedarf an einer derart grossen zusätzlichen Erschliessungsanlage aufgrund der bereits bestehenden Erschliessungsanlagen.

Die bestehende Brücke für den Langsamverkehr wird selbstverständlich erhalten und als solche im Erschliessungsplan klassiert.

Der noch nicht umgesetzte Bereich der Sammelstrasse auf den Parzellen GB Nrn. 556, 1220, 1397, 2214, 2524 und 90011 entfällt demnach aus dem Erschliessungsplan. Die Flächen, welche als Sammelstrasse wegfallen, werden den angrenzenden Nutzungszonen zugeführt.

Durch den Verzicht auf die Verlängerung der Brückenstrasse nach Westen wird auch der östliche Teil der Brückenstrasse nie diejenige Bedeutung erlangen, wie einst geplant. Die im rechtsgültigen Erschliessungsplan ge-

plante Verbreiterung und der entsprechende Ausbau wird damit hinfällig. Die Erschliessungsflächen können hier an die heute tatsächliche Situation angepasst / reduziert werden.



Abbildung 19: Anpassung Wättloch / Brückenstrasse: Aufhebung Sammelstrasse (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

Niedere Grabenstrasse / Niederfeldstrasse

Da die Reservezone im Gebiet Niedere Grabenstrasse / Niederfeldstrasse der Landwirtschaftszone zugeteilt wird, besteht für die dortige Sammelstrasse kein Bedarf mehr. Aus diesem Grund werden entlang der Niederen Grabenstrasse zwei Änderungen vorgenommen:

- Die geplante Sammelstrasse in der Verlängerung der Niederen Grabenstrasse wird entlang der bisherigen Reservezone aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt. Dies betrifft den Abschnitt auf den Parzellen GB Nrn. 635, 1186 und 1844.
- Die Niedere Grabenstrasse (ab der Einmündung der Bodenaackerstrasse) und die Niederfeldstrasse werden als Erschliessungsstrassen und nicht mehr als Sammelstrassen klassiert.



Abbildung 20: Abklassierung bzw. Aufhebung eines Abschnittes der Niederen Grabenstrasse und der Niederfeldstrasse (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

6.3.3 Ergänzung Strassennetz

Es werden grundsätzlich keine Netzergänzungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vorgenommen, da die wichtigsten Verbindungen gemäss räumlichem Leitbild bereits im aktuell rechtsgültigen Erschliessungsplan enthalten sind.

In zwei Fällen werden jedoch bestehende Strassen verbreitert oder aufklassiert:

Verbreiterung Industriestrasse ab dem
 Industriering in Richtung
 Gemeindegrenze

Im nördlichen Abschnitt der Industriestrasse sind die bestehenden Strassendimensionen von ca. 4.5 m zu gering für die dort verkehrenden Lastwagen. Die Strasse ist im rechtsgültigen Erschliessungsplan mit einer Breite von 6.0 m erfasst und könnte demnach auf dieses Mass verbreitert werden. Die Strasse hat Erschliessungscharakter und wird zukünftig als Erschliessungsstrasse geführt.



Abbildung 21: Verbreiterung Industriestrasse nördlich des Industrierings bis zur Gemeindegrenze Breitenbach (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

Umklassierung Fabrikweg

Der Fabrikweg war zwischen der Roten Fabrik und dem Schulhaus Kirsgarten bisher als «Fussgängerbereich mit Erschliessungsfunktion» klassiert. Diese etwas schwer greifbare Strassenklassierung wird zukünftig nicht mehr in der Legende aufgeführt, womit der Erschliessungsplan etwas entschlackt werden kann. Der kurze Abschnitt des Fabrikwegs wird zukünftig, wie die angrenzenden Abschnitte, als Erschliessungsstrasse klassiert. Die reduzierten Baulinien entlang des Abschnittes, welche im Teilerschliessungsplan «Areal Schulhaus Kirsgarten», vom Regierungsrat genehmigt am 04. Juli 2017 mit Beschluss Nr. 2017/1217, festgelegt wurden, werden beibehalten.

Für die Situation vor Ort ändert sich damit nichts. Erstens handelt es sich beim Fabrikweg um eine verkehrsberuhigte Strasse (dargestellt mit blauen Rauten), zweitens ist der Fabrikweg über die gesamte Länge mit einem Fahrverbot belegt. Unabhängig von der Klassierung dient der Fabrikweg daher lediglich dem Zubringerdienst.

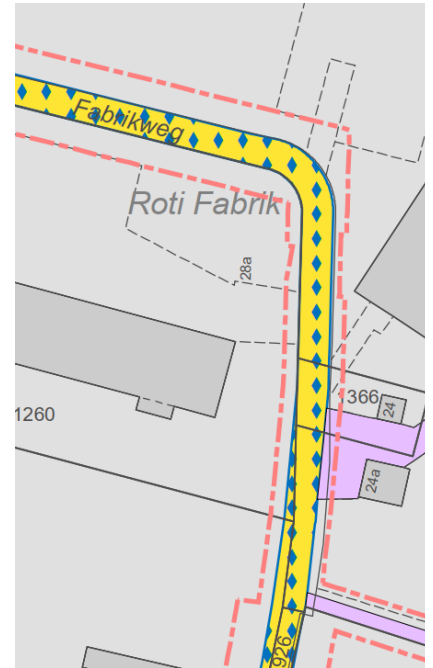
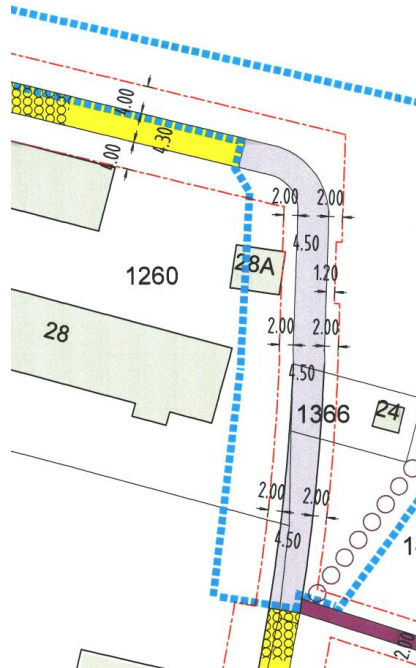


Abbildung 22: Umklassierung eines Abschnittes des Fabrikwegs, der bereits heute mit einem Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) belegt ist (links: rechtsgültiger Erschließungsplan, rechts: Entwurf)

Strassenparzelle GB Nr. 90066

Die Strassenparzelle GB Nr. 90066 wird im Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung künftig nicht mehr als Erschliessungsstrasse geführt und hat keine Klassierung mehr. Erläuterungen sind Kapitel 4.5 zu entnehmen.

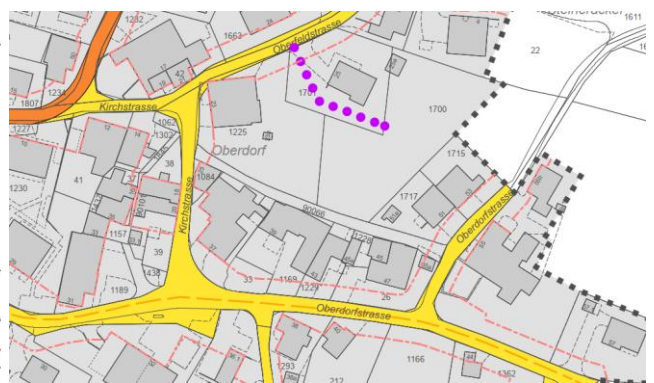


Abbildung 23: Entlassung der Parzelle GB Nr. 90066 als Erschliessungsstrasse aus dem Erschliessungs- und Baulinienplanplan (links rechtsgültig, rechts neu)

Weitere geringfügige Anpassungen

- Der Erschliessungsplan wird an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Bei der Überprüfung werden folglich kleinere Abweichungen zur vorherrschenden Parzellierungsstruktur angepasst. Die kommunalen Baulinien werden entsprechend dem bestehenden Abstand angepasst resp. weitergeführt.
- Im Kanton Solothurn sind sämtliche öffentliche Strassenflächen mit einer 90'000er Parzellennummer vergeben. In der Folge sind diese als Verkehrszone auszuscheiden.

6.3.4 Übersicht Anpassungen am Strassennetz

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten vorgenommen Änderungen am Strassennetz zusammenfassend auf.

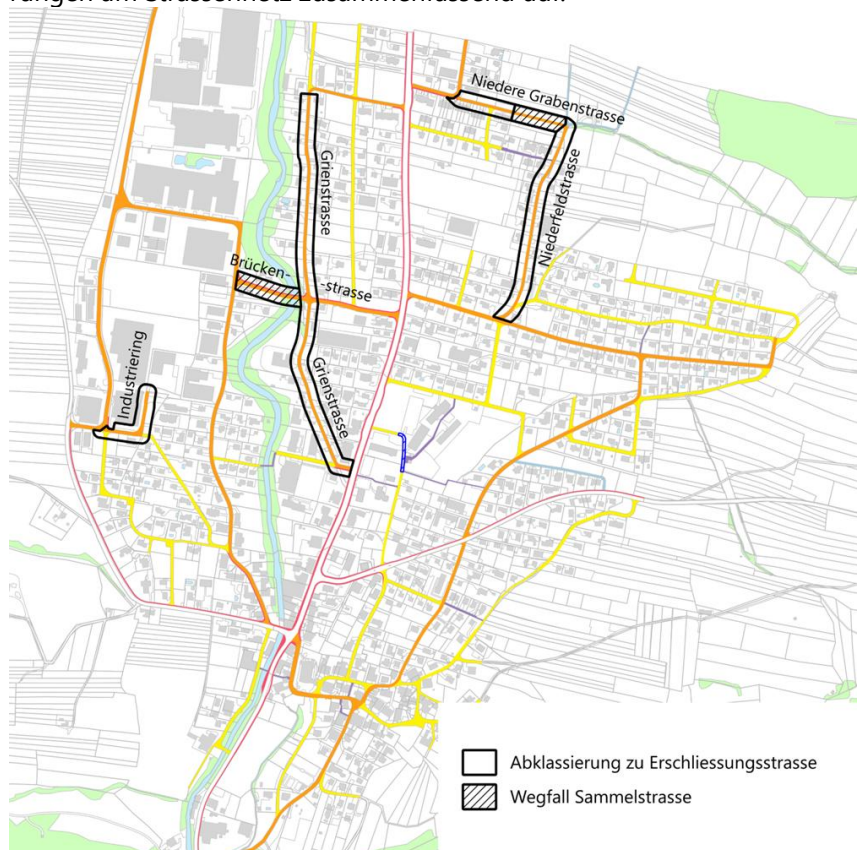


Abbildung 24: Übersicht über die wichtigsten Änderungen am Strassennetz: Abklassierungen (umrandet) und Aufhebung (schraffiert) von Sammelstrassen, Quelle: plan:team.

6.4 Netzergänzungen Fuss- und Veloverbindungen

Folgende Fuss- und Veloverbindungen werden linear ergänzt (teilweise bereits bestehend, aber nicht im Erschliessungsplan festgehalten):

Lüsselweg durch das gesamte Gemeindegebiet

Die bestehende Fusswegverbindung (zwischen Wydenmattstrasse und Frohmatt) soll gemäss räumlichem Leitbild und der Vision Büsserach+ entlang der Lüssel in beide Richtungen verlängert und so ausgebaut werden, dass die Begehbarkeit mit Kinderwagen und Rollstuhl inkl. der Zugänge zumindest an einigen Stellen möglich ist.

In Richtung Norden betrifft dies den bestehenden, aber teilweise auszubauenden Fussweg bis zur Gemeindegrenze/Frohmatt und das noch fehlende Stück über die Frohmatt bis zum Bad in Breitenbach (nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision, da ausserhalb Gemeindegebiet).

In Richtung Süden soll der Fussweg zur Fischzucht (Fischereiverein Thierstein) verlängert werden, wo Anschluss an den Fussweg nach Erschwil besteht. Die genaue Wegführung zwischen dem Wydenmattsteg und der Strassenbrücke (Wahlenstrasse) ist im Rahmen des konkreten Projekts zu klären, weshalb der Fussweg im Erschliessungsplan lediglich schematisch dargestellt wird.

Zwischen der Strassenbrücke (Wahlenstrasse) und der Fischzucht besteht bereits ein offizieller Wanderweg, der jedoch über die Passwangstrasse führt, die hier dicht dem Bach entlangführt. Eine optimierte Wegführung unter der Brücke hindurch und dann in Richtung Süden über einen Steg ist zu prüfen.

Die bereits im rechtsgültigen Zonenplan eingetragene Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Lüsselstrasse und der Fischzucht wird im neuen Erschliessungsplan beibehalten.

Zusätzlicher Zugang zur Lüssel durch das künftige Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Lüsselbogen

Aufgrund der topografischen Verhältnisse mit dem verhältnismässig flach abfallenden Terrain soll mit der Überbauung des Gebiets auch ein öffentlich zugänglicher Fussweg geschaffen werden. Dies wird in den zusätzlichen Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan Lüsselbogen im Zonenreglement festgehalten (siehe Kapitel 0).

Fusswegverbindung durch Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Brückenstrasse

Um die beiden GP-Pflichtgebiete Lüsselbogen und Brückenstrasse an den Ortskern anzubinden, ist im Rahmen des Gestaltungsplans bei der Brückenstrasse ein öffentlicher Fussweg zu realisieren. Eine andere Durchwegung und Verbindung Richtung Breitenbachstrasse wurde von der Ortsplanungskommission vertieft geprüft. Letztlich wurden alternative Varianten wie ein Fussweg entlang der Privatstrasse Parz. GB Nrn. 759, 1843, 1842 sowie 1697, 2776 und 1360 jedoch als nicht realistisch beurteilt. Im Erschliessungs- und Baulinienplan ist der Fussweg durch das GP-Pflichtgebiet Brückenstrasse schematisch und verpflichtend dargestellt.

Fuss- und Veloverbindung nach Breitenbach

Gemäss räumlichem Leitbild bestehen für den Fuss- und Veloverkehr ab dem Wohngebiet Niedere Grabenstrasse zwei mögliche Wegverbindungen in Richtung Breitenbach.



Abbildung 25: Fuss- und Veloverbindung nach Breitenbach (links: rechtsgültiger Erschliessungsplan, rechts: Entwurf)

Fuss- und Velowege

Die Klassierung zwischen Fussweg und Fuss- und Radweg wird aufgehoben. Es gibt künftig im Sinne der Förderung der nachhaltigen Mobilität nur noch Fuss- und Velowege, wenn auch wegen den Platzverhältnissen teilweise Rücksicht aufeinander zu nehmen ist.

6.5 Private Erschliessungen

6.5.1 Überprüfung Privatstrassen

Das Bau- und Planungsgesetz (PBG) des Kantons Solothurn grenzt in § 103 die privaten von den öffentlichen Strassen wie folgt ab: «Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.» Gemäss Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens 4 Wohneinheiten zu verstehen.

Entsprechend sind diejenigen Privatstrassen, die mehr als 4 Wohneinheiten erschliessen, dahingehend zu überprüfen, ob sie neu als öffentliche Strassen festgelegt werden müssen.

Die Ermittlung der Privatstrassen, welche potenziell in eine kommunale Erschliessungsstrasse zu überführen sind, wurden mittels einer GIS-Auswertung ermittelt (Differenzflächen aus Strassen gemäss amtlicher Vermessung und Erschliessungsflächen gemäss Erschliessungsplan). Anschliessend wurde pro Privatstrasse die Anzahl Wohneinheiten, die damit erschlossen werden, geprüft. Weiter wurde ebenfalls pro Privatstrasse geprüft, ob die Voraussetzungen dafür gegeben sind, um sie als öffentliche Strasse festzulegen. Folgende Privatstrassen wurden ermittelt und geprüft:

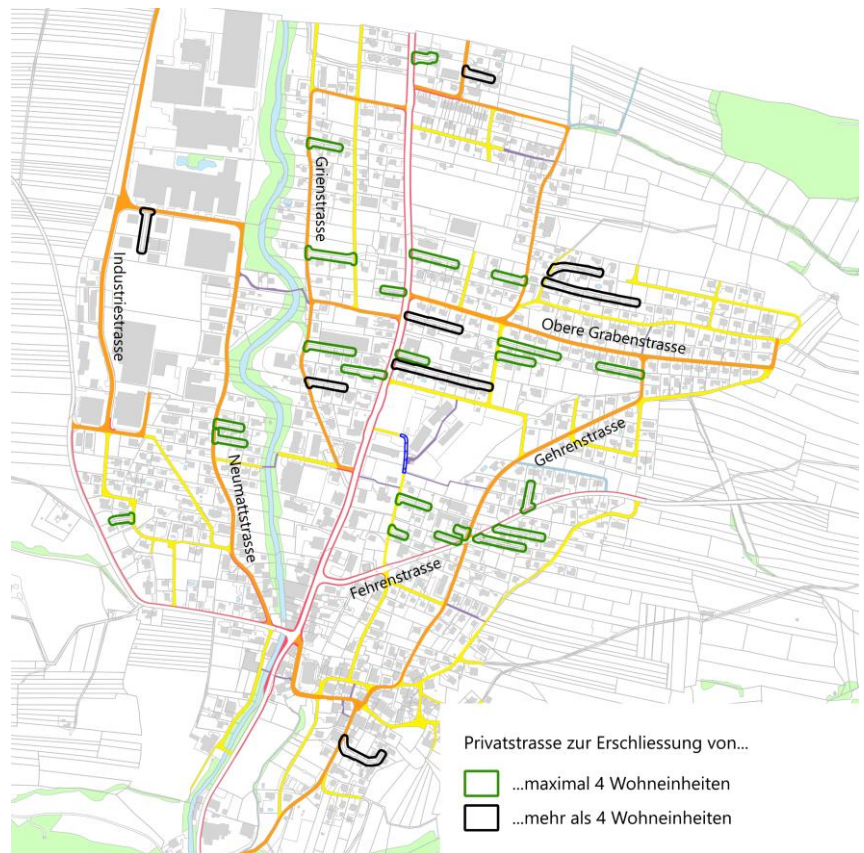


Abbildung 26: Übersicht über die geprüften Privatstrassen, die potenziell öffentlich zu machen sind, eigene Darstellung.

Die Auswertung führte zu folgenden Schlüssen:

- Sämtliche Privatstrassen, die maximal 4 Wohneinheiten erschliessen (in der Abbildung grün umrandet), bleiben unverändert Privatstrassen.
- Sämtliche schwarz umrandeten Strassen wurden einer eingehenden Prüfung unterzogen, ob diese öffentlich gemacht werden sollen, was aber aus den folgenden Gründen nicht angezeigt ist:
 - Alle diese Privatstrassen wurden im Grundbuch im Rahmen der damaligen Überbauungen als solche mit entsprechenden Wegrechten gesichert. Da das Grundbuch den Zonenplan «übersteuert» und nicht angenommen wird, dass das Grundbuch «freiwillig» angepasst wird, ist eine Umklassierung in eine öffentliche Strasse nicht zweckmässig.
 - Hinzu kommt, dass bei einigen dieser Überbauungen weder die Grenzabstände noch die Baulinien ab den potenziell öffentlichen Strassen eingehalten werden könnten. Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen in Wohnquartieren ist es nicht zweckmässig, diese Bauten «auf den Bestand zu setzen».

Diese Privatstrassen werden aber im Erschliessungsplan orientierend als «Private Erschliessung» linear dargestellt, damit ersichtlich ist, dass die daran angrenzenden Parzellen über diese Privatstrassen erschlossen sind. Die Darstellung der geplanten privaten Erschliessung wird hingegen in den Genehmigungsinhalten dargestellt, da die Erschliessung der betroffenen Parzellen zu regeln ist.

6.5.2 Überprüfung Erschliessungsstrassen

Der Wydenmattsteg (Parz. GB Nr. 1876) erschliesst ebenfalls mehr als 4 Grundstücke. Diese sind mittlerweile jedoch überbaut. Die Strasse wird folglich als Erschliessungsstrasse aus dem Erschliessungs- und Baulinienplan entlassen. Öffentliche Strassen sind im Kanton Solothurn mit einer 90'000er-Nummer bezeichnet, was vorliegend nicht der Fall ist. Somit handelt es sich wohl um einen plangrafischen Fehler bzw. eine rechtlich unsaubere Lösung in der rechtsgültigen Nutzungsplanung, die korrigiert wird. Die Strasse behält jedoch die Funktion eines öffentlichen Radwegs. Die entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit ist im Grundbuch festgeschrieben. Gleichzeitig werden die bisherigen Baulinien aufgehoben.

Der anschliessende Fussweg über die Lüssel (Brücke) wurde mit Blick auf den Radweg auf dem Wydenmattsteg folglich auf die recht- und zweckmässige Klassierung ebenfalls geprüft. Da auf der Brücke allgemeines Fahrverbot gilt, ist die Klassierung als öffentlicher Fussweg (siehe Abbildung 27) weiterhin stimmig.



Abbildung 27: Entlassung des Wydenmattstegs als Erschliessungsstrasse aus dem Erschliessungs- und Baulinienplan. links: rechtsgültiger Stand, rechts: Stand öffentliche Auflage.

6.5.3 Nicht erschlossene Parzellen

In Büsserach gibt es vereinzelt unbebaute Parzellen, welche weder an eine kommunale Strasse noch an eine Privatstrasse gemäss vorhergehendem Kapitel angrenzen. Für diese Parzellen ist aufzuzeigen, wie sie zukünftig erschlossen werden. Sofern dies nicht über die Festlegung einer kommunalen Erschliessungsstrasse erfolgt, ist die geplante private Erschliessung aufzuzeigen.

Bis auf wenige Ausnahmen bestehen für die Erschliessung all dieser Parzellen Wegrechte oder sogar eigens für die Erschliessung ausgeschiedene Parzellen, die derselben Eigentümerschaft gehören. Diese somit gesicherten Erschliessungen werden im Erschliessungsplan ebenfalls orientierend als «Private Erschliessung» linear dargestellt.

Bezüglich der unbebauten Parzellen, deren Erschliessung nicht mit Wegrechten gesichert ist (betrifft die Parzellen GB Nrn. 1814, 1870, 1932 und 2001), wird die Festlegung «Private Erschliessung geplant (Lage schematisch)» aufgenommen. Diese regelt die bisher noch nicht gesicherte Erschliessung dieser Grundstücke. Die Lage der Erschliessung ist richtungsweisend. Sie ist im Rahmen des Baugesuches festzulegen. Die Festlegung stellt sicher, dass für die Ausführung der Erschliessungsanlagen keine Kosten für die Gemeinde entstehen.

Folgende Erschliessungen sind aufgrund der Anzahl Wohneinheiten privat zu erstellen und dann an die Gemeinde abzutreten:

- Parzelle GB Nr. 1813 zusammen mit den Parzelle GB Nr. 1814 und 372 über die Grabenstrasse
- Hofmattenweg: Der Weg (Parzelle GB Br. 2735) ist öffentlich zu machen.

6.6 Baulinien

Baulinien geben an, in welchem Abstand zu einer Strasse, einem Wald, einem Gewässer etc. gebaut werden darf. Die Baulinien definieren zudem, zusammen mit den zulässigen Fassadenhöhen oder Trauflinien, die Proportionen des Strassenraumes. Aus diesem Grund werden die Baulinien gesamthaft überprüft, sowohl zur Sicherung des Strassenprofils und der Sichtweiten als auch zur Festlegung und Gestaltung des Strassenraums.

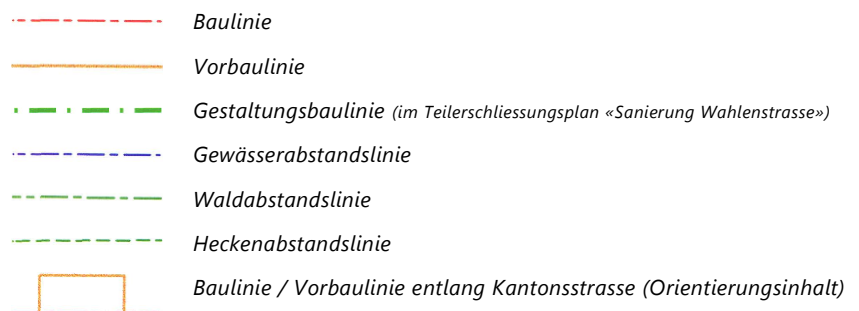
6.6.1 Rechtsgültige Baulinien

Die Abstände von Strassen sind in § 46 KBV festgelegt: Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und beim Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.

Da in Büsserach flächendeckend Baulinien festgesetzt sind, ersetzen diese die eigentlichen Strassenabstände nach KBV. Die Baulinien definieren zusammen mit den zulässigen Gesamthöhen die Proportionen des Strassenraums und sind somit auch ein Gestaltungsmittel für den Strassenraum «von Fassade zu Fassade».

In Büsserach wird im rechtsgültigen Erschliessungsplan nicht zwischen kommunalen Baulinien oder Gestaltungsbaulinien unterschieden. Die Wald-, Hecken- und Gewässerabstandslinien werden hingegen separat ausgewiesen. Ebenso sind Vorbaulinien separat aufgeführt.

Folgende Baulinien werden im rechtsgültigen Erschliessungsplan ausgewiesen:



6.6.2 Baulinien im neuen Erschliessungsplan

Die bestehenden Kategorien werden im neuen Erschliessungsplan gegenüber denjenigen im rechtsgültigen Erschliessungsplan weiter differenziert. Dies auch auf der Grundlage der heute vorherrschenden kantonalen Praxis.

Folgende Baulinien werden im neuen Erschliessungsplan ausgewiesen:

	<i>Baulinie Strasse</i>
	<i>Vorbaulinie</i>
	<i>Gestaltungsbaulinie</i>
	<i>Waldbaulinie</i>
	<i>Heckenbaulinie</i>
	<i>Baulinie Gewässer (Es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV).</i>
	<i>Gewässerunterhaltsbaulinie</i>
	<i>Baulinie entlang Kantonsstrasse (Orientierungsinhalt)</i>
	<i>Vorbaulinie entlang Kantonsstrasse (Orientierungsinhalt)</i>

Nachfolgend werden alle Baulinienarten (nach § 40 PBG) erläutert, die im Erschliessungsplan eingesetzt werden.

6.6.3 Kommunale Baulinien und Vorbaulinien

Prinzip Baulinien in den Quartieren

Kommunale Baulinien definieren einen einzuhaltenden Abstand von einer Strasse, einem Fussweg oder einer anderen Verkehrsfläche. Diese kann vom Strassenabstand nach § 46 KBV (5 m bei Gemeindestrassen) abweichen. Im rechtsgültigen Erschliessungsplan entspricht der Strassenabstand bei den kommunalen Baulinien mehrheitlich der Regelung in der KBV: Die Baulinien entlang der meisten Quartierstrassen haben einen Abstand von 5 m zur Quartierstrasse. Eine Reduktion erscheint nicht sinnvoll, da für die Bauten in den Wohnquartieren die Typologie «Punktbaute im Garten» charakteristisch ist. Eine Stellung der Bauten näher an der Strasse wäre typologisch eher fremd, zumal die meisten Quartiere fast vollständig überbaut sind und durch die Berücksichtigung der Baulinien ortsbaulich einheitliche und ansprechende Quartierstrassen entstanden. Zudem schränkt der Abstand von 5 m die Bebaubarkeit der Parzelle nicht allzu stark ein und wird daher als zweckmässig erachtet.

An gewissen Stellen, v.a. bei Strassenknoten, werden die Baulinien an Ecken von Gevierten «abgekröpft», damit ortsbaulich keine «spitzen Winkel» entstehen und somit die Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben. Dies ist sinnvoll und wird übernommen.

Bauten mit weniger als 5 m Abstand zur Quartierstrasse

Vor allem im und rund um den Ortskern ragen zahlreiche Bauten näher an die Quartierstrassen heran, wobei der übliche Strassenabstand von 5 m nicht eingehalten wird. In den Wohn- und Gewerbegebieten im nördlichen Teil des Siedlungsgebietes wird der Strassenabstand von 5 m hingegen bei fast allen Bauten konsequent eingehalten.

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, den Erhalt dieser Bauten, welche in den Strassenabstand von 5 m hineinragen, zu sichern:

- Variante 1 (mittels Vorbaulinie): Die «normale» kommunale Baulinie wird konsequent mit einem Abstand von 5 m zur Quartierstrasse festgelegt. Bauten (Hauptbauten, nicht aber Neben- und Kleinbauten), die über die Baulinie hinausragen, werden mittels Vorbaulinien gesichert. Bauten, welche vor der kommunalen Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, können gemäss § 40 Abs. 2 PBG ohne Mehrwertsverzicht um- und ausgebaut werden. Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus hingegen hat die Ersatzbaute die «normale» kommunale Baulinie zu berücksichtigen (Abbildung links).
- Variante 2 (mittels «normaler» kommunaler Baulinie): Die «normale» kommunale Baulinie wird direkt um die bestehenden Bauten gezogen, die in den Strassenabstand von 5 m hineinragen. Der an diesen Stellen entsprechend reduzierte Strassenabstand gilt auch noch, wenn ein Gebäude abgebrochen und durch einen Ersatzneubau ersetzt wird (Abbildung rechts).

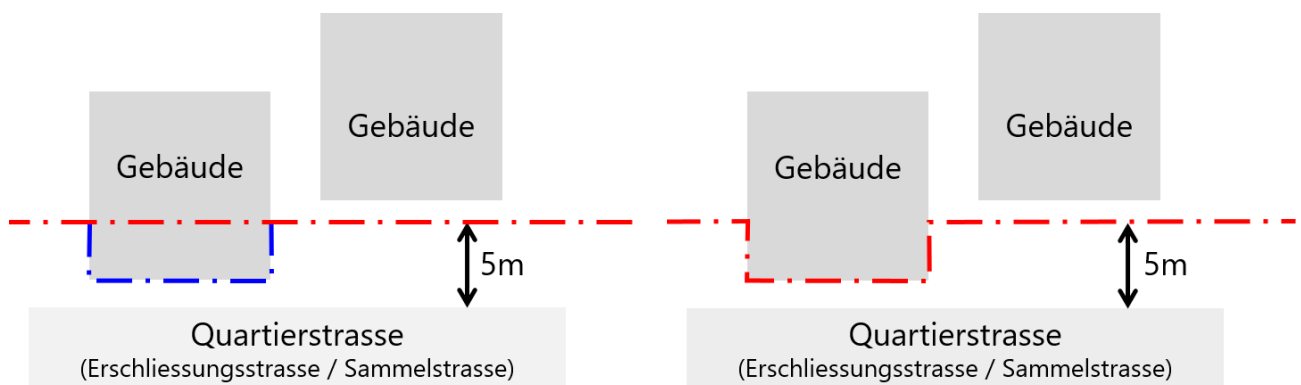


Abbildung 28: Sicherung strassennaher Bauten mittels Vorbaulinie (links) und mittels kommunaler Baulinie (rechts), eigene Darstellung.

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan wird in fast allen Fällen Variante 2 (mittels «normaler» kommunaler Baulinie) umgesetzt. Ersatzneubauten dürfen also dieselbe Stellung einnehmen wie die Vorgängerbaute – auch wenn der übliche Strassenabstand von 5 m damit nicht eingehalten wird. Vorbaulinien gibt es demgegenüber fast ausschliesslich entlang der Kantonsstrassen.

Sofern keine sicherheitstechnischen Gründe dagegensprechen oder Bauten einem späteren Strassenausbau im Weg stehen, gibt es wenige Gründe, wieso von der bisherigen Lösung abgewichen werden sollte. Die Quartierstrassen sind in Büsserach ausreichend gross dimensioniert. Es sind keine grösseren Ausbauten von kommunalen Strassen geplant.

Gerade in Büsserach, wo sich solche strassennahen Bauten hauptsächlich im Ortskern oder in Ortskernnähe befinden, sprechen sogar ortsbauliche Gründe dafür, dass eine Ersatzneubaute dieselbe Stellung einnehmen kann (aber nicht muss) wie die Vorgängerbauten, auch wenn der übliche Strassenabstand von 5 m damit nicht eingehalten wird. So wird ermög-

licht, die historisch gewachsenen Bauten beizubehalten. Insbesondere ist im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften darauf zu verzichten, dass einige Bauten mittels «normaler» kommunaler Baulinie und andere Bauten mittels Vorbaulinie gesichert werden.

Aus diesen Gründen wird entlang der Sammelstrassen und der Erschliessungsstrassen auch zukünftig Variante 2 (Sicherung mittels «normaler» kommunaler Baulinie) angewandt.

Baulinien entlang von Fusswegen

Entlang von Fusswegen sind die Baulinienabstände auf 2 m reduziert. Dies wird ebenfalls beibehalten. Durch diese Festlegung können bei Bedarf ohne grössere Probleme Unterhaltsarbeiten o.ä. ausgeführt werden. Zudem wird die Bebaubarkeit der Parzelle durch den reduzierten Abstand nicht unnötig eingeschränkt.

Es gibt einige Fusswege, die heute keine Baulinien haben. Dies wird so beibehalten, da Baulinien einen Konflikt mit den bestehenden Überbauungen erzeugen würden.

6.6.4 Gestaltungsbaulinie

Gestaltungsbaulinien werden gesetzt, wenn eine klare räumliche Vorstellung für die Weiterentwicklung eines Gebiets vorhanden ist. Sie haben für Neu- und Ersatzbauten die Funktion einer «Zwangsbaulinie». So können die öffentlichen Aussenräume an Schlüsselstellen langfristig räumlich gestaltet werden («Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade», also des gesamten Strassenquerschnitts inkl. Trottoirs, Vorgärten und Fassaden). Sie werden v.a. für historische Bauten oder an Schlüsselstellen im Strassenraum, z.B. innerhalb der identitätsstiftenden, historischen Kernzone, festgelegt. Mit Gestaltungsbaulinien werden Qualitäten und Räume, die für die ortsbauliche Qualität und Entwicklung der Gemeinde wichtig sind, langfristig gesichert.

Im Gegensatz zu den Vorbaulinien stellen Gestaltungsbaulinien auch entlang Kantonsstrassen einen kommunalen Inhalt dar und sind im kommunalen Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt darzustellen. Sie sind mit den Bau- und Vorbaulinien abzustimmen.

In Büsserach befinden sich diejenigen Gebäude, deren Stellung und Ausrichtung für das Ortsbild besonders wichtig sind, im Oberdorf sowie entlang der Breitenbachstrasse und des östlichsten Abschnittes der Wahlenstrasse. Bislang wurden nur an drei Stellen im Dorfsentrums Gestaltungsbaulinien eingesetzt. Auch dies wird beibehalten. Der somit weiterhin zurückhaltende Einsatz von Gestaltungsbaulinien lässt sich wie folgt begründen:

- Entlang der Breitenbachstrasse: Die neuen kantonalen Erschliessungspläne «Passwang-/Breitenbachstrasse» (Teile 1-3) vom 08. November 2021 liegen noch innerhalb der Planbeständigkeit. Diese ver-

hindert, dass die Baulinien entlang von ortsbaulich wichtigen Gebäuden durch Gestaltungsbaulinien ersetzt werden.

- Entlang des östlichsten Abschnittes der Wahlenstrasse: In diesem Bereich rund um die Brücke über die Lüssel bestehen bereits heute Gestaltungsbaulinien. Diese werden beibehalten.
- Im Oberdorf: Zahlreiche Bauten im Oberdorf sind im Bauzonenplan als erhaltenswerte Bauten aufgeführt. Diese sind auch ohne Gestaltungsbaulinie, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung zu erhalten. Wo dies nicht der Fall ist, ist die Stellung der Bauten meist durch die engen Platzverhältnisse, die Parzellenstruktur oder die kommunalen Baulinien determiniert. Die geschlossene Bauweise im Bereich der Parzellen GB Nrn. 37, 41, 1157, 1189 und 1437 ist wiederum über die entsprechende Festlegung im Bauzonenplan gesichert.

6.6.5 Gewässerbaulinie

Diese beiden Arten von Baulinien werden im Zusammenhang mit der Umsetzung Gewässerraum erläutert (siehe Kapitel 7).

6.6.6 Waldfeststellung / Waldbaulinie

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurde der Wald rechtskräftig festgestellt (Waldfeststellungspläne 124/64A, 124/64B, 124/64C, 124/64D und 125/64E gem. Planregister Kanton Solothurn).

Überprüfung der Waldfeststellungen

Grundsätzlich gilt der dynamische Waldbegriff. Das heisst, dass der Wald sich auf freien Flächen ausdehnen kann. Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) ist in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen (inkl. Grünzonen und weitere eingeschränkte Bauzonen), im Zonenplan eine statische und verbindliche Waldgrenze festzulegen. Einwachsende Bestockungen innerhalb von Bauzonen werden damit nicht mehr zu Wald und können jederzeit zurückgeschnitten werden.

Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) hat die rechtskräftigen Waldfeststellungen digitalisiert und im Geoportal aufgeschaltet. Ausserhalb der Bauzonengrenze (Landschaftsgebiet) wird der Wald vom Layer «Waldplan» gem. Geoportal Kanton Solothurn als Grundlage verwendet. Der Waldplan gibt unter anderem Auskunft, was rechtlich zu Wald zählt.

Grundsätzlich sind die rechtsgültigen Waldfeststellungen verbindlich. Wo Wald über eine Waldfeststellung hinauswächst, gilt dieser rechtlich nicht als Wald. Es entstehen keine neuen Nutzungseinschränkungen. Waldfeststellungen sind demnach nur dort zu ergänzen, wo die Bauzone näher an

den Wald heranrückt, und dort zu reduzieren, wo die Bauzone weiter vom Wald wegrückt (Auszonungen).

Die Waldfeststellungen erscheinen gemäss Rückmeldung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung als nicht mehr zweckmässig, da sie an mehreren Stellen überarbeitet werden mussten. Die Anpassungen wurden durch das Ortsplanungsbüro in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster und basierend auf den übergeordneten Vorgaben vorgenommen. Hierzu wurde ein neuer Waldfeststellungsplan für das gesamte Siedlungsgebiet erstellt.

Waldbaulinien

Die neuen verbindlichen Waldgrenzen bilden die Grundlage für die Festlegung der anzupassenden Waldbaulinien. Die Waldbaulinien regeln den Abstand zwischen dem Waldrand und der Bauzone. Gemäss Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand beträgt der Waldabstand 20 m (bei isolierten Waldflächen < 3600 m² gilt in der Bauzone gemäss § 141 Abs. 1 PBG ein Waldabstand von 10 m). Reduzierte Waldabstände sind grundsätzlich nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig, da der Waldabstand nicht nur zum Schutz des Waldes, sondern auch aus Sicherheits- und Haftungsgründen gesetzlich geregelt ist.

In Büsserach ergibt sich in Bezug auf den Wald jedoch eine spezielle Ausgangslage. Üblicherweise ist der ans Siedlungsgebiet angrenzende Wald Teil des umgebenden Landschaftsraumes und umschliesst somit – zumindest teilweise – das Siedlungsgebiet. In Büsserach wird hingegen der Wald vom Siedlungsgebiet umschlossen. Somit ist er nicht mehr Teil des umgebenden Landschaftsraumes, sondern Teil des Siedlungsraumes und Teil des Ortsbildes. Besonders im Bereich des Ortskerns verzahnen sich die seit Jahrzehnten oder Jahrhunderten bestehenden Bauten regelrecht mit dem Wald, der hier wiederum den Flusslauf der Lüssel umschliesst.

Der Vergleich zwischen dem Normalfall «Der Wald umschliesst die Siedlung» und dem Spezialfall Büsserach «Die Siedlung umschliesst den Wald» wird nachfolgend dargestellt:



Abbildung 29: Der Wald umschliesst die Siedlung (Normalfall, Beispiel Rüttenen)



Abbildung 30: Die Siedlung umschliesst den Wald (Spezialfall, Büsserach)

Die Verzahnung von Siedlung und dem siedlungsumschlossenen Wald gehört seit jeher zum Ortsbild von Büsserach und wird auch zukünftig ortsbildprägend sein.



Abbildung 31: Der siedlungsumschlossene Wald gehört seit jeher zum Ortsbild von Büsserach (Luftbild von Werner Friedli, 27. Mai 1953 | Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv)

Aus den genannten Gründen sollen die Waldbaulinien (bisher: Waldabstandslinien) aus den rechtsgültigen Erschliessungsplänen in die neuen Erschliessungspläne übertragen werden.

Parzellen GB Nrn. 712, 1132, 1896

Auf den Grundstücken GB Nrn. 712, 1132 und 1896 gilt weiterhin der reduzierte Waldabstand von 10 m, da die angrenzenden Waldflächen isoliert und kleiner als 3'600 m² (Feldgehölz) sind. Die betroffene, isolierte Waldfläche umfasst lediglich rund 1'770 m² (siehe Abbildung 32). Zudem würde ein ordentlicher Waldabstand von 20 m eine sinnvolle Bebauung dieser Grundstücke allenfalls verunmöglichen (u.a. wegen Gebäude- und Grenzabständen). Dies stünde dem Ziel der Innenverdichtung gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} & b sowie Art. 3 Abs. 3 RPG entgegen.



Abbildung 32: Waldfläche und Waldabstand auf den Parzellen GB Nrn. 712, 1132 und 1896
| Quelle: Geoportal Kanton Solothurn

Parzellen GB Nr. 742

Ebenfalls wird der Waldabstand von 10 m für das Grundstück GB Nr. 742 beibehalten. Für dies gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht (siehe Kapitel 0), da eine Verdichtung mit einem angemessenen Wohnungsmix hier erwünscht ist. Gemäss § 26 Abs. 8 lit. b & c des Zonenreglements sind die Eingliederung einer Bebauung in die Umgebung und eine gute Gestaltung des Zugangs zur Lüssel mit dem Gestaltungsplan zu sichern. Durch eine Waldbaulinie von 20 m würde das für die Gemeinde wichtige Gebiet mit Blick auf eine Entwicklung indes zu stark im vornherein eingeschränkt. Der Gemeinderat möchte sich eine gewisse Flexibilität erhalten. Zudem stehen entlang des Waldstückes in Richtung Süden diverse Bauten und Anlagen innerhalb des (reduzierten) Waldabstandes und wären im schlimmsten Fall kaum mehr bebaubar, was nicht im Interesse der Innenverdichtung ist. Der Gemeinderat erachtet es daher raumplanerisch und politisch nicht als angezeigt, ausgerechnet in diesem für die Gemeinde wichtigen Entwicklungsgebiet die baulichen Möglichkeiten durch gegenüber heute geltenden strengeren Vorgaben zu erschweren.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes die ökologischen Funktionen des Waldes negativ beeinträchtigen kann. Dazu gehört z.B. die Beeinträchtigung des Wurzelwerks durch Gebäude, Strassen (Versiegelung, Wasserversorgung der Pflanzen) oder Leitungen/Drainagen, was den Wald als Ganzes schädigen und ihn weniger widerstandsfähig machen kann. Zudem können walddnahe Bebauungen schlecht sein für Tierarten, die auf naturnahe Waldränder als ihren

angestammten Lebensraum angewiesen sind. Weitere Aspekte wie ein veränderter Lichteinfall/Besonnung kommen hinzu. Mit Blick auf obige ortsplanerische Ausführungen (Innenverdichtung)erachtet der Gemeinderat eine Unterschreitung des Waldabstandes an dieser Stelle in einer Gesamtabwägung dennoch als raumplanerisch zweckmässig und opportun.

Parzelle GB Nr. 2063

Die Waldbaulinie wird Richtung ganz im Süden der Parzelle Richtung Westen ausgeweitet und verläuft nun auch hier im 10 m Abstand zum Wald. Die dortigen Parkplätze geniessen Bestandesgarantie. Weitere Bauten und Anlagen sind nicht betroffen. Überdies sind für kleine Bauten und Anlagen wie Abstellflächen, die in der Bauzone innerhalb des Waldabstandes liegen, Ausnahmegewilligungen gemäss den § 3 – 5 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) möglich. Neu liegt also eine zusätzliche Fläche von knapp 48 m² (Gesamtfläche des Grundstücks über 2.2 ha) zusätzlich innerhalb des Waldabstandes.

Vorbaulinien

Mehrere Bauten im Siedlungsgebiet von Büsserach reichen heute über den vorgeschriebenen Waldabstand hinaus bzw. stehen eigentlich zu nahe am Wald. Teils halten sie auch nicht den reduzierten Waldabstand von 10 m nicht ein (z.B. Parzelle GB Nr. 1322). Für diese Bauten werden neu Vorbaulinien gemäss § 40 PBG festgelegt, der Ausnahmen vorab aus Gründen der Raumplanung gemäss § 141 Abs. 1 PBG vorsieht. So können diese Bauten weiterhin ohne Mehrwertverlust um- und ausgebaut werden. Gleichzeitig wird die Waldbaulinie, generell und mit den oben erläuterten Ausnahmen, bei 20 m festgelegt und der Erschliessungsplan entsprechend angepasst.

6.6.7 Heckenbaulinien / Heckenfeststellung

Gemäss § 20 Abs. 5 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) gilt für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4 m, sofern Baulinien nichts anderes vorsehen.

In Büsserach gibt es primär entlang der Lüssel und somit im zentralen Bereich des Dorfes festgestellte Hecken. Die rechtsgültig festgestellten Heckenbaulinien halten die 4 m mehrheitlich ein, wobei es einige Abweichungen im Bereich von heckennahen Bauten gibt. Die Lage dieser Bauten im zentralen Bereich des Dorfes rechtfertigt diese Abweichungen bzw. Reduktionen. Die Heckenbaulinien werden beibehalten.

Parzelle GB Nr. 1034

Auf der Parzelle GB Nr. 1034 liegt die Heckenbaulinie im rechtskräftigen Erschliessungsplan bei 5 m. Gemäss Heckenrichtlinie des Kantons haben Heckenbaulinien einen Mindestabstand von 4 m zu definieren. Da es sich hier um ein Schlüsselgebiet der Gemeinde handelt, das massgeblich zur Innenverdichtung und u.a. zu einem breiten Wohnungsmix (u.a. altersgerechtes Wohnen) beiträgt, wird die Heckenbaulinien auf 4 m reduziert. So besteht mehr Flexibilität, um auf wichtige soziale und demografische

Entwicklungen zu reagieren und gleichzeitig die ökologischen Anforderungen zu gewährleisten. Der Umgang mit dem Grün- und Freiraum ist für dieses Gebiet ausserdem in § 25 Abs. 8 Zonenreglement geregelt.

6.6.8 Baulinien entlang Kantonsstrassen

Ausgangslage

Bau- und Vorbaulinien entlang Kantonsstrassen sind im Rahmen der Ortsplanung, ausgehend von der rechtsgültigen Situation (kantonale Erschliessungspläne und, wo solche fehlen, gestützt auf den Grundsatz nach § 46 KBV) zu überprüfen und nach aktueller Praxis in den kommunalen Erschliessungsplänen orientierend darzustellen. Die Gestaltungsbaulinien stellen einen kommunalen Genehmigungsinhalt dar. Die kantonalen Verkehrsflächen werden wie bis anhin als orientierender Inhalt dargestellt.

Sofern gegenüber den rechtsgültigen, kantonalen Erschliessungsplänen Abweichungen umgesetzt werden sollen, müssen grundsätzlich gleichzeitig mit der Auflage der Ortsplanungsrevision neue kantonale Erschliessungspläne erstellt und aufgelegt werden. Die Baulinienpläne wurde durch das AVT geprüft. Gemäss Rückmeldung des AVT (E-Mail von Herrn Florian Kiener vom 16. Januar 2025) sind im gesamten Gemeindegebiet aktuelle Baulinienpläne entlang der Kantonsstrassen vorhanden und bestehend. Sofern «keine gravierenden Änderungen» an der bestehenden oder künftigen Bebauung geplant sind, gibt es keinen Anpassungsbedarf an diesen Plänen.

Im kommunalen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan vom 6. Juli 1999 (RRB 1999/1448) finden sich vom rechtskräftigen (kantonalen) Erschliessungsplan «Passwang-/Breitenbachstrasse» (RRB 2021/1613) abweichende Baulinien (Orientierungsinhalt). Im Bereich der Parzelle GB Nr. 2004 besteht aktuell ein Baugesuch; dieses orientiert sich an den Baulinien gemäss dem kommunalen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan vom 6. Juli 1999. Die Bauverwaltung hat diesbezüglich mit dem zuständigen Leiter Strassenunterhalt Kreis III in Dornach, Roland Ebner, Kontakt aufgenommen. Dabei wurde vereinbart, dass zur Bereinigung des vorhandenen Widerspruchs (im Sinne von Ziffer 3.13 in RRB 1999/1448) für das erwähnte Baugesuch auf die Baulinien gemäss dem kommunalen Plan abgestützt werden kann.

Fehren- und Wahlenstrasse

Entlang der Fehren- und der Wahlenstrasse sichern die «Baulinien entlang Kantonsstrasse» den üblichen Abstand von 6.0 m zu den betroffenen Strassen. Bei Gebäuden, die heute einen geringeren Abstand als 6.0 m zur Kantonsstrasse aufweisen, wurden Vorbaulinien ergänzt. Bei ortsbaulich prägnanten Gebäuden wurde die «Baulinie entlang Kantonsstrassen» sogar gänzlich um die Fassadenflucht gezogen, sodass allfällige Ersatzneubauten auch zukünftig in derselben Stellung errichtet werden könnten. In zwei Fällen an der Wahlenstrasse wurden Gestaltungsbauli-

nien eingesetzt, um die dortigen, ortsbaulich besonders wichtigen Gebäudestellungen zu sichern.

Der bisherige Einsatz dieser Baulinien überzeugt vollumfänglich. Es ist keine Anpassung notwendig. Somit sind auch keine neuen kantonalen Erschliessungspläne zu erstellen.

Breitenbach- und Passwangstrasse

Die kantonalen Erschliessungspläne «Passwang-/Breitenbachstrasse» inkl. Baulinien für die Breitenbach- und die Passwangstrasse wurden im Rahmen der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt soeben neu erarbeitet. Sie wurden am 08. November 2021 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss Nr. 1613 genehmigt. Diese Pläne liegen noch innerhalb der Planbeständigkeit und werden daher nicht neu erstellt. Die darin genehmigten Baulinien entlang der Kantonsstrassen werden als orientierender Planinhalt in die kommunalen Erschliessungspläne übertragen. Zumindest im oben erwähnten Fall der Parzelle GB Nr. 2004 wird in den neuen Erschliessungsplänen aber eine Anpassung der Baulinie auf den kommunalen Stand vorgenommen werden müssen (siehe oben).

7. Umsetzung Gewässerraum

7.1 Ausgangslage

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Im Jahr 2011 wurde das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a ff. GSchV) konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft.

Der Kanton Solothurn passte daraufhin seine Gesetzgebung an, insbesondere das kantonale Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) und erliess entsprechende Arbeitshilfen.

Für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach kantonalem Planungs- und Baugesetz (§ 15 ff PBG).

Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Eidg. Gewässerschutzverordnung
(GSchV)

Innerhalb des Gewässerraums gelten die Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 41c GSchV. Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unbebauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

7.1.2 Fachliche Grundlage

Ökomorphologie der Fliessgewässer

Als Grundlage für die Herleitung der Gewässerräume entlang der Flüsse und Bäche im Kanton Solothurn dient die Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» des Amtes für Umwelt (AfU).

In den Ökomorphologiedaten der Fliessgewässer finden sich erste Näherungswerte für den Gewässerraum. Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer im Kanton berechnet und den daraus abgeleiteten theoretischen Gewässerraum (im Datensatz bezeichnet als «Raumbedarf») bestimmt. Der jeweilige Raumbedarf wechselt in der Karte Ökomorphologie der Fliessgewässer daher oftmals innerhalb kurzer Abschnitte mehrere Male. Dieser mathematisch berechnete Raumbedarf ist daher lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. In der Realität hat ein Bach denselben Raumbedarf über einen längeren Abschnitt, beispielsweise bis wieder ein Zufluss hinzukommt. Der Raumbedarf erhöht sich aufgrund der grösseren Gewässer- und Geschiebemenge. Der für die Gewässerraumausscheidung relevante Raumbedarf wird in Zusammenarbeit mit dem AfU auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung GSchV festgelegt.

7.1.3 Grundsätze und Messweise für die Umsetzung des Gewässerraums

Kombinierte Lösung

Für die Umsetzung des Gewässerraums wird im Kanton Solothurn in der Regel eine kombinierte Lösung angewandt:

- Innerhalb der Bauzone: Sicherung mittels Gewässerbaulinien im Erschliessungsplan
- Ausserhalb der Bauzone: Sicherung mit einer überlagernden Uferschutzzone

Messweise

Für die Bemessung des Gewässerraums gilt Art. 41a GSchV «Gewässerraum für Fliessgewässer». Als Orientierungshilfe dient zusätzlich die Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer».

Der anhand der Bestimmungen in Art. 41a GSchV zu berechnende bzw. in der Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» aufgeführte Raumbedarf entspricht dabei der minimalen Breite insgesamt. Aus diesem Grund wird Gewässerraum ab der sogenannten Gewässerachse, also der Mitte des Bachs gemessen.

Bemassung in den Plänen

Auch die Bemassung in den Plänen erfolgt generell ab der Gewässerachse.

7.2 Umsetzung Gewässerraum innerhalb der Bauzone

Gewässerbaulinien	Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum im Kanton Solothurn üblicherweise mittels Gewässerbaulinien im Erschliessungsplan gesichert. Diese Herangehensweise eignet sich auch für Büsserach und wird so umgesetzt. Durch die Sicherung des Gewässerraums mittels Gewässerbaulinien wird vermieden, dass die Ausnützung der betroffenen Parzellen verkleinert wird. Es wird lediglich der bebaubare Bereich verkleinert. Bestehende Hauptbauten, die in den Gewässerraum hineinragen, können mit einer Vorbaulinie im Erschliessungsplan gesichert werden.
Gewässerunterhaltsbaulinien	Bei eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone werden im Erschliessungsplan grundsätzlich im Abstand von 4 m (ab Gewässerachse) Gewässerunterhaltsbaulinien festgesetzt. Dies in Fällen, wo eine Ausdolung langfristig unwahrscheinlich erscheint. Bei Gewässerunterhaltsbaulinien werden keine Vorbaulinien gesetzt. Entlang des Gerenbächli zwischen der Oberen Grabenstrasse und der Gehrenstrasse wird die Gewässerunterhaltsbauline einzelfallweise auf 3 m reduziert. Der Bach verläuft im betroffenen Abschnitt vollständig eingedolt und unter privaten Aussenräumen. Eine Festlegung der Baulinie bei 4 m würde ausserdem bestehende Gebäude überlagern und wäre daher wenig zweckmässig. Eine Ausdolung ist aufgrund der engen privaten Gartenräume, der bestehenden Bebauung und der fehlenden zusammenhängenden Raumverhältnisse unwahrscheinlich. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV könnte bei eingedolten Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums grundsätzlich verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
Verzicht auf Baulinien	Es werden keine Baulinien ausgeschieden (weder Gewässerbaulinien noch Gewässerunterhaltsbaulinien), wenn ein eingedoltes Fließgewässer unterhalb einer Strasse verläuft und eine Ausdolung somit unwahrscheinlich ist oder wenn die Gewässerunterhaltsbaulinie zwischen Strasse und Strassenbaulinie zu liegen käme. Zudem wird westlich der Lüsselstrasse (Parz. GB Nr. 90035) auf eine Gewässerbaulinie verzichtet. Die betroffenen Flächen zwischen Strasse und der Lüssel werden bereits durch die Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV (§ 24 Zonenreglement) vor einer Überbauung geschützt, weshalb eine Baulinie redundant wäre. Zudem hält bereits die dortige Strassenbauline den Bereich westlich der Lüsselstrasse frei, der sogar breiter ist bzw. westlich der Lüssel einen grösseren Bereich freihält als jener einer entsprechenden Gewässerbaulinie.
Uferschutzzonen in der Grundnutzung	Entlang der Lüssel und des untersten Abschnittes des «Unteren Nidergraben» existieren bereits kommunale Uferschutzzonen als Grundnutzung. Diese werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision beibehalten. Wo diese Uferschutzzonen den Raumbedarf des Gewässerraums bereits decken oder sogar übertreffen, kann auf das zusätzliche Festlegen von Gewässerbaulinien oder überlagernden Uferschutzzonen verzichtet werden.

Gewässerraum in «dicht überbauten Gebieten»

den, da die Uferschutzzonen in der Grundnutzung den Gewässerraum bereits sicherstellen.

Zur Festlegung des Gewässerraums entlang der Lüssel wird die modularen Arbeitshilfe des BAFU: «Gewässerraum» (2019, Aktualisierung 2024)⁵ angewandt. Demnach sind auch in dicht überbauten Gebieten grundsätzlich Gewässerräume auszuscheiden, können jedoch der Situation entsprechend reduziert werden. Im Dorfkern Büsserachs wurden die Voraussetzungen für eine Reduktion des Gewässerraumes in dicht bebauten Gebieten geprüft.

Ob ein Gebiet als dicht überbaut gilt oder nicht, hängt massgeblich von den bestehenden Bauten und Anlagen und der Lage im gesamten Siedlungsgebiet ab. Der Betrachtungsperimeter für die Bestimmung der dicht überbauten Gebiete wird auf den Ortskern beschränkt (blauer Rahmen).

Innerhalb des Betrachtungsperimeters werden die Beurteilungskriterien gemäss Merkblatt «Gewässerraum im Siedlungsgebiet» überprüft, sofern der Raumbedarf der Lüssel zu mehr als 50 % von Bauten und Anlagen betroffen ist. Auf die einzelnen Parzellen treffen jeweils mehrere oder alle der nachfolgenden Kriterien zu:

- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenutzt.
- Der Standort tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume.
- Eine Revitalisierung des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig.
- Der Standort ist Teil einer Kern- oder Zentrumszone mit hoher Ausnutzung;

5. https://www.bpuk.ch/fileadmin/Dokumente/bpuk/public/de/dokumentation/merkblaetter/DE_Arbeitshilfe_Gewaesserraum_Aktualisierung_2024.pdf (zuletzt aufgerufen am 27.01.2024)

Legende

Betrachtungssperimeter 

dicht überbaute Gebiete 

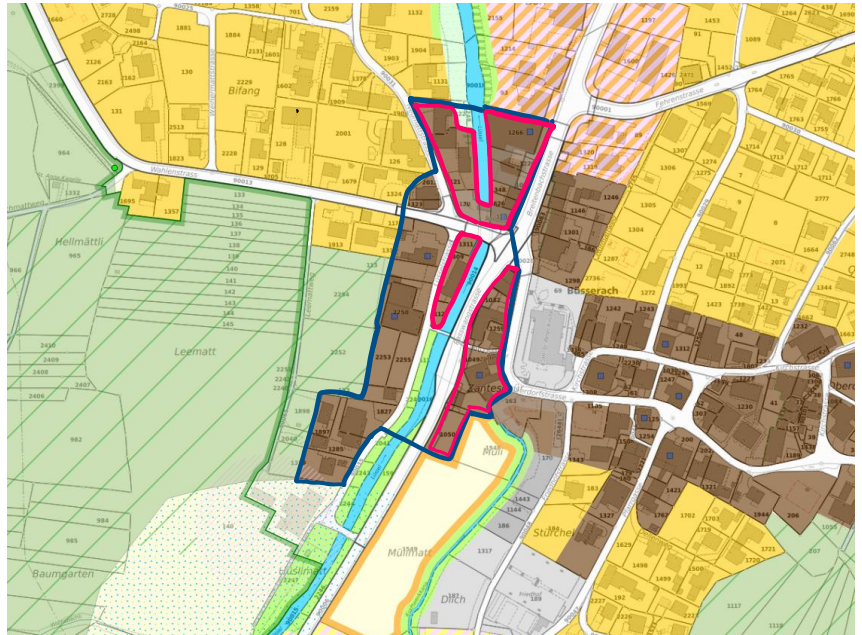


Abbildung 33.: Übersichtsplan mit Betrachtungssperimeter und dicht überbauten Gebieten,
 Quelle: Geoportal des Kantons Solothurn, Bearbeitung plan:team.

Abschnittsweise Umsetzung des
 Gewässerraums

Nachfolgend wird für sämtliche innerhalb der Bauzone liegenden Gewässerabschnitte erläutert, wie der Gewässerraum umgesetzt wird. Die Erläuterung erfolgt dabei abschnittsweise pro Bach. Zuerst wird der Bachabschnitt in einem Plan abgebildet, anschliessend wird die Umsetzung abschnittsweise in einer Tabelle erläutert.

7.2.1 Lüssel

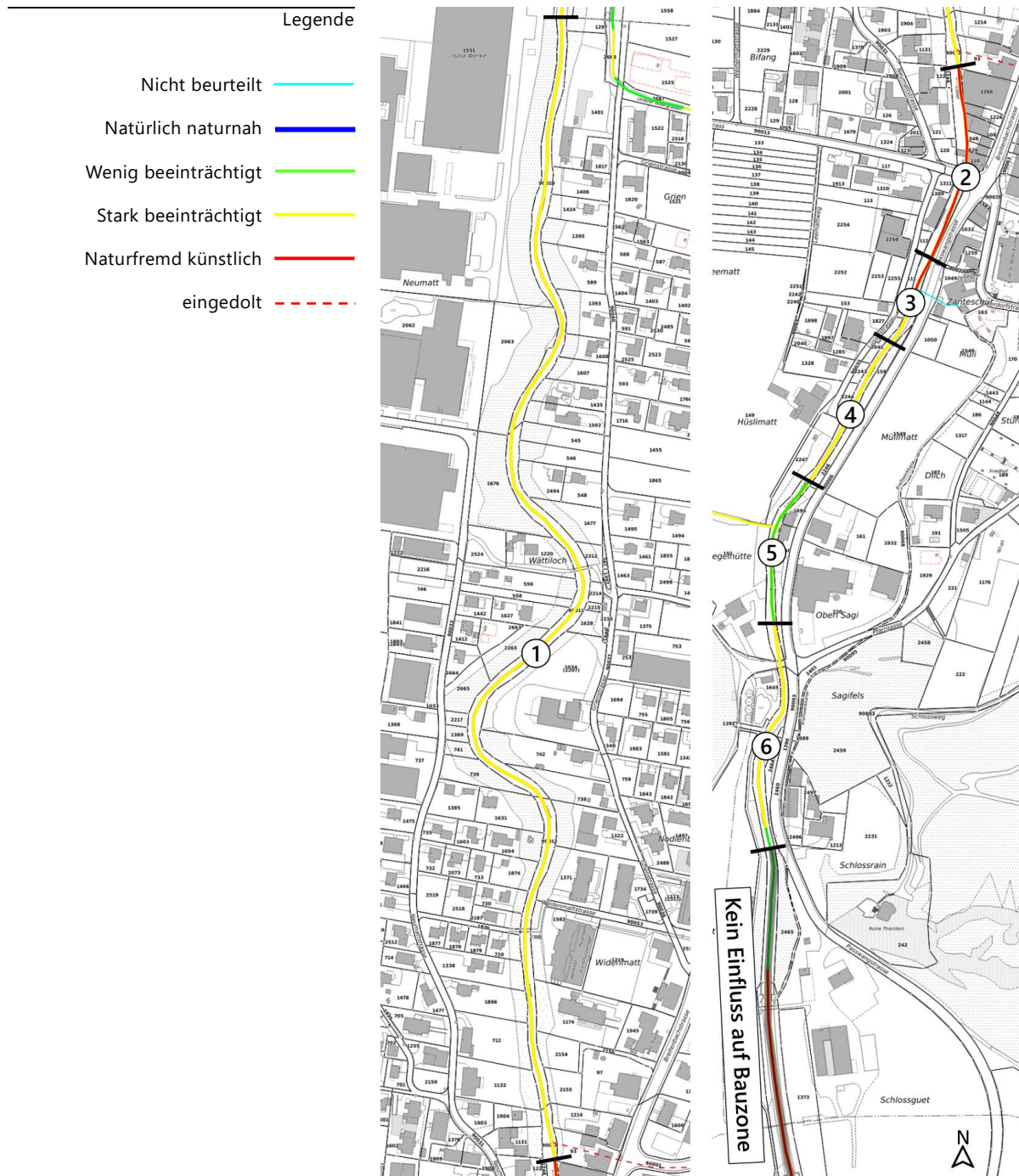


Abbildung 34: Umsetzung Gewässerraum Lüssel, Quelle: Geoportal des Kantons Solothurn, Bearbeitung plan.team.

Nr.	Bezeichnung Abschnitt	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
1	Gesamter Abschnitt nördlich des Ortskerns	37 m	■ In diesem Abschnitt ist der Gewässerraum mehrheitlich durch die bestehende kommunale Uferschutzzone sichergestellt. An einigen Stellen ergibt sich dadurch eine leicht asymmetrische Anlegung des Gewässerraums. Der Raumbedarf von 37.0 m kann aber auch an diesen Stellen gewährleistet werden kann. ■ An zwei Stellen deckt die bestehende kommunale Uferschutzzone den Raumbedarf nicht ab (Parzellen GB Nrn. 720, 730 und 2187 sowie 93, 1214, 2154 und 2155). Auf diesen Parzellen wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert. Diese halten einen Abstand von mindestens 18.5 m ab Gewässerachse und 13.0 m ab Gewässerrand ein. ■ Die bestehenden Bauten auf den Parzellen GB Nrn. 720 und 730 werden mit Vorbaulinien gesichert.
2	Abschnitt durch den Ortskern	33 m	■ Dieser Abschnitt liegt innerhalb von dicht überbautem Gebiet. Daher wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet (vgl. Kapitel 7.2).
3	Abschnitt südlich des Ortskerns, entlang Lüsselstrasse	33 m	■ Rechtsufrig befindet sich entlang dieses Abschnittes dicht überbautes Gebiet. Daher wird rechtsufrig auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet (vgl. Kapitel 7.2). ■ Linksufrig wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert, da die bestehende kommunale Uferschutzzone den Raumbedarf nicht vollständig abdeckt. Die Gewässerbaulinien halten einen Abstand von mindestens 16.5 m ab Gewässerachse oder 11.0 m ab Gewässerrand ein.
4	Abschnitt «Mülimatt»	33 m	■ Rechtsufrig führt in diesem Abschnitt die Kantonsstrasse, die lediglich von einem schmalen Uferschutzstreifen von der Lüssel getrennt ist. Die dahinterliegenden Parzellen sind nicht mehr vom Raumbedarf des Gewässerraums betroffen. Daher kann auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden. ■ Linksufrig wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert, sofern dies überhaupt notwendig ist. Ein grosser Teil wird bereits durch die bestehende kommunale Uferschutzzone abgedeckt. Die Gewässerbaulinien halten einen Abstand von mindestens 16.5 m ab Gewässerachse oder 11.0 m ab Gewässerrand ein. ■ Die Kleinbaute auf Parzelle GB Nr. 2247 wird nicht gesichert, da es sich nicht um eine Hauptbaute handelt und sie vollständig innerhalb der bestehenden kommunalen Uferschutzzone liegt. Es gilt der Besitzstand.
5	Abschnitt «Sägerei Saner»	25 m	■ In diesem Abschnitt wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert, da die bestehende kommunale Uferschutzzone den Raumbedarf nicht vollständig abdeckt. Die Gewässerbaulinien halten einen Abstand von mindestens 12.5 m ab Gewässerachse oder 9.0 m ab Gewässerrand ein. ■ Die bestehenden Bauten auf den Parzellen GB Nrn. 160 und 1895 werden mit Vorbaulinien gesichert.

- | | | | |
|---|--|------|--|
| 6 | Abschnitt von der Sagifels bis Schlossrain | 33 m | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rechtsufrig führt in diesem Abschnitt die Kantonsstrasse, die lediglich von einem schmalen Uferschutzstreifen von der Lüssel getrennt ist. Die dahinterliegenden Parzellen sind nur teilweise vom Raumbedarf des Gewässerraums betroffen. Auf diesen wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert, sofern sich die Parzellen überhaupt innerhalb der Bauzone liegen. Die Gewässerbaulinien halten einen Abstand von mindestens 16.5 m ab Gewässerachse oder 11.0 m ab Gewässerrand ein. ■ Linksufrig wird der Gewässerraum ebenfalls mit Gewässerbaulinien gesichert, sofern sich die Parzellen überhaupt innerhalb der Bauzone liegen. Die Gewässerbaulinien halten einen Abstand von mindestens 16.5 m ab Gewässerachse oder 11.0 m ab Gewässerrand ein. ■ Zur Umsetzung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone vgl. Kapitel 7.3. |
|---|--|------|--|

Tabelle 5: Umsetzung Gewässerraum Lüssel

7.2.2 Unterer Nidergraben, Oberer Graben, Gerenbächli und Graben Blumengarten

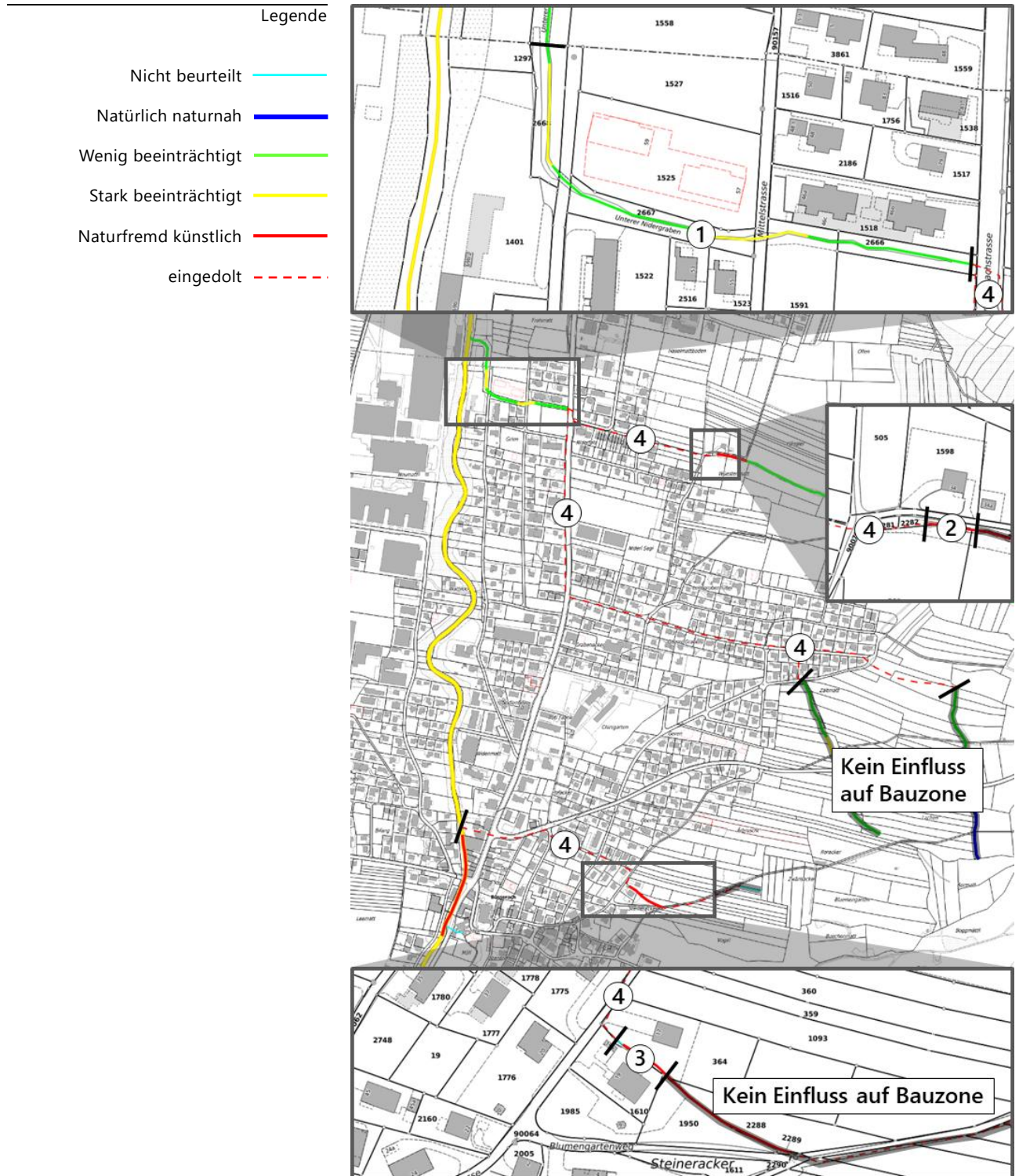


Abbildung 35: Umsetzung Gewässerraum Unterer Nidergraben, Oberer Graben, Gerenbächli, Graben Blumengarten, Quelle: Geoportal des Kantons Solothurn, Bearbeitung plan:team.

Nr.	Bezeichnung Abschnitt	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
1	Unterer Nidergraben auf den Parzellen GB Nrn. 1591, 2666, 2667 und 2668	11 m	- Entlang dieses ausgedolten Abschnittes des Unteren Nidergraben ist der Gewässerraum mehrheitlich durch die bestehende kommunale Uferschutzzone sichergestellt, die jedoch nicht überall eine Gesamtbreite von 11.0 m aufweist und somit nicht überall den Raumbedarf abdeckt. - Wo die bestehende kommunale Uferschutzzone den Raumbedarf nicht abdeckt, wird der Gewässerraum mit Gewässerbaulinien gesichert. Diese halten einen Abstand von mindestens 5.5 m ab Gewässerachse ein.
2	Unterer Nidergraben auf den Parzellen GB Nrn. 501, 502, 2282 und 2283	11 m	- Dieser offen fliessende Abschnitt des Unteren Nidergraben liegt ausserhalb der Bauzone. Zur Umsetzung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone vgl. Kapitel 7.3. - Rechtsufrig befindet sich jedoch in einem Abstand von 4 bis 6 m zum Gewässer eine Inselbauzone (Parzelle GB Nr. 1598). Soweit die Parzelle GB Nr. 1598 vom Raumbedarf des Gewässerraums betroffen ist, werden auf dieser Gewässerbaulinien festgelegt. Diese halten einen Abstand von mindestens 5.5 m ab Gewässerachse ein.
3	Graben Blumengarten auf den Parzellen GB Nrn. 364 und 1610	11 m	- Der Gewässerraum dieses offen fliessenden Abschnittes des Grabens Blumengarten wird mit Gewässerbaulinien auf den Parzellen GB Nrn. 364 und 1610 umgesetzt. Diese halten einen Abstand von mindestens 5.5 m ab Gewässerachse ein. - Die bestehende Hauptbaute auf der Parzelle GB Nr. 1610 (Gebäude Nr. 9) wird mit einer Vorbaulinie gesichert. Die Nebenbaute (Gebäude 9a) wird nicht mit einer Vorbaulinie gesichert. Es gilt der Besitzstand.
4	Sämtliche eingedolten Abschnitte des Unteren Nidergrabens, des Oberen Grabens, des Gerenbächlis und des Grabens Blumengarten	-	- Eine Offenlegung der eingedolten Abschnitte des Unteren Nidergrabens, des Oberen Grabens, des Gerenbächlis und des Grabens Blumengarten ist aufgrund der Lage dieser Abschnitte (unterhalb/entlang von Strassen und/oder in engen Platzverhältnissen zwischen bestehenden Bauten) unwahrscheinlich. Es werden daher für sämtliche eingedolten Abschnitte dieser Gewässer keine Gewässerbaulinien festgelegt. - Für diejenigen Abschnitte, welche innerhalb der Baulinien der jeweiligen Strasse oder unter Gebäuden liegen, werden auch keine Gewässerunterhaltsbaulinien festgelegt. - Bei Abschnitten ausserhalb von anderen Baulinien werden im Abstand von 4.0 m ab Gewässerachse Gewässerunterhaltsbaulinien festgesetzt. Dies betrifft die Parzellen GB Nrn. 364, 430, 1610, 1775, 1778, 1779, 1888, 1889, 1890, 1891, 2066, 2115, 2117 und 2208. Bei Gewässerunterhaltsbaulinien werden keine Vorbaulinien gesetzt.

Tabelle 6: Umsetzung Gewässerraum Unterer Nidergraben, Oberer Graben, Gerenbächli und Graben Blumengarten

7.3 Umsetzung Gewässerraum ausserhalb der Bauzone

Die abschnittsweise Umsetzung des Gewässerraums ausserhalb der Bauzone wird im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtplans der Gemeinde erfolgen. Diese wurde aufgrund der laufenden gemeinsamen Güterregulierung der Gemeinden Büsserach und Breitenbach in Absprache mit dem ARP zurückgestellt (siehe Kapitel 5.1).

8. Der Naturgefahrenplan

8.1 Die Gefahrenkarte als Grundlage für den Naturgefahrenplan

Die Gefahrenkarte resp. die synoptische Gefahrenkarte wurde im Februar 2026 von der Firma Gruner AG in Oberwil fertig gestellt.

Der Bericht zur Gefahrenkarte Büsserach (2026) dient als Grundlage für die Ortsplanungsrevision und aktualisiert die bisherige Karte von 2005. Ziel ist es, Naturgefahren wie Hochwasser, Oberflächenabfluss, Rutschungen sowie Stein- und Blockschlag neu zu beurteilen und planerisch zu berücksichtigen.

In Büsserach gibt es die drei Naturgefahren Wasserprozessen resp. Überschwemmung, Rutschungen und Sturz, ihr Vorkommen ist an unterschiedlichen Orten:

- Die Gefährdung in Büsserach wird von den Wasserprozessen dominiert. Hauptachse ist die Lüssel, die das Tal durchquert. Entlang dieses Gewässers bestehen vor allem im Talboden und im Siedlungsgebiet Gefährdungen durch Überschwemmung, Übermürung und Ufererosion. Aufgrund der vergleichsweise grossen Gerinnkapazität werden zwar kaum völlig neue Flächen betroffen sein, jedoch nehmen Intensität und Häufigkeit der Ereignisse zu.
Zusätzlich sind die Seitengewässer (z.B. Oberer Graben, Unterer Niedergraben, Gerenbächli, Wolfisbächli) entscheidend: Hier treten Gefährdungen kleinräumiger, aber oft konzentrierter auf. Besonders unterhalb von Eindolungen sowie entlang von Strassen (z.B. Obere Grabenstrasse, Niedere Grabenstrasse, Industriering) wurden geringe bis mittlere Gefährdungsflächen ausgeschieden.
Auch der Oberflächenabfluss spielt eine wichtige Rolle: Hangabwärts fließendes Wasser bündelt sich beidseits der Lüssel und gelangt gezielt ins Siedlungsgebiet, wo es lokal zu Überlastungen führen kann.
- Die Massenbewegungen (Rutschungen) sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Natürliche, grossflächige Rutschungen, die das Siedlungsgebiet betreffen, gelten als eher unwahrscheinlich. Allerdings bestehen lokale Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit menschlichen Eingriffen (z.B. Aushubarbeiten), wie frühere Schadensfälle zeigen. Die Gebiete mit einem potenziellen Risiko für Rutschungen befinden sich vornehmlich in den Gebieten Oberfeld und Grabenacker bis ins Gebiet Niderfeld.
- Beim Stein- und Blockschlag konzentrieren sich die Gefahren auf die steileren Hangbereiche, insbesondere bei Langi Flue, Schloss Thierstein und Sagifels. Dort wurden überwiegend geringe bis mittlere Gefährdungen festgestellt, in Randbereichen teilweise auch höhere In-

tensitäten. Diese Gefahren liegen meist ausserhalb der Bauzonen, können aber punktuell Siedlungsränder betreffen.

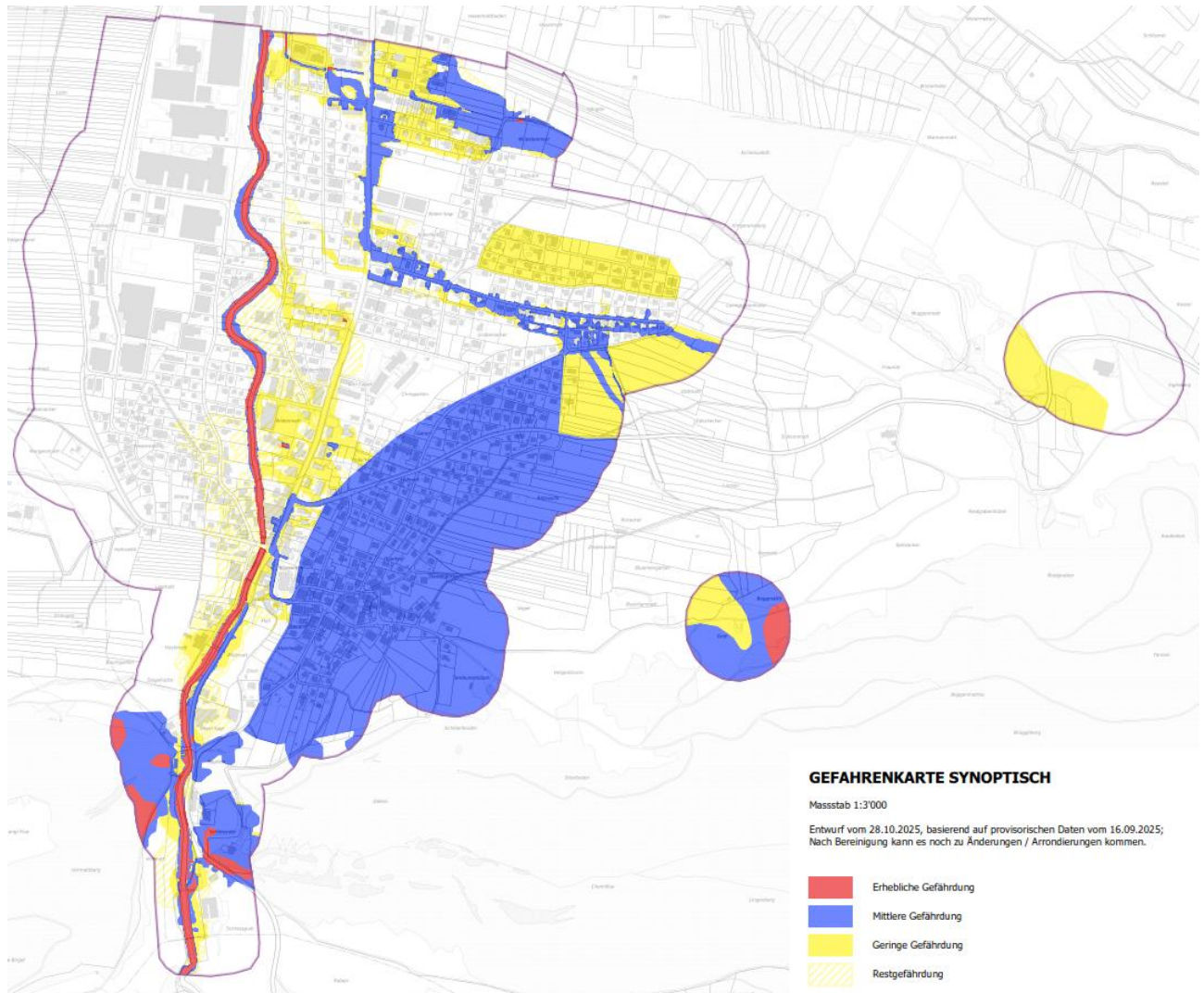


Abbildung 36: Synoptische Gefahrenkarte für die Gemeinde Büsserach: Sie zeigt die Gefahren Überschwemmung, Permanente Rutschung, Stein- und Blockschlag und Berg- und Felssturz

8.2 Umsetzung im Naturgefahrenplan 1:2000

Die Integration der Gefahrenkarte erfolgt im Naturgefahrenplan 1:2000. Die Zuteilung in eine Gefahrenstufe, also erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung sowie die Gefahrenhinweiskarte erfolgt anhand einer sogenannten Gefahrenmatrix mit Intensität und Eintretenswahrscheinlichkeit.

Die Umsetzung des Naturgefahrenplans in die Nutzungsplanung richtet sich nach den Empfehlungen des Bundes.

Für eine bessere Lesbarkeit (viele Überlagerungen, besonders innerhalb des Siedlungsgebiets) wurde der separate Natur Gefahrengefahrenplan erstellt, der das gesamte Siedlungsgebiet sowie sich in der Nähe der Bauzone befindende Nichtbauzonen abdeckt. Im verbindlichen Planinhalt werden die Gefahrenstufen sowie die jeweiligen Prozesse dargestellt.

Dabei gibt es vier verschiedene Gefahrenstufen:

- Gelb schraffierte Signatur → § 31 Gefahrenstufe – Gefahrenhinweiskarte: Die gelb-weiss gestreifte Zone zeigt das Restrisiko auf Grund von Erfahrungswerten auf. Dies auch ausserhalb von möglichen Konfliktstellen gemäss den Gefahrenhinweiskarten.
- Gelbe Signatur → § 32 Gefahrenstufe – geringe Gefährdung (Gebotsbereich): Hier sind Bauten und Anlagen mit Auflagen zulässig, bei sensiblen Gebäuden wie die Schule oder Altersheime sind Schutzmassnahmen vorzusehen.
- Blaue Signatur → § 33 Gefahrenstufe – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich): Bauten und Anlagen sind unter Auflagen zulässig, die Auflagen werden im Zonenreglement je nach Prozessart (Wasser, Rutsch, Sturz) unterschieden.
- Rote Signatur → § 34 Gefahrenstufe – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich): neue Bauten und Anlagen sind wegen der erhöhten Gefahr nicht zulässig. Umbauten sind nur unter Einbezug der kantonalen Behörden zulässig.
- Die höchste Gefährdungsstufe (rot) gibt es indes nur entlang der Lüssel. Der Gefahrenbereich ist ausserdem weitgehend kongruent mit den Grundnutzungen (Zonen) Wald (mit entsprechender Waldbaulinie) und der Uferschutzzone. Entlang der Lüssel gibt es weiter Hecken, die ebenfalls mit einer Baulinie geschützt werden. Dies bedeutet, dass innerhalb des roten Gefahrenbereichs ohnehin keine Bauten erstellt werden dürfen (ausser direkt standortgebundene). Somit hat das Bauverbot, das aus dem Gefahrenbereich hervorgeht, keine direkten Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke. Sie sind durch die Nutzungsplanung (Zonenplan) bereits von Bauten freizuhalten.

In Teilen des Gemeindegebiets werden zusätzliche Auflagen beim Bauen nötig sein. Dies ist jedoch in Anbetracht der Sicherheit der Bewohnenden

		wichtig und vertretbar. So kann das Schadenpotenzial für Menschen und Bauten und Anlagen reduziert werden.
	Hochwasserschutz	Die Gefahrenkarte zeigt, dass entlang der Lüssel erhebliche Gefahr vor Überschwemmung besteht. Die Gefahrenggebiete befinden sich jedoch fast vollumfänglich im Wald resp. in der Uferschutzzone, wo ohnehin ein grundsätzliches Bauverbot gilt (siehe oben). In den Gebieten mit mittlerer Gefährdung sind bei Bauten und Anlagen gezielte Massnahmen vorzusehen, diese befinden sich vornehmlich im Gebiet der Oberen Grabenstrasse. Die entsprechenden grundeigentümerverbindlichen Vorschriften zur Gefahrenvorkehrung sind in den §§ 31 bis 34 festgehalten.
	Rutschungen	Rutschungen gibt es vornehmlich in den Gebieten Oberfeld, Grabenacker und Niederfeld. Die Gebiete haben eine mittlere (blau) und geringe (gelb) Gefährdung, das bedeutet, dass sie im Gebotsbereich sind. Bauten und Anlagen sind mit Auflagen zulässig.
	Sturz	Sturzgefahren gibt es vornehmlich im südlichen Gemeindegebiet bei südlichen Ortseingang. Einige Parzellen im Gebiet Ziegelhütte sind von der mittleren Gefährdung betroffen, die roten Gebiete befinden sich eigentlich alle ausserhalb der Bauzone.
U1...U9	Intensitätsstufe Überschwemmung	Anhand der Bezeichnungen / Abkürzungen auf dem Plan kann nachvollzogen werden, um welche Art Naturgefahr es sich in den verschiedenen Gebieten handelt und mit welcher Intensitätsstufe bei einem Ereignis gerechnet wird.
R1...R9	Intensitätsstufe Rutschung	
S1...S9	Intensitätsstufe Sturz	

9. Zonenreglement

Nachfolgend werden die Anpassungen des Zonenreglements erläutert, zuerst die grundsätzlichen Änderungen, anschliessend die einzelnen Paragraphen.

9.1 Aufbau Zonenreglement

Das Zonenreglement ist möglichst einfach aufgebaut. In weiten Teilen entspricht es dem Aufbau der Legende des Bauzonenplans.

1. Formelle Vorschriften
2. Einleitende Vorschriften
3. Bauzonen
4. Eingeschränkte Bauzonen
5. Nichtbauzonen
6. Schutzzonen
7. Überlagernde Festlegungen
8. Natur- und Kulturobjekte
9. Festsetzung gem. kantonalem Richtplan resp. kantonalen Schutzbeschlüssen
10. Weitere Bestimmungen
11. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Hinweis zu den Bestimmungen, die das Gebiet ausserhalb der Bauzone betreffen: Da die Überarbeitung des Gesamtplans zurückgestellt wurde, mussten auch die entsprechenden Anpassungen im Zonenreglement noch zurückgestellt werden.

9.2 Änderungen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen

9.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht die wichtigsten Baubegriffe.

Der Kanton Solothurn hat die IVHB auf den 1. Juli 2012 in Kraft gesetzt. Die Umsetzung der IVHB trat am 1. März 2013 mit dem Inkrafttreten der neuen Bauverordnung in Kraft. Die Umsetzung der IVHB in den kommu-

nen Zonenreglementen erfolgt jeweils im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Entsprechend wurde das ZR von Büsserach nun ebenfalls der IVHB angepasst.

9.2.2 Umrechnung von der Ausnützungsziffer (AZ) in die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo)

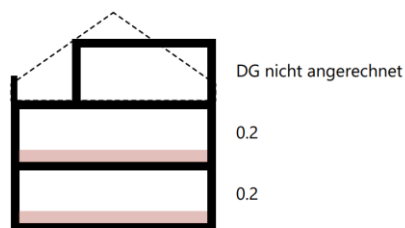
Umrechnung der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer

Im Sinne des räumlichen Leitbilds wird eine leichte, aber stete baulich Entwicklung vorgesehen. Es soll unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine sanfte Erhöhung der Geschossflächenziffer vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung für die kommende Planungsperiode im Bestand mit ähnlichen Baumassen vonstattengehen soll, so dass die Quartierstrukturen erhalten bleiben.

Mit Einführung der IVHB wurde die bisher übliche Ausnützungsziffer aufgehoben. Nach revidiertem Recht kann die Gemeinde neu zwischen zwei Flächenziffern (Überbauungs- und Grünflächenziffer) und zwei Dichteziffern (Geschossflächen- und Baumassenziffer) auswählen. Die Gemeinde Büsserach führt fortan die oberirdische Geschossflächenziffer ein, da sich diese am ehesten an die ehemalige Ausnützungsziffer anlehnt.

In diesem Sinn wurde die Ausnützungsziffer AZ in die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo umgerechnet. Da seit der Umsetzung der IVHB auch das Dachgeschoss angerechnet wird, wird die Zahl der GFZo entsprechend höher ausfallen (Abb. 43).

ALT: Ausnützungsziffer



NEU: Geschossflächenziffer

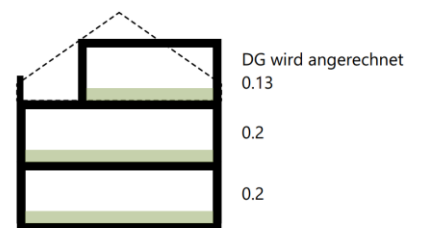


Abbildung 37: Anrechenbarkeit der Geschossflächen bei der Ausnützungsziffer (links) und bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (rechts)

Unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu)

Die GFZu wird je nach Dichte der Zone unterschiedlich festgelegt. Die GFZu darf nicht höher sein als die oberirdische GFZ. Die GFZu wird nicht frei gegeben, da auf sämtlichen unterkellerten Flächen wegen der geringen Erdschicht keine grösseren Bäume mehr wachsen könnten.

9.3 Erläuterung der Anpassung der einzelnen Paragraphen im Zonenreglement

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert. Die Nummerierung entspricht dem neuen Zonenreglement und weicht aufgrund der Aufhebung mehrerer Paragraphen von der bisherigen ab. Wo es sich im Zonenreglement lediglich um redaktionelle Anpassungen (z.B. moderne/zeitgemässe Begriffe) handelt, die keine materiellen Auswirkungen haben, wird auf eine Erläuterung im vorliegenden Bericht verzichtet.

1. Formelle Vorschriften

Erlass

Standartregelung. Die Einwohnergemeinde Büsserach erlässt die folgenden Bestimmungen.

§ 1 Geltungsbereich

Die Ortsplanung der Gemeinde Büsserach besteht aus dem Zonenreglement, dem Baureglement, dem Bauzonenplan, dem Gesamtplan, dem Erschliessungsplan und den Waldfeststellungsplänen. Alle diese Dokumente sind aufeinander abgestimmt und ergeben so ein in sich möglichst stimmiges Bild der angestrebten räumlichen Entwicklung.

§ 2 Übergeordnete Vorschriften

Nebst den Regelungen der Gemeinde sind auch die Regelungen des kantonalen Baugesetzes (PBG) und der kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie weitere übergeordnete Vorgaben des Kantons und des Bundes zu beachten.

2. Einleitende Vorschriften

§ 3 Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze sind dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild entnommen. Sie zeigen den strategischen Überbau für die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf und sind als «Strategie» für sämtliche raumrelevanten Entscheide innerhalb und ausserhalb der Ortsplanung zu verwenden.

§ 4 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer wird in eine ober- und unterirdische Geschossflächenziffer unterteilt. So kann am ehesten die heutige Ausnutzungsziffer weitergeführt werden. Dies ist wichtig, da sich künftige Bauten genauso gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren sollen wie solche, die nach den rechtsgültigen Baumassen gebaut werden.

Die Umrechnung der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer ist nicht offensichtlich. So gibt es z.B. keinen Umrechnungskoeffizienten von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer. Der Umgang mit alt-rechtlich erstellten Bauten ist in § 34^{ter} Abs. 1 PBG geregelt (Besitzstandsgarantie) und braucht im Zonenreglement keine entsprechende Bestimmung.

§ 5 Mindestausnutzung

Die Mindestausnutzung wird grundsätzlich im Sinne eines Beitrags zur Siedlungsentwicklung nach innen festgesetzt. So soll verhindert werden, dass auf sehr grossen Grundstücken nur ein Haus o.ä. erstellt wird, bei dem die Ausnutzung sehr tief ist. Sollte es aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Mindestausnutzung zu erreichen, ist im Rahmen der Baubewilligung der Nachweis zu erbringen, dass durch eine zonen-gemässe Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann. Die Mindestausnutzung entspricht in etwa der heutigen, rechtsgültigen Ausnutzungsziffer.

Eine Ausnahme gilt für die 2-geschossigen Wohnzonen W2, W2H und W2Höhenstrasse, so dass den Grundeigentümerschaften die freie Wahl für die Überbauung ihrer Parzelle gelassen wird.

§ 6 Fachberatung Gestaltung

Es soll sichergestellt werden, dass die Baukommission unabhängige und ausgewiesene Fachleute beizieht, welche die Bauwilligen und Baubewilligungsbehörden beraten können. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft.

§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen und

§ 8 Qualitätsverfahren

Die Vorgaben des räumlichen Leitbilds, der Vision Büsserach+ sowie die Planungsgrundsätze werden mit Bauvorschriften umgesetzt. Dabei werden die ortsbauliche Qualität, die Strassenraumgestaltung, der Umgang mit Frei- und Grünräumen und die Integration von Bauten in gewachsene Strukturen mit qualitätssichernden, reglementarischen Bestimmungen sichergestellt. Die Qualitätssicherung erfolgt mit folgenden Massnahmen:

§ 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen

Voranfragen können von Seiten der Baubehörde und der Bauherrschaft gewünscht werden.

Absatz 1 regelt die Möglichkeit, wann die Baubehörde eine Stellungnahme und / oder Fachgutachten erstellen lassen kann, z.B. *wenn eine*

Grundeigentümerschaft mehrere Grundstücke erwerben möchte und diese im Anschluss einer Überbauung zuführen möchte.

Absatz 2 regelt die Stellungnahmen seitens der Baubehörde, zu einer Voranfrage betreffend ortsbauliche und architektonische Qualität. Voranfragen bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baubehörde prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren bereits in einer frühen Planungsphase. Ziel ist, dass die Bauherrschaft und die Baubehörde in einen Austausch treten, der die Anforderungen und Bedürfnisse beider beteiligten Seiten frühzeitig koordiniert.

Dieses Vorgehen wird üblicherweise von der Bauherrschaft geschätzt, da sie so bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine gewisse Planungssicherheit erhält. Für die Baubehörde wiederum ist dies auch ein Vorteil, da sie ab Beginn einer Planung involviert ist und nicht erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ihre Rückmeldungen geben kann. So kann – falls Bedarf besteht – das öffentliche Interesse bereits frühzeitig angemeldet werden.

§ 8 Qualitätsverfahren

Diese Vorgabe ist für grössere Arealentwicklungen, die einen gewichtigen Einfluss unter anderem auf das bauliche, soziale und wirtschaftliche Gefüge der Gemeinde haben. Aus heutiger Sicht ist dies primär entlang der Breitenbachstrasse, im Oberdorf. Auch in anderen Ortsteilen soll die Gemeinde die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags verlangen können, falls die erforderliche Qualität nicht anderweitig erreicht werden kann.

Der Entscheid, eine solche Qualitätssicherung zu verlangen wird, erfolgt nicht nach klaren Vorgaben: Die Baubehörde stellt Antrag an den Gemeinderat und begründet diesen entsprechend.

Im Abs. 2 werden die Mindestanforderungen an ein Varianzverfahren erläutert. Mit diesen Vorgaben kann erreicht werden, dass ein guter Variantenfächer entsteht und so eine räumlich optimale Lösung gefunden wird. Es ist absichtlich nicht abschliessend definiert, welche Art von Verfahren angewandt werden soll, da dieses Verfahren genau auf die entsprechenden Bedürfnisse massgeschneidert werden soll. So bedingt der Bau eines Mehrfamilienhauses beispielsweise neben einem geschützten Naturobjekt ein anderes Verfahren als die Überbauung eines 5'000 m² grossen Areals unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern.

Sofern ein grosses öffentliches Interesse am Planungs- oder Bauvorhaben besteht, beteiligt sich die Gemeinde angemessen an den Kosten des Verfahrens.

Weicht das Ergebnis des Varianzverfahrens von der Regelbauweise ab, kann dieses im Rahmen eines Gestaltungsplans grundeigentümergebunden umgesetzt werden.

§ 9 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung und mit ihr die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Wegen, Vorplätzen und weiteren Aussenbereichen sind für das Ortsbild und die Einordnung der Siedlung in die Landschaft wichtig.

Dieser Artikel regelt verschiedene Vorgaben betreffend der Umgebungsgestaltung;

- Es ist auf eine möglichst naturnahe Gestaltung zu achten.
- Die Bepflanzung soll idealerweise mit einheimischen Pflanzen vorgenommen werden. Wichtig ist die freie Wahl der Grundeigentümer-schaften, aber es wird auf mögliche Beispiele wie artenreiche Wiesen, Hochstammobstbäume oder Strukturen für Kleintiere hingewiesen. Nadelbäume werden im Siedlungsgebiet wegen ihrer Feuchtigkeit und ihrer Grösse ausgeschlossen.
- Mit Folien versiegelte Schottergärten ohne ökologischen Mehrwert werden mit Ausnahme des Fassadenschutzes nicht zugelassen.
- Wege und Plätze sollen wenn möglich versickerbar sein, so dass der Niederschlag so gut wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Dies ist auch so im eidgenössischen Umweltschutzgesetz geregelt.
- Die Vorplatzbereiche sollen einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.
- Zusätzlich zu KBV § 5 ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die oben genannten Forderungen enthält.
- Der bisherigen Abs. 2 und 3 werden ersatzlos gestrichen. Diese Bestimmungen sind in § 63^{ter} Abs. 1 & 2 KBV übergeordnet und abschliessend geregelt.

§ 10 Baumpflanzpflicht

Bei Neubauten, Ersatzneubauten und einer Änderung der Ausnützung um mind. 10% besteht eine Baumpflanzpflicht als Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung.

§ 11 Gestaltung des Siedlungsrandes

Die Aussenräume am Rand der Bauzone sind sorgfältig zu gestalten und auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Dies ist nicht nur wegen der optischen Eingliederung wichtig, sondern auch wegen der Vernetzungsfunktion für Kleintiere entlang des Siedlungsrandes.

Mauern und Stützmauern sollen, so weit als möglich, vermieden werden.

§ 12 Energie

Bei allen Baugesuchen ist aufzuzeigen, dass und wie sowie in welchem Mass erneuerbare Energien verwendet werden können. Damit soll erreicht werden, dass Grundeigentümer:innen mindestens einen Teil des Energiebedarfs selber decken.

§ 13 Nutzungsvorschriften

Der Vollständigkeit halber wird hier auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen, da dort Aussagen zu den Zonen gemacht werden, die im kommunalen Zonenreglement nicht wiederholt werden.

§ 14 Zoneneinteilung

In diesem Paragrafen werden Bau- und Nichtbauzonen, eingeschränkte Bauzonen, überlagerte Zonen und Gebiete, der orientierende Planinhalt sowie die Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan / kantonaler Gesetzgebung im Sinne einer ganzheitlichen Übersicht aufgeführt.

§ 15 Tabelle Baumasse

In der Tabelle Baumasse sind sämtliche metrischen Vorgaben aller Bauzonen übersichtlich aufgeführt. Dies erleichtert einen Vergleich der Baumasse zwischen den verschiedenen Zonen.

Grünflächenziffer gemäss § 36 KBV und
Baumäquivalent

Für die Zentrumszone (§ 17), die Kernzone (§ 18) und die Gewerbezone (§ 20) gilt zur Erreichung der erforderlichen Grünflächenziffer (GZ) neu das sogenannte Baumäquivalent. Somit werden hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm mit je 30 m² der GZ angerechnet.

Diese Zonen weisen im Vergleich zu reinen Wohnzonen eine stärkere Nutzungsdurchmischung und eine höhere funktionale Beanspruchung der Aussenräume auf. Neben Wohnnutzungen bestehen hier auch Gewerbe-, Dienstleistungs-, Logistik-, Anlieferungs-, Kunden- und Parkierungsnutzungen. Die Freiflächen müssen deshalb teilweise so ausgestaltet werden können, dass Erschliessung, Anlieferung, Parkierung sowie Manövrierflächen auch für grössere oder schwerere Fahrzeuge zweckmässig angeordnet werden können. Eine ausschliesslich bodengebundene Erfüllung der Grünflächenziffer kann in diesen Zonen zu Zielkonflikten führen.

Einerseits soll eine angemessene Durchgrünung, ökologische Qualität und Hitzeminderung sichergestellt werden. Andererseits sollen die bestehenden und zulässigen gewerblichen und gemischten Nutzungen nicht unverhältnismässig eingeschränkt werden. Zumal der Zonenzweck der Zentrumszone gemäss § 17 explizit die Entwicklung und Stärkung des

Dorfzentrums auch durch entsprechende Versorgungs- und ökonomische Funktionen vorsieht. Die Flexibilisierung durch das Baumäquivalent ist aus Sicht des Gemeinderates auch dahingehend zweckmässig, als gemäss § 36 Abs. 2 KBV unversiegelte Abstellflächen nicht mehr der GZ angerechnet werden können.

Die Regelung mit dem Baumäquivalent anerkennt, dass Bäume eine eigenständige und hochwertige Begrünungs- sowie eine hohe Kühlleistung erbringen. Auch aus ökologischer Sicht sind hochstämmige Bäume wertvoll, da sie im Kronenraum Lebensraum, Nahrungsangebot sowie Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Insekten und weitere Kleintiere schaffen. Gerade in nutzungsintensiven Zonen können Bäume damit eine wichtige Ausgleichsfunktion übernehmen.

Damit wird die Anrechnung der Bäume nicht isoliert betrachtet, sondern in die gesamthafte Beurteilung der Aussenraumgestaltung eingebettet. Bei späteren wesentlichen Veränderungen des Aussenraums, beispielsweise bei einer Neuorganisation von Parkierungs-, Erschliessungs- oder Manövriertflächen, ist die Umgebungsgestaltung erneut zu beurteilen. Gemäss § 9 Zonenreglement ist im Rahmen der Baubewilligung ein Konzept zur zweckmässigen Begrünung zu erstellen. Damit kann im Einzelfall sichergestellt werden, dass die Anrechnung der Bäume nicht zu einer unzweckmässigen oder qualitativ ungenügenden Umgebungsgestaltung führt.

3. Bauzonen

§ 16 Wohnzonen 2-geschossig W2, 3-geschossig reduziert W3r und 3-geschossig W3

Die Wohnzonen werden gemäss dem Zonierungskonzept verdichtet. Da diverse Regelungen im neuen ZR künftig vereinfacht werden - wie z.B. die Dachform - oder wegen der Erhöhung der Überbaumöglichkeiten für die Eigentümerschaften, werden die Zonenbestimmungen für die Wohnzonen deutlich vereinfacht: Sie beschränken sich künftig nur noch auf die zulässige Nutzung: Dies sind neben Wohnnutzungen auch Dienstleistungsbestriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen. Qualitative Vorschriften werden nun vornehmlich generell und nicht zonenspezifisch geregelt. Die unterschiedlichen Baumasse für diese drei Zonen sind in der Tabelle Baumasse gemäss § 15 ZR ersichtlich.

Im letzten Abschnitt wird die spezielle Situation an der Höhenstrasse geregelt, so dass eine möglichst gute räumliche Eingliederung am erhöhten Rand des Siedlungsgebiets am Übergang zur Landwirtschaftszone erreicht werden kann.

Obere Grabenstrasse

Im Vorprüfungsbericht weist der Kanton Solothurn darauf hin, dass entlang der Oberen Grabenstrasse und der Leimgrubenstrasse durchgehenden Grünstreifen gesichert werden soll. Zudem werden klare Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen für die Weiterführung der ortsbaulichen Qua-

litäten im Bereich des Übergangs vom Bau- zum Nichtbaugebiet verlangt.

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung wurden von der Ortsplanungskommission verschiedene Formulierungsvorschläge für § 16 Zonenreglement diskutiert, die diese Aspekte aufnehmen. Die Kommission kam jedoch zum Schluss, dass keiner der Vorschläge einen zweckmässigen Kompromiss zwischen dem Eingriff ins Privateigentum und einer greifbaren und in der Praxis umsetzbaren Bestimmung darstellt. Auch wenn die Kommission die Einschätzung des Kantons im Grundsatz stützt. Daher wurde auf eine Bestimmung im Zonenreglement verzichtet.

Mit der Verschlankung des Zonenreglements ist keine Reduktion der ortsspezifischen Qualitäten verbunden, da die fraglichen Festlegungen in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt sind. Dies gilt für § 16 Abs. 1 lit. b & c ZR, dessen Bestimmungen in § 64 KBV festgelegt sind. Eine Streichung im Zonenreglement ist folglich sinnvoll, da redundant. § 16 Abs. 2 geht bzgl. Dacheinschnitte und Attikageschossen bei der Höhenstrasse zudem weiter als § 64 KBV. Überdies wird mit § 16 Abs. 5 ZR der Baubehörde die Möglichkeit zugestanden, in konkreten begründeten Fällen zum Thema Landschafts- und Freiräume Sachverständige beizuziehen. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft. Zudem wird in § 39 Abs. 5 eine Regelung bzgl. Solaranlagen in der Kernzone erlassen (siehe unten).

§ 16 Abs. 1 lit. a sah bislang in den Wohnzonen keine Vorgaben zur Dachform vor. Diese Bestimmung wird nun in der Tabelle Baumasse gemäss § 15 des Zonenreglements für Wohnzonen leicht verschärft, indem in einigen Zonen einzelne Dachformen ausgeschlossen werden. So wurden hier u.a. Bestimmungen eingefügt, die eine qualitative Gestaltung und Ausrichtung des in der zeitgenössischen Architektur beliebter werdenden und für die Produktion von Solarstrom sehr gut geeigneten Pultdachs vorschreiben. Damit wird allfälligen Zielkonflikten zwischen ortsbaulicher Qualität und Energiewende (vgl. Erläuterungen zu § 37) proaktiv begegnet. Da weiter die Nutzungsziffer in allen Wohnzonen substantiell erhöht wird (Innenverdichtung), werden Boni für qualitativ gute Bebauungen gemäss dem bisherigen § 16 Abs. 5 ZR obsolet und können gestrichen werden.

Gebiet Grabenacker

Das Zonenreglement wird weiter mit § 16 Abs. 3 ergänzt, um die Erschliessung und somit die Bebaubarkeit des grossen, zentral gelegenen Grundstücks GB Nr. 1814 im Sinne der Innenverdichtung zu gewährleisten. Eine geplante private Erschliessung von Westen ist überdies im Erschliessungsplan verbindlich festgelegt. Zudem soll damit die Schaffung von Naturwerten (z.B. pflanzen einer Hecke) gemäss Naturinventar sichergestellt werden. Für die Aspekte Erschliessung und Ökologie hatte der Gemeinderat zu Beginn der Ortsplanungsrevision die Ausscheidung eines Gestaltungsplanpflichtgebietes erwogen, ist aber aus verschiedenen Gründen wieder davon abgekommen. Der Verzicht entspricht den

pragmatischen Bestrebungen des Kantons Solothurn, die Zahl von Sondernutzungsplanungen zu reduzieren und möglichst viel in der Grundordnung zu regeln. So können Verfahren beschleunigt und der Aufwand für alle beteiligten Stellen reduziert werden.

§ 17 Zentrumszone Z

Zweck der Zentrumszone ist die Entwicklung und Stärkung des Dorfzentrums ausserhalb der «historischen» Kernzone. Wohnungen, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungen, Restaurants, Läden und ähnliche publikumsorientierte Dienstleistungsnutzungen sowie die öffentliche Nutzung sind zugelassen.

Innerhalb der Zentrumszone sind Nutzungen zulässig, die das Zentrum beleben: aus diesem Grund wird folgende Regelung eingeführt: Die zulässigen Nutzungen entlang der Breitenbachstrasse werden definiert. Ziel ist, dass dort Nutzungen mit einem Publikumsaufkommen angesiedelt werden, um so einen Beitrag an ein lebendiges Zentrum leisten zu können. Dies gilt auch für die Fassadengestaltung, so dass sie gemäss dem Credo der Gestaltung von Fassade zu Fassade gerecht werden und den Strassenraum entsprechend fassen. Aus diesem Grund gibt es auch entsprechende Zonenbestimmungen, die auf die Vorplatzgestaltung, also den Raum zwischen der Baute und der Kantonsstrasse hinweisen. So sind z.B. Thujahecken, die keine Durchsicht erlauben nicht zulässig («geschlossene Pflanzungen»).

Absatz 3 definiert das Qualitätsverfahren, um eine gute Einordnung der Bauten sowie eine angemessene Nutzungsdichte zu erlangen.

Weiter folgt ein Absatz zum Konzeptplan Strassenraum und Dorfplatz. Der Gemeinderat kann einen behördenverbindlichen Masterplan und so zusätzliche städtebauliche Leitlinien erlassen, die als Grundlage für die Baugesuche gelten.

§ 18 Kernzone K

Zweck der Kernzone ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ort- und Strassenbildes mit seinen wertvollen und architektonisch einzigartigen Bauten.

Zulässig sind Wohnungen, Läden, Restaurants und nichtstörende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten. Oberirdisch sind nicht mehr Autoabstellplätze als für 6 Fahrzeuge gestattet.

Wichtig ist, dass der Spagat zwischen den bestehenden Bauten, deren Weiterentwicklung und allfälligen Neubauten geschaffen wird. Das heisst, dass die Bauweise der Umgebung angepasst sein soll. Neu-, Um- und Anbauten müssen sich hinsichtlich der Stellung harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen. Die Fassaden- und Dach-

gestaltung ist geregelt bezüglich des Materials, der Farbgebung, der Formen und der Grössen. Zudem wird der Umgang mit Solaranlagen und Einfriedigungen definiert.

§ 19 Wohn- / Geschäftszone zweigeschossig WG2

Die Nutzung beschreibt, dass nicht störende- und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten zulässig sind.

§ 20 Gewerbezone

Die Bestimmungen zur Gewerbezone wurden an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Zugelassen sind nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Vor Ort produzierte Erzeugnisse bis max. 500 m² Verkaufsfläche sind zugelassen.

Zum Areal Sagi und zur Gewerbezone unterhalb des Schlosses Thierstein werden besondere Bestimmungen bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung festgelegt. Aufgrund der ortsbaulichen Lage ist eine sorgfältige Gestaltung von Bedeutung.

Schliesslich werden Bestimmungen für das Areal GB Nr. 221 und das Areal Fischzucht GB Nr. 1645 definiert, so dass der Betrieb wie bis anhin zugelassen werden kann. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement übernommen, auch wenn sie sich im Gewässerräum befindet.

§ 21 Industriezone I

In der Industriezone I sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Vor Ort produzierte Erzeugnisse bis max. 500 m² Verkaufsfläche sind zugelassen.

Die Umgebungs- und Dachgestaltung definiert, dass unüberbaute Flächen naturnah zu gestalten sind. Neue Flachdächer sind soweit möglich extensiv und standortheimisch zu begrünen.

Für den neu eingezonten Teil der Industriezone entlang der Industrie- strasse (siehe Kapitel 4.8) wurde der Absatz «Bedingte Einzonung» ergänzt: Dieser definiert, dass die Erweiterung gemäss § 26^{bis} PBG von einer vertraglichen Zusicherung der Eigentümerschaft abhängig gemacht werden kann, das Land innert 10 Jahren zu bebauen. Der Vertrag regelt die Details.

§ 22 Zone für öffentliche Bauten OeBA

In dieser Zone sind öffentliche sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen zulässig.

Besondere Bestimmungen gelten im Bereich Dorfplatz, wo eine hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Grün- und Freiraumstrukturen zu schaffen sind, die eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit zulassen.

Die Gestaltung der Bauten und Anlagen hat sich optimal in der Umgebung zu integrieren.

4. Eingeschränkte Bauzonen

§ 23 Grünzone Gr

Die Grünzone dient der Vernetzung von Lebensräumen. Mit der Festlegung wird zusammen mit dem östlich bis an die Büsserachstrasse angrenzenden Wald ein durchgehender Grünraum geschaffen, bevor das Dorf von Norden her beginnt.

5. Nichtbauzonen

~~§ 25 Reservezone R~~

Dieser Paragraph wird vollständig gestrichen, da die Reservezonen aufgehoben werden. Sie werden vom Kanton grundsätzlich nicht mehr toleriert. Die Festlegung von Reservezonen ist langfristig wenig wahrscheinlich (nähere Ausführung zum Umgang mit den rechtsgültigen Reservezonen finden sich in Kapitel 4.10).

6. Schutzzonen ausserhalb der Bauzonen

§ 24 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV

Der Artikel wird an die neue Gesetzgebung gemäss Art. 41c GSchV angepasst. Die kommunale Uferschutzzone ist extensiv zu nutzen, Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Diese strengen Bestimmungen sind wegen der Qualität der Fliessgewässer («Ökomorphologie») sehr wichtig.

7. Überlagernde Zonen und Gebiete

§ 25 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht existierten in der rechtsgültigen Ortsplanung keine kommunalen Bestimmungen. Der neue Paragraph zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 44 PBG regelt detailliert den Erlass von Gestaltungsplänen, die Zusammenarbeit mit Behörden, die zu erfüllenden Mindestinhalte eines Gestaltungsplans, den Energiebedarf und das Varianzverfahren. Eine projektspezifisch adäquate Zusammenstellung des Fachgremiums ist wichtig. Damit jeweils die gesamträumliche Einbettung stimmig beurteilt werden und die Baubehörde fachlich angemessen unterstützt werden kann, ist der Einsitz des Ortsplaners sinnvoll und wird folglich in § 25 Abs. 7 lit. c festgehalten. Die weiteren Sachverständigen können immer projektspezifisch beigezogen werden.

§ 26 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

Die Lärmgrenzwerte entlang der Kantonsstrassen sind im Strassenareal kritisch. Deswegen werden entlang dieser die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III erhöht.

§ 27 Ortsbildschutzzone

Die überlagernde Ortsbildschutzzone ermöglicht in den sensiblen, an die Kernzone angrenzenden Gebieten eine besonders sorgfältige Gestaltung der Bauten.

8. Natur- und Kulturobjekte

§ 28 Erhaltenswerte kommunale Bauten und Objekte

Bei den erhaltenswerten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie haben eine wichtige lokalhistorische Bedeutung, so weisen sie z.B. auf Strukturen, Handwerke und Menschen hin, die für die Identität und das Ortsverständnis von Büsserach von Bedeutung sind.

Zur Evaluation der erhaltenswerten Bauten ist neben dem baukulturellen Eigenwert der Einzelobjekte auch der Wert im ortsbaulichen Kontext relevant (Situationswert). Zusätzlich können die Kulturobjekte auch als Vertreter einer Epoche / Zeitzeugen relevant sein.

- Eigenwert: Herausragende architektonische, künstlerische oder bautechnische Qualität; gut erhaltener Zustand, Seltenheitswert.
- Situationswert: Bedeutung für das Ortsbild, städtebauliche Setzung, Raumdefinition, Bezug zu umgebenden Bauten (Teil einer Baugruppe oder eines Ensembles).
- Vertreter einer Epoche / Zeitzeuge: Kulturhistorische, Industriege-schichtliche und / oder künstlerische Bedeutung, o.ä.

Ein Abbruch ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Wichtig dabei ist, dass die heutige Situation zumindest erhalten oder verbessert wird.

Baugesuch und Vorprojekte sind zusammen mit der Fachberatung zu erarbeiten.

Im neuen § 28 wurden die Standardformulierungen des Kantons bzgl. erhaltenswerte Bauten übernommen, wodurch in Büsserach die gleichen Festlegungen gelten, wie in zahlreichen anderen Gemeinden im Kanton Solothurn.

§ 29 Kommunal geschützte Naturobjekte

Die schützenswerten kommunalen Naturobjekte sind zu erhalten. Ihre Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Baubehörde, die auch die Ersatzpflanzung regelt. Absatz 1 wurde mit dem Satz «sie sind geschützt» ergänzt.

§ 30 Obstbaumbestände und Baumreihen

Die grossflächigen Obstgärten sind in der Region typisch und sind auch in Büsserach verbreitet. Sie verschwinden jedoch zunehmend. Aus diesen Gründen – ortstypisch und gefährdet – werden die Obstgärten überlagernd geschützt. Das bedeutet, dass sie beim Abgang zu ersetzen sind. Sie müssen jedoch nicht an Ort und Stelle ersetzt werden, sondern im Umfeld, so dass die Bewirtschaftenden noch einen gewissen Spielraum haben. Absatz 1 wurde im gleichen Sin mit der Bestimmung ergänzt, dass die Bäume auch in der Nähe ersetzt werden, wenn sie gefällt werden.

9. Naturgefahren

§ 31 34 Gefahrenstufe – Gefahrenhinweiskarte

§ 32 Gefahrenstufe – geringe Gefährdung (Gebotsbereich)

§ 33 Gefahrenstufe – mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)

§ 34 Gefahrenstufe – erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)

Die §§ 31 bis 34 regeln die Vorschriften für Bauten und Anlagen innerhalb der verschiedenen Gefahren (Wasser, Rutsch und Sturz) zur geringen, mittleren und erheblichen Gefährdung. Für besonders sensible Objekte, wie z.B. Schulen oder Lager gefährlicher Stoffe gelten wegen den grösseren räumlichen, resp. menschlichen Auswirkungen strengere Bestimmungen.

Die Formulierungen entsprechen den neuen Vorgaben des Amts für Umwelt und werden folglich kantonsweit weitgehend einheitlich angewandt.

§ 35 Oberflächenabfluss

Bei Starkregen kann sich an konkreten Stellen viel Wasser ansammeln und zur Gefahr für Bauten und Anlagen werden. Wo dies der Fall ist, sind entsprechende bauliche Massnahmen vorzusehen. Dies ist in diesem Paragraph geregelt.

10. Festsetzung gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen

§ 36 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Kantonal geschützte Bauten und Objekte sind vom Regierungsrat mittels einer Verfügung geschützt.

Der Paragraph entspricht den Formulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Demnach sind Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, dem Amt für Denkmalpflege

und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Genehmigung zu unterbreiten.

§ 37 Geschützte Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

Der Paragraph entspricht den aktuellen Standardformulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Insbesondere wird auf die Informationspflicht vor Inangriffnahme von Grabarbeiten hingewiesen.

§ 38 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

Der Paragraph weist auf das Natur- und Heimatschutzgesetz sowie die entsprechende Verordnung hin, welche Hecken, Uferbestockungen und Feldgehölz schützt und deren Pflege regelt. Hecken sind kanton- und eidgenössisch geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

11. Weitere Bestimmungen

§ 39 Mobilfunk- und Solaranlagen

Mobilfunkanlagen können das Ortsbild stören. Sie sollen an Standorten errichtet werden, wo sie visuell nicht stark in Erscheinung treten. Da der Kanton Solothurn Anfang 2023 mit den Mobilfunkbetreibern ein Dialogmodell vereinbart hat, welches das genaue Vorgehen bei der Bewilligung solcher Anlagen regelt, wird im Zonenreglement auf Bestimmungen, die jenen im Dialogmodell vereinbarten Festlegungen entsprechen oder ähnlich wären, verzichtet.

Da derzeit erfreulicherweise auch in der Kernzone vermehrt Solaranlagen installiert werden, ist aus Sicht der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates eine Regelung nötig, um die bauliche Qualität im Ortskern zu sichern. Deshalb wurde in § 39 der Abs. 4 zusätzlich eingefügt. Er enthält Vorgaben zur Gestaltung und Einpassung in die Dachlandschaften. Zudem gibt er dem Gemeinderat die Möglichkeit, ein Merkblatt zum Umgang und Installation von Solaranlagen v.a. für in ortsbaulich sensiblen Gebieten der Gemeinde zu erlassen. Der Gemeinderat sieht dies derzeit allerdings nicht vor.

§ 40 Schadstoffbelastete Böden

Dieser Paragraph regelt den Umgang mit schadstoffbelasteten Böden: Ausgehobener schadstoffbelasteter Boden kann bei gleicher Bodenbelastung vor Ort weiterverwendet werden oder muss als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden. Es gilt die Abfallverordnung (VVEA) und §136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA). Die schadstoffbelasteten Böden sind auf der kantonalen Karte im Geoportal einsehbar.

§ 41 Belastete Standorte / Altlasten

Dieser Paragraph regelt den Umgang mit belasteten Standorten. Die belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort 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. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung AltIV respektive § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA.

§ 42 Störfallvorsorge

Dieser Paragraph wurde nach der 1. Vorprüfung neu ins Zonenreglement eingefügt. Für die Gemeinde Büsserach ist diese Bestimmung dahingehend relevant, da eine Gasleitung und drei Industriebetriebe einen Konsultationsbereich aufweisen. Das Thema könnte im Rahmen der geplanten Erweiterung der Industriezone (siehe Kapitel 4.11.1) relevant werden, weshalb das Zonenreglement entsprechend ergänzt wird.

Der Inhalt der Bestimmung entspricht dem Formulierungsvorschlag des Kantons Solothurn. Bei Planungen im Konsultationsbereich technischer Gefahren gilt unabhängig im Kanton Solothurn der Prozess gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes (<https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>).

§ 43 Nutzungen durch Kontaktbars und Ähnliches

Die Zulassung von Kontaktbars und vergleichbaren Nutzungen wird im Zonenreglement bewusst auf die Gewerbe- und Industriezone beschränkt. Diese Nutzungen sind häufig mit erhöhten Immissionen (insbesondere Lärm in den Abend- und Nachtstunden) sowie mit spezifischen betrieblichen und sozialen Begleiterscheinungen verbunden, die in empfindlicheren Nutzungszonen – insbesondere in Wohnzonen oder Mischzonen mit hohem Wohnanteil – zu Nutzungskonflikten führen und die Wohnqualität beeinträchtigen können. Mit der räumlichen Steuerung wird sichergestellt, dass solche Betriebe an Standorten angesiedelt werden, die aufgrund ihrer Nutzungsausrichtung und geringeren Störanfälligkeit besser dafür geeignet sind.

§ 44 Verfahren

Hier folgt ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung, die das Verfahren aufzeigt.

§ 45 Inkrafttreten / Übergangsrecht und Übergangsbestimmungen

Das Reglement tritt mit der Publikation des Amtsblatts in Kraft und findet ab der öffentlichen Auflage Anwendung.

§ 46 Aufhebung altes Recht

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die rechtsgültige Ortsplanung aufgehoben, soweit sie die Bauzone betrifft. Es handelt sich um folgende Dokumente:

- Zonenreglement vom 6. Juli 1999 inkl. aller seither stattgefundenen Anpassungen
- Bauzonenplan vom 6. Juli 1900
- Erschliessungsplan, Baulinienplan, Strassenkategorienplan vom 6. Juli 1999

Bis zur Revision des Gesamtplans (siehe Kapitel 5.1) bleiben dieser sowie die zugehörigen Zonenvorschriften Gesamtplan rechtskräftig. Dasselbe gilt für die rechtsgültigen Gestaltungspläne (siehe Kapitel 4.12.2).

10. Baureglement

10.1 Erläuterung der Anpassung einzelner Paragraphen im Baureglement

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert. Die Num

§ 6 Parkplätze für Autos und Velos

Es wird in einem Paragraphen die Regelung der Anzahl Parkplätze festgelegt anstelle, dass dies in verschiedenen Zonen unterschiedlich geregelt wird.

Wegen der stetig steigenden Bedeutung von Velos als Verkehrsmittel wird ebenfalls auf die entsprechenden Normen für Veloabstellplätze verwiesen. Dies wird auch für die grösseren Arealentwicklungen von Bedeutung sein.

Die Anzahl Parkplätze in allen Zonen berechnen sich gemäss KBV (derzeit in Anhang III KBV geregelt) und der VSS-Norm 40 281.

Für die Berechnung von Veloabstellplätzen gelten die VSS-Normen 40 065 und 40 666.

§ 8 Autoreduzierte Bauten und Anlagen

Die Bestimmung ermöglicht eine Unterschreitung der regulär geforderten Anzahl Parkfelder, sofern mittels Mobilitätskonzept plausibel nachgewiesen wird, dass aufgrund spezifischer Massnahmen oder Nutzungen ein geringerer Bedarf besteht. Es besteht allerdings keine Pflicht zur Reduktion der Parkfelder. Damit wird dem Interesse an einer flächensparenden und nachhaltigen Mobilität Rechnung getragen, ohne die Erschliessungsqualität zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Reduktion nicht pauschal, sondern auf einer nachvollziehbaren Bedarfsanalyse basiert. Die Anmerkung im Grundbuch dient der langfristigen Sicherung der autoreduzierten Nutzung und schafft Transparenz für künftige Eigentümerschaften. So werden die privaten Entwicklungsinteressen mit den öffentlichen Interessen an einer geordneten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung ausgewogen abgestimmt.

11. Planungsausgleich

11.1 Rechtliche Grundlage

Gestützt auf das Planungsausgleichsgesetz (PAG) des Kantons Solothurn und das Planungsmehrwertausgleichsreglement der Einwohnergemeinde Büsserach (am 9. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung verabschiedet), wird für erhebliche Mehrwerte ein Ausgleich eingefordert.

Die Gemeindeversammlung hat das Planungsmehrwertausgleichsreglement gemäss Vorlage des Verbands der Solothurner Einwohnergemeinden am 09. Dezember 2024 verabschiedet und ist somit rechtskräftig.

Die absehbaren Finanzflüsse sind in der folgenden Grafik dargestellt:

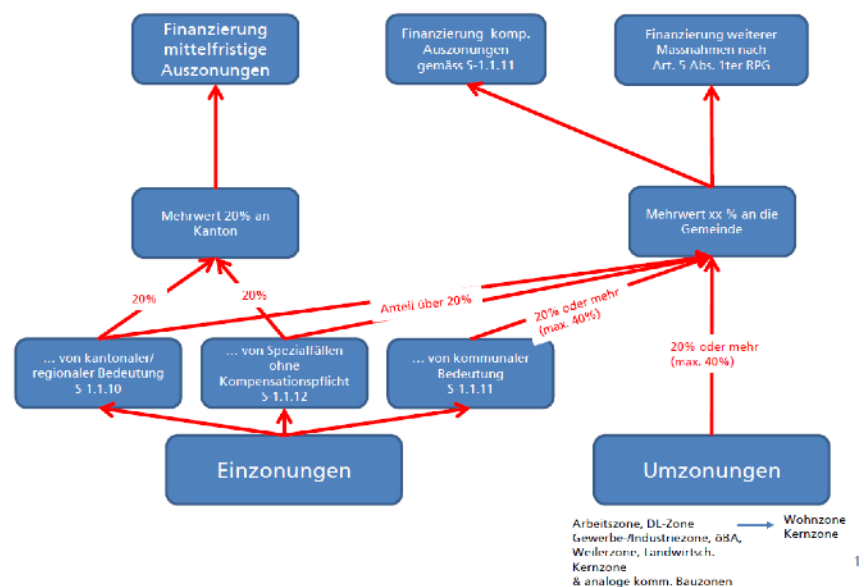


Abbildung 38: Funktionsweise des Planungsausgleichsgesetzes PAG. Grafik: Kanton Solothurn.

An die Einwohnergemeinden fließen insbesondere die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung, weiter solche aus Um- und Aufzonungen gemäss § 5 Abs. 2 und 3 PAG und schliesslich die 20 % übersteigenden Anteile der Erträge aus den übrigen Einzonungen. Hinweis: Anstelle monetärer Abgaben kann für die Mehrwertabgabe vorab zu Gunsten der Gemeinde auch eine vertragliche Lösung angestrebt werden (§ 2 Abs. 2 Planungsausgleichsgesetz PAG). Dann können auch Sachleistungen, z.B. die Aufwertung des öffentlichen Raums o.ä. vereinbart werden.

11.2 Abgabepflichtige Ein- und Umzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung entsteht für diverse Grundstücke eine Mehrwertabgabepflicht von 40% des durch die Planung entstehenden Mehrwerts (siehe Kapitel 0). Allerdings geht der Gemeinderat davon aus, dass nicht in allen Fällen die Entrichtung einer Abgabe bzw. bei CHF 0.- verfügt wird, da der Betrag vernachlässigbar sein dürfte. Es ist jedoch in jedem Fall eine Schätzung vorzunehmen, da die Grundstücke in einen anderen Zonentyp gemäss Planungs- und Baugesetz überführt werden (siehe Abbildung 38). Die einzelnen Fälle werden nachfolgend näher erläutert.

Detaillierte Ausführungen zur Berechnung (u.a. Methodik) der Mehrwertabgabe sind dem Bericht der Wüest Partner AG vom 8. Juni 2026 zu entnehmen.

GB Nr. 1700	Die Einzonung der Teilparzelle GB Nr. 1700 von der Landwirtschafts- in die Kernzone ist grundsätzlich abgabepflichtig. Da gleichzeitig eine Abzonung vorgenommen wird, wird die Abgabeverfügung bei CHF 0.- festgesetzt. Entsprechend wurde auf die Berechnung des Mehrwerts verzichtet.
GB Nrn. 1846 & 2213	Die beiden Kleinstparzellen sind grundsätzlich abgabepflichtig, da sie von der Gewerbezone in die deutlich dichtere durch Wohnraum nutzbare Zone W3r überführt wird. Allerdings wird auf die Erhebung des Mehrwerts verzichtet bzw. wird dieser in der Verfügung auf CHF 0.- gesetzt, da die Grundstücke nicht bebaubar sind und sich durch die Änderung der Grundnutzung de facto keinen Mehrwert ergibt. Sie liegen innerhalb des Waldabstandes und sind mit der Strassenbaulinie belegt. Parzelle GB Nr. 2213 liegt zudem teilweise in der Uferschutzzone. Entsprechend wurde auf die Berechnung der Mehrwertabgabe verzichtet.
GB Nr. 1294	Die bisher gewerblich geprägte Fläche wird von der Gewerbezone mit Wohnanteil GA in eine zweigeschossige Wohnzone überführt. Künftig steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Deshalb ist die Umzonung Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1767	Die Parzelle wird von der bisherigen Gewerbezone mit Wohnanteil GA vollständig in die Wohnzone W2 überführt. Damit wird die Fläche planerisch dem angrenzenden Wohnumfeld angepasst und künftig primär für zweigeschossiges Wohnen vorgesehen. Daher ist die Umzonung Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 2690	Diese Parzelle wird vollständig von der Gewerbezone mit Wohnanteil GA in die Wohnzone W2 überführt. Die heutige gewerbliche Ausrichtung wird zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1034	Die Parzelle wird in die Zone W3r mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Künftig wird eine dichtere Wohnentwicklung ermöglicht; die Gestal-

	tungsplanpflicht dient der Abstimmung der Bebauung im Gesamtperimeter. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1375	Die Parzelle wird in Zone W3r mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Künftig wird eine dichtere Wohnentwicklung ermöglicht; die Gestaltungsplanpflicht dient der Abstimmung der Bebauung im Gesamtperimeter. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 2531	Die bisherige Gewerbezone mit Wohnanteil wird durch eine Wohnzone mit höherer Dichte ersetzt. Die Parzelle ist Teil eines grösseren zusammenhängenden Entwicklungsperimeters. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 753	Die Parzelle wird vollständig in die Wohnzone W3r mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Damit wird die bisher gewerbliche Ausrichtung zugunsten einer koordinierten Wohnentwicklung aufgegeben. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 751	Die bisher gewerblich zonierte Teilfläche (2-geschossige Wohn- und Geschäftszone) wird in die Wohnzone W3r überführt. Dadurch wird die Zonierung innerhalb des Perimeters vereinheitlicht und auf eine künftige Wohnentwicklung ausgerichtet. Für die betroffene Teilfläche mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 750	Die betroffene Teilfläche wird von der 2-geschossigen Wohn- und Geschäftszone in die Wohnzone W3r überführt. Zusammen mit den Nachbarparzellen entsteht ein zusammenhängender Perimeter für eine qualitätsgesicherte, dichtere Wohnnutzung. Für die betroffene Teilfläche mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1401	Eine Teilfläche wird von der reinen Gewerbezone in eine Wohn- und Geschäftszone überführt. Damit sind künftig neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen möglich; die Umzonung schafft eine gemischte Nutzung und vermittelt zwischen Gewerbe und Wohnen. Für die betroffene Teilfläche mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1525	Die betroffene Fläche wird in eine dreigeschossige Wohnzone überführt. Die bisherige Gewerbezone mit Wohnanteil wird durch eine klar auf Wohnen ausgerichtete Zone mit höherer baulicher Dichte ersetzt. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.
GB Nr. 1527	Die Parzelle wird von der Gewerbezone mit Wohnanteil in die reine Wohnzone W3 umgezont. Künftig ist die Fläche planerisch auf eine dreigeschossige Wohnnutzung mit deutlich höherer baulicher Dichte ausgerichtet, wodurch ein klarer Mehrwert entsteht; die gewerbliche Ausgangszonierung entfällt. Mehrwertabgabepflichtig; der konkrete Abgabebetrag wird separat verfügt.

übrige Umzonung

Nicht mehrwertabgabepflichtig ist hingegen die Umzonung der Parzellen GB Nrn. 1206 und 1768 (Werkhof) von der Industriezone I in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA.

Zusammenfassend wurden mit diesen Umzonungen keine neuen Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets geschaffen, sondern bestehende Bauzonen neu zugeordnet (siehe Kapitel 4). Im Vordergrund steht die Umwandlung bisher gewerblich geprägter Flächen in Wohn- oder Mischzonen. Dadurch werden die betroffenen Areale stärker auf die angestrebte Innenentwicklung, die Bereinigung der Zonierung und eine zweckmässige Nutzung im bestehenden Siedlungsgebiet ausgerichtet. Wo grössere zusammenhängende Entwicklungsflächen betroffen sind, wird die künftige Nutzung zusätzlich über eine Gestaltungsplanpflicht (siehe Kapitel 4.12) qualitätsgesichert.

11.3 Fälligkeit der Mehrwertabgabe

Das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG, 711.18) setzt die Mehrwertabgabe in § 8 auf 20 % fest und lässt es den Gemeinden frei, diesen Betrag auf bis zu 40 % zu erhöhen. Die Gemeinde Büsserach hat den Abgabesatz bei 40% festgelegt. Das PAG findet Anwendungen auf Planungen, die nach 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt wurden. Es gilt also auch für die Gesamtrevision der Ortsplanung Büsserach.

Das Entrichten der Planungsmehrwerte erfolgt in einem separaten nachgelagerten Verfahren. Der zu entrichtende Mehrwert wird mittels einer Festsetzungsverfügung nach Genehmigung der Nutzungsplanung vom Gemeinderat verfügt. Gegen Entscheide des Gemeinderats über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der kantonalen Schätzungskommission und beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt mit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung bezahlt werden müssen. Die Fälligkeit entsteht bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird. Das heisst, dass zwischen der Festsetzungsverfügung und der Fälligkeit der Mehrwertabgabe unter Umständen mehrere Jahre liegen können.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können betroffene Eigentümerschaften sich nicht gegen die ermittelte Mehrwertabgabe aussprechen, sondern lediglich gegen die planerische Massnahme (die Umzonung), die den Mehrwert auslöst.

12. Weitere Informationen

12.1 Planbeständigkeit

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Nutzungsplanungen etwa alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Ortsplanung Büsserach ist über 20 Jahre alt. Der Planungshorizont der rechtskräftigen Nutzungsplanung ist damit definitiv erreicht.

12.2 Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS

Der Zonen- und der Erschliessungs- und Baulinienplan sind gemäss eidgenössischen Vorgaben im geografischen Informationssystem (GIS) darzustellen. Sämtliche öffentlich-rechtliche Eigentumseinschränkungen (ÖREB) sind dort darzustellen. Aus diesem Grund werden die Pläne im GIS erfasst.

Die Interpretation bei der Abgrenzung von Wald, Bauzonen, Strassenbereichen, etc., die aufgrund von Differenzen zwischen der älteren, weniger genauen Plangrundlage und der neueren, genaueren Planungsgrundlage bestehen und im GIS vorgenommen wurden, können im Rahmen der öffentlichen Auflage Gegenstand von Einsprachen sein.

13. Verfahren

13.1 Verfahrensablauf

Schritt	Termin
Ausarbeitung Gesamtrevision Ortsplanung	2023
1. Lesung mit dem Gemeinderat	8. Jan. 2024
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 1. kantonalen Vorprüfung	22 Jan. 2024
Kantonale Vorprüfung; Besprechung mit ARP	29. Febr. 2024
Vorprüfungsbericht	21. Okt. 2024
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die OP im Anschluss an die kantonale Vorprüfung	Nov. 2024 – Nov. 2025
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der der Mitwirkung	24. Nov 2025
Mitwirkung mit Informationsanlass	8. Jan. – 6. Feb. 2026
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	29. Juni 2026
Öffentliche Auflage (30 Tage)	13. Aug. – 11. Sept. 2026
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 7: Verfahren Gesamtrevision der Ortsplanung

13.2 Kantonale Vorprüfung

Am 24. Januar 2024 gab der Gemeinderat Büsserach die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung frei.

Ende Februar 2024 reichte der Gemeinderat Büsserach das OP-Dossier zuhanden der kantonalen Vorprüfung ein. Am 21. Oktober 2024 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht.

Der Vorprüfungsbericht ist vornehmlich positiv, die einzigen Genehmigungsvorbehalte waren der Beibehalt der Reservezonen sowie weitere Erweiterungen der Bauzone.

Folgende wesentlichen Punkte wurden aufgrund der kantonalen Vorprüfung angepasst:

- Verzicht auf die Einzonung entlang der Industriezone

- Vorläufiger Verzicht auf die Einzonung der Parzelle GB Nr. 149
- Überarbeitung und Anpassung Waldfeststellung (neuer Waldfeststellungsplan) und Waldbaulinien
- Neuer § 42 zur Störfallvorsorge im Zonenreglement
- Erstellung Naturgefahrenplan
- Folgende wesentlichen Änderungsvorschläge wurden nicht angepasst:
- Anpassungen in der Vision Büsserach+, da dies eine konzeptionelle Grundlage für die OP ist, jedoch keine behördenverbindliche.
- Anpassungen Perimeter Ortsbildschutzzone
- Darstellung von Hecken auf Privatparzellen (Kapitel 5.5)

13.3 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 8. Januar bis zum 6. Februar 2026 statt. Am 19. Januar wurde ein öffentlicher Informationsanlass im Konzertsaal durchgeführt.

Während der Mitwirkung gingen insgesamt 16 Eingaben ein, wobei eine Eingabe von drei Einzelpersonen unterzeichnet wurde. Sämtliche Eingaben wurden von der Ortsplanungskommission zusammen mit Ortsplanungsbüro behandelt und diskutiert. Details sowie die Erwägungen und Entscheide der Ortsplanungskommission zu den eingereichten Anträgen sind dem beiliegenden Mitwirkungsbericht vom 22. April 2026 zu entnehmen.

13.3.1 Schwerpunktthemen und Ergebnisse der Mitwirkung

Folgende Schwerpunktthemen wurden in der Mitwirkung benannt:

- **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Grien:** Antrag betreffend Aufhebung Gestaltungsplanpflicht
 - *damit eine qualitätsvolle Entwicklung grösserer, zentral gelegener Flächen sichergestellt werden kann, wurde der Antrag abgelehnt.*
- **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Lüsselbogen:**
 - *Anträge grösstenteils nicht berücksichtigt, da sie nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu bearbeiten sind.*
- **Umzonungen Wohn-/Gewerbezone zweigeschossig WG2 / Gewerbezone G:** Anträge betreffend Verzicht auf Umzonung in eine reine Gewerbezone

- *weitgehend berücksichtigt, da die bestehenden Mischzonen eine funktionierende Übergangssituation zwischen Wohnen und Arbeiten gewährleisten.*
- **Baulinien entlang Gemeindestrassen:** Anträge betreffend Reduktion der Baulinien von 5 m auf 4 m.
 - *abgelehnt, da die einheitliche Systematik und die ortsbauliche Ordnung im Gemeindegebiet beibehalten werden sollen.*
- **Zonengrenzen (Einzelfälle):** Anträge betreffend Anpassung von Zonengrenzen
 - *berücksichtigt, sofern dadurch eine klarere und zweckmässige Grundstücksnutzung ermöglicht wird.*
- **Gewässerunterhaltsbaulinien:** Überprüfung der Lage der Baulinien
 - *Anträge teilweise berücksichtigt, indem Lage überprüft und Baulinien auf 2 m reduziert werden, jedoch ohne vollständige Aufhebung zur Sicherstellung des Unterhalts.*
- **Gebäudehöhen in der Industriezone:** Antrag betreffend Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe
 - *Antrag abgelehnt, um allfällige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verhindern.*
- **Ein- und Auszonungen / Landabtausch:**
 - *Anträge abgelehnt, da diese zum jetzigen Zeitpunkt planerisch nicht zweckmässig sind; eine spätere Überprüfung bleibt möglich.*
- **Schutzstatus von Bauten:**
 - *Anträge teilweise berücksichtigt; einzelne Objekte wurden aus dem Schutz entlassen, während ortsbildprägende Bauten weiterhin als erhaltenswert eingestuft bleiben.*
- **Änderungsvorschläge ausgewählter Paragraphen im Zonenreglement:**
 - *Anträge punktuell berücksichtigt (z. B. Präzisierungen, qualitative Aspekte der Grünflächenziffer), insgesamt jedoch mehrheitlich abgelehnt, um den bestehenden planerischen Spielraum und den politischen Kompromiss zwischen Steuerung und Flexibilität beizubehalten.*
In § 18 Zonenreglement (Zentrumszone) bleibt das Ziel, im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen zu haben, bestehen. Darum wird bzgl. der Pflicht zur Erstellung von Geschäftsräumlichkeiten der Passus «wenn möglich» beibehalten (Antrag verlangte Streichung). Die Ortsplanungskommission ist der Ansicht, dass im konkreten Fall genügend Auslegungsspielraum besteht. Ein direkter Zwang zur Erstellung von Geschäftsflächen wird daraus nicht abgeleitet.

- **Erschliessung und Strassenführung:** Anträge betreffend Anpassungen der Strassenführung ausgebauter Strassen
 - *abgelehnt, da diese umfangreiche Folgeanpassungen ausserhalb des Ortsplanungsverfahrens erfordern würden.*
- **Weitere Themen (z. B. Planungsmehrwert, Naturinventar, Gefahrenkarten):**
 - *Hinweise zur Kenntnis genommen und in separaten Verfahren bzw. im weiteren Planungsprozess behandelt.*

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungseingaben die Stossrichtungen und Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision insgesamt bestätigen und in einzelnen Bereichen zu sinnvollen Ergänzungen geführt haben.