

Gemeinde Büsserach

Gesamtrevision der Ortsplanung



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

22.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Öffentliche Mitwirkung	3
1.1	Informationsveranstaltung	3
1.2	Schriftliche Mitwirkung	3
1.3	Schwerpunkthemen und Ergebnisse der Mitwirkung	3
2.	Mitwirkungseingaben und Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission Raumplanung	5

1. Öffentliche Mitwirkung

1.1 Informationsveranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision fand vom 08.01.2026 bis 06.02.2026 statt.

Am 19.01.2026 fand ein Informationsanlass zur Mitwirkung statt. Dabei konnte sich die interessierte Bevölkerung über die Revision der Ortsplanung orientieren lassen.

Die Präsentation, die an die Informationsveranstaltung gezeigt und erläutert wurde, ist auf der Website der Gemeinde zu finden. Dort sind auch die Unterlagen der Ortsplanungsrevision (Pläne, Reglemente und Berichte), Stand Mitwirkung noch vorhanden.

Folgende Personen haben die Ortsplanung präsentiert und standen für die Fragen zur Verfügung:

- Rainer Kübler, Gemeindepräsident
- Heinz Jeker, Präsident Ortsplanungskommission
- Barbara Wittmer (Planteam S AG)
- Claudio Birnstiel (Planteam S AG)
- Lieb Simon (Planteam S AG)

Weitere Mitglieder der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates waren ebenfalls anwesend.

1.2 Schriftliche Mitwirkung

Stellungnahmen bzw. Anträge konnten schriftlich bis am 06.02.2026 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden.

Die Gelegenheit zur Mitwirkung wurde von einem Unternehmen sowie fünfzehn Privatpersonen, wobei eine Eingabe von 3 Einzelpersonen unterschrieben wurde, genutzt.

Sämtliche Eingaben wurden von der Ortsplanungskommission zusammen mit plan:team behandelt. Die entsprechenden Ergebnisse sind in dem vorliegenden Bericht im Kapitel 2 zu finden.

1.3 Schwerpunktthemen und Ergebnisse der Mitwirkung

Schwerpunktthemen der Mitwirkung bildeten die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, insbesondere in den Bereichen «Grien» und «Lüsselbogen», sowie die vorgesehene Umzonung bisher gemischt genutzter Bereiche in eine reine Gewerbezone, wogegen mehrfach die Beibehaltung der Mischzone beantragt wurde.

Weiter wurden verschiedene Anträge zu Bauten und Objekten mit Schutzstatus und zu einzelnen Baulinien eingebracht.

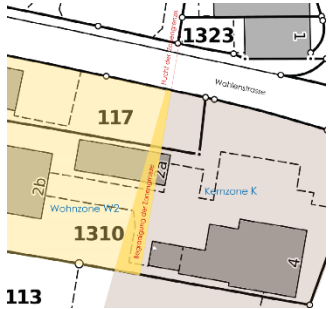
Daneben gingen mehrere Eingaben zu einzelnen Bestimmungen des Zonenreglements ein, namentlich zur Grünflächenziffer, zu Dachformen, zu Erdgeschossnutzungen in der Zentrumszone sowie zu weiteren Nutzungsvorschriften.

Die übrigen Eingaben betrafen vorwiegend konkrete parzellenbezogene Einzelfälle und individuelle Anliegen.

Eingaben, welche eine grundlegende Überarbeitung der Ortsplanungsrevision erfordert hätten, gingen nicht ein. Die Mitwirkung und die Behandlung der Eingaben führten dennoch zu mehreren punktuellen Optimierungen der Ortsplanung.

2. Mitwirkungseingaben und Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
Raumplanung

Die Eingaben werden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes anonymisiert wiedergegeben. Sie sind auch nicht wörtlich abgedruckt, sondern wurden, wo immer möglich, zusammengefasst bzw. sinngemäss wiedergegeben. Damit wurde die Übersichtlichkeit und der Umfang des Berichtes optimiert.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
1)	Anpassung Zonengrenze Parzelle GB Nr. 1310	<u>Anpassung der Zonengrenze</u> Die Zonengrenze zwischen Kernzone und Wohnzone W2 soll auf der Parzelle begradigt und so verschoben werden, dass eine rechtwinklige Trennung zwischen der historischen Bausubstanz und einer möglichen Neubaufäche entsteht. 	<u>Wird angepasst.</u> Die beantragte Anpassung ist zweckmässig. Die bisherige diagonale Zonengrenze erschwert eine geordnete bauliche Entwicklung und eine zweckmässige Bewirtschaftung der Parzelle. Mit der Begradigung entstehen klare räumliche Verhältnisse und eine nachvollziehbare Trennung zwischen Kernzone und Wohnzone. Der Antrag wird berücksichtigt.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
2)	GP Lüsselbogen Parzelle GB Nr. 1034	<u>Geschossigkeit, Geländereferenz und Terrainveränderungen</u> Sie beantragen, im westseitigen tieferen Parzellenausschnitt fünf Geschosse zu ermöglichen sowie eine Rekonstruktion der ursprünglichen Topografie mittels Terrainauffüllung. Zudem soll im Bereich der Autoeinstellhalle eine flexible Terrainanpassung ermöglicht werden.	<u>Teilweise Anpassung.</u> Die Geschossigkeit steht im vorliegenden Fall in engem Zusammenhang mit der Festlegung des massgebenden Terrains, welches gestützt auf § 16 ^{bis} Abs. 2 KBV aus planerischen Gründen abweichend festgelegt werden kann, sofern dies nachvollziehbar begründet wird. Fragen bzgl. Topografie bzw. Terrainveränderungen sind indes nicht Teil der Ortsplanungsrevision, weshalb nicht näher darauf eingegangen wird. Jedoch wird die Fusszeile (3) in § 15 des Zonenreglements dahingehend ergänzt, dass bei Vorliegen eines Gestaltungsplans in der Zone W3r ein viertes Dach- oder Attikageschoss zulässig ist.
3)	GP Lüsselbogen Parzelle GB Nr. 1034	<u>Freiraumgestaltung und Zugang zur Lüssel</u> Die Eingabe bringt Anliegen zur Gestaltung des Freiraums sowie zur Sicherstellung eines öffentlich zugänglichen Zugangs zur Lüssel vor sowie Fragen zur Nutzung, Ausgestaltung und zu Eigentumsverhältnissen und Unterhaltsverpflichtungen entsprechender Flächen.	<u>Keine Anpassung.</u> Diese Fragestellungen sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären, das bei einer Bebauung des Grundstücks durchgeführt werden muss. Auf die entsprechenden Anträge wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision daher nicht eingetreten.
4)	GP Lüsselbogen Parzelle GB Nr. 1034	<u>Durchwegung und Fusswegverbindungen</u> Die Eingabe beantragt eine Optimierung der Durchwegung zwischen den Gestaltungsplänen Lüsselbogen und Brückenstrasse sowie eine klare Regelung der Zugänglichkeit bis zur Lüssel.	<u>Keine Anpassung.</u> Durchwegung und Erschliessung sind im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren festzulegen. Dabei wird die Koordination der beiden Gestaltungspläne möglichst optimal sicherzustellen zu sein. Auch die Bestimmungen bezüglich des Zugangs zur Lüssel werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geklärt. Beide Anträge sind daher nicht Teil des Ortsplanungsverfahrens.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
5)	GP Lüsselbogen Parzellen GB Nrn. 1846 und 2213	<u>Einbezug in den Gestaltungsplanperimeter</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die beiden sehr kleinen Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur eingeschränkt nutzbar sind. Es wird eine Überprüfung des Perimeters angeregt.	<u>Anpassung.</u> Die fraglichen Grundstücke unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand und liegen innerhalb der kommunalen Strassenbaulinie und sind deshalb kaum bis nicht bebaubar. Die Ortsplanungskommission stimmt dem Antrag folglich zu. Die Parzellen werden aus dem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht entlassen.
6)	Planungsmehrwertausgleich Parzelle GB Nr. 1034	<u>Transparente Ausweisung der mehrwertabgabepflichtigen Flächen</u> Es wird angeregt, bereits in der aktuellen Planungsphase alle eingezonten und umgezonten Parzellen beziehungsweise Flächen, bei denen der Planungsmehrwertausgleich zur Anwendung kommt, transparent aufzulisten.	<u>Keine Anpassung.</u> Mehrere Parzellen können von einer Umzonung profitieren. Die konkrete Berechnung des Mehrwerts erfolgt in einem nächsten Schritt. Die betroffenen Grundeigentumschaften werden entsprechend zeitgerecht informiert.
7)	Erhaltenswerte Kulturobjekte Parzelle GB Nr. 97	<u>Erhaltenswerte Baute Breitenbachstrasse 17</u> Es wird beantragt, die Baute an der Breitenbachstrasse 17 auf der Parzelle GB Nr. 97 nicht als erhaltenswerte Baute einzustufen. Zur Begründung wird insbesondere ausgeführt, dass das Gebäude durch frühere Umbauten und durch die Veränderung des Strassen-niveaus stark verändert worden und die ursprüngliche Bausubstanz sowie der ortsbauliche Wert weitgehend verloren gegangen seien. Zudem macht die Eingabe geltend, dass die Vorschriften der Zentrumszone für eine angemessene Einordnung ausreichen würden und eine zusätzliche Unterschutzstellung des Objektes die Entwicklung der Parzelle unnötig erschwere.	<u>Wird angepasst.</u> Die Ortsplanungskommission teilt diese Einschätzung weitgehend. Daher wird das Objekt inklusive des alten Ökonomiebaus vollständig aus dem Schutzstatus entlassen.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
8)	Zentrumszone § 19 Abs. 3 ZR	<u>Qualitätsverfahren und Gestaltungsplan</u> Es wird beantragt, auf § 19 Abs. 3 lit. b Zonenreglement zu verzichten oder zumindest klarer zu definieren, in welchen Fällen die Baukommission ein Qualitätsverfahren oder die Erstellung eines Gestaltungsplans verlangen kann. Zudem wird angeregt, die Formulierungen insgesamt zugunsten einer besseren Anwendbarkeit und Planungssicherheit zu präzisieren.	<u>Wird teilweise angepasst.</u> Die Ortsplanungskommission erachtet eine Präzisierung von § 19 Abs. 3 lit. a ZR gemäss Antrag als sinnvoll. Das Zonenreglement wird entsprechend ergänzt. Nicht gefolgt wird hingegen dem Antrag, § 19 Abs. 3 lit. b ZR zu streichen. Die Bestimmung zum Qualitätsverfahren beziehungsweise zur Gestaltungsplanung soll beibehalten werden, damit sich die Gemeinde im Bedarfsfall die notwendige Steuerungsmöglichkeit im Interesse einer guten Ortsentwicklung vorbehalten kann.
9)	Zentrumszone § 19 Abs. 2 ZR	<u>Erdgeschossnutzungen entlang der Breitenbachstrasse</u> Sie beantragen, den zweiten Absatz von § 19 Abs. 2 ZR zu streichen oder zumindest zu konkretisieren, weil aus Ihrer Sicht ein faktischer Zwang zur Erstellung von Geschäftsräumen entsteht.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Ortsplanungskommission teilt die Auffassung, dass der Begriff «wenn möglich» beziehungsweise die Formulierung auslegungsbedürftig ist. Ein direkter Zwang zur Erstellung von Geschäftsräumen wird daraus folglich nicht abgeleitet. Die Zielsetzung der Zentrumszone, entlang der Breitenbachstrasse eine funktionale Entwicklung und Belebung des Strassenraums zu fördern, soll beibehalten werden. Der Antrag wird deshalb nicht berücksichtigt. Die Formulierung wird jedoch in den Erläuterungen des Raumplanungsberichts näher begründet.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
10)	Zentrumszone § 16 Tabelle Bau- masse ZR	<u>Dachformen</u> Es wird beantragt, dass die Dachform in der Zentrumszone, insbesondere in der ersten Bautiefe entlang der Büsserachstrasse, nicht frei gewählt werden kann. Zur Begründung wird ausgeführt, dass dies den erhöhten Gestaltungsanforderungen der Zentrumszone widerspreche und eine Nachverdichtung damit nicht sachgerecht begründet werden könne.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Ortsplanungskommission hält daran fest, dass die Zentrumszone als Entwicklungsgebiet ausgestaltet werden und sich bewusst von der Kernzone unterscheiden soll. Andere Dachformen, auch Flachdächer, sollen deshalb wie bereits in der rechtsgültigen Nutzungsplanung zulässig bleiben, damit Entwicklungen und zeitgemässe Lösungen möglich sind. Zudem wurde mit dem Neubau der Genossenschaft Lingenberg bereits ein Gebäude mit Flachdach in der ersten Bautiefe realisiert.
11)	Zonenreglement Allgemein	<u>Wiederholungen aus übergeordnetem Recht</u> Sie beantragen, das Zonenreglement auf Wiederholungen aus übergeordneten Gesetzen zu prüfen und direkte Zitate nach Möglichkeit zu vermeiden.	<u>Keine Anpassung.</u> Den Antrag erachtet die Ortsplanungskommission grundsätzlich als nachvollziehbar und nimmt infolge einer genaueren Überprüfung einzelne kleine Anpassungen vor. Im Ergebnis sollen diverse direkte Zitate aus übergeordneten Gesetzen dennoch im Reglement beibehalten werden. Eine generelle Anpassung wird nicht vorgenommen. Es wird jedoch geprüft, ob einzelne Verweise auf konkrete Paragraphen oder Inhalte entfernt werden sollen, um spätere Widersprüche bei Änderungen des übergeordneten Rechts zu vermeiden.
12)	Zonenreglement Allgemein	<u>Kann- und Soll-Formulierungen</u> Sie beantragen, das Reglement auf Kann- und Soll-Formulierungen zu überprüfen und diese im Sinne einer besseren Planungssicherheit auf ein Minimum zu reduzieren.	<u>Keine Anpassung.</u> Der Antrag erscheint grundsätzlich zweckmässig. Die Formulierungen entsprechen indes dem von der Ortsplanungskommission erarbeiteten politischen Kompromiss zwischen kommunaler Steuerung und Eigentumsfreiheit. Eine generelle Anpassung erscheint nicht zweckmässig. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
13)	Zonenreglement Allgemein	<u>Grünflächenziffer</u> Sie beantragen, die Grünflächenziffer nicht nur flächenmässig zu verstehen, sondern auch qualitative Merkmale zu berücksichtigen, insbesondere die Anrechnung von Bäumen.	<u>Wird angepasst.</u> Die Ortsplanungskommission erachtet dieses Anliegen als berechtigt. Künftig sollen auch qualitative Elemente bei der Grünflächenziffer berücksichtigt werden können. Der Antrag wird angenommen und das Zonenreglement entsprechend angepasst.
14)	Zonenreglement Allgemein	<u>Pflanzvorschriften</u> Sie regen an, zu prüfen, ob der Begriff «vorwiegend einheimische Pflanzen» durch eine Formulierung ersetzt werden soll, welche stärker auf standortgerechte und klimaangepasste Pflanzen abstellt.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Ortsplanungskommission beurteilt die derzeitige Formulierung «vorwiegend» als genügend offen, um auch auf veränderte klimatische Bedingungen reagieren zu können. Der Antrag wird deshalb nicht berücksichtigt.
15)	Zonenreglement Allgemein	<u>Strassenraum Breitenbachstrasse und Schallschutz</u> Sie weisen darauf hin, dass im Bereich des Strassenraums an der Breitenbachstrasse offene Vorplätze verlangt werden, und stellen die Frage, wie unter diesen Voraussetzungen Schallschutzmassnahmen sinnvoll umgesetzt werden können.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Ortsplanungskommission hält fest, dass geschlossene Abschirmungen oder dichte Bepflanzungen dem gewünschten öffentlichen Charakter des Strassenraums widersprechen würden. Zudem sind Pflanzen keine Lärmschutzmassnahmen. Lärm ist grundsätzlich an der Quelle oder am Gebäude selbst zu bewältigen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
16)	Zonenreglement Allgemein	<u>Gefahrenkarten</u> Sie fragen an, ob bei der Überarbeitung der Gefahrenkarten auch das Projekt der Strassenumgestaltung an der Kantonsstrasse berücksichtigt werde und wie die Bevölkerung über die aktualisierten Grundlagen informiert werde.	<u>Keine Anpassung.</u> Über die Gefahrenkarte wird im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert. Der mittlerweile vorliegende Zonenplan Naturgefahren ist Teil des Auflosedossiers. Die Gefahrenkarte berücksichtigt den gebauten Zustand auf Basis der AV-Daten. Eine weitergehende Anpassung wird nicht vorgenommen.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
17)	Planungsmehrwertausgleich Allgemein	<u>Berechnung der Mehrwertabgabe vor der öffentlichen Auflage</u> Sie beantragen, die Berechnung der Mehrwertabgabe bereits vor der öffentlichen Auflage durchzuführen und die betroffenen Grundeigentümerschaften vorgängig zu informieren.	<u>Wird angepasst.</u> Die Berechnung der Mehrwertabgabe ist bereits in Bearbeitung. Die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer werden entsprechend informiert.
18)	Naturinventar Allgemein	<u>Publikation des Inventarplans</u> Sie beantragen, den Inventarplan gemäss Naturinventar zu publizieren sowie die entsprechenden Aussagen im Raumplanungsbericht zu überprüfen und anzupassen.	<u>Wird angepasst.</u> Der Plan fehlte im Dossier effektiv. Dies wird im Rahmen der öffentlichen Auflage nachgeholt.
19)	ICOMOS Allgemein	<u>Privatgärten</u> Sie beantragen, dass im ICOMOS aufgeführte Privatgärten nicht grundeigentümerverbindlich geschützt werden.	<u>Keine Anpassung.</u> Dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision und es ist derzeit keine entsprechende grundeigentümerverbindliche Schutzfestsetzung vorgesehen. Eine Anpassung wird deshalb nicht vorgenommen.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
20)	Gestaltungsplan Grien Parzellen GB Nrn. 1455 und 1865	<u>Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Grien»</u> Sie beantragen, die Parzellen GB Nrn. 1455 und 1865 nicht in ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht zu überführen. Zur Begründung führen Sie aus, dass bereits durch die bestehenden Zonenvorschriften sowie Mindestanforderungen ausreichend Rahmenbedingungen bestehen und zusätzliche Vorgaben nicht notwendig seien. Zudem wird ein Gespräch mit der Gemeinde angeregt.	<u>Keine Anpassung.</u> Das Gebiet wurde aufgrund seiner Lage und seines Entwicklungspotenzials bewusst mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, auf grösseren unbebauten Flächen eine qualitätsvolle und abgestimmte räumliche Entwicklung dieses Ortsteils beziehungsweise der Gesamtgemeinde sicherzustellen. Auch wenn in der revidierten Nutzungsplanung bereits verschiedene Vorschriften zur baulichen Qualität bestehen, ermöglicht die Gestaltungsplanpflicht eine weitergehende Qualitätssicherung sowie eine gesamtheitliche Betrachtung der Entwicklung im betroffenen Gebiet. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die langfristige Siedlungsentwicklung von Bedeutung. Eine Entlassung aus dem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht erachtet die Ortsplanungskommission daher als nicht raumplanerisch zweckmässig.
21)	Umzonung von GA zu G Parzelle GB Nr. 2153	<u>Umzonung von GA zur Gewerbezone</u> Es wird beantragt, die Parzelle GB Nr. 2153 in der Gewerbezone mit Wohnanteil zu belassen (wie gemäss § 8 im rechtsgültigen Zonenreglement) und nicht in eine reine Gewerbezone umzuzonen. Zur Begründung wird insbesondere die Lage zwischen Wohn- und Mischzonen, die geringe Grundstücksgrösse sowie die erschwerte Nutzung für Gewerbebezüge angeführt.	<u>Wird angepasst</u> Im Rahmen der Diskussion wurde festgehalten, dass in Büsserach grundsätzlich ein Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Gleichzeitig wurde berücksichtigt, dass die bestehenden Übergänge zwischen Wohn- und Gewerbebezüge bereits heute funktionieren und zweckmässig sind. Gemäss Beschluss der Ortsplanungskommission wird die vorgesehene Zuweisung zu einer reinen Gewerbezone rückgängig gemacht. Die Parzelle soll stattdessen der Mischzone WG2 zugewiesen. § 16 des Zonenreglements wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
22)	Umzonung von GA zur G Parzellen GB Nrn. 2153, 2152, 691, 2157, 2158 und 2122	<u>Bautiefe und Zonierung</u> Es wird beantragt, die gesamte Bautiefe südlich der Industriezone in der Zone WG2 zu belassen und nicht der Gewerbezone zuzuweisen. Begründet wird dies insbesondere mit der bestehenden Pufferfunktion zwischen Industrie- und Wohnzone sowie mit der Verkehrs- und Lärmsituation	<u>Wird angepasst.</u> Es wird auf die Beurteilung zur Parzelle GB Nr. 2153 verwiesen (Punkt 21). Auch für diesen Bereich wird die Umzonung in eine reine Gewerbezone nicht weiterverfolgt. Die Zone bleibt als Mischzone bestehen.
23)	Strassenbaulinien Parzelle GB Nr. 2153 sowie Industrie- strasse und Weiher- mattstrasse	<u>Strassenbaulinien</u> Sie beantragen, die Baulinien entlang der Industriestrasse und der Weihermattstrasse von 5 m auf 4 m zu reduzieren.	<u>Keine Anpassung.</u> Grundsätzlich ist das Anliegen nachvollziehbar, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Strassenverhältnisse. Allerdings sind die Baulinien im Gemeindegebiet systematisch auf 5 m festgelegt und entsprechen den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Eine Reduktion würde diese Systematik in Frage stellen und könnte zu weitergehenden Anpassungsforderungen führen. Zudem ist festzuhalten, dass die Bebaubarkeit im fraglichen Gebiet in erster Linie durch die Nutzungsziffern bestimmt wird und nicht durch die Baulinie. Eine Reduktion der Strassenabstände wird daher nicht als zweckmässig erachtet.
24)	Umzonung von GA zur G Parzelle GB Nr. 691	<u>Umzonung von GA zur Gewerbezone</u> Sie beantragen, die Parzelle GB Nr. 691 in der Zone WG2 zu belassen und nicht der Gewerbezone G zuzuweisen. Zur Begründung führen Sie insbesondere aus, dass die WG2-Zone eine sinnvolle Mischnutzung ermöglicht und einen harmonischen Übergang zwischen Wohn- und Industriegebiet sicherstellt. Zudem machen Sie geltend, dass eine Umzonung in eine reine Gewerbezone die Wohnnutzung ausschliessen und zu einem planerischen Minderwert der Parzelle führen würde.	<u>Wird angepasst.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 21.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
25)	Gewässerunterhaltsbaulinie Parzellen GB Nrn. 2208, 2115, 2066 und 2117	<u>Gewässerunterhaltsbaulinie (Gerenbächli)</u> Sie beantragen, dass der eingedolte Teil des Gerenbächlis sowie die dazugehörige Gewässerunterhaltsbaulinie korrekt, weiter östlich, im Zonen- und Erschliessungsplan eingetragen werden.	<u>Wird angepasst.</u> Die Eingabe wurde geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Verlauf des eingedolten Kanals im Plan tatsächlich zu überprüfen ist. Der korrekte Standort des Gerenbächlis wird überprüft und die Gewässerunterhaltsbaulinie, wenn nötig, entsprechend angepasst.
26)	Gewässerunterhaltsbaulinie Parzellen GB Nrn. 2208, 2115, 2066 und 2118	<u>Gewässerunterhaltsbaulinie (Gerenbächli)</u> Sie beantragen, den Ersatz des eingedolten Bachs über öffentlichen Grund zu prüfen, womit die Gewässerunterhaltsbaulinie hinfällig würde. Zudem wird die Zweckmässigkeit der Baulinie sowie deren Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke hinterfragt.	<u>Wird angepasst.</u> Ein Ersatz beziehungsweise eine Umlegung des eingedolten Bachabschnitts ist grundsätzlich möglich, liegt jedoch nicht im Interesse der Gemeinde. Die Gewässerunterhaltsbaulinie dient der Sicherstellung des Unterhalts und allfälliger zukünftiger Massnahmen. Die Ortsplanungskommission kommt Ihrem Antrag insofern entgegen, als die Baulinie auf 3 m reduziert wird. Dies erfolgt unter dem Vorbehalt, dass dies mit den übergeordneten Vorgaben des Kantons vereinbar ist. Die Gemeinde wird dies prüfen und gegebenenfalls umsetzen.
27)	Umzonung von GA zur G Parzellen GB Nrn. 1475, 729 und 1509	<u>Umzonung von GA zur Gewerbezone</u> Sie beantragen, auf eine Zuweisung der Parzellen GB Nrn. 1475, 729 und 1509 zu einer reinen Gewerbezone zu verzichten und stattdessen eine Mischnutzung ohne Einschränkung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen.	<u>Wird angepasst.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 21.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
28)	Gestaltungsplan Grien Parzellen GB Nrn. 1455 und 1865	<u>Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Grien»</u> Sie beantragen, das Gebiet «Grien» aus der Zone mit Gestaltungsplanpflicht zu entlassen. Zur Begründung führen Sie insbesondere die bisherigen Nutzungserwartungen, die Quartierstruktur sowie Bedenken hinsichtlich möglicher Entwicklungen durch grössere Investitionsprojekte an.	<u>Keine Anpassung.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 20.
29)	Erschliessungs- und Baulinienplan Parzelle GB Nr. 1700	<u>Unterhalt und Umklassierung der Strassenparzelle GB Nr. 90066</u> Sie begrüssen die vorgesehenen Anpassungen, beantragen jedoch, dass die Strassenparzelle GB Nr. 90066 weiterhin angemessen unterhalten und eine Umklassierung zu einem Fussweg geprüft wird..	<u>Keine Anpassung.</u> Der Unterhalt der Parzelle ist nicht Gegenstand der Ortsplanung und wird im vorliegenden Verfahren nicht geregelt. Der Umgang mit dem Weg auf Parzelle GB Nr. 90066 wurde geprüft; eine Klassierung als Fussweg ist aus den im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2025 dargelegten Gründen nicht vorgesehen.
30)	Erschliessungs- und Baulinienplan Parzellen GB Nrn. 1574 und 90044	<u>Strassenführung Oberfeldstrasse</u> Sie beantragen die Prüfung der Strassenführung im Erschliessungs- und Baulinienplan im Bereich der Oberfeldstrasse, insbesondere hinsichtlich des abrupten Endes sowie einer möglichen Anpassung der Linienführung. Zudem stellen Sie die Frage nach der Einsprachemöglichkeit.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Ortsplanungskommission hat die Eingabe geprüft und kann Ihren Einwand nachvollziehen. Es wurde festgestellt, dass die bestehende Situation von den ursprünglichen Planungen abweicht und verschiedene Lösungsansätze grundsätzlich möglich wären. Anpassungen würden jedoch zu Inkonsistenzen zwischen Strassenverlauf und Parzellengrenzen führen und wären mit weitergehenden Massnahmen wie Umparzellierungen verbunden, die nicht Gegenstand der Ortsplanung sind beziehungsweise weit über deren Rahmen hinausgehen würden. Die bestehenden Einträge im Erschliessungs- und Baulinienplan werden daher beibehalten.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
31)	Industriezone Allgemein	<u>Fassadenhöhe</u> Sie regen an, die zulässige Gebäudehöhe im Industriegebiet zu überprüfen und zu erhöhen, um eine Weiterentwicklung im Bestand zu ermöglichen. Zur Begründung verweisen Sie insbesondere auf vergleichbare Industrie- und Gewerbegebiete in der Region mit höheren zulässigen Gebäudehöhen.	<u>Keine Anpassung.</u> Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanung wurde dieser Sachverhalt in der Ortsplanungskommission bereits diskutiert. Grundsätzlich erachtet die Ortsplanungskommission höhere Gebäude auch mit Blick auf das Ziel der Innenverdichtung als raumplanerisch nachvollziehbar. Die Lage der Gemeinde Büsserach in der Juralandschaft ist jedoch für das Dorf und dessen Bewohnerinnen und Bewohner von grosser Bedeutung. Höhere Gebäude im Industriegebiet werden daher als nicht opportun beurteilt. Insbesondere hinsichtlich des Blicks von der Wahlenstrasse beziehungsweise vom Gebiet westlich des Dorfes auf die Hügelzüge der Juraschutzzone im Osten würden höhere Bauten das Landschaftsbild und somit das Ensemble von Dorf und umgebender Landschaft zu stark beeinträchtigen.
32)	Umzonung von GA zur G Parzellen GB Nrn. 2157, 2153, 2152, 691, 2158 und 2122	<u>Umzonung von GA zur Gewerbezone</u> Sie beantragen, die Bautiefe südlich der Industriezone beziehungsweise des Industrierings nicht einer reinen Gewerbezone zuzuweisen. Zur Begründung führen Sie insbesondere die bestehende Pufferfunktion, die harmonische Einordnung sowie verkehrliche und wirtschaftliche Aspekte an.	<u>Wird angepasst.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 21.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
33)	Baulinien Parzellen GB Nrn. 2157, 2153, 2152, 691, 2158 und 2123	<u>Baulinien entlang Industriestrasse und Weihermattstrasse</u> Sie beantragen, die Baulinien entlang der Industriestrasse und der Weihermattstrasse von 5 m auf 4 m zu reduzieren.	<u>Keine Anpassung.</u> Die Baulinien sind im Gemeindegebiet systematisch auf 5 m festgelegt und entsprechen den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben. Dadurch ist eine einheitliche Bebauungsstruktur entlang der öffentlichen Strassen entstanden. Eine Anpassung würde diese Systematik in Frage stellen und könnte zu weitergehenden Forderungen führen. Zudem wird die Bebaubarkeit in erster Linie durch die zulässigen Nutzungsziffern bestimmt und nicht durch die Baulinie. Eine Reduktion der Strassenabstände wird daher nicht als zweckmässig erachtet.
34)	Flächengleicher Ab- tausch / Ein- und Aus- zonung sowie Klassie- rung als erhaltens- wert Parzelle GB Nr. 149 sowie Parzellen GB Nrn. 2323, 2317 und 2359	<u>Flächengleicher Abtausch / Ein- und Auszonung / Schutzstatus</u> Beantragt wird, die sogenannten «Stummel»-Parzellen am Rand der Industriezone auszuzonen und im Gegenzug eine Einzonung auf der Parzelle GB Nr. 149 vorzunehmen. Zudem wird beantragt, die Baute auf der Parzelle GB Nr. 149 nicht als erhaltenswert einzu- stufen beziehungsweise aus dem Schutzstatus zu entlassen.	<u>Keine Anpassung.</u> Die beantragte Rückzonung einzelner Parzellen im Bereich der Industriezone wird als planerisch nicht zweckmässig beurteilt. Wie dem Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2025 zu entnehmen ist, ist eine Überführung des Grundstücks GB Nr. 149 in die Bauzone derzeit noch nicht möglich, da zunächst die zukünftige Entwicklung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs geklärt sein muss. Eine allfällige Einzonung der Parzelle GB Nr. 149 kann zu einem späteren Zeitpunkt erneut geprüft werden. Eine Kompensation im Sinne eines flächengleichen Abtauschs wird im vorliegenden Verfahren nicht vorgenommen. Die Ortsplanungskommission beurteilt das Gebäude auf Parzelle GB Nr. 149 weiterhin als erhaltenswert, da es ortsbildprägenden Charakter aufweist. Eine Entlassung aus dem Schutzstatus wird daher nicht vorgenommen. Damit folgt die Kommission den Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 21. Oktober 2024.

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Ortsplanungskommission
35)	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Grien» Parzellen GB Nrn. 1865 und 1455	<u>Gestaltungsplanpflichtgebiet «Grien»</u> Beantragt wird, die Grundstücke nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Zur Begründung werden insbesondere Aspekte der Einordnung ins Ortsbild, der Verkehrsbelastung sowie der Erhaltung der Wohnqualität im bestehenden Quartier angeführt.	<u>Keine Anpassung.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 20.
36)	Gestaltungsplanpflichtgebiet «Grien» Parzellen GB Nrn. 1455 und 1865	<u>Gestaltungsplanpflicht Gebiet «Grien»</u> Beantragt wird, das Gebiet «Grien» aus der Zone mit Gestaltungsplanpflicht herauszunehmen. Zur Begründung werden insbesondere familiäre Eigentumsverhältnisse, der fehlende Austausch mit den Grundeigentümerschaften, Fragen zur zukünftigen Nutzung sowie Aspekte der Wohnqualität und Quartierstruktur angeführt.	<u>Keine Anpassung.</u> Siehe Ausführungen zu Punkt 20.