

Einwohnergemeinde Büsserach Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

21. Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	5
	Allgemeine Würdigung	5
	Bundesgesetz über die Raumplanung	5
	Kantonaler Richtplan	6
	Planungsausgleichsgesetz	6
	Räumliches Leitbild	7
	Information und Mitwirkung	7
	Digitalisierung der Ortsplanung	7
B	BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	8
1.	Ausgangslage	8
1.1	Letzte Ortsplanungsrevision	8
1.2	Raumkonzept und Agglomerationsprogramm	8
1.3	Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven	8
1.4	Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel	9
2.	Siedlung	9
2.1	Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen	9
2.2	Unbebaute Bauzonen und Reservezonen	18
2.3	Neue Bauzonen und Auszonungen	20
2.4	Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung	22
3.	Verkehr	22
3.1	Erschliessung und Baulinien	22
3.2	Übergeordnete Verkehrsplanung	23
3.3	Lärmschutz	23
3.4	Fuss- und Veloverkehr	23
3.5	Öffentlicher Verkehr	24
4.	Umwelt	24
4.1	Natur und Landschaft	24
4.2	Landwirtschaft	28
4.3	Gewässer	29
4.4	Naturgefahren	31
4.5	Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden	32
4.6	Archäologische Fundstellen	32
4.7	Lärm/NIS	32
4.8	Geruch	33
4.9	Störfallvorsorge	33
4.10	Energie und Klimaanpassung	33
5.	Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten	34
5.1	Bauzonenplan	35
5.2	Erschliessungs- und Baulinienpläne mit Strassenklassierungen	35
5.3	Zonenreglement	35
5.4	Baureglement	38
5.5	Planungsausgleichsreglement	39
5.6	Fazit und Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente	39
C	FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	40
D	ANHANG: GÜTERREGULIERUNG BREITENBACH-BÜSSERACH	41

Eingereichte Unterlagen

Die Einwohnergemeinde Büsserach, vertreten durch den Gemeinderat Rainer Kübler und den Bauverwalter Dominik Kamber, hat uns am 29. Februar 2024 gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro Planteam S AG das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung übergeben. Dabei wurden uns die wichtigsten Inhalte der Planung erläutert. Der Gemeinderat hat die Planung am 24. Januar 2024 z. Hd. der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Am 19. September 2024 hat das Amt für Raumplanung den Entwurf des Vorprüfungsberichts mit der Planungsbehörde und dem Planungsbüro besprochen. Erkenntnisse aus dieser Besprechung sind in die nun vorliegende Endfassung des Vorprüfungsberichts eingeflossen.

Das Planungsdossier umfasst umfangreiche Unterlagen. Der Genehmigungsinhalt ist in den folgenden Dokumenten abgebildet:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Erschliessungs- und Baulinienpläne mit Strassenklassierungen Planteile Süd, Ost und West 1:2'000
- Zonenplan Gefahren 1:2'000
- Baureglement
- Zonenreglement Baugebiet und Tabelle Baumasse.

Die Berichterstattung zur vorliegenden Planung erfolgt gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV im Raumplanungsbericht. Es liegen zudem folgende orientierende Unterlagen vor:

- Naturinventar und -konzept Büsserach, Siedlungsgebiet, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 20. Dezember 2019
- Räumliches Leitbild Büsserach 2040, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 7. Dezember 2020
- Räumliches Leitbild Büsserach 2040, Erläuterungsbericht, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, 28. Oktober 2020
- Vision Büsserach+, ortsbauliche und gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Planteam S AG, 12. September 2022
- Plan Stand der Bebauung und Tabelle Fassungsvermögen gemäss rechtsgültigem Zonenplan
- Plan Stand der Bebauung und Tabelle Fassungsvermögen gemäss projektiertem Zonenplan
- Planungsmehrwertausgleichsreglement.

Vorbemerkungen

Im Rahmen der laufenden Güterregulierung Breitenbach-Büsserach werden zahlreiche Festlegungen getroffen, welche sich wesentlich auf den Gesamtplan auswirken. Auf unsere Empfehlung hin sieht die Einwohnergemeinde Büsserach deshalb vorläufig von einer Revision des Gesamtplans ab. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt umfassend überarbeitet. Der rechtskräftige Gesamtplan mit den dazugehörigen Vorschriften bleibt somit weiterhin rechtsgültig.

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

Bei Büsserach handelt es sich um eine Einwohnergemeinde. Im weiteren Textverlauf wird einfachheitshalber die Bezeichnung «Gemeinde» anstelle von «Einwohnergemeinde» verwendet.

Als Bestandteil des Vorprüfungsberichts haben wir auf der nächsten Seite einen Planungswegweiser erstellt. Dieser fasst die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision auf einer A4-Seite zusammen.

Planungswegweiser

Allgemein	Richtplan und räumliches Leitbild berücksichtigt, Einbettung der Ortsplanung in den Kontext gewährleistet.	Gesamtbetrachtung nur bedingt gewährleistet, da Gebiet ausserhalb Bauzonen noch nicht behandelt.	Genehmigungsunterlagen vollständig, ausführliche Erläuterung mit Raumplanungsbericht und weiteren orientierenden Unterlagen.
	Qualität der Planungsunterlagen sehr gut.	Digitalisierung der Nutzungsplandaten abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung.	Beabsichtigtes Planungsverfahren zielführend, 2. kantonale Vorprüfung vor öffentlicher Auflage vorgesehen.
Siedlung	Räumliches Leitbild und Vision Büsserach+ mit Quartieranalyse und abgeleiteten Strategien und Massnahmen bilden wertvolle Grundlagen.	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen gut umgesetzt.	Voraussetzungen für Einzonung von Industriezone derzeit noch nicht erfüllt, Planungsabsicht kann weiterverfolgt werden.
	Entwicklung des bebauten Siedlungsgebiets mittels diversen Umzonungen recht- und zweckmässig.	Einzonungen von Kernzone und Wohnzone nicht genehmigungsfähig.	Beibehalten von Reservezone nicht genehmigungsfähig.
Landschaft	Inhaltliche und zeitliche Abstimmung der Ortsplanung mit parallel durchgeführter Güterregulierung Breitenbach-Büsserach notwendig.	Naturinventar und -konzept für Siedlungsgebiet erstellt, für restliche Gebiete noch nicht vorliegend.	Behandlung Wildtierkorridore im Rahmen der Güterregulierung.
	Gewässerrauaumscheidung für Siedlungsgebiet differenziert vorgenommen, für restliche Gebiete in Güterregulierung vorzunehmen.	Landwirtschaft insgesamt von vorliegender Ortsplanung kaum betroffen, jedoch von Güterregulierung.	Feststellungen des Walds zu überarbeiten.
Verkehr	Mobilität insgesamt angemessen berücksichtigt.	Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs keine Ergänzungen erforderlich.	Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs keine Ergänzungen erforderlich.
	Fuss- und Veloverkehr stärker zu berücksichtigen, Hinweise zu beachten.	Lärmschutz angemessen berücksichtigt, Hinweise zu beachten.	Umgestaltungen im Bereich von Kantonsstrassen frühzeitig mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau zu besprechen.
Umwelt	Planungsinstrumente hinsichtlich Naturgefahren zu überarbeiten, Aktualisierung Gefahrenkarte Wasser vorzunehmen.	Belastete Standorte/schadstoffbelastete Böden korrekt und sachdienlich berücksichtigt, geringfügige Anpassungen nötig.	Störfallvorsorge ist noch zu behandeln.
	Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufen nachvollziehbar, geringfügige Anpassungen nötig.	Thematik Energie insgesamt vorbildlich berücksichtigt.	Thematik Klimaanpassung bisher kaum behandelt.
Instrumente	Raumplanungsbericht bildet sehr gute Basis für Verständnis der Planung, weitgehend vollständig, punktuelle Ergänzungen nötig.	Bauzonenplan und Zonenreglement bis auf Genehmigungsvorbehalte weitgehend recht- und zweckmässig.	Gesamtplan zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit Güterregulierung umfassend zu überarbeiten.
	Erschliessungspläne recht- und zweckmässig.	Baureglement bereits vorliegend.	Planungsausgleichsreglement bereits vorliegend.



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig
mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf/Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung bringt die Gemeinde Büsserach ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neusten Stand. Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde mit dem begleitenden Planungsbüro Planteam S AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Planungsunterlagen sind formal sehr gut erarbeitet und vollständig.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit dem räumlichen Leitbild, der Vision Büsserach+ mit Quartieranalyse, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets sowie weiteren Dokumenten gute und sehr umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungsbehörde mit den neuen übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergeleitet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Grundsätzliche Fragen stellen sich jedoch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen sowie der nicht vollständigen Aufhebung der Reservezonen. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen notwendig.

Bundesgesetz über die Raumplanung

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

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

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

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

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung

(Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Abs. 1). Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Abs. 2).

Kantonaler Richtplan

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

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

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

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

Planungsausgleichsgesetz

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG (BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden. Ein kommunales Planungsausgleichsreglement PAR der Gemeinde Büsserach liegt als Entwurf vor. Es wurde durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements BJD geprüft. Eine Genehmigung durch das BJD ist noch ausstehend. Wir machen darauf aufmerksam, dass das Planungsausgleichsreglement vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vom BJD genehmigt sein muss.

Zurzeit liegen noch keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte formal gesehen erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz trotzdem angezeigt, die zu erwartenden Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung, vorzuliegen. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, was auf sie diesbezüglich zukommt. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

Räumliches Leitbild

Zum räumlichen Leitbild der Gemeinde Büsserach hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 17. April 2020 Stellung genommen. Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Leitbild Büsserach 2040 erarbeitet.

Information und Mitwirkung

Eine umfassende öffentliche Mitwirkung mit Informationsanlass ist gemäss dem Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Dies erscheint sinnvoll.

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz GeoIG (BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, siehe auch unter www.arp.so.ch). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Gemeinde Büsserach sind bereits digital erfasst und liegen im kantonalen Datenmodell vor.

B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 des Planungs- und Baugesetzes PBG sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Büsserach für das Siedlungsgebiet (Bauzonenplan, entsprechende Zonenvorschriften sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan) wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1999/1448 am 6. Juli 1999 genehmigt. Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2003/500 vom 25. März 2003 wurde die Ortsplanungsrevision für das Nichtsiedlungsgebiet (Gesamtplan, entsprechende Zonenvorschriften) genehmigt. Seither wurden zahlreiche Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen erarbeitet. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung für das Siedlungsgebiet ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt. Da sich die anstehende Güterregulierung Breitenbach-Büsserach massgeblich auf den Gesamtplan auswirken wird, wird der Gesamtplan und die entsprechenden Zonenvorschriften zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet, geprüft und genehmigt.

1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm

Im Raumkonzept des Kantons Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Büsserach dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt von attraktiven Zentrumsfunktionen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und Wohnstandorten von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Büsserach liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert. Das Zukunftsbild beschreibt den für 2040 angestrebten Zustand. Es zeigt eine polyzentrisch organisierte Agglomeration, die durch ein nachhaltiges Verkehrssystem erschlossen wird (umwelt- und siedlungsverträglich, wirtschaftlich tragbar und den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend). Die zukünftige Entwicklung findet im Agglomerationszentrum und entlang den Hauptverkehrsachsen, den sogenannten Korridoren, statt. Fingerartige Landschaftszungen trennen die einzelnen Korridore und reichen bis ins Agglomerationszentrum hinein. Büsserach befindet sich im Korridor Laufental/Thierstein. Bezüglich der erwünschten Entwicklung ist Büsserach immer zusammen mit der eng verflochtenen Nachbargemeinde Breitenbach zu lesen. Die grenzüberschreitende Betrachtung insbesondere bezüglich des gemeinsamen Arbeitsplatzgebietes ist entsprechend zentral.

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie bewertet die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie die Arbeitszonen (AZ) jeder Gemeinde. Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Büsserach wie folgt ein (Stand 2021):

WMZ unbebaut/bebaut:		hoher Anteil an unbebauten WMZ
Abweichung Dichte WMZ:		schlechter als Medianwert
WMZ Bauzonenbedarf:		Bauzone eher zu gross
AZ unbebaut/bebaut:		geringer Anteil an unbebauten AZ

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision genauer zu betrachten ist.

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Bevölkerungszahl von Büsserach belief sich im Jahr 1900 auf rund 650 Einwohnende. Im Jahr 1950 lebten rund 1160 und im Jahr 2000 rund 1880 Einwohnende in Büsserach. In den letzten beiden Jahrzehnten fand ein deutlicher Zuwachs der Bevölkerung statt. Im Jahr 2010 lebten rund 2000 und im Jahr 2020 bereits 2300 Einwohnende in Büsserach. Ende letzten Jahres betrug die Bevölkerungszahl von Büsserach schliesslich 2454 Einwohnende.

Der Kanton Solothurn hat die Bevölkerungsprognose im Jahr 2023 aktualisiert (vgl. RRB Nr. 2023/1334 vom 29. August 2023). Ein tiefes, mittleres und hohes Szenario bildet die Grundlage zur Berechnung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung. Die erwartete Anzahl Einwohnende wird in Bandbreiten angegeben. Gemäss der neuen kantonalen Bevölkerungsprognose wird für Büsserach im Jahr 2040 folgende Anzahl Einwohnende gestützt auf die 3 Szenarien erwartet:

- hohes Szenario: 2'910–3'010 Einwohnende
- mittleres Szenario: 2'795–2'890 Einwohnende
- tiefes Szenario: 2'655–2'745 Einwohnende.

Die kantonale Bevölkerungsprognose gestützt auf das hohe Szenario deckt sich am ehesten mit den der Ortsplanung zugrunde liegenden Erwartungen der Gemeinde. Das räumliche Leitbild strebt an, dass die Bevölkerungszahl bis 2040 den Wert von 3'000 Einwohnenden nicht überschreitet. Wir erachten dieses Bevölkerungsziel als realistisch.

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevanten Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

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

S-1.2.1

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

S-1.2.7

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

S-1.2.3

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

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie

Ortsbauliche Einschätzung

Büsserach grenzt südlich an Breitenbach und weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf (siehe Kapitel 5-2.1 Ortsbildschutz des kantonalen Richtplans). In der Aufnahme des Ortsbilds von 1976 wird das Dorf folgendermassen beschrieben: «Der alte Dorfteil von Büsserach besteht vorwiegend aus Bauernhöfen (sog. quergeteiltes Einhaus, Vielzweckbau), Massivbauten des 18./19. Jh., vermischt mit einigen Wohnhäusern des 19. Jh.» Büsserach hat u. a. aufgrund der Lage eine spannende bauliche Entwicklung erlebt: Das heutige Siedlungsgebiet weist unterschiedliche Quartiere auf. Die Art und Weise von Bebauungen variiert stark (z. B. ungewöhnlich städtische Häuser wie bspw. an der Breitenbachstrasse 13). In den jüngeren Jahren hat Büsserach bspw. mit dem Anbau an das Schulhaus an der Breitenbachstrasse 23 einen wichtigen zeitgenössischen Beitrag zur Baukultur geschaffen.

Vision Büsserach+

Vor der Revision der Planungsinstrumente hat die Gemeinde Büsserach das räumliche Leitbild erstellt, welches allgemeine Aussagen zur räumlichen Entwicklung macht. Anschliessend wurde die Vision Büsserach+ erarbeitet, welche konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung enthält und eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen bildet. Als wichtiger Bestandteil der Vision Büsserach+ wurde eine flächendeckende, umfassende Quartieranalyse erarbeitet. Dazu wurde das bebaute Gemeindegebiet in charakteristische Gebiete eingeteilt wie Zentrum um den Dorfplatz, historischer Ortskern, Ortseingang Sagi, Wohnquartiere am Hang, Wohnquartier in der Ebene, Wohnen/Arbeiten in der Ebene, Arbeitsgebiet. Die einzelnen Gebiete wurden herausgegriffen und näher charakterisiert (bauliche Entstehung, Dichte und Körnung, Ausrichtung der Bauten sowie Grünräume). Für jedes Gebiet wurden Szenarien für die Nutzungsplanung definiert. In der Nutzungsplanung findet schliesslich die grundeigentümergebundene Umsetzung der qualitativen Aussagen zur Ortsentwicklung statt.

Wir begrüssen es sehr, dass eine Quartieranalyse erarbeitet wurde. Diese wurde in Anlehnung an unsere Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» erstellt. Aus unserer Sicht stellt die Quartieranalyse eine zentrale und sehr wertvolle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten oder andere Massnahmen abgeleitet werden, was vorliegend grundsätzlich gut gelungen ist. Für die Weiterbearbeitung der Ortsplanungsrevision haben wir noch folgende Vorschläge resp. Anregungen, um weitere konkrete Massnahmen ableiten zu können:

- Gemäss Beschrieb soll die Vision Büsserach+ das Bindeglied zwischen Leitbild und Instrumente der Nutzungsplanung bilden. Noch offen ist, in welcher Form diese sehr ausführliche Grundlage auch künftig beigezogen werden soll. Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz bilden die thematisierten Bereiche eine gute Ausgangslage und die Grundlage kann zu einer wertvollen Basis für konkrete Vorhaben werden. Dafür sind ggf. Teile davon zu präzisieren und zu ergänzen. Ggf. kann sie auch als Beurteilungsgrundlage im Zonenreglement verankert werden.
- Es wurden viele Themenbereiche innerhalb des Siedlungsgebiets behandelt, z. B. die Ortseingänge (ab Seite 5), die Wohngebiete (ab Seite 18), die Arbeitsgebiete (ab Seite 22). Leider wird der Übergang vom Siedlungsgebiet zur Landschaft nur wenig thematisiert. Wir legen der Gemeinde nahe, diese Thematik zu vertiefen.
- Seiten 7 und 8: «Die zulässigen Gebäudehöhen am Hang sind von diesem Blickwinkel aus zu überprüfen: Es kann sein, dass hinsichtlich Sichtbeziehungen die Siedlungsentwicklung nach innen vornehmlich über Bauten mit grösseren Grundrissen und dafür einer geringeren Gebäudehöhe resp. Geschossigkeit zweckmässig ist.» Aus unserer Sicht ist dies eine wichtige Erkenntnis, die konkreter zu prüfen ist. Welche Bebauungstypologie passt an diesen Ort?
- Seite 10: Die Übersichtskarte für das Siedlungsgebiet stellt eine wertvolle Grundlage dar.
 - o Die Karte könnte zu einem wichtigen Baustein werden. Sie wirkt noch etwas zu schematisch und es sind nicht alle Pfeile verständlich. Es wäre dienlich, kurze, erläuternde Texte zu ergänzen.

- Die eingezeichneten Bereiche stehen für sich. Überlegungen zu folgenden Aspekten werden vermisst: Wie sind die Verbindungen zwischen den Quartieren? Wie erfolgen die Fussverbindungen zu den öffentlichen Orten? Wie werden Treffpunkte in den Quartieren erreicht? Gibt es formulierte Gestaltungsanforderungen an Fussverbindungen?
- Legende und Karte sind zu überprüfen. Die Legende bildet nicht alle Wohnquartiere ab, in Legende und Plan werden nicht dieselben Farben verwendet.
- Seite 18: «Ein Grossteil der Gemeinde bleibt in Ruhe, die Quartiere sollen sich vornehmlich wie bis anhin weiterentwickeln. In ausgewählten Gebieten werden grössere Veränderungen im Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren entstehen.» Diese Formulierung sollte geprüft werden. Raumplanerische Veränderungen sollten nicht als etwas Negatives aufgefasst werden. Eine qualitative und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnquartiere sollte aus unserer Sicht gefördert werden. Die Weiterentwicklung sollte auf Identität, multifunktionale Räume und klimaangepasste Gestaltung abzielen.
- Allenfalls sind weitere Themenfelder zu berücksichtigen, die für die Weiterentwicklung der Wohnzonen wichtig sind und zu einer qualitätsvollen Überbauungsstruktur führen:
 - Wiedererkennbarkeit, also Identität, Heimatgefühl, Unverwechselbarkeit
 - Multifunktionalität des öffentlichen Raums mit Begegnungsorten
 - Erkennen von «Restflächen» und Integration solcher Flächen in den gemeinschaftlich genutzten Raum
 - klimaresiliente Gestaltung (Baumbeschattung, unversiegelte Flächen)

Qualitätssicherung mittels Fachberatung Gestaltung

Auf Seite 35 der Vision Büsserach+ wird vorgeschlagen, dass die Gemeinde eine Fachberatung Gestaltung gründet. «Die Fachberatung Gestaltung ist ein ständiger Fachausschuss, der bei Bedarf tagt und durch die Verwaltung beigezogen werden kann. Die Auswahl der Fachpersonen erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachpersonen gelten Fachleute der Architektur, Landschaftsarchitektur, Denkmalpflege und der Raumplanung.» Hierzu bringt die Fachstelle Heimatschutz folgende Bemerkungen an:

- Die Auswahl der Personen, die gemäss den Bedürfnissen und den Strukturen der Gemeinde gesucht sind, ist eine wichtige Aufgabe. Vorschläge und Herangehensweisen können bei Bedarf mit dem Amt für Raumplanung gespiegelt werden.
- Es wird empfohlen, einzelne Fachrichtungen aufzuführen, damit der Beizug von Personen aus der Soziologie, Bauphysik, Denkmalpflege usw. möglich ist.
- Es wird empfohlen, eine gemeindeübergreifende Lösung mit der Nachbargemeinde Breitenbach aufzugleisen. Die bauhistorische Substanz ist unterschiedlich, jedoch sind ähnliche Fragestellungen vorhanden.
- Der Beizug der kantonalen Fachstelle ist beispielsweise in folgender Art und Weise möglich: Für ortsbauliche ausgewählte Fälle kann die Fachstelle Heimatschutz beigezogen werden. Vorgängig ist jedoch eine externe Facheinschätzung einzuholen.
- Abwälzung der Kosten bei Beizug von Fachpersonen auf Bauherrschaften: Die Gestaltung von Gebäuden und Umgebung schafft einen Mehrwert für die ganze Gemeinde. Dies bedeutet, dass auch die Gemeinde ein Interesse nach einer guten Lösung hat. Wir empfehlen daher, Überlegungen zu einer möglichen Kostenteilung zu machen.
- Wir machen darauf aufmerksam, dass ab sofort ein Fachpersonenpool auf der Website des Amtes für Raumplanung verfügbar ist. Beim Fachpersonenpool handelt es sich um eine Liste qualifizierter Fachexpertinnen und -experten. Vertreten sind Fachleute aus den Disziplinen Architektur und Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur und Grünraum, sowie Raumplanung und Vermittlung. Kanton und Gemeinden können zur Unterstützung ihrer Aufgaben direkt an die im Fachpersonenpool aufgeführten Expertinnen und Experten gelangen. Bei der zielgerichteten Auswahl der Fachpersonen bietet die Fachstelle Heimatschutz des Amtes für Raumplanung Unterstützung.

Kernzone

Im unteren Bereich der Parzelle GB Nr. 184 befindet sich der Garten des ehemaligen Pfarrhauses. Es handelt sich um eine Baulandreserve, welche momentan der Wohnzone am Hang W2H zugeteilt ist. Damit diese Parzelle ortsbildverträglich überbaut wird, sind Rahmenbedingungen festzulegen. Gemäss der Fachstelle Heimatschutz ist zu prüfen, ob die betroffene Parzelle nicht vollständig der Kernzone zugeteilt werden soll. Denkbar wäre auch, die Teilparzellen GB Nrn. 1327 und 1343 sowie die Parzelle GB Nr. 183 der Kernzone zuzuteilen.

Ortsbildschutzzone

Die Zuteilung der Ortsbildschutzzone erfolgt auf der Basis der Gebiete gemäss ISOS sowie der örtlichen Verhältnisse. Die neu mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Gebiete befinden sich im Bereich der Neumattstrasse sowie der Unteren Hofmattstrasse. Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt des Orts- und Strassenbilds, weshalb u. a. bezüglich Stellung der Baukörper, Volumen, Dachform, Materialwahl usw. zusätzliche, an die Kernzone angelehnte Bestimmungen gelten. Die Verwendung des Begriffs «ISOS» ist nicht korrekt. Der Begriff «ISOS» wird bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung verwendet. Büsserach ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Einordnung dessen erfolgte 1976. Der Begriff «ISOS» sollte deshalb nicht verwendet werden.

Die Ausdehnung der Ortsbildschutzzone ist noch nicht vollständig nachvollziehbar. Grundsätzlich ist die Ortsbildschutzzone eine überlagernde Schutzzone und überlagert die Kernzone und wichtige angrenzende Gebiete. Gemäss der Karte von 1976 wurde das Ortsbild von Büsserach in drei Gebiete eingeteilt. Diese Einteilung und deren Beschrieb sind als eine Grundlage zu nehmen. Es sind auch weitere Grundlagen und die heutige Erscheinung zu berücksichtigen. Die Grundlagen und Erkenntnisse sind auf nachvollziehbare Weise in den Instrumenten abzubilden. Der Bereich der Ortsbildschutzzone umfasst das Wohngebiet nördlich der Kernzone. Gemäss der Dokumentation zum regionalen Ortsbild ist hier kein Gebiet, sondern «nur» eine Baugruppe (0.0.14) vorhanden: «Am nördlichen Rand des alten Dorfs am Hang bilden wenige um 1920/30 entstandene Wohnbauten ein kleines Aussenquartier, welches das Ortsbild nicht beeinträchtigt.» Welches sind hier die Überlegungen?

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, die Ortsbildschutzzone nicht nur im Gebiet der Unteren Hofmattstrasse/Fehrenstrasse sowie in der Neumattstrasse anzuwenden. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Ortsbildschutzzone nicht auch über jene Gebiete gelegt wird, wo sich die eingestufteten und die kantonalen Schutzobjekte befinden resp. wo sich der historische Dorfkern befindet (oberhalb und unterhalb der Kirche resp. entlang der Passwang-, Breitenbach- und Lüsselstrasse). Die Denkmalpflege empfiehlt deshalb dringend, die Ortsbildschutzzone auf jene Gebiete auszuweiten.

Umgang mit den Wohnzonen

Gemäss den Erläuterungen im Raumplanungsbericht auf Seite 79 werden die Zonenbestimmungen «deutlich vereinfacht», da «qualitative Vorschriften nun vornehmlich generell und nicht zonenspezifisch geregelt» werden. Wichtig erscheint der Fachstelle Heimatschutz bei einer Vereinfachung der Zonenbestimmungen, dass wichtige Qualitätsmerkmale nicht verloren gehen. Sie weist hierzu auf folgende Aspekte hin:

- In der Vision Büsserach+ auf Seite 18 wurden wichtige Erkenntnisse zur Anordnung der Bauten an der Leimgrubenstrasse und Oberen Grabenstrasse gewonnen: «Die Häuser befinden sich jeweils im Norden der Parzelle, wodurch sich im Süden ein durchgehender Grünstreifen ergibt». Wie wird dies weiterhin gesichert?
- Welche Elemente schaffen tatsächlich eine Weiterführung von ortsbaulichen Qualitäten?
- Hier sind zwingend grundsätzliche Überlegungen zu machen: Welche Formulierungen, welche Rahmenbedingungen genügen hinsichtlich Projektentwicklung und Projektprüfung als gute Grundlage für eine qualitätsvolle Innentwicklung?
- Mit einzubeziehen sind die Gestaltung resp. Sicherung der Übergänge der unterschiedlichen Gebiete, z. B. Übergang historische Bebauung zu Quartieren, Siedlung zu Nicht-Siedlungsge-

biet. Letzteres bezieht sich vor allem auf das Gebiet W2Hö, welches erst zu etwa 30 % bebaut ist, jedoch praktisch keine Rahmenbedingungen für die Bebauung setzt, obwohl an dieser Stelle auch der Abschluss des Siedlungsgebiets gestaltet wird. Gemäss Seite 76 des Raumplanungsberichts (Erläuterungen § 5 Mindestausnutzung) wird den Grundeigentümerschaften «die freie Wahl für die Bebauung ihrer Parzelle gelassen».

- Die geplante Vereinfachung der Zonenbestimmungen muss durch konkrete Massnahmen begleitet werden, um sicherzustellen, dass ortsspezifische Qualitäten erhalten bleiben. Das Streichen bestehender Formulierungen ohne klare Alternativen könnte zu einer Verschlechterung der Siedlungsqualität der Gemeinde Büsserach führen.

Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Es ist grundsätzlich erfreulich, dass mit der Vision Büsserach+ Schlüsselgebiete erkannt worden sind und entsprechende Entwicklungsziele formuliert werden. Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz könnten diese auch noch konkreter sein und einen Schritt weitergehen.

Die Formulierung in § 28 Abs. 4 des Zonenreglements sollte sich gemäss der Fachstelle Heimatschutz noch präziser über die Möglichkeiten für die Art und Weise der Planung äussern. Beispielsweise könnte bereits die Formulierung der Mindestanforderungen innerhalb eines gemeinsamen Planungsschritts (Erarbeitung Konzeptstudie) mit der Gemeinde erfolgen. Bei der Entwicklung der Gebiete ist der Weg zum Projekt wichtig. Es ist eine Präzisierung der Formulierung zu finden: Der Gestaltungsplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Planungsbehörde zu erarbeiten. Die Bauherrschaft tritt frühzeitig (mit dem Beginn der Planung) mit der Planungsbehörde in Kontakt. Die Planungsbehörde legt dabei das Vorgehen fest. Die Bauherrschaft erarbeitet (je nach gewähltem Verfahren auch gemeinsam mit der Planungsbehörde) eine Konzeptstudie, welche die Mindestanforderungen gemäss den nachfolgenden Absätzen erfüllt. Die Planungsbehörde prüft und entscheidet, ob die Mindestanforderungen gemäss den Abs. 4 und 6 erfüllt sind. Sie kann ausgewiesene Fachpersonen beiziehen.

Beim neuen gestaltungsplanpflichtigen Areal an der Grabenstrasse sollte geprüft werden, ob die grosse unbebaute Fläche des Grundstücks GB Nr. 1813 auch involviert werden könnte.

Kulturobjekte in den Nutzungsplänen

Die Gemeinde Büsserach weist eine intakte Situation hinsichtlich ihrer Kulturobjekte auf, was sehr erfreulich ist. Bei den nachfolgenden Einstufungsvorschlägen handelt es sich um Empfehlungen. Wir legen der Gemeinde nahe, diese Thematik zu vertiefen. Das weitere Vorgehen kann gerne mit dem zuständigen Denkmalpfleger Herrn Jürg Hirschi (032 627 25 95, juerg.hirschi@bd.so.ch) besprochen werden.

Im Sinn einer identischen Handhabung aller Gemeinden im Kanton empfiehlt die kantonale Denkmalpflege, die Grundfläche der kantonal geschützten Baudenkmäler im Bauzonenplan rot einzufärben und nicht nur durch einen roten Punkt zu kennzeichnen. Zudem empfiehlt die Denkmalpflege, kantonal geschützte Kultur- resp. Kleinobjekte mit einem roten Stern zu versehen. Kantonal geschützte Kleinobjekte innerhalb einer kantonal geschützten Baute sind geringfügig von der Grundfläche der Baute abzurücken und mit einem roten Stern zu kennzeichnen. Diese grafischen Massnahmen und Symbole sind ebenso in der Legende abzubilden. Um Verwirrungen in Zusammenhang mit der Farbgebung der Zentrumszone (orangerot) zu vermeiden, ist für die Zentrumszone eine andere Farbe zu wählen. Im Bauzonenplan sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Bachmattweg 1, Kapelle St. Anna, Parzelle GB Nr. 1332, Koordinaten 2.607.292/1.248.903: Die Grundfläche der Baute ist rot anzufärben.
- Breitenbachstrasse 22, Gemeindehaus, Parzelle GB Nr. 769, Koordinaten 2.607.730/1.249.107: Die Grundfläche der Baute ist rot anzufärben.
- Breitenbachstrasse 23, Altes Schulhaus Widenmatt, Parzelle GB Nr. 1219, Koordinaten 2.607.691/1.249.101: Die Grundfläche der Baute ist rot anzufärben.

- Fehrenstrasse (unterhalb Schlumatt), Wegkreuz, Parzelle GB Nr. 314, Koordinaten 2.608.603/1.249.075: Das Wegkreuz ist mit einem roten Stern anstatt eines roten Punkts zu kennzeichnen.
- Neumattstrasse, Wegkreuz Neumattstrasse/Kreuzstrasse, Parzelle GB Nr. 90031, Koordinaten 2.607.499/1.249.017: Das kantonal geschützte Wegkreuz wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Es ist mit einem roten Stern zu kennzeichnen.
- Oberdorfstrasse, Brunnen Oberdorfstrasse/Pfarrgasse, öff. Areal, Koordinaten 2.607.726/1.248.731: Der kantonal geschützte Brunnen wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Er ist mit einem roten Stern zu kennzeichnen.
- Oberdorfstrasse, Brunnen Oberdorfstrasse beim ehemaligen Feuerweiher, öff. Areal, Koordinaten 2.607.824/1.248.704: Der kantonal geschützte Brunnen wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Er ist mit einem roten Stern zu kennzeichnen.
- Oberdorfstrasse 6, Alte Zehntenscheune, Parzelle GB Nr. 1049, Koordinaten 2.607.601/1.248.780: Die Grundfläche der Baute ist rot anzufärben.
- Oberdorfstrasse 11, Pfarrkirche St. Peter, Parzelle GB Nr. 69, Koordinaten 2.607.638/1.248.795: Die Grundfläche der kantonal geschützten Kirche inkl. Turm ist auf dem Bauzonenplan rot anzufärben.
- Oberdorfstrasse 11, Petrus-Figur in der Pfarrkirche, Parzelle GB Nr. 69, Koordinaten 2.607.648/1.248.806: Die kantonal geschützte Figur wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Sie ist mit einem roten Stern neben der Pfarrkirche sichtbar zu kennzeichnen.
- Oberdorfstrasse 11, Madonna-Figur in der Pfarrkirche, Parzelle GB Nr. 69, Koordinaten 2.607.645/1.248.806: Die kantonal geschützte Figur wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Sie ist mit einem roten Stern neben der Pfarrkirche sichtbar zu kennzeichnen.
- Oberfeldstrasse, Wegkreuz Oberfeldstrasse/Blumengartenweg, Parzelle GB Nr. 2005, Koordinaten 2.607.900/1.248.815: Das kantonal geschützte Wegkreuz wurde auf dem Bauzonenplan vergessen! Es ist mit einem roten Stern zu kennzeichnen.
- Schlossweg 12, Burgruine Thierstein, Parzelle GB Nr. 242, Koordinaten 2.607.529/1.248.244: Die Grundfläche der kantonal geschützten Burgruine ist auf dem Bauzonenplan rot anzufärben. Zudem sind ebenso die Bereiche der ehemaligen Unterburg, der Kapelle sowie der südlichen Terrassen im Schutzzumfang enthalten und demzufolge rot anzufärben bzw. rot einzuzichnen. Die Denkmalpflege geht davon aus, dass sich das grüne Dreieck auf die südlichen Terrassen bezieht.

Im Weiteren empfiehlt die kantonale Denkmalpflege dringend, bedeutsame Kulturobjekte, welche nicht durch einen Regierungsratsbeschluss kantonal geschützt wurden, mit den Prädikaten «schützenswert» (hoher Eigenwert, Erhalt der inneren und äusseren Substanz inklusive historischer Ausstattung und Oberflächen) sowie «erhaltenswert» (Erhalt der äusseren Bausubstanz, wichtige Stellung im Ortsbild) einzustufen und zu unterscheiden. Diese Terminologie ist mittlerweile die gängige und etablierte Praxis innerhalb des Kantons und schafft darüber hinaus eine Planungssicherheit für kantonale Behörden, Gemeinden, Eigentümer, Architekten, Handwerker etc. Die Denkmalpflege gibt nachfolgend gerne eine Empfehlung zur Einstufung der Objekte ab. Bezüglich Farbgebung und Symbolik schlägt die Denkmalpflege ebenso die im Kanton gebräuchlichen Farben und Symbole vor: blaue Grundfläche bei schützenswerten Bauten, blauer Stern bei schützenswerten Kleinobjekten sowie grüne Grundfläche bei erhaltenswerten Bauten, grüner Stern bei erhaltenswerten Kleinobjekten. Folglich ist im Bauzonenplan die grüne Farbgebung bei erhaltenswerten Kulturobjekten zu verwenden und nicht bei den schützenswerten. Die Legende ist ebenso anzupassen. Folgende Bauten wären nach Auffassung der kantonalen Denkmalpflege aufgrund ihres hohen Eigenwertes dringend als «schützenswert» einzustufen und deren Grundfläche im Bauzonenplan entsprechend blau anzufärben:

- Fehrenstrasse 3, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 2471, Koordinaten 2.607.740/1.248.980: Das Wohnhaus aus der Mitte des 19. Jh. mit rückwärtiger Laubenschicht ist gekennzeichnet durch die auf die Strasse ausgerichtete, strenge Axialität der Trauffassade mit Kellenwurf, den Fenstergewänden und dem mittigen Türgewände aus Haustein sowie durch ein elegant gebrochenes Satteldach. Die beiden Giebelfassaden sind durch zwei Fensterachsen und jeweils einem halbrunden Lüftungsfenster im Dachgeschoss gegliedert. Es weist eine intakte, historische

Bausubstanz auf und erhält durch die abgewinkelte Stellung zur Fehrenstrasse eine dominante städtebauliche Setzung und einen hohen Situationswert.

- Grienstrasse 1, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1219, Koordinaten 2.607.686/1.249.139: Das ehemalige Bauernhaus ist in seinem Gesamthabitus und in seiner Bausubstanz authentisch erhalten. Charakterisiert wird es durch die klare Gliederung in Wohn- teil/Tenne/Stall sowie durch die qualitätsvollen Hausteingewände von Fenstern und Türe, durch die feingliederigen Ausschnitte in der Bretterschalung vor dem Heustock sowie durch die regionstypischen Lüftungsschlitze in der ansonsten kargen Giebelfassade beim Ökonomie- teil. Es wird ortsbaulich gestärkt durch das kantonal geschützte, Alte Schulhaus und verfügt über einen passenden Garten vor dem Wohnteil.
- Oberdorfstrasse 23, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1303, Koordinaten 2.607.751/1.248.738: Das schmale, hoch aufragende Haus ist eine typologische Besonderheit und wirkt besonders durch die Bretterverschalung im Giebfeld, der angehängten Laube sowie durch die nur einraum- breite Abmessung im vorderen Hausteil. Möglicherweise ist ein älterer Kernbau darin verborgen.
- Oberdorfstrasse 25, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 52, Koordinaten 2.607.754/1.248.750: Das mit der Oberdorfstrasse 23 zusammengebaute Haus wirkt durch das hoch aufragende Satteldach und die städtebauliche Setzung inmitten des Dorfs.
- Pfarrgasse 2/4/6, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 2221, Koordinaten 2.607.699/1.248.713: Der stattliche Bau ist im Gesamthabitus gut erhalten. Besondere Wirkung entfaltet die breite Giebelfront mit der asymmetrischen Befensterung in den Wohngeschossen und den kleineren Fenstern im hoch aufragenden Giebel unter dem durch Dachaufbauten kaum beeinträchtigten Satteldach. Der sich vor dem Wohnteil befindliche Garten stützt die äussere Erscheinung der Baute und bietet die passende Nahumgebung. Es ist eines der letzten authentischen Bauernhäuser im oberen Dorfteil.
- Kirchstrasse 23, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1225, Koordinaten 2.607.849/1.248.777: Das Bauernhaus im Oberdorf ist eines der letzten authentisch erhaltenen im Oberdorf. Typologisch speziell sind die beiden Gerschilder über den hoch aufragenden Satteldächern. Es wurde auf dem Zonenplan bereits schützenswert ausgewiesen. Jedoch empfiehlt die Denkmalpflege, wie eingangs dargelegt, für schützenswerte Bauten eine blaue Farbgebung anstatt einer grünen.
- Lüsselstrasse 4, Wohn- und Geschäftshaus, Parzelle GB Nr. 1310, Koordinaten 2.607.555/1.248.853: Siehe auch Oberdorfstrasse 22 und Untere Hofmattstrasse 27: Städtisch anmutendes Wohn- und Geschäftshaus unter Satteldach, streng achsensymmetrische Gliederung durch Fenster- und Türöffnungen. Mit Putzbänderung, verzahnter Eckquaderung und grossen Schaufenstern im EG, reicher Bauzier mit geraden und giebelartigen Verdachungen oberhalb der Fenster im OG, Konsöhlen unterhalb der Fenstersimse, mittigem Balkon mit hübschem Geländer. Die Denkmalpflege empfiehlt für schützenswerte Bauten eine blaue Farbgebung anstatt einer grünen.
- Lüsselstrasse 6 und 10, Wohnhaus und dazugehörige Scheune mit weiteren Nebenbauten und dem mit Ringmauer eingefriedeten Garten, Parzellen GB Nrn. 2250, 2253 und 2255, Koordinaten 2.607.535/1.248.810: Beim sehr qualitätsvollen Ensemble (Türsturz 1796) handelt es sich um ein bauhistorisch äusserst wertvolles Gehöft am linken Lüsselufer. Die als Sitz des Ammanns und auch als Gemeindeschreiberei genutzte Baute mit Zugangsrecht durch den Mittelgang ist als Ensemble lokalhistorisch und ebenso für die Region von höchster Wichtigkeit. Der vor dem Wohnteil liegende Garten mit der einfriedenden Ringmauer ist typologisch selten. Er wurde durch die Strassenverbreiterung leider beschnitten: Die die Strasse flankierende Mauer wurde nur noch hüfthoch und bedauerlicherweise nicht materialgerecht wieder aufgebaut. Die Qualitäten der Anlage wurden erkannt und im Zonenplan als schützenswert eingestuft. Zur Anlage gehören aber unbedingt auch die in Sanierung begriffene Scheune, der Garten und die Ringmauer. Die Denkmalpflege empfiehlt auch hier, die blaue Farbgebung für schützenswerte Kulturobjekte anzuwenden und diese auch auf Garten, Scheune und Nebenbauten auszudehnen.
- Oberdorfstrasse 8/Passwangstrasse 7, ehemalige Mühle und Nebengebäude 8.1, Parzelle GB Nr. 1049, Koordinaten 2.607.590/1.248.769: Die ehemalige Kornmühle war bis in die 1950er-Jahre von der Besitzerfamilie betrieben worden und steht seither still. Ursprünglich trieben drei

oberschlächtinge Wasserräder die Mahleinrichtungen mit den Mahlgängen an. Zuletzt sorgte eine noch vorhandene Francisturbine für den Antrieb. Der sehr geräumige Mühlenraum gehört zu den grössten im Schwarzbubenland und weist partiell noch die historische Einrichtung auf. Besonders zu erwähnen sind der verzierte Mahltisch mit dem noch vorhandenen Röllgang, das Getriebe mit dem Kammrad und die beiden verzierten Holzstützen, welche mit einem Unterzug die Balkenlage tragen. Die prächtige Mühle wurde wohl im 19. Jahrhundert mit einer strengen Einzelbefensterung neu Fassadiert, ist wahrscheinlich aber älter. Im Ensemble mit der kantonal geschützten Zehntscheune Oberdorfstrasse 6 und den benachbarten Bauten Passwangstrasse 5 sowie Oberdorfstrasse 4 scheidet die Mühle eine platzartige Hofsituation von hoher Qualität aus. Zusammen mit dem passenden Nebenbau 8.1, dem noch vorhandenen und unbedingt funktionsfähig zu erhaltenden Mühlenkanal von der Lüssel her und der passenden Nahumgebung mit der Mülumatt bildet die Mühle eine integrale Einheit von höchster Güte in Büsserach. Die Qualitäten der Mühle wurden erkannt und im Zonenplan als schützenswert eingestuft. Die Denkmalpflege empfiehlt auch hier, die blaue Farbgebung für schützenswerte Kulturobjekte anzuwenden und diese auch auf den Kanal und den Nebenbau 8.1 auszudehnen.

- Oberdorfstrasse 22, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1253, Koordinaten 2.607.707/1.248.739: Das städtisch anmutende, vornehme Wohnhaus mit hübschem Vorgärtchen weist grosse, stilistische Ähnlichkeit mit dem Wohnhaus an der Unteren Hofmattstrasse 27 auf. Die Oberdorfstrasse 22 blieb jedoch in der Ausgestaltung der Bauzier schlichter. Möglicherweise wurden beide vom selben Architekten geplant oder Baumeister gebaut. Charakterisierend sind die Putzbänderung im EG, das die Geschosse trennende Gurtgesims, die Eckquaderung und -lisenen, die Kunststeingewände der Fenster mit den Konsölen und dem dekorativen Entlastungsbogen über dem mittigen Doppelfenster. Die Qualität des Wohnhauses wurde erkannt. Die Denkmalpflege empfiehlt auch hier, die blaue Farbgebung für schützenswerte Kulturobjekte anzuwenden.
- Untere Hofmattstrasse 27, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1312, Koordinaten 2.607.722/1.248.792: Siehe Oberdorfstrasse 22. Die Untere Hofmattstrasse 27 folgt derselben Typologie als städtisch anmutendes, gehobenes Wohnhaus. Es ist jedoch in der Bauzier noch reichhaltiger gestaltet. Das OG der Hauptfassade wird zusätzlich mit Blendrahmen anstelle von Fenstern sowie geraden Verdachungen und einem Dreiecksgiebel über den Fenstern ausgezeichnet. Eine Freitreppe zum Haupteingang betont die vornehme Erscheinung des städtebaulich sehr wirkungsvoll in einer Kreuzung gelegenen Wohnhauses. Ebenso konnte sich im Innern mit der Grundrisseinteilung, dem bauzeitlichen Treppenhaus und weiterem Interieur und Oberflächen ein hohes Mass an historischer Substanz halten. Das äussere Erscheinungsbild der Baute wird geringfügig durch den wenig sensiblen, rückwärtigen Anbau beeinträchtigt. Das Haus weist mit dem hübschen Garten eine passende Nahumgebung auf, die keinesfalls geschmälert werden sollte. Die Qualität des Wohnhauses wurde erkannt. Die Denkmalpflege empfiehlt auch hier, die blaue Farbgebung für schützenswerte Kulturobjekte anzuwenden.

Im Weiteren empfiehlt die kantonale Denkmalpflege eine erhaltenswerte Einstufung bei den nachfolgenden Objekten. Deren Grundfläche ist im Bauzonenplan grün anzufärben oder bei Kleinobjekten mit einem grünen Stern zu kennzeichnen. Aus Zeit und Kapazitätsgründen verzichtet die Denkmalpflege auf Kurzwürdigungen bei allen erhaltenswerten Objekten. Dies ist jedoch nicht im Sinne einer Wertung resp. einer Wichtigkeit der nicht gewürdigten Objekte zu interpretieren. Sollten sich Fragen ergeben, ist die kantonale Denkmalpflege gerne bereit, Auskunft zu erteilen. Es ist Kontakt mit Herrn Jürg Hirschi (032 627 25 95, juerg.hirschi@bd.so.ch) aufzunehmen. Folgende Objekte sollten als erhaltenswert eingestuft werden:

- Breitenbachstrasse 4, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1146, Koordinaten 2.607.644/1.248.891
- Breitenbachstrasse 7, Wohn- und Gewerbehause, Parzelle GB Nr. 1266, Koordinaten 2.607.625/1.248.941: Grossvolumiger Hauptbau mit geschweiftem Giebel und Fassadengliederung durch pilasterartige Wandvorlagen, Segmentbogenfenster und Rollenfriese, zentrales Wappen, Anleihen am Heimatstil und Jugendstil, gestalterisch untergeordneter und möglicherweise jüngerer Anbau, grosser Wiedererkennungswert.

- Breitenbachstrasse 8, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1246, Koordinaten 2.607.648/1.248.909: Wenig verbaut und authentisch.
- Breitenbachstrasse 10, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1319, Koordinaten 2.607.649/1.248.916: Wenig verbaut und authentisch.
- Breitenbachstrasse 11, bäuerlicher Vielzweckbau von 1843, Parzelle GB Nr. 93, Koordinaten 2.607.632/1.248.959: Klarer Gesamthabitus, wenig verbaut und authentisch.
- Breitenbachstrasse 12, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1320, Koordinaten 2.607.655/1.248.928
- Breitenbachstrasse 13, Wohn- und Geschäftshaus, Parzelle GB Nr. 1214, Koordinaten 2.607.646/1.248.982: Städtisch anmutender Wohn- und Gewerbebau unter Mansarddach mit zentralem, geschweiftem Giebel, Bauzier durch Gurtgesims, (Eck-)Lisenen, gerade und giebelartige Fensterverdachungen, Konsöhlen unter den Fenstern. Leider wurde die Baute durch Einbauten und unpassende Wandverkleidung im EG beeinträchtigt. Sie könnte durch eine Rückführung sehr gewinnen.
- Breitenbachstrasse, 17, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 97, Koordinaten 2.607.654/1.249.021
- Breitenbachstrasse 19, Restaurant Traube, Parzelle GB Nr. 1945, Koordinaten 2.607.676/1.249.061
- Breitenbachstrasse 28, Rote Fabrik, Parzelle GB Nr. 1260, Koordinaten 2.607.765/1.249.188
- Breitenbachstrasse 49a, Wegkreuz Breitenbachstrasse/Obere Grabenstrasse, Parzelle GB Nr. 2119, Koordinaten 2.607.803/1.249.453
- Fehrenstrasse (Riedmatt), Wegkreuz von 1888, Parzelle GB Nr. 2450, Koordinaten 2.609.689/1.249.002
- Fehrenstrasse 16, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1315, Koordinaten 2.607.880/1.249.00: Hübsches Wohnhaus unter hohem, geknicktem Satteldach mit passendem Garten, hoher Situationswert.
- Kirchstrasse 4, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 62, Koordinaten 2.607.696/1.248.772
- Kirchstrasse 13, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 48, Koordinaten 2.607.752/1.248.784
- Kirchstrasse 17/19/21, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzellen GB Nrn. 1232 und 42, Koordinaten 2.607.826/1.248.788
- Lüsselstrasse 26, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 149, Koordinaten 2.607.466/1.248.670
- Neumattstrasse 1/1a, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzellen GB Nrn. 1323 und 2011, Koordinaten 2.607.559/1.248.894
- Neumattstrasse 4, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 121, Koordinaten 2.607.564/1.248.933
- Neumattstrasse 6, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 122, Koordinaten 2.607.561/1.248.950
- Neumattstrasse 8/8b, Wohnhaus mit Garage, Parzellen GB Nrn. 1131 und 1904, Koordinaten 2.607.550/1.248.979
- Oberdorfstrasse 4, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1259, Koordinaten 2.607.604/1.248.795
- Oberdorfstrasse 20, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1343, Koordinaten 2.607.688/1.248.737
- Oberdorfstrasse 21, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1247, Koordinaten 2.607.731/1.248.754
- Oberdorfstrasse 40, Scheune, Parzelle GB Nr. 212, Koordinaten 2.607.886/1.248.698
- Oberdorfstrasse 55, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1365, Koordinaten 2.607.936/1.248.724
- Passwangstrasse (Abzweigung Schwalbennest), Wegkreuz, Parzelle GB Nr. 244, Koordinaten 2.607.648/1.247.741
- Passwangstrasse 5, bäuerlicher Vielzweckbau, Parzelle GB Nr. 1032, Koordinaten 2.607.589/1.248.805
- Passwangstrasse 19, Scheune, Parzelle GB Nr. 161, Koordinaten 2.607.470/1.248.566
- Passwangstrasse 24, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 152, Koordinaten 2.607.411/1.248.481
- Passwangstrasse 24a, Scheune, Parzelle GB Nr. 152, Koordinaten 2.607.402/1.248.497
- Passwangstrasse 27, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1213, Koordinaten 2.607.472/1.248.309
- Untere Hofmattstrasse 11, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 9, Koordinaten 2.607.758/1.248.886
- Untere Hofmattstrasse 13, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1313, Koordinaten 2.607.752/1.248.867

- Wahlenstrasse (Espel), Wegkreuz 1894, Parzelle GB Nr. 859, Koordinaten 2.606.763/1.249.734
- Wahlenstrasse (Zil), Wegkreuz 1885, Parzelle GB Nr. 2399, Koordinaten 2.607.338/1.248.917
- Wahlenstrasse 2, Schlössli Pub/ehem. Restaurant Kreuz von 1847, Parzelle GB Nr. 110, Koordinaten 2.607.606/1.248.879

Die Denkmalpflege empfiehlt, bei folgenden Objekten auf eine Einstufung zu verzichten:

- Breitenbachstrasse 6, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1246, Koordinaten 2.607.647/1.248.899
- Oberdorfstrasse 1, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1298, Koordinaten 2.607.640/1.248.858
- Oberdorfstrasse 15, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 1308, Koordinaten 2.607.673/1.248.770
- Oberdorfstrasse 24, Wohnhaus, Parzelle GB Nr. 200, Koordinaten 2.607.725/1.248.711

Sämtliche Kulturobjekte, welche sich ausserhalb der Bauzonen befinden, sind mit ihrer jeweiligen Farbgebung und Symbolik auf dem Gesamtplan aufzuführen. Der Gesamtplan wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet.

Kulturobjekte im Zonenreglement

Wie bereits erwähnt, ist zwischen mit Regierungsratsbeschluss kantonal geschützten Baudenkmalern/Kulturobjekten und eingestuften Objekten zu unterscheiden. Die gängigen Prädikate der Einstufung unterscheiden zwischen «erhaltenswerten» und «schützenswerten» Kulturobjekten. Es sind kultur- oder bauhistorisch besondere Bauten für Büsserach, die nicht kantonal geschützt, jedoch von grosser Wichtigkeit für das Dorf sind. Die entsprechenden Paragraphen im Zonenreglement sind zu korrigieren resp. zu ergänzen (siehe weiter unten).

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevanten Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

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

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

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

S-1.1.18

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

S-1.2.7

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

Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

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

S-1.2.4

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

Bauzonenflächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand Dezember 2023) weist folgende Werte für die Gemeinde Büsserach aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	53.5 ha	13.1 ha	66.6 ha
Arbeitszonen	16.9 ha	1.6 ha	18.5 ha
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	5.9 ha	0.1 ha	6.0 ha

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde eine präzise Erfassung des Stands der Bebauung vorgenommen (Plan Stand der Bebauung Zonenplan gültig). Es ist ersichtlich, dass geringfügige Abweichungen bestehen, die vermutlich auf die unterschiedlichen Ermittlungszeitpunkte und -methoden zurückzuführen sind.

Umgang mit Reservezonen

Büsserach weist bisher mehrere Reservezonen auf. Sämtliche Reservezonen im nordöstlichen Gemeindegebiet sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Aufhebung dieser Reservezonen wird von kantonalen Seite ausdrücklich begrüsst.

Die Reservezone im Gebiet «Mülimatt» hingegen soll nach Auffassung der Gemeinde beibehalten werden. Büsserach weist tendenziell überdimensionierte Wohn- und Zentrumszonen auf. Der Bedarf für Einzonungen von Wohn- und Zentrumszonen ist somit für Büsserach nachweislich auch auf längere Sicht nicht gegeben. Allfällige Einzonungen von Wohn- und Zentrumszonen sind in Büsserach aufgrund des fehlenden Bedarfs damit absehbar nicht genehmigungsfähig. Aus kantonalen Sicht sollen deshalb sämtliche Reservezonen der Gemeinde Büsserach, welche für die Wohnnutzung vorgesehen sind, im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision konsequent aufgehoben und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Kriterium «umgeben von Bauzone» bewirkt vor diesem Hintergrund nicht, dass die Reservezonen beibehalten werden können. Grössere Flächen, die aus raumplanerischer Sicht langfristig nicht überbaut werden sollen, müssen zwingend aus den Reservezonen entlassen werden. Es ist aus kantonalen Sicht grundsätzlich nicht vertretbar, der Gemeinde Büsserach durch die Bestätigung von Reservezonen zusätzliches Siedlungsgebiet zuzuweisen.

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen und Reservezonen werden aus unserer Sicht bis auf den Umgang mit den Reservezonen angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

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

S-1.1.12

Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

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

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

Allgemeine Bemerkungen zu Einzonungen

Die Anforderungen an Einzonungen sind bekanntlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans deutlich höher geworden. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme. Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es drei Kategorien von Einzonungen:

- S-1.1.10: Einzonungen von kantonaler/regionaler Bedeutung (längerfristige Entwicklung im urbanen oder agglomerationsgeprägten Raum)
- S-1.1.11: Einzonungen von kommunaler Bedeutung (i. d. R. nur innerhalb einer Ortsplanungsrevision, saldoneutral innerhalb der Gemeinde)
- S-1.1.12: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht; vgl. obenstehende Bemerkungen)

Entsprechend sind die in Büsserach vorgesehenen Einzonungen anhand einer dieser drei Kategorien zu beurteilen. Teilweise fehlt diese Darlegung im Raumplanungsbericht.

Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind zwei kleinflächige Einzonungen (Parzellen GB Nrn. 149 und 1700) in die Kernzone und die Wohnzone vorgesehen, welche beide nicht genehmigungsfähig sind. Die Gemeinde Büsserach weist keinen Bedarf für Einzonungen von Kern- und Wohnzonen aus. Zudem stehen den Einzonungen landwirtschaftliche Interessen entgegen (siehe Anhang).

Zudem ist eine Einzonung von Industriezone im Industriegebiet Neumatt (Parzellen GB Nrn. 805, 806, 1558 sowie zahlreiche «Hosenträgerparzellen») vorgesehen. Eine solche Einzonung schliessen wir nicht grundsätzlich aus. Es müssen aber als Grundvoraussetzung folgende Randbedingungen erfüllt sein, damit eine solche Einzonung als genehmigungsfähig angesehen werden könnte:

- Die Einzonung muss zweckmässig sein für das ganze, sich über die beiden Gemeinden Breitenbach und Büsserach erstreckende Arbeitsplatzgebiet.
- Es muss ein Mehrwert resultieren für die Erschliessung des gemeinsamen Arbeitsplatzgebiets

und damit die hängige Frage nach einer robusten Erschliessung für die beiden Gemeinden Breitenbach und Büsserach einer konkreten, langfristig beständigen Lösung zugeführt werden.

- Die Einzonung muss im Kontext der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung gerechtfertigt sein. Es würde dadurch eine gemeindeübergreifende Priorisierung der Einzonungsmöglichkeiten für Arbeitszone vorgenommen. Im Ergebnis könnte an anderen Orten nicht mehr eingezont werden.
- Die sich stellenden Fragen mit Bezug zur Güterregulierung müssen geklärt sein.
- Es ist eine umfassende, grenzüberschreitende Betrachtung für die Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets nötig (Kooperation mit der Gemeinde Breitenbach).

Die Einzonung von der Industriezone kann unseres Erachtens unter diesen Voraussetzungen weiterverfolgt werden. Wir empfehlen aber, dies in einer der Ortsplanungsrevision nachgelagerten, allenfalls grenzüberschreitenden Teilzonenplanung/Teilerschliessungsplanung zusammen mit der Gemeinde Breitenbach anzugehen.

Einzonung von Arbeitszone aus der Sicht der Fachstelle Standortförderung

Die Fachstelle Standortförderung FAST stellt erfreut fest, dass sich die Gemeinde Büsserach für den Wirtschaftsstandort in der Region Laufental/Thierstein einsetzt. Mit Entwicklungen im Gebiet Neumatt, westlich der Lüssel, wird vorhandenes Potenzial mobilisiert, welches in meist bebauten, aber unternutzten Liegenschaften und in wenig genutzten Parzellen steckt.

Der rechtsgültige Bauzonenplan weist aktuell eine grössere Fläche unbebauter Industrie- und Gewerbezone aus. In dieser Industriezone befindet sich ein grösseres unbebautes Grundstück (Parzelle GB Nr. 1718), für welches ein konkretes Bauprojekt vorliegt.

Das Industriegebiet Neumatt ist gemäss kantonalem Richtplan als «Entwicklungsgebiet Arbeiten mit Schwerpunkt Produktion» festgelegt. Das Gebiet ist zu 98 % überbaut und im Bestand besteht gegenwärtig keine Möglichkeit zur unmittelbaren industriellen und gewerblichen Entwicklung. Aufgrund der bestehenden Erschliessung und der Nähe zur bestehenden Arbeitszone, eignet sich aus Sicht der FAST das Gebiet Industriestrasse West für eine Einzonung am besten. Die Gemeinde Büsserach beabsichtigt eine Einzonung der Parzellen GB Nrn. 805, 806 und 1558 von total 1.16 ha zugunsten der Industriezone vorzunehmen. Als Kompensation werden 0.218 ha von der aktuellen Industriezone in die Landwirtschaftszone rückgezont.

Die beiden Grundstücke GB Nrn. 1206 und 1768 werden von der Industriezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Parzelle GB Nr. 1768 liegt im kantonalen Interesse (Werkhof Kreisbauamt III und Kadaversammelstelle). Mit der Einberechnung dieser Flächen, die der Industriezone entzogen werden, resultiert eine Netto-Einzonung zugunsten der Industriezone von 2'883 m². Aus Sicht der FAST ist der effektive Nutzen der Einzonung aufgrund der Geometrie der Parzellen eine grosse Herausforderung. Durch die sehr schmale Parzellenform können einzig Industrie- bzw. Gewerbebauten realisiert werden, welche eine sehr geringe Bautiefe aufweisen.

In Anbetracht der kantonsweit schwindenden Flächen für Gewerbe und Industrie ist die Grundhaltung der FAST, dass begründete und begrenzte Einzonungen für Wirtschaftsflächen grundsätzlich positiv zu beurteilen sind. Die FAST unterstützt die geplante Einzonung von Wirtschaftsflächen im Industriegebiet Neumatt.

Auszonungen

Im Gebiet Neumatt ist eine Auszonung von nicht zweckmässig überbaubarer Industriezone vorgesehen.

Bilanz Bauzonen

Der Umfang der Bauzonen wird mit der vorliegenden Planung erweitert. In Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen sind jedoch Genehmigungsvorbehalte vorhanden resp. es müssen Randbedingungen erfüllt sein. Es ist eine angepasste Bilanz zu erstellen.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnendenkapazität der vorhandenen Bauzonen aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohnende/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohnende/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle mit den Ist- und Soll-Dichten des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Den eingereichten Unterlagen zum Bebauungsstand und Fassungsvermögen der rechtsgültigen und geplanten Bauzonen (Übersichtspläne und Tabellen) ist das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen vor und nach der Ortsplanungsrevision zu entnehmen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das zu erwartende Bevölkerungswachstum der Gemeinde Büsserach bei weitem durch das bestehende Potenzial der Bauzonen bewältigt werden kann.

2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen bestehen in der Gemeinde Büsserach mit dem räumlichen Leitbild und der Vision Büsserach+ sehr gute Grundlagen. Es ist erfreulich, dass sich die Gemeinde in dieser Tiefe mit den wesentlichen Fragen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt hat. Die vorgenommenen Festlegungen sind aus unserer Sicht zielführend. Von den vorgesehenen Einzonungen von Kernzone und Wohnzone ist abzusehen. Die Einzonung von Industriezone kann weiterverfolgt werden. Die Reservezonen müssen vollständig aufgehoben werden.

3. Verkehr

3.1 Erschliessung und Baulinien

- Das Trottoir entlang der Kantonsstrasse ist kein kommunaler Genehmigungsinhalt. Das Trottoir ist orientierend darzustellen. Dasselbe gilt für die Grünfläche innerhalb des Kantonsstrassenperimeters.
- Einmündung Gehrenstrasse in Fehrenstrasse: Die Abgrenzung zwischen kommunaler und kantonaler Strasse ist korrekt einzuzeichnen.
- Das Amt für Verkehr und Tiefbau weist darauf hin, dass die Situation im Bereich der Passwang- resp. Breitenbachstrasse anhand der neu bewilligten kantonalen Erschliessungspläne dargestellt werden muss.
- Vision Büsserach+ Seite 14: Im Bereich der Kantonsstrasse sind keine eingefärbten Beläge möglich. Das Verständnis der Kantonsstrasse als Hauptstrasse darf nicht beeinträchtigt werden. Falls auf dem kommunalen Netz eingefärbte Beläge zur Anwendung kommen sollen, raten wir der Gemeinde, sorgsam mit dieser Thematik umzugehen und Fachpersonen beizuziehen.
- Vision Büsserach+ Seite 15: Wir weisen darauf hin, dass die Planungshoheit auf Kantonsstrassen beim Kanton liegt. Anliegen zu neuen Fussgängerquerungen können als Antrag zur Prüfung dem Amt für Verkehr und Tiefbau unterbreitet werden. Das Amt für Verkehr und Tiefbau entscheidet über eine allfällige Umsetzung.
- Diverse Wegverbindungen, welche als «Fussweg» oder «Fuss- und Radweg» klassiert sind, dienen auch zur Grundstückerschliessung für den motorisierten Verkehr. Wir empfehlen, diese Wege mit dem Hinweis «Zubringer gestattet» zu kennzeichnen.
- Ob in Büsserach allenfalls neue kantonale Baulinienpläne erstellt werden müssen, ist noch un-

klar. Wir bitten das zuständige Planungsbüro, direkt mit Herrn Florian Kiener vom Amt für Verkehr und Tiefbau (032 627 89 55, florian.kiener@bd.so.ch) Kontakt aufzunehmen, um dies gemeinsam zu klären.

3.2 Übergeordnete Verkehrsplanung

- Das zur Einzonung als Industriezone vorgesehene Areal westlich der Neumattstrasse gilt als nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Amt für Verkehr und Tiefbau kann auch keine zukünftige ÖV-Erschliessung in Aussicht stellen.

3.3 Lärmschutz

- Im Raumplanungsbericht steht, «dass die Lärmgrenzwerte entlang der Kantonsstrasse im Strassenareal kritisch sind. Deswegen werden entlang dieser die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III erhöht». Im Zonenreglement steht, «Aufstufungen von der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die ES III sind dem Zonenplan zu entnehmen». Fakt ist, dass im Bauzonenplan der heutige Bestand abgebildet wird, d. h. ohne konsequente Aufstufung entlang der Kantonsstrasse. Der Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.
- Im Bauzonenplan ist die Kernzone K entlang der Kantonsstrasse als aufgestuft gekennzeichnet. Die Kernzone K ist ohnehin der ES III zugeordnet. Eine Aufstufung erübrigt sich somit. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen.

3.4 Fuss- und Veloverkehr

- Auf dem Gebiet der Gemeinde Büsserach verläuft der Planungskorridor für die kantonale Velohauptroute H 304 Büsserach–Breitenbach(–Brislach BL). Dieser Korridor ist bei den Planungen zu berücksichtigen.
- Fussweg entlang Lüssel, Lückenschluss: Wir empfehlen, diese Verlängerung im Bereich Hüsli-matt/Ziegelhütte als Fuss- und Veloweg zu planen und auszuführen. Auf Antrag hin kann das Amt für Verkehr und Tiefbau prüfen, ob der Abschnitt Teil der oben erwähnten Velohauptroute werden kann.
- Parzelle GB Nr. 1870: Wir empfehlen, die geplante Erschliessungsstrasse als Fuss- und Veloweg mit der Gehrenstrasse zu verknüpfen. Dies verkürzt die Fusswege vom Gehrenring ins Dorfzentrum erheblich. Gleiches gilt für die privaten Erschliessungen ab Eichenweg in Richtung Höhenstrasse. Mit einer Verknüpfung von Eichenweg und Höhenstrasse würden die Schulwege massiv verkürzt.
- Wir empfehlen ausdrücklich, die neue Verbindung zwischen Gehrenstrasse und Fabrikweg als Fuss- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2.5 m auszuführen. Dies dient insbesondere den Schulkindern. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Weg in der Praxis ohnehin befahren werden wird und dass das Risiko von Konflikten zwischen Fussgängern und Velofahrenden durch eine adäquate Infrastruktur und gute Sichtbeziehungen minimiert werden kann.
- Veloparkierung Baureglement: Wir empfehlen, in § 6 Abs. 5 auch die Norm SN 40 066 (Projektion von Veloparkierungsanlagen) aufzunehmen und weisen darauf hin, dass die Normen neu ohne die Ziffer 6 klassiert werden (also 40 065 und 40 066). Wir weisen auch darauf hin, dass sich die Regelung doppelt findet, sowohl in § 6 Baureglement als auch in § 13 des Zonenreglements.
- Kapitel 6.4 des Raumplanungsberichts mit Netzergänzungen von Fuss- und Veloverbindungen: Wir empfehlen, die Ergänzungen nicht nur in Prosa festzuhalten, sondern auch Massnahmenblätter zu jeder Massnahme zu erstellen und dabei Kosten und Umsetzungshorizont strukturiert festzulegen. Einerseits erleichtern diese Massnahmenblätter die Eingabe der Massnahmen ins Agglomerationsprogramm Basel, andererseits sichern sie die gemeindeinterne Umsetzung.

3.5 Öffentlicher Verkehr

- Ein Grossteil der im Leitbild von 2020 stipulierten Ziele im Bereich des öffentlichen Verkehrs wird mit der Umsetzung des Buskonzepts Laufental-Dorneckberg 2026 erreicht (insbesondere die direkte ÖV-Anbindung nach Laufen mit Anschluss auf den Schnellzug nach Basel).

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Naturinventar

Das bestehende Naturinventar der Gemeinde Büsserach aus dem Jahr 1993 wurde vollständig überprüft und aktualisiert. Das vorliegende Inventar konzentriert sich auf die Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets. Das Inventar zu den Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets ist zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam mit dem Gesamtplan einzureichen.

Die Fachstelle Naturschutz bringt folgende Bemerkungen zum Naturinventar an:

- In der Tabelle der Naturobjekte fehlen die Parzellennummern. Zudem fehlt ein Übersichtsplan mit der Verortung der Objekte. Dies erschwert die nachträgliche Lokalisierung der Objekte.
- Die im Naturinventar aufgeführten Einzelbäume sind vollständig in den Bauzonenplan aufzunehmen. Falls nicht alle Bäume aufgenommen werden sollen, sind die Gründe im Raumplanungsbericht darzulegen.
- Die Aussage «Übersteigt die Fläche 3'600 m², wird das Gehölz als Wald bezeichnet.» auf Seite 6 des Naturinventar und -konzepts ist nicht korrekt. Die Waldfeststellung ist kantonal geregelt. Im Kanton Solothurn ist ein 15-jähriges Gehölz mit Bäumen in der Oberschicht, das die Breite von 12 m (inkl. Heckensaum) und die Fläche von 500 m² übersteigt Wald im Rechtssinn. Ein Gehölz, welches die Breite von 12 m nicht überschreitet, wird nie zu Wald.

Naturkonzept

Das Naturkonzept erkennt, wo wichtige Naturwerte verloren gegangen sind. Es umfasst zahlreiche Massnahmen zur Förderung der Naturwerte, jedoch sind konkrete Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Massnahmen nicht klar festgelegt. Im Naturkonzept ist konsequent aufzuführen, wer für eine Massnahme verantwortlich ist, wie die Finanzierung geregelt ist und bis wann die Massnahme umgesetzt werden soll.

Der Stellenwert der Privatgärten wird zwar beschrieben, eine zeitgemässe Auseinandersetzung und Festlegung von Zielen, Rahmenbedingungen und Hilfestellungen für die Gemeinde fehlen jedoch. Zur Einordnung der Gärten dient die Datenbank der Arbeitsgruppe Gartendenkmalpflege unter icom-os.ch. Wir empfehlen der Gemeinde, diese Datenbank bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Die Gemeinde Büsserach weist 24 Einträge in der Liste der historischen Gärten und Anlagen auf.

Die Vorbildfunktion der Gemeinde wird im Naturkonzept erwähnt. Die Gemeinde kann diese Funktion auf den von ihr unterhaltenen Flächen wahrnehmen und mit einer geeigneten Kommunikation fördern.

Hecken

Es wurden nicht alle geschützten Hecken festgestellt und in den Plänen orientierend dargestellt. Die Hecke am Kraftwerkskanal (Parzellen GB Nrn. 1549, 1929, 1932, 187, 1317, 186, 1144 und 1443) ist eine geschützte Hecke. Diese ist inkl. der Heckenbaulinie zu ergänzen. Gemäss der Fachstelle Natur-

schutz sind zudem auf den folgenden drei Parzellen gewachsene Hecken vorhanden, die festzustellen und entsprechend in den Plänen darzustellen sind: Parzellen GB Nrn. 769, 1337 und 1453. Die Heckenbaulinien sind grundsätzlich zu vermessen. Entlang des Ufergehölzes der Lüssel wird einigen bestehenden Gebäuden eine Vorbaulinie zugestanden. Im Raumplanungsbericht ist zu begründen, weshalb einige Gebäude eine solche erhalten und andere nicht.

Waldfeststellungspläne

Für die Gemeinde Büsserach liegen folgende rechtskräftige Waldfeststellungspläne vor: Waldfeststellungsplan vom 28. Juli 1997 mit Signatur Kreisförster vom 18. Februar 1999 und Signatur Gemeinderat vom 20. Januar 1999 (5 Detailpläne Nrn. 15.24.1–15.24.5, kein Übersichtsplan). Die Waldfeststellungen wurden mit dem RRB Nr. 1448 vom 6. Juli 1999 rechtskräftig. Seit der Erstellung der rechtskräftigen Waldfeststellungspläne sind in der Gemeinde Büsserach im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden. Im Bereich der im Raumplanungsbericht vorgesehenen Einzonungen stockt kein Wald (Parzellen GB Nrn. 149, 1700, div. entlang der Industriestrasse West bis zur Gemeindegrenze Breitenbach). Auszonungen im Bereich von Wald sind keine vorgesehen. Im Rahmen der laufenden Güterregulierung Breitenbach-Büsserach wurden 2018 vom damaligen Kreisförster die Waldgrenzen im Regulierungsgebiet ausserhalb der Bauzone festgestellt. Diese sind in den Plänen «Waldgrenzen und Waldareal gemäss Feststellung des Kreisförsters im März 2018» (6 Pläne, signiert vom Kreisförster am 3. August 2018) verzeichnet und in den Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei übernommen worden.

Im vorliegenden Planungsossier finden sich keine separaten Waldfeststellungspläne. Hingegen sind die Waldfeststellungen im Sinne von Art. 10 WaG im Bauzonenplan sowie in den drei Erschliessungs- und Baulinienplänen als Orientierungsinhalt eingetragen. Die Waldfeststellungen wurden korrekt aus den Waldfeststellungsplänen übernommen. Gemäss dem Raumplanungsbericht wird die Erstellung von neuen Plänen nach erster Prüfung als nicht notwendig erachtet (Kap. 6.6.6). Bei genauerer Betrachtung bestehen aber mehrere Stellen, an denen eine Überarbeitung bzw. Ergänzung der Waldfeststellung erforderlich oder zumindest sinnvoll ist:

- An der Gemeindegrenze zu Breitenbach: Ergänzung am Westufer und Anschluss an die Waldfeststellung Breitenbach am Ostufer (Parzellen GB Nrn. 1297 und 1551).
- Entlang der Lüssel: Anpassung der Waldfeststellungen an die Parzellengrenzen der Gewässerparzelle (Parzellen GB Nrn. 712/1131/1132/1904, 1174/1371/1582, 2265/2665, 1551).
- Fussgängerbrücke beim Werkhof (Parzelle GB Nr. 1582).
- Bei der Fischzucht (Erweiterung gegen Norden und Einkürzung im Süden, Parzelle GB Nr. 1011).
- Schlossrain: Ergänzung Waldfeststellung gemäss Waldfeststellung des Kreisförsters 2018 (Parzelle GB Nr. 2465), Einkürzen der Waldfeststellung im Süden auf Parzelle GB Nr. 2231, Anpassung an das bestehende Gebäude Nr. 27b (Parzellen GB Nrn. 2459/2497).
- Chesselgraben: Gegen Parzelle GB Nr. 648 Erschwil Waldfeststellung des Kreisförsters aus dem Jahr 2018 übernehmen (Parzelle GB Nr. 1110).
- Rastplatz Gritt/Boggmättli: Waldfeststellung erforderlich (Parzelle GB Nr. 2463), sofern die Bauzone bestehen bleibt.
- Die beiden Waldfeststellungspläne Nrn. 15.24.3 und 15.24.5 können zusammengefasst werden.

Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Waldfeststellungspläne gemäss den Musterplänen des Amts für Wald, Jagd und Fischerei (vgl. <https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-wald-jagd-und-fischerei/wald/walderhaltung-waldrecht/waldfeststellung>) zu überarbeiten, vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen und gleichzeitig zu den Dokumenten der Ortsplanungsrevision orientierend aufzulegen. Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim Amt für Wald, Jagd und Fischerei einzureichen. Als inhaltliche Grundlage sind die Waldfeststellungspläne, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1999 erstellt wurden, bzw. der GIS-Layer «Statische Waldgrenze» (<https://data.geo.so.ch>) zu verwenden. Die Waldfeststellungen sind gemäss den obigen Erwägungen zu überarbeiten. Die Überarbeitung der Waldfeststellungspläne hat in Ab-

sprache mit dem zuständigen Kreisförster Herrn Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch) zu erfolgen.

Die festgestellten Waldgrenzen der Waldfeststellungspläne sind als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen. In der Signatur und Legende ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue/veränderte Waldfeststellung) zu unterscheiden. Als Einspracheinstanz ist das VWD zu vermerken.

Darstellung von Wald «innerhalb» Bauzone, alle Pläne

Im Bereich der Bauzonen entspricht die Darstellung des Walds, abgesehen vom obengenannten Anpassungsbedarf, den rechtsgültigen Waldfeststellungsplänen bzw. dem Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei und ist somit weitgehend korrekt. Entlang der Lüssel gibt es drei Stellen an der Grenze der Gewässerparzelle, welche (teilweise aufgrund der anzupassenden Waldgrenze) der Uferschutzzone zugeteilt sind (Parzellen GB Nrn. 1551, 2063 und 1131/1132/1904). Diese Flächen gehören zum Waldareal und sind im Bauzonen- und im Erschliessungsplan entsprechend darzustellen.

In allen Plänen ausser dem Erschliessungsplan wird der Wald wie auch die Waldfeststellungslinie («Wald mit Waldfeststellung», rote Linie) korrekt als «orientierender Planinhalt» bezeichnet. Die festgestellten Waldgrenzen der Waldfeststellungspläne sind als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen.

Im Bereich der Bauzonen ist der Wald gemäss den neuen Waldfeststellungsplänen einzuzeichnen und auch entsprechend zu kennzeichnen: Wald (Fläche) wie auch die Waldfeststellungslinie («Wald mit Waldfeststellung», rote Linie). Die drei Stellen an der Lüssel an der Grenze der Gewässerparzelle, welche der Uferschutzzone zugeteilt sind (Parzellen GB Nrn. 1551, 2063 und 1131/1132/1904), sind als Wald darzustellen.

Darstellung von Wald «ausserhalb» Bauzone, alle Pläne

Der visuelle Vergleich aller Pläne mit Darstellung von Wald lässt darauf schliessen, dass für alle Pläne die aktuellen Waldpläne des Amts für Wald, Jagd und Fischerei verwendet wurden.

Waldabstand/Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen

Die Waldbaulinien werden in den drei Teilplänen der Erschliessungs- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung als Genehmigungsinhalte Gemeinde aufgeführt. Das ist korrekt. Die Waldbaulinien sind nicht vermassst. Die Vermassung ist zu ergänzen. Gemäss dem Raumplanungsbericht wurden die bisherigen Waldabstandslinien übernommen. Entlang des Uferwalds der Lüssel weisen diese mehrheitlich 10 m, im Bereich von bestehenden Gebäuden aber auch deutlich weniger Waldabstand auf. Am südlichen Siedlungsrand im Bereich Fischzucht/Sagi/Schloss halten sie einen Waldabstand von 20 m ein. Die beiden Bauzonenexklaven beim Schiessstand und beim Rastplatz Gritt/Boggmättli (beide Parzelle GB Nr. 2463) werden im Erschliessungsplan nicht dargestellt. Entsprechend sind dort keine Waldgrenzen und keine Baulinien festgelegt. Diese sind zu ergänzen.

Gemäss § 141 PBG SO gilt grundsätzlich ein Waldabstand von 20 m. Bei isolierten Waldflächen bis 3'600 m² (Feldgehölz) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m. Somit entsprechen die Waldbaulinien am südlichen Siedlungsrand im Bereich Fischzucht/Sagi/Schloss dem gesetzlichen Waldabstand. Beim Schiessstand sind die Waldbaulinien ebenfalls auf 20 m festzulegen. Beim Rastplatz Gritt/Boggmättli ist ein Waldabstand von 10 m vertretbar. Entlang der Uferbestockung der Lüssel sind die Waldbaulinien mit einem generellen Waldabstand von 10 m vorgesehen. Entlang der bestehenden Bauten wird die Waldbaulinie entlang der Fassade geführt, was den Waldabstand zusätzlich reduziert. Die Waldbaulinien unterschreiten somit den gesetzlichen Waldabstand von 20 m. Die generelle Begründung im Raumplanungsbericht (Kap. 6.6.6) ist teilweise nachvollziehbar. Vielerorts sind die Parzellen mit 10 m oder weniger Waldabstand überbaut, sodass auch für die vereinzelt nicht überbauten Parzel-

len auf Basis von § 5 Abs.1 Bst. b VWW ebenfalls reduzierte Waldabstände bewilligbar sind (Baulücken). Entsprechend erscheint in diesen Bereichen eine Waldbaulinie mit Waldabstand 10 m vertretbar. Diese Argumentation ist aber für die Bereiche auf den Parzellen GB Nrn. 1551/2062/2063, 742/1034 und 712/1132/1896 nicht zutreffend. Entsprechend sind auf diesen Abschnitten grössere Waldabstände vorzusehen. Die (erneute) Festsetzung von Abständen < 20 m in diesen Bereichen ist nur mit sorgfältiger Würdigung der negativen Konsequenzen verminderter Waldbaulinien genehmigungsfähig. Als negative Konsequenzen sind dabei nicht nur die Wirkungen des Walds auf die Siedlung (Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen), sondern auch die Wirkungen der Siedlung auf den Wald (Bewirtschaftung, Walderhaltung) und insbesondere den Waldrand (mit besonderem Wert für Ökologie und Erholung) in die Entscheidung miteinzubeziehen. Die bestehenden, legalen Gebäude, welche die Waldbaulinien überschreiten, können mit einer Vorbaulinie (§ 40 PBG) gesichert werden. Eine generelle Sicherung mittels Waldbaulinie < 10 m bzw. < 20 m erachten wir als nicht zielführend und damit als nicht genehmigungsfähig.

Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Die Waldgrenzen und Waldbaulinien bei den beiden Bauzonenexklaven Schiessstand und Rastplatz Gritt/Boggmättli (beide Parzelle GB Nr. 2463) sind im Erschliessungsplan zu ergänzen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m²: 10 m). Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m bzw. 10 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden. Für die Parzellen GB Nrn. 1551/2062/2063, 742/1034 und 712/1132/1896 sind grössere Waldabstände vorzusehen. Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind in diesen Bereichen einzeln und hinreichend zu begründen. Die Waldbaulinien sind als Genehmigungsinhalt in den Erschliessungsplänen aufzuführen.

Wildtierkorridore

Die Gemeinde Büsserach umfasst drei Wildtierkorridore WTK. Im Raumplanungsbericht werden die WTK SO23, SO26 und SO27 auf dem Gemeindegebiet nur kurz erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass sie gemäss dem räumlichen Leitbild im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt würden. Es fehlen jedoch konkrete Massnahmen wie etwa zur ökologischen Aufwertung der WTK SO23, SO26 und SO27. WTK sind wichtig für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung ihrer Kern- und Lebensräume. Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag, WTK zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen z. B. WTK durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der WTK können sein: Wildruhegebiete im Wald, Ausdolung/Revitalisierung von Gewässern, Landschaftsschutzzonen und oder im Offenland Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen, die dem Schutz entsprechen. Auch Neuschaffungen von Hecken im Offenland, beispielsweise im Kontext mit Siedlungsgrenzen, sind an der Grenze zum Nicht-Siedlungsgebiet und v. a. innerhalb der Perimeter der WTK zu fördern. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die ökologische Aufwertung der WTK SO23, SO26 und SO27 vor allem im Offenland grundsätzlich zu planen.

Die Thematik Wildtierkorridore ist im Rahmen der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach zu behandeln. Allfällige Festlegungen sind in den Gesamtplan zu übernehmen, welcher jedoch zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wird. Im Kapitel 5.10 des Raumplanungsberichts (Künftiger Handlungsbedarf) gibt es eine Auflistung von Themen, welche im Wesentlichen den Gesamtplan betreffen und im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision noch nicht erarbeitet werden. Hier fehlen explizit die drei WTK SO23, SO26 und SO27. Die erwähnte Liste hinsichtlich des künftigen Handlungsbedarfs ist mit der Thematik der Funktionalität und Raumsicherung sowie der ökologischen Aufwertung der WTK SO23, SO26 und SO27 zu ergänzen.

Biber

Hinsichtlich der Ausdolung von Gewässerabschnitten ist im Raumplanungsbericht nichts konkret erwähnt. Die Fachstelle Jagd und Fischerei würde grundsätzlich die Revitalisierung von Gewässern

oder auch Teilen von Gewässern mit dem Ziel der Förderung der Vernetzung von wertvollen Naturräumen begrüssen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist zu prüfen, ob Gewässerabschnitte ausgedolt werden können.

Der Biber kann in der Umgebung der Gemeinde, insbesondere an den Gewässern, vorkommen. Er breitet sich in den letzten Jahren im ganzen Kanton beachtlich aus. Biber sind meistens innerhalb von 20 m links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität), wobei der Ausscheidung und Einhaltung von Gewässerräumen eine bedeutende Rolle zukommt. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme können bei Hochwasser eine wichtige Funktion einnehmen, indem sie Wasserspitzen brechen und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention). Es können aber auch Konflikte hinsichtlich Vernässungen und Überflutungen entstehen.

4.2 Landwirtschaft

Güterregulierung Breitenbach-Büsserach

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Abstimmung der Ortsplanung auf die beschlossene Güterregulierung Büsserach-Breitenbach von besonderem Interesse. Der Bereich Strukturverbesserung des Amts für Landwirtschaft hat deshalb eine umfassende Beurteilung vorgenommen, die im Anhang des Vorprüfungsberichts aufgeführt wird.

Bemerkungen zum Gesamtplan

Wie im Raumplanungsbericht erwähnt, wird der Gesamtplan aufgrund der laufenden Güterregulierung zurückgestellt. Dies gilt insbesondere für die der Landwirtschaftszone überlagerte Landschaftsschutzzone, das Vorranggebiet Natur und Landschaft, evtl. Naturschutzzone, Uferschutzzone ausserhalb Bauzone und die Naturobjekte. Im Zonenreglement ist allenfalls bei den Übergangsbestimmungen darauf hinzuweisen, dass diese überlagernden Festlegungen erst auf Basis der genehmigten, amtlichen Zweitvermessung der Güterregulierung definitiv ausgeschieden werden.

Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Planung sieht die Einzonung von rund 70 bis 80 a Fruchtfolgefläche FFF im Gebiet Neumatt vor (Einzonungsfläche gemäss Raumplanungsbericht 116 a). Inwiefern die anvisierten Ziele ohne Beanspruchung von FFF erreicht werden könnten, ist im Raumplanungsbericht nicht dargelegt (Vorgehen gemäss Merkblatt «Schonung und Kompensation von FFF»). Zudem sind die rechtlichen Vorgaben des Richtplans und von Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu beachten und im Raumplanungsbericht zu behandeln. Insbesondere ist in der Planung aufzuzeigen, wie die optimale Nutzung erfolgt und sichergestellt wird.

Falls eine Einzonung vorgenommen wird, hätte dies die folgenden Konsequenzen: Die beanspruchte Fläche FFF würde physisch beansprucht und könnte dem kantonalen Inventar Fruchtfolgeflächen nicht mehr angerechnet werden. Gemäss kantonalem Richtplan ist bei der Beanspruchung von jeglichen FFF eine Kompensation zu prüfen. Sie ist eine notwendige, aber nicht zwingend ausreichende Voraussetzung, wenn ein Vorhaben bzw. eine Planung mehr als 2'500 m² FFF beansprucht. Bei einer Etappierung oder Anpassung eines Projekts gilt die resultierende Gesamtfläche. Die beanspruchte Fläche ist flächengleich zu kompensieren.

Beim Nutzungsplanverfahren ist das Ergebnis der Interessenabklärung und der Prüfung von Alternativen von der Planungsbehörde im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV nachvollziehbar darzulegen. Die gemäss Gesuchsformular vorgenommenen Abklärungen können in den Raumplanungsbericht integriert werden. Die Art der Kompensation muss im Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision verbindlich gesichert sein.

4.3 Gewässer

Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG und Gewässerschutzverordnung GSchV vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Eine wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept von 2018, welches auch die strategische Revitalisierungsplanung 2014 umfasst. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraumausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind folgende Bemerkungen anzubringen beziehungsweise ist eine Überprüfung und Anpassung erforderlich:

- Umfangreiche Überlegungen zu den Gewässerraumbreiten wurden bereits im Rahmen der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach vorgenommen. Die nun in der Ortsplanungsrevision vorzunehmende Ausscheidung des Gewässerraums soll sich an diesen Grundlagen orientieren beziehungsweise ist damit abzugleichen.
- Die Gewässerraumausscheidung ist in Kap. 7 des Raumplanungsberichts gut erläutert. Einzig die Formulierung bezüglich Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten ist zu überarbeiten. Es ist richtig, dass in diesen Gebieten eine Reduktion der Gewässerraumbreite denkbar ist, sprich: den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Letzteres wurde vorliegend nicht geprüft beziehungsweise erläutert. Die Aussage «In diesen Gebieten sind keine Gewässerräume nötig» ist nicht korrekt und zu überarbeiten. Auch im Ortskern ist ein allerdings stark reduzierter Gewässerraum auszuschneiden, inklusive Erläuterungen zum Hochwasserschutz.
- Die minimale, theoretische Gewässerraumbreite der Lüssel in den verschiedenen Abschnitten beträgt gemäss Vorarbeiten/Abklärungen im Rahmen der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach:
 - o unterer Abschnitt (Gemeindegrenze zu Büsserach bis ca. Einmündung Graben Blumengarten/Brücke Wahlenstrasse): 37 m
 - o mittlerer Abschnitt (Einmündung Graben Blumengarten/Brücke Wahlenstrasse bis Ziegelhütte): 32 m
 - o oberer Abschnitt (Ziegelhütte bis Gemeindegrenze zu Erschwil): 28 m
- Generelle Bemerkungen zu den Plandarstellungen
 - o Die gemischte Ausscheidung des Gewässerraums mittels Uferschutzzonen und Gewässerbaulinien ist grundsätzlich möglich und hier auch zweckmässig. Allerdings ist durch die vollständig separate Darstellung im Bauzonenplan beziehungsweise im Erschliessungsplan die totale Ausdehnung des Gewässerraums nur schwer erkennbar. Dies kann deutlich verbessert werden, wenn zum Beispiel die Uferschutzzone auch im Erschliessungsplan (orientierend) dargestellt wird, vgl. gewählte Darstellung in der Ortsplanungsrevision Breitenbach.
 - o Im Bauzonenplan als auch in den Erschliessungsplänen sind die Uferschutzzonen beziehungsweise Gewässerbaulinien an mehreren typischen Abschnitten zu vermassen.
 - o Die eingedolten Bachläufe sind nebst dem Bauzonenplan auch auf den Erschliessungsplänen darzustellen, ansonsten sind ausgeschiedene Gewässerunterhaltsbaulinien nicht nachvollziehbar.
 - o Dabei ist die Signatur für eingedolte Bachläufe zu überdenken/ändern, da Verwechslungsgefahr mit der Fussweg-Signatur besteht.
 - o Auf dem Bauzonenplan im Gebiet Ziegelhütte linksufrig der Lüssel, ist ein eingedolter Bach eingetragen. Auf dem Erschliessungsplan ist dieser hingegen als Fuss- resp. Rad-

- wegverbindung dargestellt. Diese Divergenz ist zu prüfen und eventuell zu korrigieren.
 - In den Erschliessungsplänen ist eine darstellerische Bereinigung zwischen Strassen- und Gewässerunterhaltsbaulinien vorzunehmen.
- Spezifische Bemerkungen zur Lüssel
 - Die Gewässerraumausscheidung ist aufgrund der obigen Bemerkungen gesamthaft zu überprüfen.
 - Aufgrund der Zulässigkeit eines asymmetrischen Gewässerraums ist abschnittsweise die vorgesehene Gewässerbaulinie nicht notwendig (z. B. Parzellen GB Nrn. 2154/2155) beziehungsweise kann unter Umständen angepasst werden.
 - Die im Erschliessungsplan nördlich und südlich der Brücke Wahlenstrasse eingetragenen Gewässerunterhaltsbaulinien wurden aus der früheren Ortsplanung übernommen, entsprechen aber nicht den heutigen Anforderungen beziehungsweise dem Anwendungszweck und sind daher zu überarbeiten. Teilweise sind Vorbaulinien ins Auge zu fassen.
 - Die etwas «verloren» wirkende Gewässerbaulinie westlich der Lüsselstrasse ist nicht zweckmässig und kann daher, mit entsprechender Begründung/Erläuterung im Raumplanungsbericht, weggelassen werden.
- Spezifische Bemerkungen zum Unteren Niedergraben
 - Beim vor einigen Jahren revitalisierten Abschnitt zwischen Breitenbachstrasse und Lüssel darf für die Gewässerraumausscheidung, auf die im Rahmen des Revitalisierungsprojekts ausgeschiedene Uferschutzzone abgestützt werden.

Zum Zonenreglement bringt das Amt für Umwelt in Zusammenhang mit den Gewässerräumen folgende Bemerkungen an:

- Obwohl gemäss Bauzonenplan im Baugebiet Uferschutzzone ausgeschieden sind, fehlt im Zonenreglement ein entsprechender Beschrieb. Es ist einzig eine Uferschutzzone ausserhalb Baugebiet aufgeführt. Dies ist zu bereinigen.
- Es wird empfohlen, einen Abgleich mit den Mustervorschriften gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» vorzunehmen. Die Arbeitshilfe kann im Downloadcenter des Amts für Umwelt [so.ch/afu-publikationen](https://www.afu.ch/publikationen) mit Stichwort «Gewässerraum» heruntergeladen werden.

Gewässerplanung

Der vorliegende Raumplanungsbericht setzt sich im Grundsatz nicht mit dem Wasserbaukonzept 2018 und möglichen Aufwertungen basierend auf der Strategischen Revitalisierungsplanung auseinander. Entsprechend dem kantonalen Geoportal (https://geo.so.ch/map/?l=ch.so.afu.fliessgewaesser_revitalisierung) erwarten wir eine Aussage oder eine Auseinandersetzung hinsichtlich Revitalisierung und Offenlegung zu sämtlichen Fliessgewässern. Dies kann in Form einer Tabelle oder als Text erfolgen.

Grundwasser

In der Gemeinde Büsserach befinden sich die rechtskräftig ausgewiesenen Schutzzonen für die Quellen der Wasserversorgung Wahlen BL (RRB Nr. 2023/1299) sowie für die Quellen der Wasserversorgung Fehren (RRB Nr. 1985/498). Eine orientierende Abbildung dieser wird im Darstellungssperimeter der Raumplanung nicht berücksichtigt. Da die Gemeinde Büsserach Standortgemeinde und zuständig für den Vollzug der Grundwasserschutzzonen ist, wäre eine orientierende Darstellung im Gesamtplan sowie ein Verweis im Zonenreglement auf die jeweils rechtsgültigen Schutzzonenreglemente angebracht. Die beiden erwähnten Schutzzonen sind im Gesamtplan orientierend darzustellen. Im Zonenreglement ist ein Verweis auf die jeweils rechtsgültigen Schutzzonenreglemente zu machen.

4.4 Naturgefahren

Für die Gemeinde Büsserach besteht die Naturgefahrenkarte Büsserach, Böhlinger AG, November 2005. Diese Gefahrenkarte stammt aus dem Jahr 2005 und ist somit schon bald 20-jährig. Der Bund empfiehlt, Gefahrenkarten alle 10–15 Jahre zu überprüfen. Die Gefahrenkarte von Büsserach ist somit schon deutlich über diesem Zeithorizont. Auch haben sich in den letzten 20 Jahren die Methoden zur Beurteilung der Prozesse kontinuierlich verbessert. Zudem wurden verschiedenen Massnahmen in den letzten Jahren umgesetzt. Die Gefahrenkarte der Gemeinde Büsserach ist entsprechend zu überarbeiten und aktualisieren.

Die Themen Naturgefahren und Oberflächenabfluss werden in den Kapiteln 5.8 und 5.9 des Raumplanungsberichts abgehandelt. Es sollte noch aufgezeigt werden, wie mit den Gefährdungen umgegangen wird. Zudem wird empfohlen, einen Paragraphen zur Thematik Oberflächenabfluss im Zonenreglement zu integrieren. Als Vorlage können die beigelegten Musterzonenvorschriften des Kantons dienen. Der letzte Satz in Kapitel 5.8 des Raumplanungsberichts ist zu korrigieren und zu ergänzen: «Basis bildet die synoptischen Gefahrenkarte (Naturgefahren) der Gemeinde Büsserach ~~des Kantons Solothurn~~. Sie umfasst die Prozesse Wassergefahren, Rutschungen und Sturz.» Die Erläuterungen zum Oberflächenabfluss in Kapitel 5.9 des Raumplanungsberichts werden begrüsst. Entgegen der Erwähnung im Bericht war uns der Hinweis zum Oberflächenabfluss auf dem Zonenplan aber nicht ersichtlich. Wir empfehlen, diesen Hinweis mindestens auf dem Naturgefahrenplan zu gewährleisten.

Für die Gemeinde Büsserach liegt bereits ein Naturgefahrenplan vor, was sehr begrüsst wird. Dieser sollte wie folgt angepasst resp. ergänzt werden:

- Titel des Plans anpassen, da dieser zu allgemein ist: Zonen Naturgefahren oder Naturgefahrenplan
- Indizes: Die Indizes der verschiedenen Gefahrenprozesse sollten sowohl in der Legende als auch in der Karte ergänzt werden, damit klar ist, um welchen Gefahrenprozess es sich handelt.
- Auf dem Naturgefahrenplan ist die vollständige Gefahrenkarte darzustellen. Im Süden fehlt ein Teil der Gefahrenkarte.
- Der Gefahrenkartenperimeter muss noch ergänzt werden.
- Folgende Hinweise sind noch anzubringen:
 - o Hinweis auf das Zonenreglement, wo alles geregelt ist: Die Vorschriften im Umgang mit Naturgefahren sind im Zonenreglement verbindlich festgelegt.
 - o Hinweis auf den Prozesse Oberflächenabfluss: Bei Bauvorhaben ist zusätzlich die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zu berücksichtigen.
 - o Hinweis, dass ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters die Gefahrenhinweiskarte ihre Gültigkeit behält: Ausserhalb des Perimeters Gefahrenkartierung gilt die Naturgefahrenhinweiskarte gemäss Geoportal des Kantons.
- Legende und Karte sind mit den Perimetern für Schutzwald (Prozess Sturz) im Süden zu ergänzen (von Schlossrain bis Sagi sowie Fischzucht). Im Westen der Gemeinde beim Riedgraben, entlang des Unteren Nidergrabens, ist zudem ein gerinnerelevanter Schutzwald ausgeschieden. Die Perimeter für den Schutzwald Naturgefahren sind im kantonalen Geoportal zu finden.

Auf dem Bauzonenplan ist in einem Hinweiskasten oder an einem entsprechend geeigneten Ort auf den separaten Naturgefahrenplan und das Zonenreglement hinzuweisen.

Gemäss der Koordinationsstelle Naturgefahren sind für die Gemeinde Büsserach die Gefahrenprozesse Wasser, Rutsch und Sturz relevant. Die Gefahrenkarte Wasser muss aufgrund des Alters und der umgesetzten Massnahmen überarbeitet und aktualisiert werden. Die Gefahrenkarte Rutsch und Sturz muss überprüft und allenfalls überarbeitet und aktualisiert werden. Dabei sind allfällig umgesetzte Massnahmen zu berücksichtigen und ein Schutzbautenkataster (nicht für Schutzziel Kantonsstrasse) zu erstellen sowie der Ereigniskataster nachzuführen. Das weitere Vorgehen hinsichtlich der Gefahren-

kartierung ist mit Frau Nicole Bieber, Koordinationsstelle Naturgefahren (032 627 26 85, nicole.bieber@bd.so.ch) zu besprechen.

Das Thema Schutzwald, sein Zweck und seine Wirkung sind im Kapitel 5.8 des Raumplanungsberichts zu ergänzen. Auf dem Naturgefahrenplan sind die Schutzwaldperimeter mit einem entsprechenden Legendeneintrag darzustellen.

4.5 Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden

Belastete Standorte

Die Angaben im Raumplanungsbericht auf Seite 85 zu § 42 des Zonenreglements sind grundsätzlich korrekt. Der Text ist folgendermassen zu ergänzen: «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.»

Auf dem Bauzonenplan ist folgender Hinweis zu den belasteten Standorten anzubringen: Belastete Standorte: Die aktualisierten Flächen sind im «Kataster der belasteten Standorte» (geo.so.ch/map/kbs) einsehbar.

Schadstoffbelastete Böden

Das Thema der schadstoffbelasteten Böden wird im Raumplanungsbericht und in § 41 des Zonenreglements korrekt abgehandelt. Einzig der Link auf das kantonale Geoportal ist nicht korrekt.

Auf dem Bauzonenplan ist folgender Hinweis auf den «Prüfperimeter Bodenabtrag» anzubringen: Schadstoffbelastete Böden: Die schadstoffbelasteten Böden werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (siehe geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag) einsehbar.

4.6 Archäologische Fundstellen

Gemäss dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie fehlen die archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) im Bauzonenplan. Das zuständige Planungsbüro kann die aktuellen Daten direkt bei der Abteilung Archäologie des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie beziehen (archaeologie@bd.so.ch). In der Legende des Bauzonenplans sind die Fundstellen als «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)» zu bezeichnen.

4.7 Lärm/NIS

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV zugeteilt und auf dem Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen ausgewiesen. Ebenso sind die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet darin aufgezeigt. Allerdings sind einige Parzellen in der Kernzone gemäss dem Bauzonenplan ebenfalls mit der Schraffur der Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III belegt, obwohl die Kernzone gemäss der Legende bereits der ES III zugeordnet ist. Entweder wird die Kernzone wie in der Legende ausgewiesen der ES III zugeordnet, dann wäre auf die Schraffuren der Aufstufung zu verzichten, oder die Kernzone wird der ES II zugeordnet und die Aufstufungen können beibehalten werden. Aufgrund der gewünschten Nutzung mit nur nichtstörendem Gewerbe, empfiehlt das Amt für Umwelt eine Zuordnung zur ES II.

In § 40 des Zonenreglements wird ein Verfahren für Baubewilligungen von Mobilfunkanlagen definiert. Seit Anfang 2023 hat der Kanton Solothurn mit den Mobilfunkbetreibern das Dialogmodell

vereinbart, welches das genaue Vorgehen regelt. Eine gleichlautende Definition ist daher im Zonenreglement nicht notwendig. Auf die Abschnitte 2 und 3 von § 40 ist daher zu verzichten.

4.8 Geruch

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Tierhaltungsanlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen gemäss Anhang 2 Ziff. 512 Luftreinhalteverordnung LRV eingehalten werden. Einzonungen in die Wohnzone können deshalb die Aus- und Umbaumöglichkeiten der Tierhaltung einschränken. In der Zonenplanung ist daher auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Können diese nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde die Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe prüfen und eine Interessensabwägung vornehmen. Die Thematik wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Es wird darum davon ausgegangen, dass keine Konfliktpotentiale bestehen.

4.9 Störfallvorsorge

Der Raumplanungsbericht setzt sich nicht mit der Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge auseinander, wie sie im Artikel 11a der Störfallverordnung StFV, beziehungsweise im Kapitel S-7.4 Störfallvorsorge des kantonalen Richtplans gefordert wird. Wie der im räumlichen Leitbild abgebildeten Gefahrenhinweiskarte Störfälle entnommen werden kann, weisen in der Gemeinde Büsserach Erdgashochdruckleitungen sowie drei Industriebetriebe einen Konsultationsbereich auf, der bei raumwirksamen Vorhaben berücksichtigt werden muss.

Erfreulicherweise sind im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitungen keine Ein- oder Aufzonungen vorgesehen. Die von der Landwirtschafts- in die Industriezone einzuzonenden Parzellen GB Nrn. 805, 806 und 1558 liegen vollständig, die «Hosenträgerparzellen» teilweise im Konsultationsbereich zweier Industriebetriebe. Wie der Brand bei der Von Roll Schweiz AG vom 8. Oktober 2021 gezeigt hat, sind diese Parzellen durchaus im potenziellen Gefahrenbereich eines Störfalls.

Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist, bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE, 2022) beschrieben.

Der Raumplanungsbericht ist mit einem Kapitel «Technische Gefahren oder Störfallvorsorge» im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen. Zudem ist im Zonenreglement ein Paragraf zur Störfallvorsorge gemäss folgendem Textvorschlag zu ergänzen: «Bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutz der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.»

4.10 Energie und Klimaanpassung

Im Räumlichen Leitbild ist ein Leitsatz zum Thema Energie formuliert: «Büsserach setzt auf einen bewussten und effizienten Umgang mit Energie und strebt einen hohen Selbstversorgungsgrad an. Wir fördern eine dezentrale Energieversorgung mit erneuerbaren Energien und eine energieeffiziente Bauweise. Bei gemeindeeigenen Gebäuden nehmen wir eine Vorbildfunktion ein und nutzen diese Gebäude zur Energieproduktion.»

Im Raumplanungsbericht wird dies noch konkretisiert und mit möglichen Massnahmen beschrieben: «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.» Sowohl im Bau- und im Zonenreglement werden gute Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und den Bau energieeffizienter Gebäude geschaffen. Aus unserer Sicht nimmt die Gemeinde damit eine aktive Rolle wahr.

Die Gemeindeautonomie gibt den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden:

- § 7 EnGSO (Energieversorgung in den Gemeinden): Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausschneiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.
- § 4 EnGSO (Energieanlagen): Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Zum Beispiel können Heizanlagen und Wärmeverbünde geplant, erstellt und betrieben werden, Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt bzw. selber betrieben werden oder Stromspeicher erstellt und betrieben werden.

Ausserhalb der Ortsplanungsrevision können insbesondere folgende Themen behandelt werden:

- § 2 Abs. 4 EnGSO (Energiekonzept): Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen. Sie können zum Beispiel erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 8 Abs. 3 EnGSO (Wärmeschutz): Zum Zweck der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen. Zum Beispiel können verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen/Baustandards bei Bauten oder in bestimmten Zonen festgelegt werden.

Im Bereich Beratung bestehen Angebote des Kantons. Im Bereich Heizungsersatz und Gebäudesanierung steht die neutrale Energieberatung zur Verfügung. Erstberatungen sind für Private, Unternehmen und Gemeinden kostenlos. Für Gemeindeberatungen sind Energiestadtberater verfügbar. Für Energieplanungen, insbesondere für Machbarkeitsstudien Wärmeverbünde, werden durch den Kanton Planungsgrundlagen und finanzielle Mittel bereitgestellt. Wir begrüssen es, wenn sich die Gemeinde weiterhin vertieft mit dem Thema Energie auseinandersetzt und die gebotenen Möglichkeiten umsetzt.

Die Thematik Klimaanpassung wird kaum behandelt. Dies ist nachzuholen.

5. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planregister des Amts für Raumplanung) zu prüfen. Ausgehend von der letzten Ortsplanungsrevision werden sämtliche seither genehmigten Planungen (Teilzonen- und Teilerschliessungsplanungen, Änderungen der Zonenvorschriften, Gestaltungsplanungen) im Raumplanungsbericht aufgeführt. Die fünf rechtsgültigen Gestaltungspläne sollen gemäss dem Raumplanungsbericht beibehalten werden. Eine systematische Prüfung der weiteren rechtskräftigen Planungen haben wir in den vorliegenden Unterlagen nicht gefunden. Wir gehen davon aus, dass sämtliche weiteren rechtskräftigen Planungen aufgehoben werden sollen. Da es entscheidend ist, dass Kanton und Gemeinde die gleiche Auffassung bezüglich aufzuhebender Planungen haben, ist im Raumplanungsbericht eine Zusammenstellung sämtlicher aufzuhebender Planungen auf dem Gemeindegebiet von Büsserach aufzuführen.

5.1 Bauzonenplan

Im vorliegenden Entwurf des Bauzonenplans ist im Gebiet «Gritt» auf der Parzelle GB Nr. 2463 eine kleinflächige Gewerbezone G ausgeschieden. Diese befindet sich weitab vom Siedlungsgebiet. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Fehler handelt. Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung handelt es sich um die Spezialzone «Gritt». Diese Spezialzone wird im rechtskräftigen Gesamtplan dargestellt und in § 6 der rechtskräftigen Zonenvorschriften zum Gesamtplan werden entsprechende Bestimmungen festgehalten. Bei der Spezialzone «Gritt» ist nicht von einer Bauzone, sondern von einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 RPG auszugehen. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen. Da es sich bei der Spezialzone «Gritt» nicht um eine Bauzone handelt, kann somit auf eine Waldfeststellung und eine Festlegung von Waldbaulinien verzichtet werden (siehe weiter oben).

5.2 Erschliessungs- und Baulinienpläne mit Strassenklassierungen

- Wir empfehlen, die Baulinien in den Erschliessungsplänen zu vermessen.
- Wir empfehlen, in den Erschliessungsplänen die Signatur für «Vorbaulinien» und «Wanderwege» farblich deutlicher voneinander zu unterscheiden.
- Es ist uns nicht klar, weshalb die Signatur «Private Erschliessung geplant» im Genehmigungsinhalt dargestellt wird, die Signatur «Private Erschliessung» hingegen im orientierenden Inhalt.

5.3 Zonenreglement

Allgemeine Bemerkungen

Das Zonenreglement wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung KBV sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Hinweise zu den einzelnen Paragraphen

- Sämtliche Absätze innerhalb eines Paragraphen sind zu nummerieren, auch wenn nur ein Absatz vorhanden ist (wie z. B. in § 2).
- § 4 Abs. 2: Der Besitzstand ist abschliessend in § 34^{ter} PBG geregelt. Dieser Absatz ist ersatzlos zu streichen.
- § 6: Wer bezahlt die ausgewiesenen Fachleute resp. Fachgutachten?
- § 8 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5: Ist in der Gewerbezone tatsächlich ein Qualitätsverfahren und ggf. auch ein Gestaltungsplanverfahren nötig?
- § 9 Abs. 2: Erübrigt sich, siehe § 63^{ter} Abs. 2 KBV.
- § 9 Abs. 3: Erübrigt sich, siehe § 63^{ter} Abs. 1 KBV.
- § 9 Abs. 5: Was bedeutet dies? Sind damit Einfriedungen gemeint?
- § 9 Abs. 6: Die Zonenbestimmungen zur Umgebungsgestaltung sind zeitgemäss und zu begrüssen. Folgende zwei Punkte sind anzufügen:
 - o Schächte sind mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere auszustatten, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen.
 - o Vermeidung von Lichtverschmutzung, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen: Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).

- § 10: Weshalb erhält die Baumpflanzpflicht diesen Stellenwert? Inhaltlich ist die Formulierung nicht besonders innovativ (1 Baum pro 300 m² unbebauter Grundstücksfläche). Baumpflanzungen wären hinsichtlich einer zeitgenössischen Freiraumgestaltung in § 9 (Umgebungsgestaltung) zu klären unter Beachtung aller Themen, die eine gute Freiraumgestaltung fördern.
- § 13 Abs. 2: Veloabstellplätze sind prioritär auf Erdgeschosebene und gut zugänglich (mit Gebäudeeingang verbunden oder in dessen direkter Nähe) zu planen.
- § 15 Abs. 7: Die Auflistung der Naturgefahrenzonen wird begrüsst. Wir empfehlen, einheitlich die Bezeichnung «Gefahrenzone» anstelle von «Naturgefahrenbereich» zu verwenden. Weiter ist zu prüfen, weshalb bei der erheblichen Gefährdung explizit auf den Prozess Wasser verwiesen wird. Falls der Zonenplan Gefahren umbenannt wird, ist hier ebenfalls die neue Bezeichnung «Naturgefahrenplan» anstelle von «Zonenplan Gefahren» zu ergänzen.
- § 16: In der Tabelle mit den Baumassen ist der Begriff «Teilwalmdach» anstelle von «Krüppelwalmdach» zu verwenden.
- § 25: Die Formulierungen sind zu überprüfen. Um die Ziele «Freihaltung von Landschaftselementen» und «Vernetzung von Lebensräumen» erreichen zu können, sind im Zonenreglement konkrete Rahmenbedingungen zu setzen. Hinsichtlich Planung und Pflege von Grünräumen sind bestehende Strukturen zu erkennen und zu fördern. Es soll ein fachlicher Beizug möglich sein. Diese Überlegungen können auch für andere Paragraphen angewendet werden, bspw. für die Sicherstellung von wertvollen Aufenthaltsbereichen in den Quartieren.
- § 28 Abs. 6: Hinsichtlich der Kreislaufwirtschaft gehört zu einem ganzheitlichen Energiekonzept auch die Auseinandersetzung mit dem Energiebedarf für die Erstellung (Bautätigkeit).
- § 28 Abs. 7: Unter c) wird der Beisitz der Ortsplanerin resp. des Ortsplaners im Fachgremium gefordert. Die Zusammensetzung des Fachgremiums sowie die Verfahrensleitung sollte abhängig vom Vorhaben bestimmt werden. Hier ist eine Formulierung zu finden, die eine diverse Zusammensetzung abhängig vom Verfahren ermöglicht.
- § 28 Abs. 8: Unter c) wird gefordert, dass ein öffentlich zugänglicher Zugang zur Lüssel ab der Grienstrasse sicherzustellen sei. Der Zugang soll nicht nur sichergestellt werden, sondern er soll auch eine entsprechende Gestaltung erhalten und eine Aufenthaltsqualität bieten. Es ist eine Formulierung zu finden, die diese Rahmenbedingungen beinhaltet.
- § 28 Abs. 9: Ab hier fehlt die Absatznummerierung.
- § 30: Für die erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturobjekte sind folgende separate Paragraphen anzulegen:

§ ... Erhaltenswerte Kulturobjekte

- 1 Bedeutung: Die im Bauzonen- und Gesamtplan als erhaltenswert bezeichneten und im Anhang 1 aufgelisteten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten und Kleinobjekte, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).
- 2 Ziel: Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 3 Abbruch: Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.
- 4 Zuständigkeit: Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts zu erarbeiten. Bei Bedarf können Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle (Fachstelle Heimatschutz) zur Stellungnahme eingereicht werden.

§ ... Schützenswerte Kulturobjekte

- 1 Bedeutung: Die im Bauzonen- und Gesamtplan als schützenswert bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind.
- 2 Ziel: Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
- 3 Abbruch: Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.
- 4 Zuständigkeit: Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojekts zu erarbeiten. Bei Bedarf können Baugesuche der zuständigen kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege) zur Stellungnahme eingereicht werden.

§ ... Kantonal geschützte Kulturobjekte

- 1 Bedeutung: Die im Anhang 3 aufgeführten Bauten und Kulturobjekte, die auch im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragen sind, stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrats kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.
 - 2 Ziel: Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Sämtliche Veränderungen am Gebäudeäusseren und im Inneren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.
 - 3 Zuständigkeit: Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Alle Arbeiten sind im Sinn der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Baugesuche sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten.
- § 31 Abs. 1: Dieser Absatz ist wie folgt zu formulieren: «Die im Bauzonen- und Gesamtplan bezeichneten und im Anhang 3 aufgelisteten Naturobjekte (inkl. Einzelbäume) sind von besonderem ökologischem, landschafts- oder ortsbildstrukturierendem Wert und sind geschützt.»
 - § 32 Abs. 1: Dieser Absatz ist so anzupassen, dass eine griffige und umsetzbare Regelung besteht, da bereits absehbar ist, dass die Hochstammbäume nördlich der Kirche oder andere Hosteten demnächst komplett verschwinden könnten. Allenfalls ist ein Verweis auf das Naturkonzept zu machen. In diesem sollte als neue Massnahme die Stärkung der Hostet Chirsigarten vorgesehen werden. In dieser Hostet hat sich der Baumbestand in den letzten 15 Jahren massiv verringert.
 - § 33: Diese Vorgaben gelten für die Gefahrenhinweiskarte, jedoch nicht für die Restgefährdung. Der Begriff «Restgefährdung» ist deshalb zu streichen.
 - § 35: Es wird empfohlen, die Anforderungen pro Prozess einzeln aufzuführen. Aktuell besteht lediglich ein Abschnitt für Überschwemmungen und viele zusätzliche Anforderungen sind bei der Zuständigkeit definiert. Als Vorlage können die beigelegten Musterzonenvorschriften des Kantons dienen.

- § 35 Abs. 2: Wir empfehlen, anstelle von «Zugängen zu den Untergeschossen» den Begriff «ebenerdige Gebäudeöffnungen» zu verwenden, um auch Schäden im Erdgeschoss und Öffnungen, welche nicht dem Zugang dienen, einzubeziehen.
- § 35 Abs. 3: Es ist der Begriff «Schutzmassnahmen» anstelle von «Sicherheitsmassnahmen» zu verwenden.
- § 38: Der Text in diesem Paragraphen ist durch folgenden Standardtext zu ersetzen:

§ 38 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

- 1 Zweck: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmälerverordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.
 - 2 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.
 - 3 Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.
- § 39 Abs. 1: Für die Durchlichtung der Ufergehölze ist die Zustimmung des Kreisförsters vorgesehen. Die Zuständigkeiten für die Ufergehölze werden zurzeit seitens des Kantons neu organisiert. Von daher empfehlen wir die Verwendung einer neutralen Formulierung, indem «Kreisförster» durch «die zuständige kantonale Fachstelle» ersetzt wird.
 - § 40 Abs. 4: Sind tatsächlich sichtbare Mobilfunkanlagen in zweiter Priorität in der Zentrumszone gewollt?
 - § 41 Abs. 2: Der Link auf das kantonale Geoportal ist zu korrigieren: <https://geo.so.ch/map/?t=bodenabtrag> anstelle von www.geoportal.so.ch
 - § 42 Abs. 1: Es ist folgende Ergänzung vorzunehmen: «Belastete Standorte sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.»
 - § 42 Abs. 2: Der Satz «Allfällige Nutzungseinschränkungen, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen werden aufgrund von Art. 34 USG, Art. 8 ff. VBBo und allenfalls Art. 16 AltIV durch die zuständige Amtsstelle verfügt.» ist zu löschen.
 - § 42: Nach Abs. 1 (Beschreibung) ist ein neuer Absatz zur Thematik «Darstellung» mit sinngemäss folgendem Inhalt zu ergänzen: Belastete Standorte werden in den Nutzungsplänen nicht dargestellt, da der Kataster laufend aktualisiert wird. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar (geo.so.ch/map/kbs).
 - Anhang 2: Wir empfehlen dringend, den Beschrieb der Objekte (siehe weiter oben) gesammelt und öffentlich einsehbar als Anhang einzubetten. Dies fördert das Verständnis für den Schutzwert der Objekte.

5.4 Baureglement

Die Prüfung des mit dem Planungsdossier eingereichten Baureglements der Gemeinde Büsserach erfolgte durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements. Das Prüferesultat wurde der Gemeinde per E-Mail mitgeteilt.

5.5 Planungsausgleichsreglement

Die Prüfung des mit dem Planungsdossier eingereichten Planungsausgleichsreglements der Gemeinde Büsserach erfolgte durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements. Das Prüferesultat wurde der Gemeinde per E-Mail mitgeteilt.

5.6 Fazit und Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

C FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

Die vorliegende Planung zeigt eindrücklich, wie intensiv sich die Gemeinde Büsserach mit den für die Raumplanung entscheidenden Fragen befasst hat. Mit dem räumlichen Leitbild, der Vision Büsserach+ mit Quartieranalyse, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept des Siedlungsgebiets sowie weiteren Dokumenten liegen gute und sehr umfassende Grundlagen vor. Auch die formellen Anforderungen an die Planungsinstrumente werden grundsätzlich gut erfüllt. Zahlreiche Festlegungen sind zielführend für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Erfreulicherweise bestehen nur wenige, klar eingrenzbare Genehmigungsvorbehalte. Die Planung erfüllt somit grösstenteils die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans. In gewissen Bereichen sind noch Überarbeitungen nötig. Es ist uns zudem ein Anliegen, dass sich die Gemeinde Gedanken macht über die Chancen von möglichen Zusammenarbeitsbereichen mit der Nachbargemeinde Breitenbach. Naheliegend und zielführend ist aus unserer Sicht eine Zusammenarbeit im Bereich der Qualitätssicherung mit einem Fachgremium sowie im Bereich der Erweiterung und zweckmässigen Erschliessung der gemeinsamen Arbeitszone.

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinn dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage bei Bedarf erneut die Gelegenheit zu geben, uns zum neuen Arbeitsstand zu äussern. Damit kann geklärt werden, ob die Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden konnten. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten (insb. im Raumplanungsbericht) hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird. Das vollständig überarbeitete Dossier ist als Papierexemplar und in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung einzureichen.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Herrn Samuel Schmid. Eine Besprechung der Erkenntnisse des vorliegenden Vorprüfungsberichts hat am 19. September 2024 stattgefunden. Wir stehen Ihnen auch weiterhin gerne für Erläuterungen zu unserer Vorprüfung zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

D ANHANG: GÜTERREGULIERUNG BREITENBACH-BÜSSERACH

Allgemeine Bemerkungen

Das Amt für Landwirtschaft nimmt im Rahmen der durch den Regierungsrat zugesicherten amtlichen Mitwirkung und insbesondere zur Verfahrenskoordination regelmässig an den Sitzungen des Vorstands der Flurgenossenschaft Breitenbach-Büsserach FGGB teil. Die Stellungnahme zur Güterregulierung schliesst die Anliegen der FGGB allenfalls nicht umfassend ein. Es wird davon ausgegangen, dass der Vorstand der FGGB spätestens im Rahmen der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision eingeladen wird.

Stand der Güterregulierung

Die FGGB hat das Vorprojekt der Güterregulierung Breitenbach-Büsserach GRBB nach der kantonalen Vorprüfung sowie vorgängiger Koordination mit dem Bund (BLW) vom 25. April 2024 bis 27. Mai 2024 öffentlich aufgelegt. Dagegen sind einige Einsprachen eingegangen. Aktuell werden diese geprüft. Die Schätzungskommission wird die Einsprechenden als erste Instanz nachfolgend zu den Einspracheverhandlungen einladen. Grundlage für die Güterregulierung sind das rechtskräftige Beizugsgebiet sowie die Statuten der FGGB. Die GRBB untersteht zudem aufgrund ihrer Grösse der UVP-Pflicht. Mit der Ausarbeitung des Vorprojekts inkl. UVB ist das Ingenieurbüro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG beauftragt. Das Vorprojekt ist aktuell vom Regierungsrat noch nicht genehmigt. Änderungen bleiben somit vorbehalten. Aktuell geht die Projektleitung davon aus, das Vorprojekt müsse mit den Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt werden. Die Änderungen betreffen insbesondere das Wegnetz. Das Amt für Landwirtschaft begrüsst die bereits erfolgte Koordination mit dem Amt für Raumplanung betreffend die Rückstellung des Gesamtplans aufgrund der laufenden Güterregulierung.

Chancen durch die Güterregulierung für die Gestaltung des ländlichen Raums

Mit den rechtskräftigen Statuten der FGGB wurde der Zweck der Güterregulierung sowie die Grundsätze für die Massnahmen im Beizugsgebiet festgelegt. In § 3 wird festgehalten, dass die Massnahmen auf eine umwelt-, natur-, tier- und marktgerechte landwirtschaftliche Produktion, eine bessere Arrondierung, eine gesamthaft optimale und langfristige Planung und Entwicklung sowie die Erhaltung einer intakten Landschaft und der natürlichen Ressourcen auszurichten sind. Im Detail bedeutet dies u. a.

- die Erstellung einer Wegnetzstudie, welche weit möglichst auf das vorhandene Wegnetz sowie den Inventarplan Fuss- und Wanderwege abstellt,
- die Erhaltung, Aufwertung und Ergänzung der Natur- und Landschaftswerte,
- die Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung und Umsetzung des Natur- und Landschaftskonzepts und des Gesamtplans,
- die Revitalisierung und Renaturierung von Bachläufen und Aufwertung von anderen Lebensräumen und Umsetzung der kommunalen Nutzungsplanungen nach Massgabe der ins Vorprojekt eingebrachten Anliegen,
- die Ausscheidung von Teilgebieten mit Hochstamm-Obstbäumen, in welchen der Erhalt, die Verjüngung des Hochstamm-Obstbaumbestands vor den übrigen Massnahmen Priorität haben.

Im Rahmen einer Güterregulierung müssen zudem als Kompensation für die Eingriffe in die Landschaft (Arrondierung, grössere Bewirtschaftungseinheiten, bauliche Eingriffe wie Verbesserung Wegnetz durch Verbreiterung und Hartbelag, Drainagesanierungen etc.) zwingend ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen geplant und umgesetzt werden. Die FGGB hat dazu im Rahmen der Güterregulierung im Beizugsgebiet die dazu notwendigen Grundlagen erarbeiten lassen wie ein

Natur- und Landschaftskonzept auf Basis des überarbeiteten Naturinventars, eine Bodenkartierung, die Wald- und NHG-Gehölz-Feststellung, die Vorausscheidung der Gewässerräume, ein landwirtschaftliches Entwicklungskonzept mit Befragung aller Landwirte, die Voruntersuchung (HU und TU) der belasteten Standorte etc.

Die Güterregulierung kann somit als Chance für die Erhaltung und Aufwertung der Landschaft, des Naherholungsgebiets sowie der Biodiversitätsförderung auf dem Gemeindegebiet von Büsserach erachtet werden. Insbesondere auch im Namen der FGGB wird die Planungsbehörde gebeten, im Rahmen der Mitwirkungsanlässe die Bevölkerung auf diese Chance, die sich ergebenden Synergien und den ganzheitlichen Ansatz hinzuweisen.

Relevanz der Ortsplanungsrevision für die Güterregulierung

Mit dem vorliegenden Vorprojekt werden die wichtigen Eckpunkte der später etappenweise durchgeführten Güterregulierung festgelegt. Dies geschieht im Hinblick auf die Entwicklungs- und Optimierungsmöglichkeiten der Landwirtschaft in Büsserach (grössere Bewirtschaftungseinheiten mit Arrondierung der Flächen um die Landwirtschaftsbetriebe, optimierte Parzellenstruktur der Eigentumspartellen, Pachtlandarrondierung, Bereinigung der Dienstbarkeiten etc.) sowie der landwirtschaftlichen Infrastruktur (Optimierung des bestehenden Wegnetzes, Sanierung der landwirtschaftlichen Entwässerungen, weitere Objekte). Die Güterregulierung bildet eine entscheidende Grundlage für zahlreiche Themen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision behandelt werden wie beispielsweise das Wegnetz, die Erhaltung der für Büsserach wichtigen Streuobstbestände, die Renaturierung öffentlicher Gewässer, die Ausscheidung des Gewässerraums, die Aufwertung von Natur und Landschaft durch zahlreiche ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen inkl. der Erweiterung eines bestehenden Naturschutzgebiets. Dabei werden die im öffentlichen Interesse liegenden Grundstücke wie z. B. die Gewässerräume sowie für die Ökologie relevante Flächen der öffentlichen Hand zugewiesen und die spätere Nutzung grundeigentümergebunden geregelt. Das Vorprojekt der GRBB beinhaltet zudem die Ausarbeitung einer Kostenschätzung der Massnahmen, eines Finanzierungsplans sowie eines Zeitplans für die Umsetzung der verschiedenen Etappen. Der Gesamtplan kann somit erst nach der Genehmigung der Neuzuteilung der neuen Parzellenstruktur sowie nach Vorliegen der grundeigentümergebundenen Nutzungen der entsprechenden Grundstücke ausgearbeitet werden. Dies wird nach aktueller Zeitplanung erst ca. im Jahr 2032 der Fall sein.

Bemerkungen zu einzelnen Planungsinhalten der Güterregulierung

- Beizugsgebiet GRBB: Das ursprüngliche Beizugsgebiet der GRBB aus dem Jahr 2016 (Gründung) wurde im Jahr 2022 erweitert. Dies geschah insbesondere aufgrund der Aufhebung von Reservezonen in der Gemeinde Breitenbach sowie Ergänzungen in der Gemeinde Büsserach. In Büsserach erstreckt sich das Beizugsgebiet zu rund 95 % auf das ganze Gemeindegebiet ausserhalb der Bauzone. Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision in Büsserach werden allenfalls erneut Anpassungen am Beizugsgebiet vorgenommen werden müssen. Gemäss § 4 der Statuten der FGGB sind Bauzonen vom Beizugsgebiet ausgeschlossen.
- Feststellung Wald: Im Rahmen der Grundlagenenerhebung wurde im Beizugsgebiet ausserhalb der Bauzone der Wald durch den Kreisförster festgestellt und durch den Kreisgeometer (Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG) neu vermessen. Die diesbezügliche Nachführung unter Federführung des Amtes für Geoinformation liegt vor. Die festgestellte Waldgrenze bleibt im Beizugsgebiet bis zum Abschluss der Güterregulierung bestehen und kann zu einem späteren Zeitpunkt in den Gesamtplan übernommen werden.
- Verfahren und Planbeständigkeit des Gesamtplans: Wie bereits eingangs erwähnt, begrüsst das Amt für Landwirtschaft, dass der Gesamtplan aufgrund der Güterregulierung zurückgestellt wird und erst zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und genehmigt werden soll. Im Rahmen der Submission für das Hauptprojekt Güterregulierung ist das Leistungsfeld «Koordination mit der Ortsplanungsrevision» ein wichtiger Inhalt.

- Gewässer und Gewässerraum: Die bestehenden, öffentlichen Gewässer ausserhalb der Bauzone im Beizugsgebiet der GRBB wurden in das Vorprojekt übernommen. Die erforderlichen Gewässerräume wurden in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Abteilung Wasserbau vorausgeschieden und mit der Wald- und NHG-Gehölz-Feststellung koordiniert. Den Schnittstellen der Gewässerräume im Übergang vom Beizugsgebiet resp. Gebiet ausserhalb Bauzone zum Baugebiet ist dabei Beachtung zu schenken (Übereinstimmung der Linien). Im Rahmen der Güterregulierung wird als öffentliches Gewässer der «Obere Graben» sowie der «Graben Blumengarten» ausserhalb der Bauzone ausgedolt resp. revitalisiert. Zudem werden die Bachparzellen entflochten sowie der Gewässerraum der öffentlichen Hand zugeteilt. Die daraus resultierenden Flächen, welche als landwirtschaftliche Nutzflächen gelten, können an angrenzende Bewirtschaftende verpachtet werden.
- Hinweise auf belastete Standorte: Die im Beizugsgebiet der GRBB liegenden, belasteten Standorte wurden im Rahmen der Grundlagenenerhebung für das Vorprojekt, in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Abteilung Boden voruntersucht (historische und anschliessend technische Untersuchung). Gestützt darauf liegen die Berichte dazu vor sowie auch die parzellenscharfe Abgrenzung der belasteten Standorte.
- Netzergänzungen Fuss- und Velowegverbindungen: Betreffend die Änderung der Klassierung hat das Amt für Landwirtschaft keine Bemerkungen. Gemäss dem Erschliessungsplan Ost ist entlang der Parzelle GB Nr. 505 neu ein Fuss- und Radweg vorgesehen. Das Amt für Landwirtschaft möchte festhalten, dass im Rahmen der Güterregulierung in Büsserach eine Wegverbreiterung des bestehenden Kieswegs auf 3.0 m vorgesehen ist. Ab Gemeindegrenze Büsserach ist lediglich ein 1 m breiter Rasenweg als Verbindung vorgesehen. Wenn dieser Weg Teil einer Radwegverbindung nach Breitenbach sein soll, müsste der Weg vermutlich auch in Breitenbach erweitert werden. Der Erschliessungsplan ist mit der GRBB abzustimmen.
- Umsetzung des Gewässerraums: Ausserhalb der Bauzone wird dieser erst mit dem Gesamtplan verbindlich festgelegt. Den Schnittstellen des Gewässerraumes im Übergang zwischen Bauzone und Nicht-Bauzone ist Beachtung zu schenken (Übereinstimmung der Linien).
- Gewässerraum Unterer Niedergraben (Parzellen GB Nrn. 1591, 2666, 2667, 2668): Im Rahmen des Vorprojekts der Güterregulierung sind am Unteren Niedergraben ausserhalb der Bauzone keine Revitalisierungsmassnahmen geplant. Der Gewässerraum wird grundeigentümergebunden festgelegt. Gestützt auf den Raumplanungsbericht sollen die bestehenden Reservezonen im nordöstlichen Bereich aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Der Untere Niedergraben ist ab dem Einlaufbauwerk auf Parzelle GB Nr. 1186 eingedolt. Bei einer allfälligen Zuweisung zur Landwirtschaftszone stellt sich die Frage des Leitungszustands des eingedolten Bachs. Dies wäre zudem bei einer allfälligen Erweiterung des Beizugsgebiets der GRBB zu beachten (Parzellen GB Nrn. 2009, 2010, 1187 und 1186). Der Gewässerraum des Unteren Niedergrabens wurde im Vorprojekt der Güterregulierung auf den Parzellen GB Nrn. 501, 502, 2282 und 2283 bereits vorausgeschieden. Diese Abgrenzungen sind mit der zuständigen Fachstelle Wasserbau abgesprochen und wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung für die öffentliche Auflage des Vorprojekts nicht verändert. Die festgelegten Abgrenzungen sind mit der GRBB zu koordinieren. Die Grundeigentümer werden sich im Rahmen der öffentlichen Auflage des «alten Besitzstands» dazu äussern können.
- Gewässerraum Graben Blumengarten (Parzellen GB Nrn. 364 und 1610): Der Graben Blumengarten wird im Rahmen der Güterregulierung ausgedolt und revitalisiert. Zusätzlich ist die Verlegung des Fliessgewässers sowie Verlängerung (östlicher Bereich von Parzelle GB Nr. 346) mit dem erforderlichen Gewässerraum in den Bereich der aktuellen Parzellen GB Nrn. 359 respektive 360 vorgesehen. Dadurch entfällt die Ausscheidung des Gewässerraumes auf den Parzellen GB Nrn. 364 und 1610.
- Gewässerraum Oberer Graben und Gerenbächli: Der Obere Graben wird im Rahmen der Güterregulierung im Bereich der aktuellen Parzellen GB Nrn. 279 und 280 ausgedolt und revitalisiert. Es wird der erforderliche Gewässerraum zugewiesen.
- Anpassungen im Strassennetz (Niederfeldstrasse): Die Niederfeldstrasse wird als Zufahrt für die Erschliessung der angrenzenden Landwirtschaftsparzellen genutzt. Im nördlichen Teil (ab Parzelle GB Nr. 90070) ist deshalb, wie bereits erwähnt, eine Verbreiterung von 2.4 m auf 3.0 m vorgesehen. Zur Entflechtung der aktuellen Parzellarsituation wurden die Parzellen GB Nrn. 90070 und 634 ins Beizugsgebiet der GRBB aufgenommen.

Einzonungen aus Sicht der Güterregulierung

Einzonung Parzelle GB Nr. 149

Die Parzelle GB Nr. 149 befindet sich inklusive der Gebäude Nrn. 26 und 26a im Beizugsgebiet der Güterregulierung. Die Gebäude sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Bauzone zugewiesen werden. Der Eigentümer hat bisher einen Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Der Umbau und die Erweiterung der Wohngebäude wurde deshalb als Ausnahme von der Zonenkonformität nach Art. 24 c RPG bewilligt. Seit März 2023 bewirtschaftet der Eigentümer einen zweiten Betrieb als Pächter am Bachmattweg 2. Zudem hat der Bewirtschafter im Rahmen des Vorprojekts ein Begehren betreffend die Prüfung einer Wasserretention zu Bewässerungszwecken angemeldet. Aktuell befindet sich der Hauptstandort am Bachmattweg und die Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 149 werden nur zu Wohnzwecken genutzt. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass der aktuelle Eigentümer im Rahmen der späteren Neuzuteilung, gestützt auf dieses Begehren, mehr Land im Bereich der Parzelle GB Nr. 149 zugeteilt wird. Das bestehende Landwirtschaftsgebäude würde dann, insbesondere bei einer Kündigung der Pacht, allenfalls wieder zum Betriebszentrum werden. 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 FGGB müssten neu eingezonte Flächen aus dem Beizugsgebiet entlassen werden. Für das Verfahren gilt aber § 35 der Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft (Bodenverbesserungsverordnung BoVO). Auch wenn die Gebäude nichtlandwirtschaftlich bewilligt wurden, gehören sie zu einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb. Deshalb sollte das gesamte Grundstück GB Nr. 149 weiterhin in der Landwirtschaftszone und im Beizugsgebiet der Güterregulierung verbleiben. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist von dieser Einzonung abzusehen.

Einzonung Parzelle GB Nr. 1700

Das Grundstück GB Nr. 1700 befindet sich als Teilparzelle im Beizugsgebiet der Güterregulierung. Es handelt sich um eine Mischparzelle in der Bauzone resp. Landwirtschaftszone. Das Grundstück soll im östlichen Teil neu der Grünzone und im Gegenzug im nördlichen Teil neu der Bauzone zugewiesen werden. Das Grundstück wird gestützt auf die Agrardatenbank GELAN nicht von einem direktzahlungsberechtigten Bewirtschafter bewirtschaftet. Mit der Einzonung ist das Beizugsgebiet der Güterregulierung anzupassen. Wie zweckmässig diese Einzonung hinsichtlich Erschliessung, Nutzung Restfläche etc. ist, darf bezweifelt werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist von dieser Einzonung abzusehen.

Einzonungen im Industriegebiet Neumatt

Um für das lokale Gewerbe zusätzliche Möglichkeiten zu schaffen, soll im Gebiet der Industriestrasse West eine zusätzliche Fläche in die Industriezone eingezont werden. Dafür soll wertvolles Kulturland (überwiegend Fruchtfolgeflächen) aufgegeben werden. Die für die Einzonung vorgesehenen Flächen befinden sich alle als ganze oder als Teilflächen im Beizugsgebiet der Güterregulierung. Gestützt auf § 9^{ter} Abs. 1 sowie § 28 Abs. 1 der Statuten der Flurgenossenschaft dürfen ohne Zustimmung der zuständigen Behörde an den einbezogenen Grundstücken keine Veränderungen mehr vorgenommen werden, welche die Ausführung der Güterregulierung erschweren könnten. Mit der Einzonung würde jedoch am westlichen Rand der Zonengrenze eine zusätzliche Erschliessung mit einem Güterweg und entsprechenden Kosten erforderlich. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist von diesen Einzonungen abzu-
sehen.

Zudem sind die für die Einzonung zur Diskussion stehenden Flächen im Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF aufgeführt. Hinsichtlich der Beanspruchung von FFF sind die Grundsätze für Einzonungen nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV und der Planungsgrundsatz S-1.1.9 des kantonalen Richtplans zu berücksichtigen. FFF dürfen nur beansprucht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Im Raumplanungsbericht ist weder das kantonale Interesse noch die Sicherstellung der optimalen Nutzung dargelegt.

Umgang mit den Reservezonen aus Sicht der Güterregulierung

Im nordöstlichen Gemeindegebiet sowie im Gebiet «Niederfeld» sollen die Reservezonen aufgehoben und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Die zur Diskussion stehenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund der Lage in der Reservezone als nicht anrechenbare Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Beizugsgebiets der Güterregulierung.

Die Aufhebung der Reservezone im nordöstlichen Gemeindegebiet ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu begrüssen. Ein allfälliger Einbezug der betroffenen Fläche in die Güterregulierung ist in Absprache mit dem Vorstand der FGGB zu prüfen. Die Erweiterung bedarf zudem der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer, der Generalversammlung der Flurgenossenschaft sowie des Regierungsrats. Für die optimierte Erschliessung der Parzellen westlich und östlich der bestehenden öffentlichen Parzelle GB Nr. 90070 ist ab dem Abzweiger zur Parzelle GB Nr. 1598 bis zur Gemeindegrenze Breitenbach im Vorprojekt der Güterregulierung der Ausbau des bestehenden Kieswegs von aktuell 2.4 m auf 3.0 m vorgesehen.

Die neu der Landwirtschaftszone zuzuteilende Fläche im Gebiet «Niederfeld» bildet eine «Insel» inmitten des Wohngebiets. Damit die Fläche weiterhin sinnvoll landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann, ist die Erschliessung sicherzustellen. Zudem ist die Lärm- und Geruchsproblematik zu berücksichtigen.