



Vision Büsserach+

Ortsbauliche und gestalterische Grundlage
für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung

12. September 2022

Stand für den Gemeinderat am 19.9.22

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Büsserach
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Büsserach, Breitenbachstrasse 22, 4227 Büsserach
Offerteingeberin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, 032 622 42 44
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH / FSU, barbara.wittmer@planteam.ch Jacques Rordorf, Dipl. Architekt ETH, jacques.rordorf@planteam.ch Hans Arnet, MSc UZH in Geografie, hans.arnet@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	Büs_Ortsbauliche Grundlagen_Vision_220908
Quellen Fotos Titelseite	Eigene Darstellung plan:team, Geoportal swisstopo, Gemeindewebsite Büsserach, Google Street View

Inhaltsverzeichnis

1.	Die Vision Büsserach+ als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung	4
1.1	Herangehensweise für die Vision Büsserach+	4
2.	Büsserach in der Landschaft	5
2.1	Den Übergangsraum zur Landschaft in Wert setzen – den Ortseingang gestalten	5
2.1.1	Büsserach inmitten der vielfältigen Landschaft	6
2.1.2	Lebensader Lüssel	9
3.	Büsserach für die Menschen	10
3.1	Übersichtskarte Vision Büsserach+ für das Siedungsgebiet	10
3.2	Das Zentrum mit der Ortsdurchfahrt für Menschen gestalten	11
3.3	«Chance Dorfplatz»: Sichere und attraktive Querungsmöglichkeiten	11
3.4	Wahrnehmung des Ortsbilds «von innen»	12
3.5	«Chance» Passwang-/ Breitenbachstrasse: Verbindung zwischen historischem Ortskern und funktionalem Dorfzentrum stärken	13
3.6	Erhalt des Charakters des Dorfkerns	15
3.7	Strassenraumgestaltung im Dorfkern	16
4.	Büsserach und seine Wohnquartiere	18
4.1	Wohnen «am Hang»	18
4.2	Arbeits- und Wohngebiet östlich der Lüssel	20
5.	Büsserach und seine Arbeitsgebiete	22
5.1	Arbeitsgebiet westlich der Lüssel	22
5.2	«Chance» Sagi/Ziegelhütte und Mülimatt	24
5.3	Überbauung zwischen dem Oberdorf und der Sagi/Ziegelhütte	26
5.4	Überbauung Industriestrasse West	28
6.	Qualitätssicherung durch Fachberatung	35

1. Die Vision Büsserach+ als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die vorliegende Vision Büsserach+ ist die ortsbauliche und gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Sie ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild 2040 vom Dezember 2020, welches eine sehr hohe Flughöhe einnimmt, und der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung. Dies kann schematisch folgendermassen dargestellt werden:

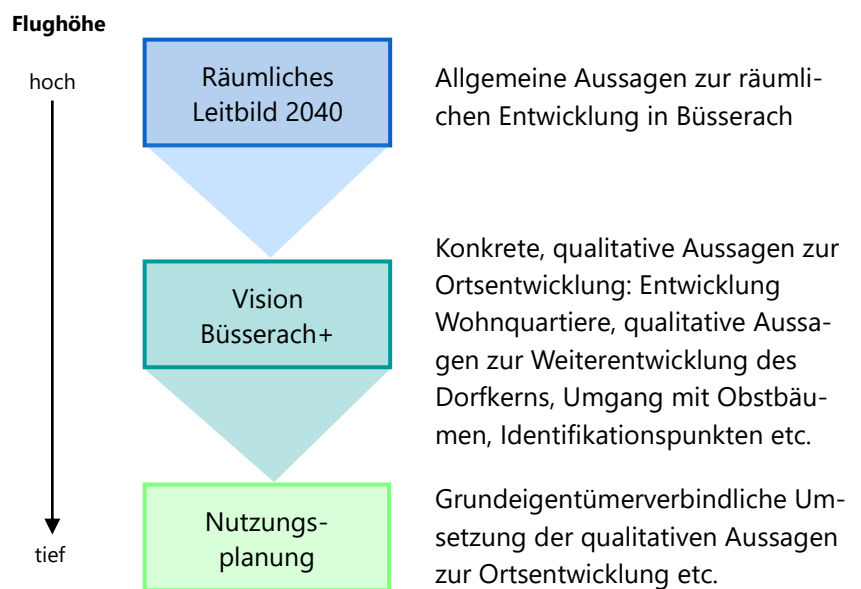


Abbildung 1: Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung: Die Aussagen werden pro Instrument konkreter, bis hin zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung

1.1 Herangehensweise für die Vision Büsserach+

Das räumliche Leitbild 2040 aus dem Jahr 2020 inkl. Erläuterungsbericht beinhaltet diverse, übergeordnete Grundlagen: Es handelt die kantonalen und regionalen Planungen ab, macht Aussagen zu den Arbeitsplätzen, dem Verkehr, der Umwelt etc. Diese Analysen werden an dieser Stelle nicht wiederholt. Falls relevant, werden sie für die Quartieranaylsen resp. die nachfolgenden Ziele verwendet.

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

2. Büsserach in der Landschaft

2.1 Den Übergangsraum zur Landschaft in Wert setzen – den Ortseingang gestalten



Abbildung 2: Historische Fotos von Büsserach mit seiner beeindruckenden Naturkulisse und ursprünglichen Landschaft, um 1953¹

Die Lage von Büsserach ist bevorzugt und vielfältig. Von Basel herkommend beeindruckt die Lage des alten Dorfkerns direkt am Einschnitt zwischen den bewaldeten und felsdurchsetzten Erhebungen des Chien- und Lingenberges. Diese Klus stellt gleichzeitig das Tor zum Faltenjura dar. Es handelt sich um die bedeutendste Talverengung im Lüsseltal, was auch die Lage der Burg der Burgherren von Neu Thierstein begründet, welche spätestens seit deren spektakulären Teilzerstörung und Wiedererrichtung 1997 als Wahrzeichen des ganzen Schwarzbubenlandes gilt.

Diese felsige Juralandschaft geht dann geziert von wunderbaren Obstgärten sanft ins Siedlungsgebiet über und zieht sich weiter in die weitläufige Ebene in Richtung Breitenbach und Laufen. Dieser Anblick besticht insbesondere Reisende, die vom Passwang herkommen, oder Besuchende der aussichtreichen Burg Neu Thierstein. Von dieser Richtung herkommend ist auch der historische Ortsteil Oberdorf gut ersichtlich: Eng aneinander geschmiegte Bauten bilden ein «Faubourg» für die Burg Neu Thierstein, was in so ausgeprägter Form für die Region einzigartig ist.

Ebenfalls gut ersichtlich sind die prächtigen Obstgärten, die das Ortsbild zieren, heute aber nicht mehr in gleicher Masse vorhanden sind.

1. Quelle: Bildarchiv der ETH-Bibliothek, fotografiert von Werner Friedli.

Ziele für die Nutzungsplanung

Die Klus am südlichen Dorfeingang, der Übergang von den Ausläufern des geschäftigen Basels in den Jura, ist ein Alleinstellungsmerkmal von Büsserach. Die Sichtbeziehungen – vom Dorf in die Jurahügel und umgekehrt – sind zu erhalten. Die spannende räumliche Szenografie entlang der Passwangstrasse mit Klus/Sagi, Obstwiese Mülilmatt mit Werkdeich sowie intaktem Ortskern ist möglichst zu erhalten.



Abbildung 3: Ortseingang von Süden her mit Blick auf den intakten Ortskern mit Kirche

2.1.1 Büsserach inmitten der vielfältigen Landschaft

Nebst den südlichsten Ausläufern des Faltenjuras ist Büsserach von seinen weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern umgeben. Folgende drei Landschaften formen Büsserach und prägen auch seine gewachsenen Strukturen:

1. Der hohe Jura: gebirgige und felsige Landschaft, anschliessend Übergang in die Ebene bei der Burg Neu Thierstein.
2. Der sanfte Jura: Hügellandschaft, bewachsen mit Wäldern, aber ohne Felsen (mit Ausnahme des Chaltbrunnetals).
3. Die Ebene des Laufentals: aufgeräumte und intensiv genutzte Landschaft mit Wiesen und Feldern, aber auch heute noch mit Obstgärten (allerdings weniger als früher).

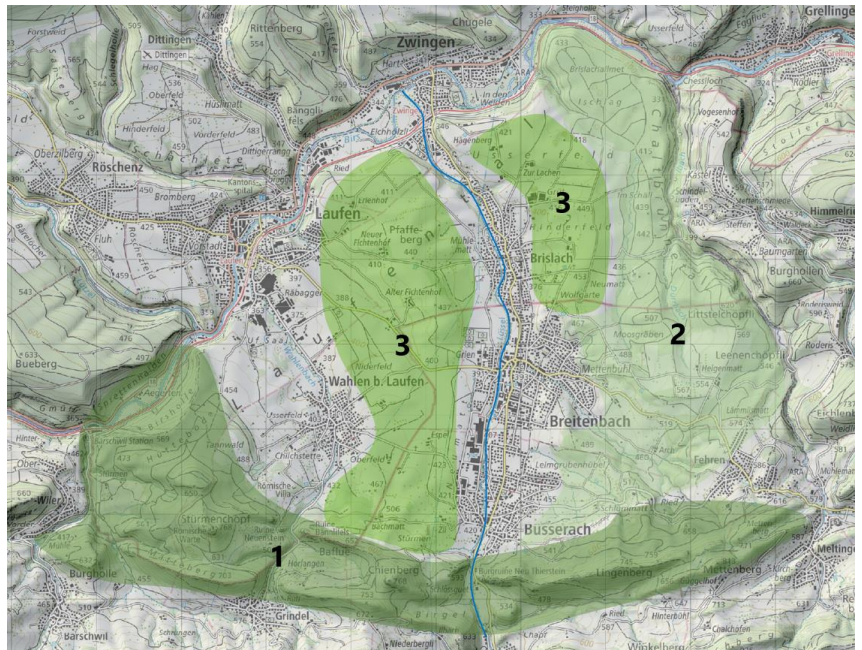


Abbildung 4: Büsserach und seine 3 Landschaften²

Jede Landschaft hat unterschiedliche Eigenschaften, eine eigene Flora und Fauna, aber auch unterschiedliche Naherholungswerte. Der Schutz dieser einzigartigen Landschaft ist zentral und der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Dies belegen das aktuelle Naturinventar und -konzept gut. Diese Landschaften sind aber auch ein wichtiges Identifikationsmerkmal für die Bevölkerung von Büsserach: Sie geben einen Ankerpunkt, vom Balkon oder vom Garten aus – im Sinne: «Hier, am Rande des nördlichen Jura wohne ich». Die Bewohnenden verfolgen die Sonnenauf- und untergänge, das Wetter, die Jahreszeiten, die Natur. Dies ist nicht nur positiv für die psychische Gesundheit, sondern auch für die Verbundenheit mit dem Dorf.

Damit stellen sich Fragen: Wie gestalten wir die Landschaft zukünftig? Wie beeinflussen wir sie? Wie verändern sich die kurzen und weiten Ausichten mit der Bebauung der Hanglage rund um den Spitzackerweg?

Ziele für die Nutzungsplanung

Die wichtigsten Naturobjekte (z.B. Obstbaumanlagen, Hecken) und Landschaftskammern, die diese Identifikationsmerkmale darstellen, sind in der Nutzungsplanung zu schützen. Dazu gehört auch die konsequente Umsetzung des Naturinventars und -konzepts.

Von Bedeutung sind auch der Umgang mit den Sichtbeziehungen von den Wohngebieten aus in die verschiedenen Landschaftskammern. Die zulässigen Gebäudehöhen am Hang sind von diesem Blickwinkel aus zu überprüfen: Es kann sein, dass hinsichtlich Sichtbeziehungen die

2. Quelle: Geoportal swisstopo, map.geo.admin.ch, Download: 10.01.2022, Bearbeitung: Planteam.

Siedlungsentwicklung nach innen vornehmlich über Bauten mit grösseren Grundrissen und dafür einer geringeren Gebäudehöhe resp. Geschossigkeit zweckmässig ist.

2.1.2 Lebensader Lüssel



Abbildung 5: Die Lüssel als beliebter Naherholungsraum und «Lebensader» der Gemeinde

Die Öffnungen von Bächen (wie im Naturinventar nachzulesen) und ein durchgängiger Zugang zur Lüssel sind zentrale Elemente für die Aufwertung des Dorfs. Die Lüssel mit Grünzug bietet ideale Voraussetzungen für ein zusammenhängendes Naherholungsgebiet und attraktiven, durchgängigen Fusswegverbindungen, die Büsserach mit Erschwil und Breitenbach verbinden.

Die bestehende Fusswegverbindung entlang der Lüssel (zwischen Wydenmattstrasse und Frohmatt) ist in beide Richtungen zu verlängern: in Richtung Norden bis zum Bad in Breitenbach und in Richtung Süden zur Sagi, wo ab der Fischzucht (Fischereiverein Thierstein) Anschluss an den Fussweg nach Erschwil besteht. Zu prüfen ist, ob die Fusswegverbindung vom Werkhof (Wydenmattstrasse) bis zum Kreuz, anschliessend unter der Brücke hindurch und dann in Richtung Süden über einen Steg bis zur Fischzucht weitergeführt werden kann. Es ist darauf zu achten, dass die Begehbarkeit mit Kinderwagen und Rollstuhl inkl. der Zugänge zumindest an einigen Stellen möglich ist.

3. Büsserach für die Menschen

3.1 Übersichtskarte Vision Büsserach+ für das Siedungsgebiet



Abbildung 6: Übersichtsplan Büsserach Vision+

3.2 Das Zentrum mit der Ortsdurchfahrt für Menschen gestalten

Lange Zeit stachen die Lage und die historische Bebauungsstruktur des Ortskerns im heutigen Oberdorf und entlang der Breitenbachstrasse heraus. Auf der nachfolgenden Luftaufnahme aus dem Jahr 1953 ist im Vordergrund die «Rote Fabrik» gut zu erkennen, welche nicht nur den Startpunkt für die industrielle Entwicklung markiert, sondern auch denjenigen zur Verschiebung des funktionellen Dorfkerns aus dem historischen Dorfkern hinaus Richtung Breitenbach.

Noch heute sind diese historischen Elemente ersichtlich, ebenso die langsame Entwicklung in Richtung Breitenbach.



Abbildung 7: Entwicklung ab 1950. Links: Lage und Bebauungsstruktur des historischen Dorfkerns.³

3.3 «Chance Dorfplatz»: Sichere und attraktive Querungsmöglichkeiten

Büsserach hat die grosse Chance, inmitten des Kerns über eine sehr grosse und zusammenhängende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) im Gebiet zwischen dem Hang über die Breitenbachstrasse bis hin zur Lüssel zu verfügen. In diesem Gebiet befinden sich die allermeisten öffentlichen Nutzungen wie z.B. die Schule, die Gemeindeverwaltung, der Kindergarten, aber auch wichtige relevante öffentlich zugängliche Nutzungen wie die Bäckerei, die Genossenschaft Wohnen im Alter etc.

Diese öBA stellt eine wichtige Verbindung in Ost-West-Richtung dar, welche die verschiedenen Ortsteile auch weiter über die kleine Brücke über

3. Quelle Luftaufnahme: Bildarchiv der ETH-Bibliothek, fotografiert von Werner Friedli.

Quelle Kartenausschnitt: Geoportal swisstopo, map.geo.admin.ch, Download 10.01.2022, Bearbeitung: Planteam.

die Lüssel verbindet. Diese Verbindung soll als («Haupt»-)Schulweg für die Kinder gelten.

In diesem Gebiet sollen verschiedene Ziele verfolgt werden:

- Gestaltungs- und Entwicklungsvorstellungen entlang der Breitenbachstrasse hinsichtlich einer Stärkung der Hauptachse für die Bevölkerung und nicht nur als Durchfahrtsstrasse.
- Schaffen eines Dorfplatzes neben dem Vereinshaus.
- Klären der Nutzungen innerhalb der grossen öBA (z.B. zwei Fussballplätze, Ort für Junge (z.B. eher bei einem Fussballplatz als an diesem «versteckten Ort» entlang der Lüssel?), Dorffeste etc.

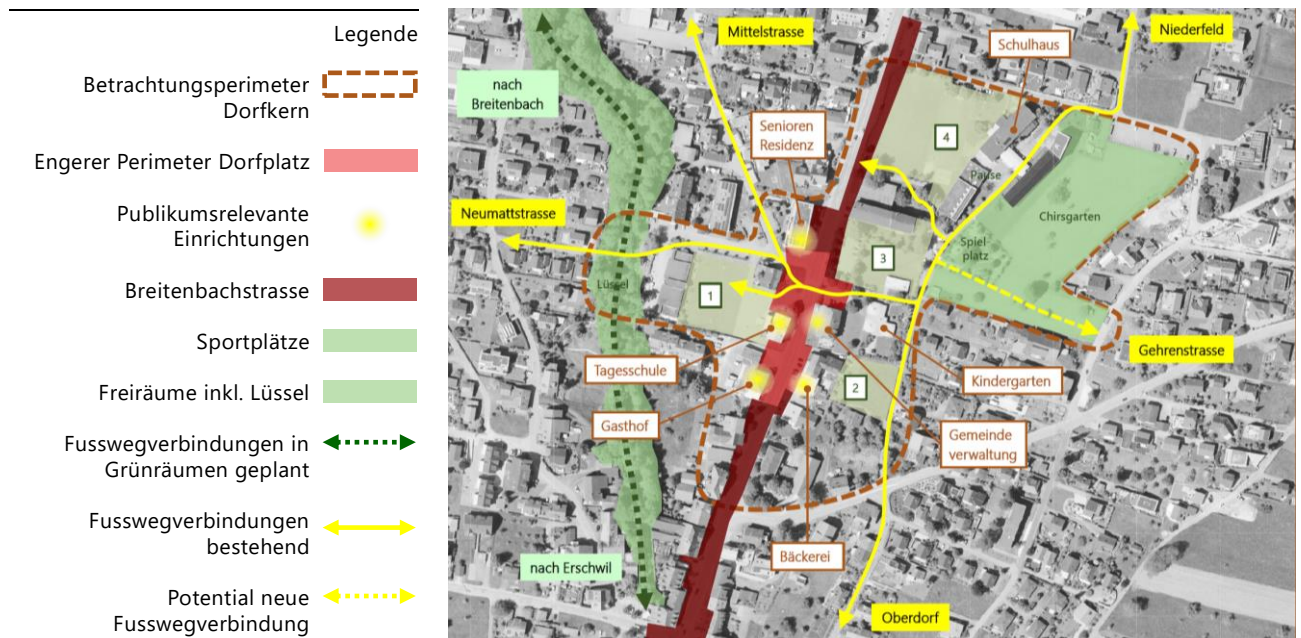


Abbildung 8: Szenario «Dorfplatz»

3.4 Wahrnehmung des Ortsbilds «von innen»

Die Ortsdurchfahrt als Teil des wichtigen Handelsweges über den Passwang stellte ein wichtiger Teil des Dorfes dar. Hier fand der Transfer von Waren, Menschen und Informationen statt. Die detaillierte Siegfriedkarte von 1875 lässt eine Verdichtung rund um die Kirche erkennen – es entsteht ein «paralleles Zentrum» etwas abseits der Kantonsstrasse mit Neubauten und regionstypischen Bauernhöfen mit Vorplätzen.

Bereits mit dem Bau der geschichtsträchtigen roten Fabrik im Jahre 1861 begann sich das Dorf talauswärts in Richtung Breitenbach zu entwickeln.

Bis in die 1940er-Jahre blieb das Dorf ziemlich kompakt, ab 1950 setzte dann die Bautätigkeit vor allem im nördlichen Gemeindegebiet ein, wobei die ersten Wohnquartiere teilweise weit abgesetzt vom Dorfzentrum in der Ebene Richtung Breitenbach gebaut wurden.

Die Auffüllung in dieser Ebene wies lange Zeit eine sehr lockere Bebauung auf. Die Bewohnenden zogen weg von der lärmigen Kantonsstrasse, entlang welcher nur wenig gebaut wurde. Dies bedeutete jedoch auch ein Rückzug vom öffentlichen Raum, der einst sehr wichtig war für die Menschen und es eigentlich immer noch ist.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die Strassenraum- und Ortskernaufwertung zu legen, der Gestaltung von «Fassade zu Fassade». Dies bedeutet, dass auch die Vorräume und -plätze, die architektonische und ortsbauliche Gestaltung der Bauten und die Begrünung von Bedeutung sind und nicht nur den Strassenraum als Verkehrsraum.

Aus der Durchfahrtsachse ist eine Visitenkarte zu schaffen, besonders auch für die lokale Bevölkerung. Sie soll stolz sein, wenn Sie ins Dorf einfährt oder aus dem Bus steigt. Wir sehen eine unterschiedliche Handhabung des historischen Dorfkerns und den neueren Siedlungsgebieten vor:

3.5 «Chance» Passwang-/ Breitenbachstrasse: Verbindung zwischen historischem Ortskern und funktionalem Dorfzentrum stärken

Mit der Ausdehnung des Siedlungsraums Richtung Norden hat sich im Laufe der Jahrzehnte auch das funktionelle Dorfzentrum aus dem alten Dorfkern hinaus verschoben: Gemeindeverwaltung, Postagentur, Schulhaus, Vereinshaus Wydenmatt, Restaurant Traube, Bäckerei und Shop Jeker befinden sich heute rund um die rote Fabrik resp. südlich davon. Durch den stetigen Bevölkerungszuwachs und die damit verbundene bauliche Auffüllung der Ebene in Richtung Breitenbach ist das Dorf in den letzten Jahrzehnten wieder vermehrt zusammengewachsen.

Im Dorfkern ist der Strassenraum zwischen den Bauten heute grösstenteils über die gesamte Breite asphaltiert. Zukünftig ist eine klarere Differenzierung im Übergang zwischen den früheren Mergelbereichen, dem Geh- und dem Fahrbereich zu schaffen. Hierfür sind die Bodenbeläge sorgfältig zu wählen. Die Strassenraumgestaltung erfolgt von Fassade zu Fassade. Gestaltungsmerkmale sind herauszuschälen und die wichtigsten Vorschriften im Zonenreglement aufzunehmen.

Ziel ist, eine stärkere Verschmelzung des historischen Dorfkerns mit dem funktionellen Dorfzentrum anzustreben und nutzungsplanerisch zu

sichern. Dies soll mit klaren Zonenvorschriften gefördert werden (zulässige Nutzungen festlegen, ortsbauliche Anforderungen an Bauten im Zentrum), aber auch Gestaltungsmassnahmen im öffentlichen Raum neben der Sanierung der Kantonsstrasse (Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten etc.).



Abbildung 9: Strassenraumgestaltung im Ortskern heute und morgen: Differenzierung der Bodenbeläge (grau) und Begegnungsmöglichkeiten (grün) statt Asphaltflächen.⁴

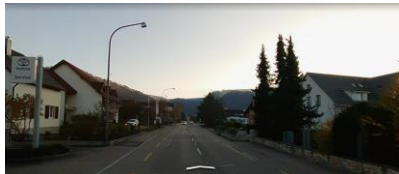


Abbildung 10: Strassenraumgestaltung in den neueren Quartieren heute und morgen: Gestaltungsfokus auf den Vorbereichen und den Einfriedungen.⁵

4. Quelle: Google Street View, Bearbeitung: plan:team.

- Sichere und attraktive Querungsmöglichkeiten der Breitenbachstrasse. Die «Hauptquerung» der Kantonsstrasse soll an drei Stellen erfolgen, nämlich im Dorfkern sowie bei der Wahlenstrasse und bei der Birkenstrasse / Grienstrasse. So entsteht ein gewisses Aufkommen an Personen, die sich regelmässig kreuzen. Die zu Fuss Gehenden erhalten ein Gesicht und eine Präsenz.
- Schaffen eines Längsprofils des Strassenraums, das dazu einlädt, kurze Distanzen innerhalb Büsserach zu Fuss oder mit dem Velo zurückzulegen. In der Kernzone wird die Strasse im Mischverkehr organisiert sein, ausserhalb der Kernzone wird es Velostreifen geben (die offizielle Veloverbindung abseits der Kantonsstrasse führt über die Neumattstrasse).
- Die vielfältigen Freiräume rund um diese öBA, also die Lüssel, der Sportplatz Wydenmatt (1), die Grünanlage oberhalb Gemeindeverwaltung (2) sowie der Kindergarten (3), der Rasenplatz Schule (4), und der Spielplatz Chirsgarten sind miteinander mittels attraktiver Fusswege zu verbinden. Diese Fusswege sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, so dass der Begegnung zwischen den Menschen viel Platz gegeben wird.

3.6 Erhalt des Charakters des Dorfkerns



Abbildung 11: Links: Dufourkarte von 1864 mit dem ursprünglichen Dorfkern an der Oberdorf- und Breitenbachstrasse. Rechts: Die Siegfriedkarte von 1875 zeigt die Entwicklung des «Zentrums» rund um die Kirche mit parallelen Strassenführungen und die etwas geringere Entwicklung entlang der Breitenbachstrasse.⁶

Der Charakter des alten Dorfkerns ist bis heute gut erhalten. Die Bauten reihen sich auf mit giebel- und traufseitigen, regionaltypischen Dächern, was eine spannende Mischung ergibt. Ein Teil der ehemaligen Bauerngärten ist gut erhalten, die den öffentlichen Raum prägen. Die prägenden

6. Quelle: Geoportal swisstopo, Bearbeitung: Planteam.

Gestaltungsmerkmale im Ortskern sind in die Zonenvorschriften aufzunehmen. Auch Bestimmungen für erhöhte Anforderungen für Bauten im Ortskern oder allfällig auszuscheidende Grünzonen sind auf die jeweiligen Gegebenheiten anzupassen und entsprechend zu formulieren. So wird eine gute Mischung zwischen Erhalt und Weiterentwicklung ermöglicht.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Ziel ist, dass das Oberdorf mit seinem regionstypischen Ortskern mit teils gut erhaltenen Bauten weiterhin als solcher erkennbar bleibt, auch wenn die Gemeinde durch ihr Wachstum und ihre Nähe zu Basel immer stärker urbanere Züge annimmt.

Wichtig ist dabei, dass die Bauvorschriften den Spagat zwischen dem Erhalt der identitätsbildenden Strukturen und Elementen sowie den zeitgemässen Anforderungen an Bauten schaffen. Neben den Baumassen und -vorschriften wie Dachform, Gebäudehöhe, Fassaden- und Vorplatzgestaltung ist deshalb auch das Vorgehen für qualitativ hochwertige Bauten festzulegen.

3.7 Strassenraumgestaltung im Dorfkern



Abbildung 12: Bauerngärten und Baugruppen in der Oberdorfstrasse (links) und der Kirchstrasse (rechts).⁷

Im historischen Dorfkern ist es besonders wichtig, die Strassenraumgestaltung als Zusammenspiel der Bauten, dem Strassenraum und den Gärten zu lesen. Die Gebäude folgen meist keiner bestimmten Ausrichtung (First, Orientierung, Eingänge etc.), sondern bilden vielmehr zusammen mit den Bauerngärten eine eigene Komposition bzw. einzelne Baugruppen.

Die Bauerngärten sind als Lücken zwischen den Bauten ein prägendes Element im historischen Dorfkern. Die typische Einfriedung der Bauerngärten ist mit einem gemauerten Sockel geringer Höhe (ca. 20-30 cm)

7. Quelle: Fotos Begehung, Planteam.

und einem Gartenzaun aus Holzlatten. Die Gärten sind typischerweise mit Gemüse- und Salatbeeten, Blumen, Kräuter, Hecken und kleineren Obst- und Zierobstbäumen bepflanzt.

Die Materialisierung der Gebäude im Dorfkern ist divers: Vorwiegend mineralisch (Putz) in den Wohngeschossen der Hauptgebäude und mit Holzverschalung in den Dachgeschossen und für die Nebengebäude (Geräteschuppen, Anbauten etc.), sowie Ziegeldächer. Die Fensterleibungen sind meistens farblich vom Putz abgesetzt und Fensterläden, wo vorhanden, aus Holz gefertigt und farbig gestrichen. Diese unterschiedlichen Materialien ergeben im Zusammenspiel ein lebendiges Bild und eine dörfliche Atmosphäre.

Empfehlung: Bei (Ersatz)Neubauten und Anbauten etc. ist die Volumetrie, Dachform, Öffnungsverhältnis der Fassade und Materialisierung mit der näheren Umgebung im Dorfkern abzustimmen. Bauerngärten im Dorfkern sind zu erhalten. Von weiteren Autoparkplätzen entlang des Strassenraums ist im Dorfkern abzusehen.

4. Büsserach und seine Wohnquartiere

4.1 Wohnen «am Hang»

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.

Die Strukturen in den Wohnquartieren sind recht einheitlich. Im Norden der Parzelle befinden sich die Bauten, im südlichen Teil der Garten. So entstehen zwischen den Parzellen grosszügige Grünräume. Hinzu kommen teils noch nicht überbaute Parzellen, die den durchgrünten Eindruck noch zusätzlich stärken.

Das grundlegende Ziel besteht darin, die Quartiere qualitativ hochwertig und gemäss den aktuellen Anforderungen an die Siedlungsentwicklung nach innen fertigzubauen, ohne dabei die Haupteigenschaften zu beeinträchtigen. Durch das Festlegen von z.B. Gestaltungsplanpflichten o.ä. für einzelne grössere, zurzeit unbebaute Gebiete mit wegweisenden Bestimmungen kann die Qualität der Wohnquartiere gesichert und weiterentwickelt werden.

Das räumliche Leitbild sieht eine sanfte Verdichtung über das gesamte Gemeindegebiet vor. Es sind Fragen zu klären: Welche Quartiere sollen wie verdichtet werden? Wo steht ein Generationenwechsel an, der für eine Verdichtung die optimale Voraussetzung schafft? Nur so können die quartierspezifischen Qualitäten gesichert werden und neue entstehen, denn Qualität kann nicht generell definiert werden.

Die untenstehende Abbildung zeigt auf, wie bestehende Quartierstrukturen analysiert, erkannt und weitergeführt werden können. Dieses ruhige Wohnquartier an der Leimgrubenstrasse / Oberen Grabenstrasse ist als Bauzone ausgeschieden, aber nicht alle Parzellen sind überbaut. Die Haupteigenschaft ist hier die klare Ausrichtung der Baureihen in Ost-West-Richtung: Die Häuser befinden sich jeweils im Norden der Parzellen (orange), wodurch sich im Süden ein «durchgehender» Grünstreifen ergibt (grün). Diesen gilt es zu erhalten. Anbauten und Neubauten sollten deshalb diese Ost-West-Ausrichtung übernehmen. Für die kleineren nicht überbauten Areale (blau) ist eine leicht dichtere Bebauung gegenüber heute anzustreben. Die Ausrichtung und die Lage der Bauten sowie die Körnung soll jedoch ähnlich wie bei den bestehenden Bauten erfolgen. Für die grösseren unbebauten Gebiete (gelb) empfiehlt sich das Festlegen zur Pflicht eines Verfahrens (Konzept, Gestaltungsplanpflicht o.ä.).

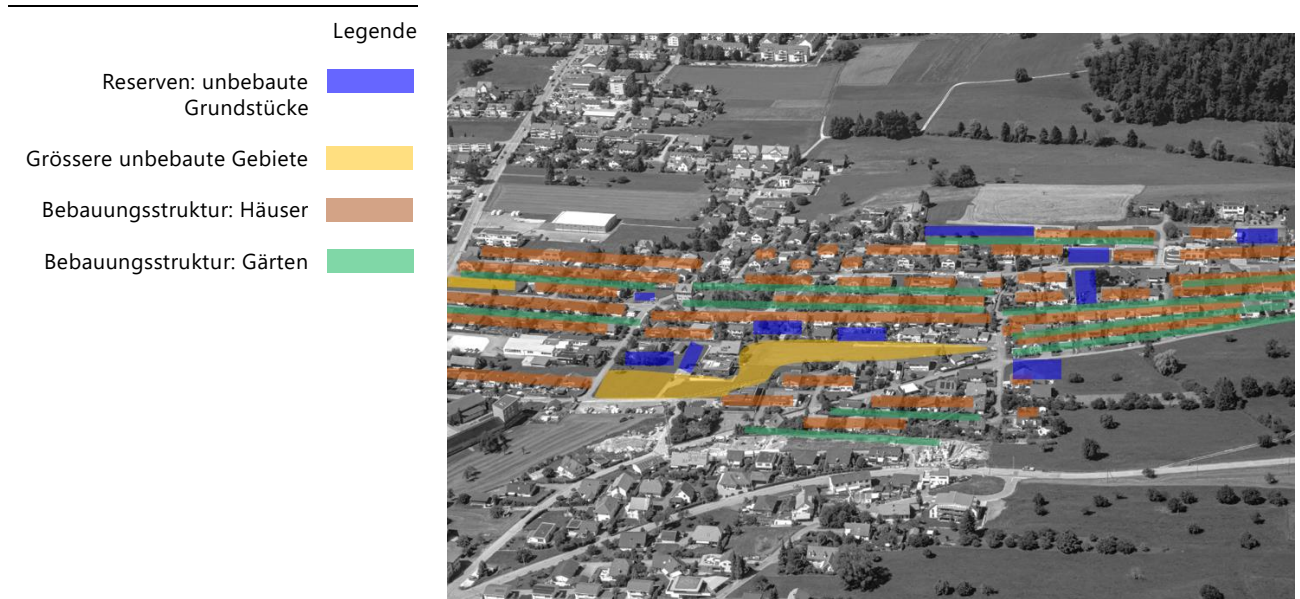


Abbildung 13: Fertigbauen des Wohngebiets rund um die Obere Grabenstrasse.⁸

Umsetzung in der Nutzungsplanung

- Keine Attikageschosse an Hanglagen, Topografie prüfen an welchen Lagen dies der Fall ist.
- Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbauten Parzellen in den kommenden Jahren überbaut werden. Es ist nun festzulegen, wie diese Parzellen überbaut werden können, ohne die Aussicht der Nachbarn zu beeinträchtigen. Damit Themen wie diese nicht das Dorf belasten, sind entsprechende Vorschriften im Zonenreglement festzusetzen (entweder in die Höhe oder in die Breite, je nach Quartier und Lage). Indem beispielsweise die Bauten nahe an die jeweilige Strassenbaulinien gesetzt werden, können die Grünräume erhalten bleiben. Es entsteht ein «durchgehender» Grünraum südlich der Bauten und somit das Gefühl, im Grünen zu wohnen. Es davon auszugehen, dass die zulässigen Höhen gegenüber heute beschränkt werden, jedoch mehr Dichte zugelassen werden soll.
- Fertigbauen der Wohnquartiere und gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren sicherstellen.

8. Quelle: Foto: buesserach.ch, eigene Bearbeitung.



Abbildung 14: Differenzieren der Quartiere am Hang

- Quartiere am Hang differenziert betrachten: Obere Grabenstrasse bzw. oberhalb Dorfzentrum (Gehren-/ Obere Hofmattstrasse) sind unterschiedlich orientiert sowohl hinsichtlich der Aussicht als auch der Ausrichtung der Siedlungsstruktur und der Dachfirste.
- In den beiden Quartieren am Hang ist ein unterschiedlicher Umgang mit den Attikageschossen denkbar; Aussicht in den Hanglagen und Topografie berücksichtigen.

4.2 Arbeits- und Wohngebiet östlich der Lüssel

Die Gewerbezone östlich der Lüssel sind teilweise mit den Wohnzonen verflochten resp. lassen einen Wohnanteil zu. Für diese Gebiete sind neue Zonenzuordnungen zu prüfen, die eine verbesserte Integration der Gewerbebetriebe in die Umgebung anstreben resp. eine andere Nutzung für diese Gebiete zulassen.

Etliche grössere Parzellen sind noch nicht überbaut. Diese befinden sich inmitten des Siedlungsgebiets. Für die nicht überbauten Gebiete sind im Zonenreglement qualitative Vorgaben und Verfahrensarten aufzuzeigen, was auf den unbebauten Parzellen gebaut werden soll. So können auch die Bedürfnisse der Gemeinde, die das öffentliche Interesse vertritt, bereits frühzeitig in die Planungen einfließen (z.B. Begegnungsmöglichkeiten etc.).

Umsetzung in der Nutzungsplanung

- Reservezonen als Freiraum erhalten (bzw. Siedlungsgebiet nur minimal erweitern, wo sinnvoll); Siedlungsrand als Übergangszone zur Landschaft qualitativ gestalten.
- Schlüsselareale Lüsselbogen (1), Grien-/Brückenstrasse (2), Grabenackerstrasse (3) und Breitenbachstrasse 64 (4) qualitativ entwickeln; Arbeiten und Wohnen, gemischte Nutzungen mitdenken.

Legende	
Grünräume	
Neue Bebauung (Vorschlag)	
Freiräume inkl. Lüssel	
Fusswegverbindungen in Grünräumen geplant	
Bepflanzung geplant	
Fusswegverbindungen bestehend	
Potential neue Fusswegverbindung	



Abbildung 15: Entwicklung Arbeits- und Wohngebiet östlich der Lüssel

Gebiet 4: Das Areal Breitenbachstrasse 64 bietet ortsbaulich viel Potential für eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit gemischter Nutzung (Wohnen und Arbeiten). Das Areal ist heute unternutzt: In der Nutzungsplanung sind Anreize zu schaffen, damit in diesem Gebiet eine Mischnutzung entstehen kann. Das Areal grenzt an einen Grünraum, den es offen und unbebaut zu erhalten gilt. Eine Verbindung zwischen Niederfeldstrasse und Breitenbachstrasse in diesem Gebiet ist wichtig und ist bei der Transformation des Areals zu etablieren.

2 und 3: Die Gewerbegebiete Grien-/Brückenstrasse (2) und Grabenackerstrasse (3) sind in Richtung Wohnen zu entwickeln.

5. Büsserach und seine Arbeitsgebiete

5.1 Arbeitsgebiet westlich der Lüssel

Als weitere Schlüsselgebiete für die räumliche Entwicklung von Büsserach sind die Arbeitsgebiete beidseitig der Lüssel zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ziele ist eine optimale Weiterentwicklung der dortigen Betriebe möglich, die haushälterisch mit der Ressource Boden umgeht. Eine Verringerung des Bodenverbrauchs ist auch in Arbeitsgebieten möglich und sinnvoll.

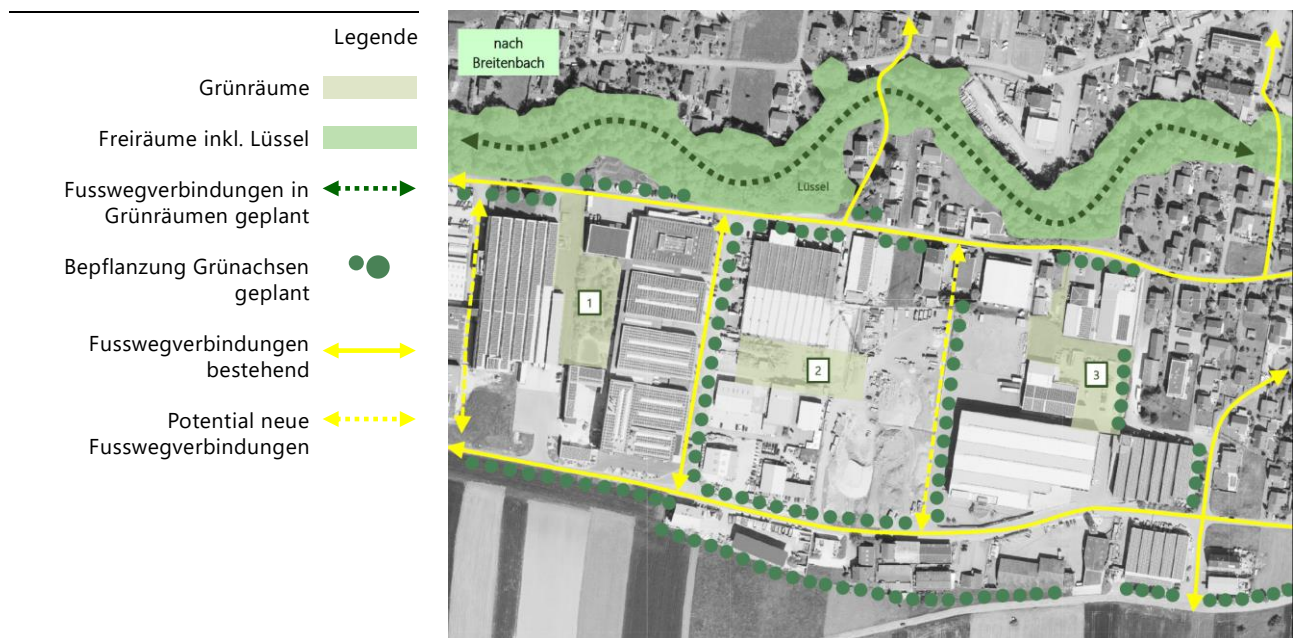


Abbildung 16: Entwicklung Arbeitsgebiet westlich der Lüssel⁹

Die Arbeitsgebiete westlich der Lüssel sind geprägt von zahlreichen grossflächigen und teilweise modernen Industrie- und Gewerbebauten. Sie stehen im Wechsel zu nicht überbauten Gebieten und älteren Baubeständen. Viele Bauten sind über die gesamte Dachfläche mit Solarpanels ausgerüstet und tragen so zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei. Dazwischen gibt es auch noch zahlreiche nicht überbaute Parzellen sowie einige ältere Baubestände, die in den kommenden Jahren allenfalls neu bebaut werden. Die Vision derjenigen Betriebe, die mit ihren modernen Bauten den Startschuss in ein zeitgemässes und nachhaltiges Industriezeitalter gegeben haben, könnte weiterverfolgt werden. Zusätzlich zu zukunftsweisenden Zonenvorschriften könnte die Gemeinde mit einem

standortgerechten Marketing weitere solche Firmen anziehen, um dem Arbeitsgebiet einen Namen zu geben. Als zentrale Pluspunkte könnten die Nähe zu Basel, die Lage im Grünen und die Versorgung mit nachhaltigem Solarstrom vermarktet werden.

Durch die zukünftige Bebauung entstehen versiegelte Flächen, die sich aufwärmen und für das Arbeitsklima wenig einträglich sind. Es sollen deshalb Zonenvorschriften definiert werden, welche die wirtschaftlichen Bedürfnisse mit Gestaltungsvorgaben in Einklang bringen.

Eine gut gestaltete Umgebung ist auch für Unternehmen eine Visitenkarte und erhöht die Attraktivität als Arbeitgeber oder als Firmenstandort.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

- Parallel zur Lüssel soll eine durchgehende, bis nach Breitenbach reichende Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden (siehe Kapitel 1.1.4 Lebensader Lüssel).
- Entlang der Erschliessungsstrassen des Arbeitsgebiets ist eine Begrünung mit Bäumen, Gehölzen oder Sträuchern denkbar, was auch ein einheitliches Gesicht des Arbeitsgebiets schafft und als Visitenkarte für die Betriebe dient.
- Vorbereiche und nicht genutzte Reserveflächen resp. Abstellflächen sollen entsiegelt werden, neue Abstellflächen sollen mit Rasengittersteinen und Bäumen o.ä. für eine möglichst gute Versickerung und Beschattung (und somit Verdunstung und Abkühlung) sorgen.
- Auch eine Vernetzung der Lüssel mit der angrenzenden Landschaft ist von Bedeutung. Sie dient der Durchlüftung der Arbeitszone, deren Abkühlung am Abend, der Erschliessung der Arbeitszone für den Fuss- und Veloverkehr und der Vernetzung der Lebensräume von Kleintieren. Gleichzeitig wird so für das Arbeitsgebiet ein Zugang zur Lüssel geschaffen. Die Lüssel kann so als Pausenort und Schnittstelle zum Dorf genutzt werden. Begrünte Inseln in den einzelnen Gewerbe-/ Produktionsstandorten sollen geschaffen werden (2, 3: Lage schematisch), die auch als attraktive Aufenthaltsmöglichkeit für Arbeitstätige, wie bei Aqua Solar / Dryden (1), dienen.
- Die optimale Anbindung an den Fuss- und Veloverkehr ist wichtig, um beispielsweise über den Mittag schnell ins Dorf zu gelangen und dort die örtlichen Läden und Gastronomiebetriebe zu stärken. Weiter könnte die Neumattstrasse / der Industriering als Fuss- und Veloverbindung zwischen Büsserach und Breitenbach abseits der Kantonsstrasse genutzt werden.
- Die öV-Anbindung des Industriequartiers erfolgt über die Breitenbachstrasse, also über die Brückenstrasse bis zur Haltestelle Schulhaus. Bei der Bushaltestelle sollten gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

- Weiter ist zu prüfen, ob Büsserach an «Pick E-bike» angeschlossen werden soll, um eine nachhaltige Mobilität der kurzen Wege, insbesondere auch zur Industriezone zu fördern.

5.2 «Chance» Sagi/Ziegelhütte und Mülilmatt

Das lokale Sägewerk am Eingang zur Klus und den umliegenden Jurawäldern ist eine grosse Chance für Büsserach. Der Einschlag lokalen Holzes, Transport, Einschnitt im Sägewerk, Trocknung und allenfalls Weiterverarbeitung des Baustoffs geschehen vor Ort. Mit der Verwendung von regionalem Holz wird in der Gemeinde für Wertschöpfung vor Ort gesorgt und zu einer nachhaltigen, regional verankerten Baukultur beigetragen. Der erneuerbare Baustoff Holz sorgt für eine hohe Bauqualität, ersetzt in Zukunft aber auch Materialien mit stärkeren Umweltauswirkungen. Dieses historisch wichtige Gewerbegebiet soll deshalb erhalten bleiben. Bei künftigen Bauvorhaben ist der Gestaltung zum Strassenraum hin Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Gebiet zwischen dem Sagiareal und dem Oberdorf (gemäss rechtsgültigem Zonenplan als Reservezone ausgewiesen) möchte die Gemeinde Flächen für das lokale Gewerbe schaffen.

Ziele für die Nutzungsplanung

Eine mögliche Überbauung im Gebiet Sagi/Ziegelhütte soll mehrere ortsbauliche Kriterien erfüllen:

- Das Gebiet Sagi/Ziegelhütte als Eingangstor zum Faltenjura und Passwang «freispielen» / Sicht auf den Sagifels in Wert setzen.
- Qualitätsvolle Entwicklung und Erweiterungsmöglichkeit für die Sägerei aufzeigen.
- Vermehrte Nutzung von «Holz aus dem eigenen Wald» oder «Holz aus interner Beschaffung» als Eigenleistung z.B. bei gemeindeeigenen Bauten und Anlagen einbringen.



Abbildung 17: Sägerei Saner ca. 1970, von Süden¹⁰



Abbildung 18: Sägerei Saner 2014, von Norden¹¹

10. Sägerei Saner, <https://www.saner-holz.ch/index.php/ueber-uns-henz>, Download: 24. Mai 2022

11. Google Street View, maps.google.com, Download: 24. Mai 2022

5.3 Überbauung zwischen dem Oberdorf und der Sagi/Ziegelhütte

Für die Überbauung dieser Reservezone sind zwei Szenarien möglich, wobei bei beiden der sensible Umgang mit dem historischen Oberdorf und der Uferschutzzone im östlichen Arealteil von Bedeutung sind.

Für beide Szenarien gilt, dass die künftigen Bauten in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen sind, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erarbeiten ist. Weiter von Bedeutung sind die Umgebungsgestaltung mit einem hohen Biodiversitätsanteil.

Szenario 1: Sicht auf Ortskern und Sagifels freihalten



Abbildung 19: Szenario «Sicht auf Ortskern und Sagifels freihalten»

- Dorfkern (1) und Sagi/Ziegelhütte (2) bleiben als eigenständige Ortsteile von Büsserach lesbar.
- Qualitätsvolle Erneuerung und Erweiterung der Sagi (2). Die zusätzlichen Bauten sind nicht höher als die bestehenden. Die künftigen Bauten sind in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen, das in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu erarbeiten ist. Weiter von Bedeutung sind die Umgebungsgestaltung mit einem hohen Biodiversitätsanteil.

Szenario 2: Mülimatt entwickeln



Abbildung 20: Szenario «Mülimatt entwickeln»

- Neue Bebauung in Nord-Süd-Richtung zwischen Lüssel und Müli-deich als Erweiterung des Ortsteils Sagi/Ziegelhütte (2) mit tieferen, kleineren Volumen.
- Höhenentwicklung zu prüfen: Sicht auf den Dorfkern (1) von der Passwangstrasse aus erhalten. Das heisst, dass die Bauten fächerförmig von der Strasse aus zurückgesetzt werden.

5.4 Überbauung Industriestrasse West

Das Industriegebiet (Büsserach und Breitenbach) ist gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S3-1 als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit Schwerpunkt Produktion (Abstimmungskategorie Festsetzung) ausgeschieden.

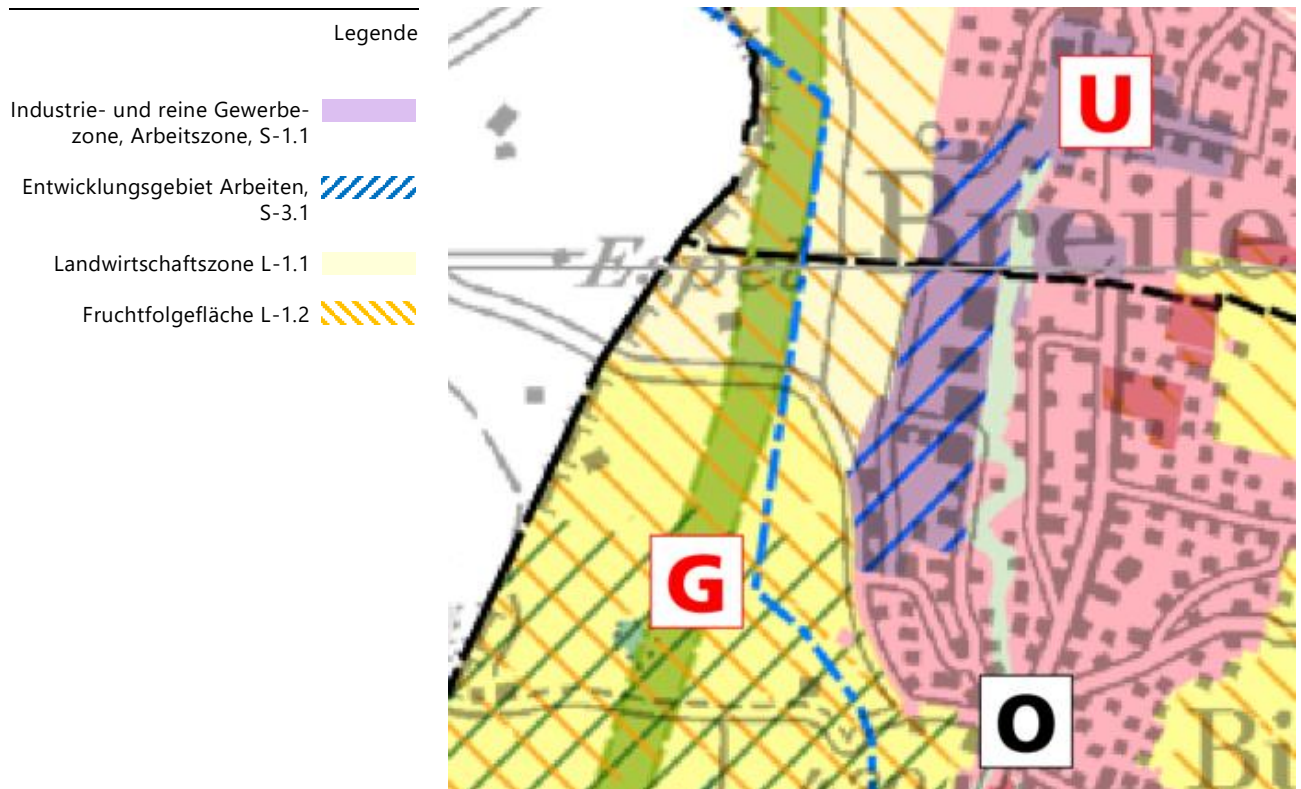


Abbildung 21: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte,

Gemäss Stand der Überbauung vom Sommer 2022 ist das Arbeitsgebiet vollständig überbaut, für die einzige, nicht überbaute Parzelle (GB Nr. 1718) liegt ein bewilligtes Baugesuch vor. Die Erdarbeiten wurden bereits zum Teil vorgenommen, mit dem Gebäudebau wurde noch nicht begonnen.

Für die Ausscheidung von neuen Arbeitszonen ist eine Arbeitszonenbewirtschaftung nötig (kantonaler Richtplan S-3.1.2.). Gemäss S-1.2.2 sind in eine Arbeitszonenbewirtschaftung die Ämter für Raumplanung und sowie Wirtschaft und Arbeit, die Region und die Gemeinden involviert, so dass eine häusliche Nutzung garantiert werden kann.

Diesen Vorgaben entlang folgend, müsste eine Erweiterung des Arbeitsgebiets in beiden Gemeinden erfolgen, so dass auch grössere Betriebe angesiedelt werden können.

Dies ist derzeit nicht vorgesehen. Was hingegen in Büsserach nicht mehr vorhanden ist, sind Arbeitszonen für das lokale (Klein-)Gewerbe. Aus

diesem Grund soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine zusätzliche Fläche für lokale Betriebe geschaffen werden.

Aus Sicht der Ortsplanungskommission eignet sich wegen der Erschliessung und der Nähe zu den anderen Arbeitszonen das Gebiet Industriestrasse West. Anhand von verschiedenen Szenarien wurde diese Absicht geprüft:

- Szenario 1a: Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 25 m
- Szenario 1b: Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 40 m
- Szenario 2: Einzonung bis zur Gemeindegrenze hin
- Szenario 3: Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.

Verbreiterung Industriestrasse

Die bestehende Industriestrasse ist für die Erschliessung der bestehenden Betriebe zu eng. Ein Ausbauprojekt liegt vor. Die Industriestrasse wird bis zum Industriering auf 7 Meter und danach, bis zum Eingang der von Roll auf 6 Meter ausgebaut. Der Kredit wurde bereits von der Gemeindeversammlung gesprochen.

Szenario 1: Flächengleiche Umzonung

Grundsätzliche Überlegungen

Für den 10 m breiten Streifen, der sich in den der Landwirtschaftszonen zugeteilten «Hosenträger»-Parzellen befindet, ist keine Überbauung möglich. Dieser Streifen hat eine Fläche von 3'239 m².

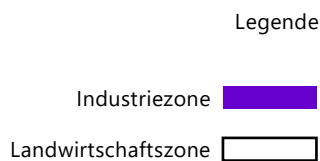


Abbildung 22: Auszuzonende Industriezone (grün umrandet)

Da sich rund um dieses Gebiet Fruchtfolgeflächen befinden, ist davon auszugehen, dass diese Flächen ebenfalls über diese Qualität verfügt.

Für die Erweiterung des Arbeitsgebiets resp. die Auszonung der Industriezone in den Hosenträgerparzellen und die flächengleiche Einzonung als Gewerbezone weiter nördlich, gibt es zwei Überbaumöglichkeiten:

- Beim Szenario 1a ist die künftige Gewerbezone länglich: die Tiefe beträgt ca. 25 m und folgt dem Verlauf der beiden Grundstücke GB Nr. 805 und 806.
- Beim Szenario 1b ist die künftige Arbeitszone tiefer. Die Tiefe beträgt ca. 40 m und greift auf die Hosenträgerparzellen über (GB Nr. 2326, 2327, 823, 2329-2334).

Für beide Szenarien beträgt die Fläche für eine allfällige Einzonung 3'239 m².

Die Höhe für Gewerbebauten wird analog Industriezone (gemäss rechtsgültigem ZR) mit 15 m angenommen.

Bauten müssen die gesetzlichen Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten gemäss § 24 der kantonalen Bauverordnung und Strassenabstände gemäss § 46 der kantonalen Bauverordnung einhalten.

Szenario 1a: Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 25 m



Abbildung 23: Szenario 1a Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 25 m (Abbildung ohne Massstab, verkleinert)

Erkenntnisse zum Szenario 1a:

- Der bebaubare Bereich ist zu schmal für eine Gewerbenutzung (variiert von 7 m bis 11.50 m).
- Die bebaubare Fläche beträgt ca. 1'235 m², etwas mehr als ein Drittel der Gesamtfläche für eine allfällige Einzonung.

Szenario 1b: Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 40 m



Abbildung 24: Szenario 1b Flächengleiche Umzonung mit einer Tiefe von ca. 40 m (Abbildung ohne Massstab, verkleinert)

Erkenntnisse zum Szenario 1b

- Die Bebaubare Fläche beträgt ca. 1'925 m², dies entspricht knapp der Hälfte der Gesamtfläche für eine allfällige Einzonung.
- Das Volumen für den Aushub im Hangbereich, innerhalb des bebaubaren Bereichs, beträgt bis zu ca. 4'800 m³, was zusätzliche Kosten für den Aushub und Abtransport von bis zu 265'000 CHF (als Richtgrösse) zur Folge hat.
- Zusätzlich müssen allfällige Hangsicherungen bis auf eine Höhe von 5 m eingerechnet werden. Die Mehrkosten variieren je nach Bodenbeschaffenheit und Vorkommen von Hangwasser.
- Die Mehrkosten aufgrund der Hangböschung (Aushub und Abtransport, Hangsicherung) sind für eine Gewerbenutzung mit Kleingewerbe (Kleingewerbe-Boxen) überdurchschnittlich. Unverschmutzter Aushub muss zudem eingelagert werden (Deponiekosten), jedoch sind die verfügbaren Deponieplätze in der Region Nordwestschweiz rar. Eine deutliche Verringerung des Aushubmaterials kann mit einer in der Höhe abgestuften Bebauung in den Hang erreicht werden, sofern für eine Gewerbenutzung sinnvoll.

Szenario 2: Einzonung bis zur Gemeindegrenze hin

Die Einzonung geht über die flächengleiche Kompensation (3'239 m²) hinaus und reicht auf einer Tiefe von ca. 30 m bis zur Gemeindegrenze hin und beträgt so ungefähr 1 ha (10'000 m²).



Abbildung 17: Szenario 2: Um- resp. Einzonung mit einer Tiefe von ca. 30 m und einer Länge von 330 m bis zur Gemeindegrenze hin. (Abbildung ohne Massstab, verkleinert)

Grundsätzliche Überlegungen

Insgesamt wird ein ca. 10'079 m² grosser Streifen auf einer Länge von 330 m bis zur Gemeindegrenze einzont. Dies bedeutet, dass eine Fläche von 6'840 m² zusätzlich zur flächengleichen Umzonung der Industriezone (3'239 m²) einzont wird.

Für das weitere Vorgehen sind folgende Abklärungen relevant:

- Die Gemeinde sucht das Gespräch mit den Grundeigentümerschaften, so dass sie ihnen diese Teilparzellen abkaufen kann.
- Die Gemeinde verpachtet oder verkauft den Gewerbebetrieben die benötigte Fläche, so dass sie anschliessend entsprechend grosse Grundstücke abparzellieren kann.

- Sie klärt den Einzonungsbedarf und die kantonalen Anforderungen (Kompensation Fruchtfolgeflächen, Arbeitszonenbewirtschaftung etc.) mit dem kantonalen Amt für Raumplanung.

Erkenntnisse Szenario 2

- Insgesamt beträgt die Fläche für die künftige Gewerbezone 10'079 m², das heisst, dass neben der flächengleichen Kompensation von 3'239 m² 6'840 m² eingezont werden.
- Die Gemeinde wird eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführen, so dass der Landverbrauch möglichst kostensparend ist.

Szenario 3 Gemeindeübergreifende
Zusammenarbeit

Grundsätzliche Überlegungen

- Die Arbeitszone ist gemeindeübergreifend. Gemäss kantonalem Richtplan sind Arbeitszonen regional zu bewirtschaften. Es würde sich im Falle der grossen Industriezone anbieten, gemeinsam mit Breitenbach zu arbeiten und so auf politischer Ebene Grundstücke für das lokale Gewerbe zu finden.
- Auch wenn die gesamte Industriezone in Büsserach überbaut ist, befinden sich in Breitenbach etliche nicht überbaute Gebiete, diese sind der nachfolgenden Abbildung blau umrandet.

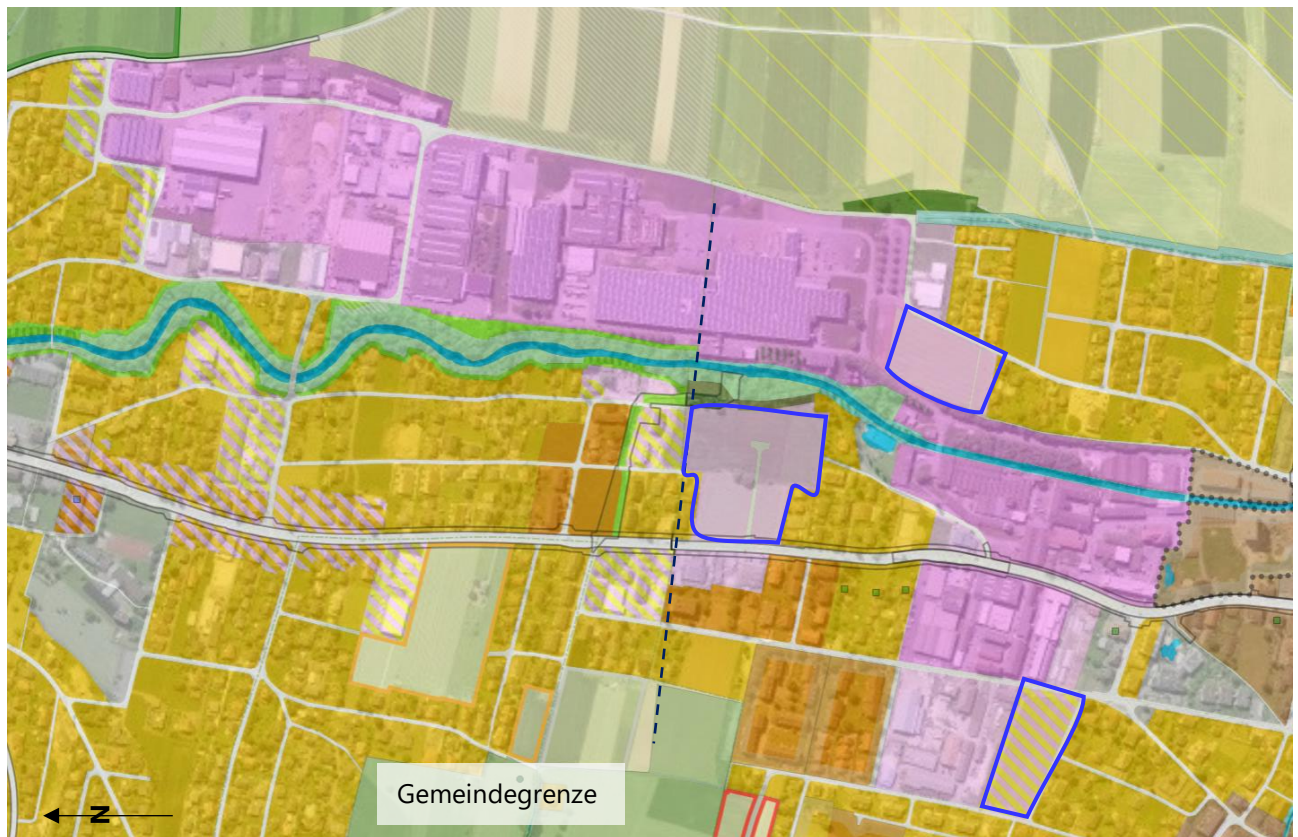


Abbildung 25: Bauzonenreserven in Breitenbach

Erkenntnisse Szenario 3

Eine Zusammenarbeit mit Breitenbach würde sich anbieten, auch hinsichtlich kurzfristigem Bedarf an Arbeitszonen für das lokale Gewerbe. Eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinde ist zu empfehlen.

6. Qualitätssicherung durch Fachberatung

Qualitätssicherung im rechtsgültigen Zonenreglement

Die Gemeinde möchte mit möglichst jeder neuen Baute oder Anlage eine gute Gesamtwirkung erzeugen.

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement prüft die Baukommission in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung die baurechtlichen Anforderungen. Dies sind einerseits die Baumasse, aber auch, ob sich die Bauvorhaben in die Umgebung einfügen.

- So steht z.B. im rechtsgültigen Zonenreglement § 7 Ortsbildschutzzone Abs. 1: Die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone bezweckt *die Erhaltung des Orts- und Strassenbildes und der geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung*.
- Oder im § 8 Gewerbezone A Abs. 1 steht: Die Gewerbezone GA bezweckt *eine der Umgebung angepasste* Mischzone aus Wohnen und Gewerbe.

In der Gemeinde Büsserach ist somit eine Prüfung der Baugesuche auf die ortsbauliche Eingliederung bereits bekannt und wird auch entsprechend angewendet.

Hohe Anforderungen an die ortsbauliche Integration der Bauvorhaben

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen indes, den hohen qualitativen Anforderungen an die Überbauungen *und* die Umgebungs- und Freiraumgestaltung, dem klimaangepassten Bauten steigen die Anforderungen an die Beurteilung der Baugesuche auf die ortsbaulichen und gestalterischen deutlich.

Die Ansprüche an die Arbeit der Bauverwaltung resp. der Baukommission sind in den vergangenen Jahren deshalb deutlich gestiegen. Während früher bei Baugesuchen die korrekte Berücksichtigung der Baumasse im Vordergrund stand, hat sich dies mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes und der darauffolgenden Siedlungsentwicklung nach innen geändert: Qualitative Vorgaben werden wichtiger. Die Berücksichtigung dieser weichen Kriterien stellen die kommunalen Behörden vor Herausforderungen.

Fachberatung Gestaltung

Die Ortsplanungskommission schlägt daher vor, dass die Gemeinde eine Fachberatung Gestaltung gründet. Die gesetzliche Grundlage würde mit dem neuen Zonenreglement geschaffen. Auch das kantonale Amt für

Raumplanung schlägt eine Fachberatung vor, die die Gemeinden und die Bauherrschaften bei der Erarbeitung und Beurteilung der Baugesuche unterstützt.

Wie es der Name bereits sagt, berät die Fachberatung Gestaltung die Baukommission und -verwaltung; sie entscheidet nicht. Wenn die Gemeinde merkt, dass sich Fragen z.B. betreffend ortsbaulicher Integration, Umgebungsgestaltung, Umgang mit sich in der Nähe befindenden geschützten Objekten stellen, soll die Fachberatung zugezogen werden.

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.

Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Fachberatung Gestaltung

Für den Miteinbezug der externen Fachberatung Gestaltung sind folgende Aspekte wichtig:

- Die Bauverwaltung als auch die Baukommission sind eigenständige und kompetente Gremien. Sie sollen in ihrer Arbeit bezüglich Ortsgestaltung, planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes etc. unterstützt werden. Es werden ihnen keine Entscheide vorweggenommen.
- Die Prüfung der Baumasse, der weiteren Grundlagen etc. wird auch weiterhin von der Bauverwaltung übernommen.
- Der Miteinbezug der externen Beratung soll möglichst effizient erfolgen (es sind nur wenige Baugesuche zu behandeln, eine stehende Kommission ist also nicht angemessen).