



Raumplanungsbericht

Gestaltungsplanung Grien



Abb. 1: 3D-Modell (google.earth, 2026)

Planungsstand

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00240

Datum

10.08.2026

Impressum

Auftraggeber

Ruth Anna Giger
Luzia Anita und Urs Roman Christ
Elsbeth, Irene und Yvonne Hänggi
Diana Ramona und Pascal Gudio Giger
Josef Anton Borer

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung

Andreas Ballmer

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
1.3	Umgebung.....	6
1.3.1	Infrastrukturen.....	6
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	7
2.1	Projektpartner	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	8
4	Rahmenbedingungen	9
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	9
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	9
4.3	Kantonaler Richtplan	9
4.4	Räumliches Leitbild	10
4.5	Bevölkerungsentwicklung	11
4.6	Zonenplan	12
4.7	Erschliessungsplanung	14
4.8	Gewässerraum	16
4.9	Naturgefahren	16
4.10	Kataster der belasteten Standorte	16
4.11	Störfall.....	17
4.12	Lärm	18
4.13	Grundwasser	19
5	Richtprojekt	20
5.1	Bauten.....	20
5.2	Erschliessung und Parkierung (MIV)	22
5.3	Aussenraum	22

6	Planunterlagen.....	24
7	Bestandteile der Planung.....	25
7.1	Perimeter der Gestaltungsplanung.....	25
7.2	Gestaltungsplanung Grien	26
7.3	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	27
7.4	Art und Mass der Nutzung.....	27
7.5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	27
7.6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	28
7.7	Erschliessung und Parkierung	28
7.7.1	Parkierung und Parkplatzberechnung	28
7.7.2	Öffentliche Fussweg.....	30
7.8	Energie und Nachhaltigkeit.....	30
7.9	Ver- und Entsorgung	31
8	Interessenabwägung	32
8.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	32
8.2	Interessen der Eigentümerschaft	32
8.3	Interessenabwägung.....	33
9	Planungsverfahren	34
9.1	Kantonale Vorprüfung	34
9.2	Öffentliche Mitwirkung.....	34
9.3	Beschlussfassung	34
9.4	Auflage- und Einspracheverfahren	34
10	Beschlussfassung Raumplanungsbericht	35

Anhang

Richtprojekt der Otto Partner Architekten AG vom 18.05.2026

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1	bus	12.05.2026	Entwurf Planungskommission
2	bus	29.06.2026	Entwurf öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Raumplanungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Rahmen der derzeit laufenden Zonenplanrevision (Stand: Mitwirkung) ist für das Gebiet Grien vorgesehen, eine überlagernde Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Dieser Entscheid basiert unter anderem auf den Erkenntnissen aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt daher, das Areal gemeinsam mit den beteiligten Eigentümerinnen und Eigentümern zu entwickeln.

Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungsplanung bildet ein Richtprojekt, das als Ergebnis einer Projektentwicklung (qualitätssicherndes Verfahren) hervorgegangen ist, welches von November 2025 bis Februar 2026 durchgeführt wurde.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal liegt zentral im Siedlungsgebiet von Büsserach, in unmittelbarer Nähe zur Breitenbachstrasse (Kantonsstrasse) sowie angrenzend an die Lüssel, die als Naherholungsgebiet für die Bewohnenden dient. Südwestlich des Perimeters befindet sich zudem ein weiterer Gestaltungsplanperimeter, für den die Planung ebenfalls bereits im Gange ist.

Das rund 8'026 m² grosse Areal verteilt sich auf fünf Eigentümerschaften. Innerhalb des Perimeters liegen die Parzellen Nrn. 753, 1375, 750 und 751, wobei die Parzellen Nrn. 750 und 751 nur teilweise im Perimeter liegen. Derzeit befinden sich auf dem Areal eine Autowerkstatt, zwei Wohnhäuser sowie eine Scheune. Zudem bestehen weitere befestigte Flächen ehemaliger Gebäude.



Abb. 2: Arealausschnitt mit Perimeter (Geoportal, 2026)

1.3 Umgebung

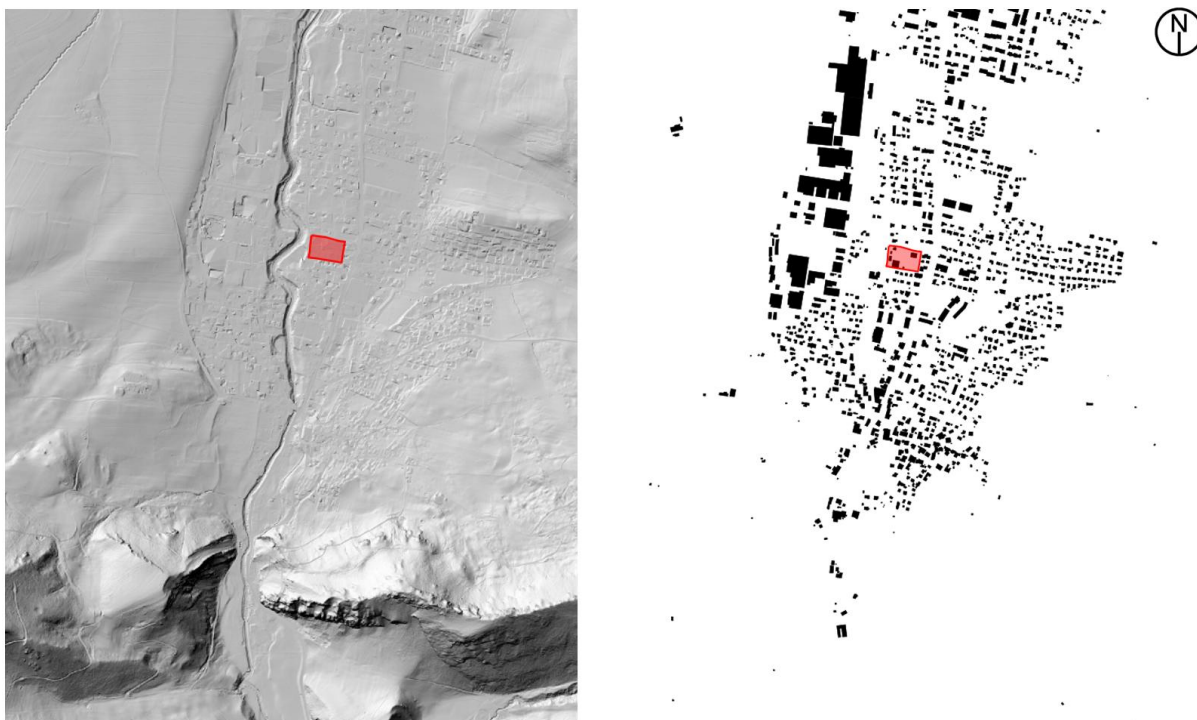


Abb. 3: links: Reliefschattierung (map.geo.admin, 2026), rechts: Schwarzplan (Geoportal, 2026)

Der Dorfkern liegt im Süden des Siedlungsgebiets. Das Gelände ist weitgehend flach. Die Lüssel prägt die Topografie der Gemeinde Büsserach und gleichzeitig bildet sie die Grenze zwischen dem Wohn- und dem Industriegebiet.

1.3.1 Infrastrukturen

-  Religiöse Einrichtungen
-  Bars & Pubs
-  Touristeninformation
-  Restaurants
-  Sportanlagen
-  Defibrillatorstandorte (AED)
-  Schulen
-  Geschäfte und Dienstleistungen
-  Banken
-  Poststellen
-  Parkplätze
-  Haltestellen
-  Verwaltungen

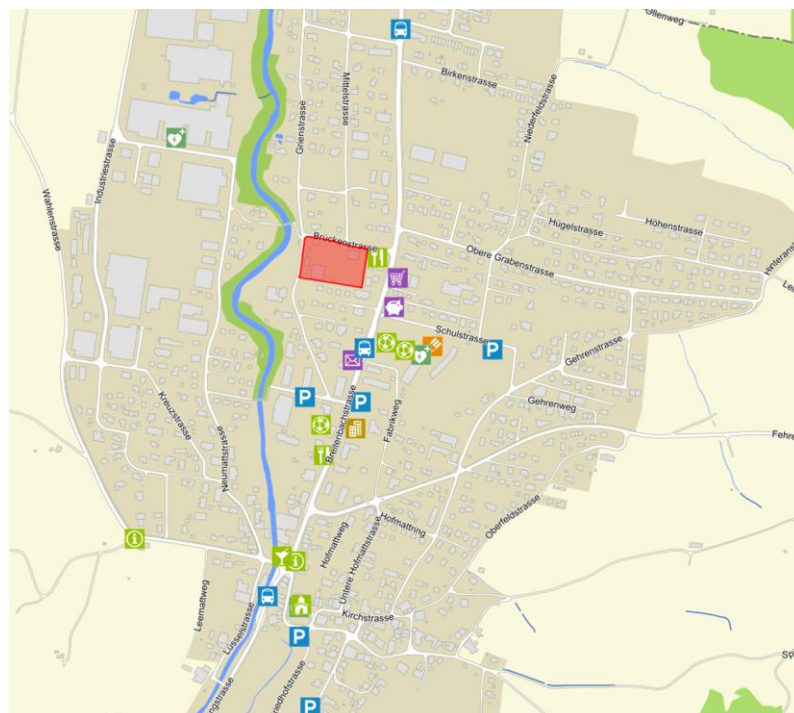


Abb. 4: Points of Interest (OpenStreetMap, 2026)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Gestaltungsplanung Grien wurde von der Einwohnergemeinde Büsserach in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September 2025 – Februar 2026	Workshopverfahren
März 2026 -Mai 2026	Entwurf Planungsunterlagen

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

18. Mai 2026	Präsentation Planungskommission
Juni 2026	Freigabe Gemeinderat
Juli 2026 – Oktober 2026	kantonale Vorprüfung
August 2026 – Oktober 2026	öffentliche Mitwirkung
November 2026 – Dezember 2026	Bereinigung, Besprechung mit Kanton
Januar 2026	Eingabe an Gemeinde
Februar 2026	öffentliche Planauflage
März 2027	Beschluss Gemeinderat
März 2027	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit dem Gestaltungsplan soll die Grundlage für ein attraktives und dichtes Wohnquartier geschaffen werden. Ein ausgewogener Wohnungsmix soll unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden und ein vielfältiges Wohnangebot ermöglichen. Ebenso soll eine gute Erschliessung mit angemessener Parkierung sichergestellt werden, sodass die zukünftige Nutzung effizient und alltagstauglich erfolgen kann. Das Projekt soll zudem eine Etappierung erlauben, um eine schrittweise und bedarfsgerechte Entwicklung zu gewährleisten. Ein zentrales Ziel ist die Schaffung ökologisch hochwertiger und nutzergerechter Freiräume, die zur Lebensqualität und Nachhaltigkeit des Quartiers beitragen sollen. Darüber hinaus soll eine sorgfältige Einbindung in die angrenzenden Quartiere gewährleistet werden, damit ein harmonisches Gesamtbild entsteht und die neue Überbauung einen Mehrwert für das gesamte Umfeld darstellt.

Mit der Gestaltungsplanung Grien werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung ökologisch qualitätsvoller und nutzergerechter Aussenraumflächen
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Optimale Erschliessung und Durchwegung
- Beitrag für eine hohe Strassenraumqualität an der Brücken- und Grienstrasse

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 03. Dezember 1978 (Stand: 01. Juli 2018)
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978 (Stand: 01. Juni 2018)

4.3 Kantonaler Richtplan

Der revidierte kantonale Richtplan wurde am 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen sowie am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigt. Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) überarbeitet.

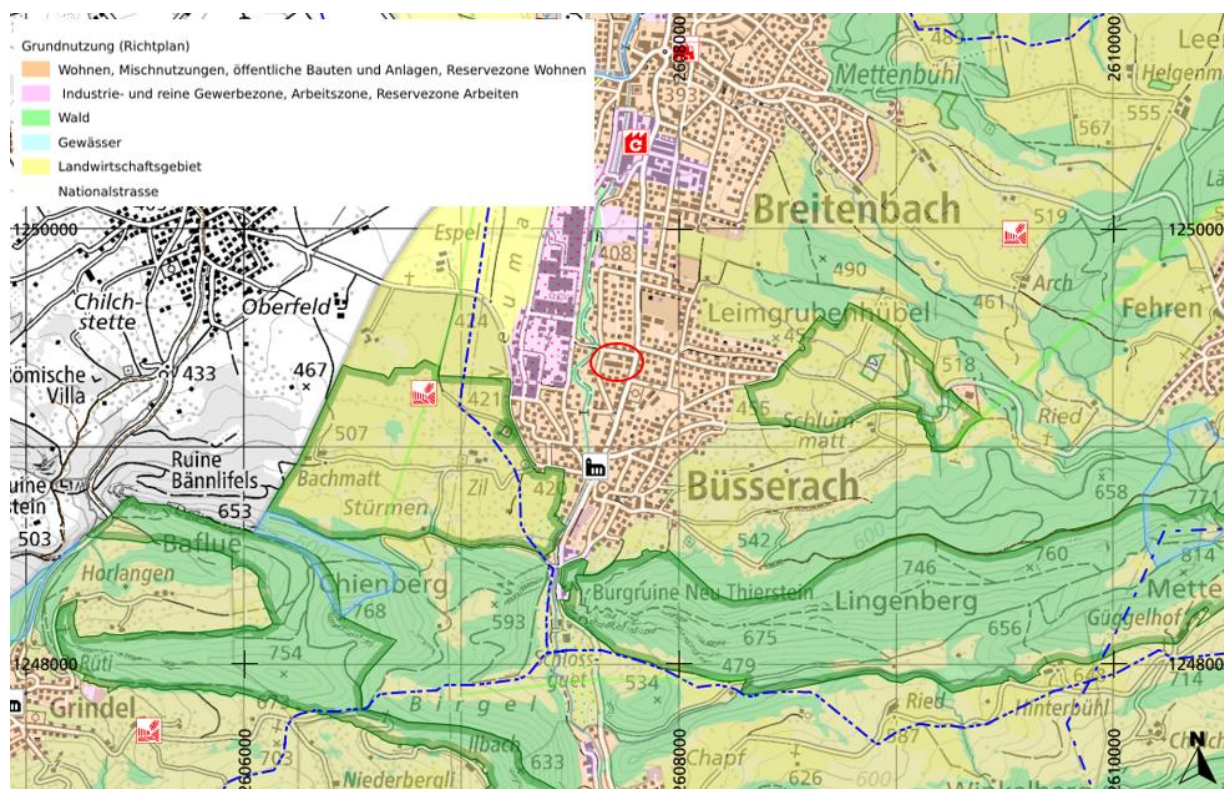


Abb. 5: kantonaler Richtplan (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

Im kantonalen Richtplan ist der Gestaltungsplanperimeter der Grundnutzung «Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Wohnen» zugeordnet. Für diese Zone gelten übergeordnet folgende Vorgaben, auch wenn dem Perimeter selbst kein direkter Handlungsbedarf zugeordnet ist: «Das Siedlungsgebiet soll nicht vergrössert werden; die Entwicklung ist nach innen zu lenken und die Bauzonen sind bedarfsgerecht festzulegen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren,

Reservezonen nur mit klarer Begründung zulässig. Neue Einzonungen sind nur möglich, wenn sie regional abgestimmt, gut erschlossen, ausreichend dicht und innert fünf bis zehn Jahren überbaubar sind. Grundlage bleibt die Sicherung und Erhöhung der Siedlungsqualität mit dem Schutz von Ortsbildern, Freiräumen und Wohngebieten.»

4.4 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 verabschiedet. Mit diesem Leitbild hat die Gemeinde den ersten Schritt der Ortsplanungsrevision vollzogen, welche derzeit ebenfalls erarbeitet wird und sich im Entwurfsstadium befindet. Das räumliche Leitbild bildet den Grundstein für die künftige räumliche Entwicklung und definiert die räumlichen Zielsetzungen der Gemeinde bis 2040.

Gemäss der strategischen Siedlungsentwicklung sollen unbebaute Bauzonen möglichst ausgeschöpft und der Boden haushälterisch genutzt werden. Zudem sollen zusammenhängende unbebaute Parzellen gemeinsam über qualitätssichernde Verfahren entwickelt werden. Das räumliche Leitbild sieht vor, die Zonierung des Areals Grien im Rahmen der Ortsplanungsrevision hinsichtlich einer zweckmässigen Nutzung zu überprüfen.

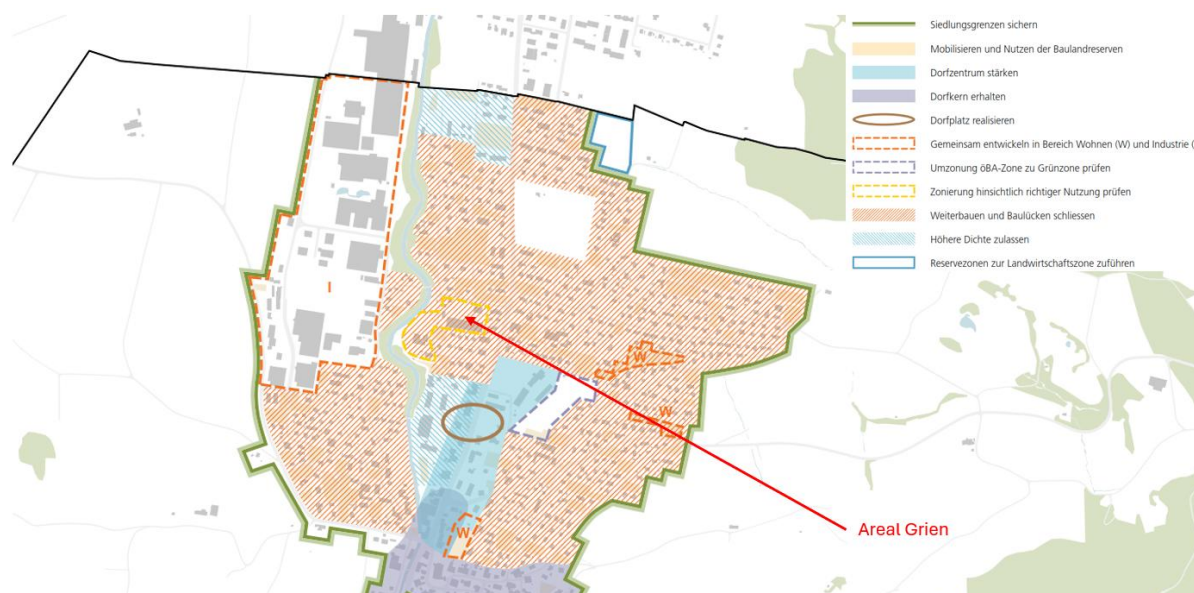


Abb. 6: Räumliches Leitbild, Leitbildplan Siedlung (BSB + Partner, 2020)

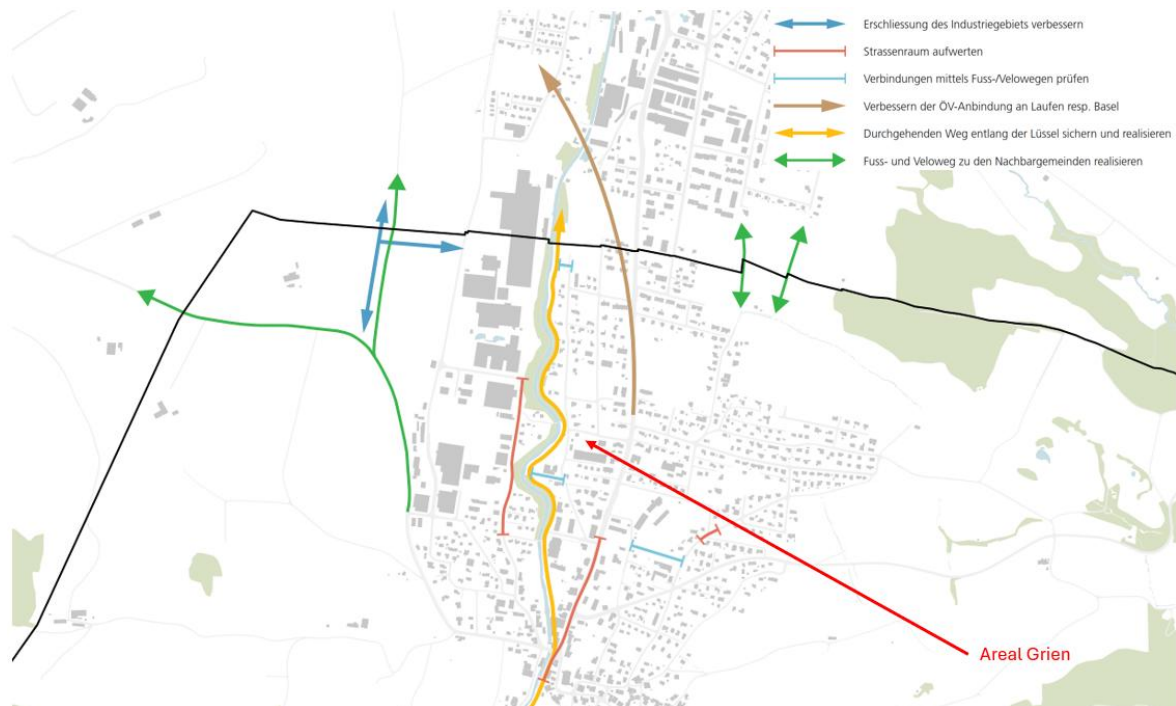


Abb. 7: Räumliches Leitbild, Leitbildplan Verkehr (BSB + Partner, 2020)

4.5 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Büsserach zählte im Jahr 1980 insgesamt 1'555 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis Ende 2025 ist die Bevölkerungszahl auf 2'487 Personen angestiegen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1.3 %. Im Vergleich dazu liegt das jährliche Bevölkerungswachstum im gesamten Kanton bei etwa 0.7 %, während im Bezirk Thierstein ein leicht höheres Wachstum von rund 0.8 % verzeichnet wird. Daraus lässt sich schliessen, dass die Gemeinde Büsserach im Vergleich zur Region und zum Kanton überdurchschnittlich stark gewachsen ist.

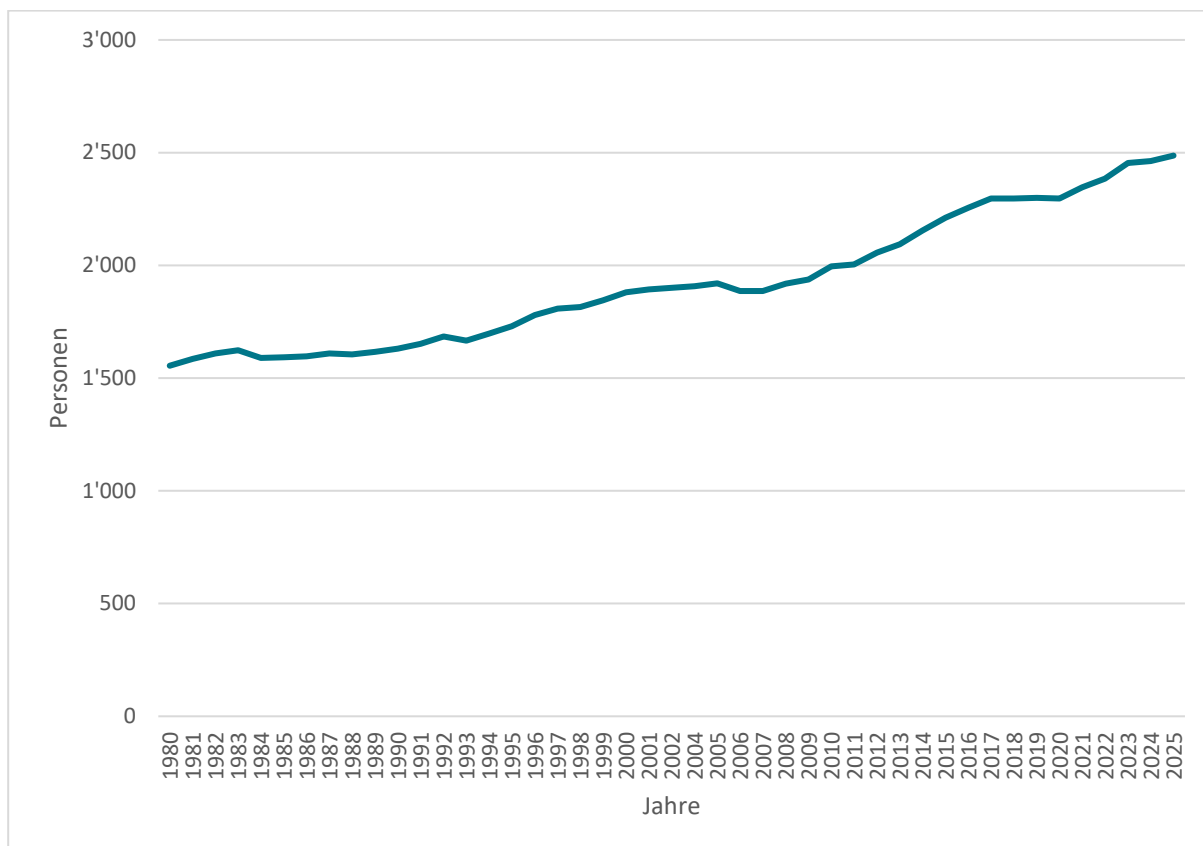


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Büsserach (Kanton Solothurn, 2026)

4.6 Zonenplan

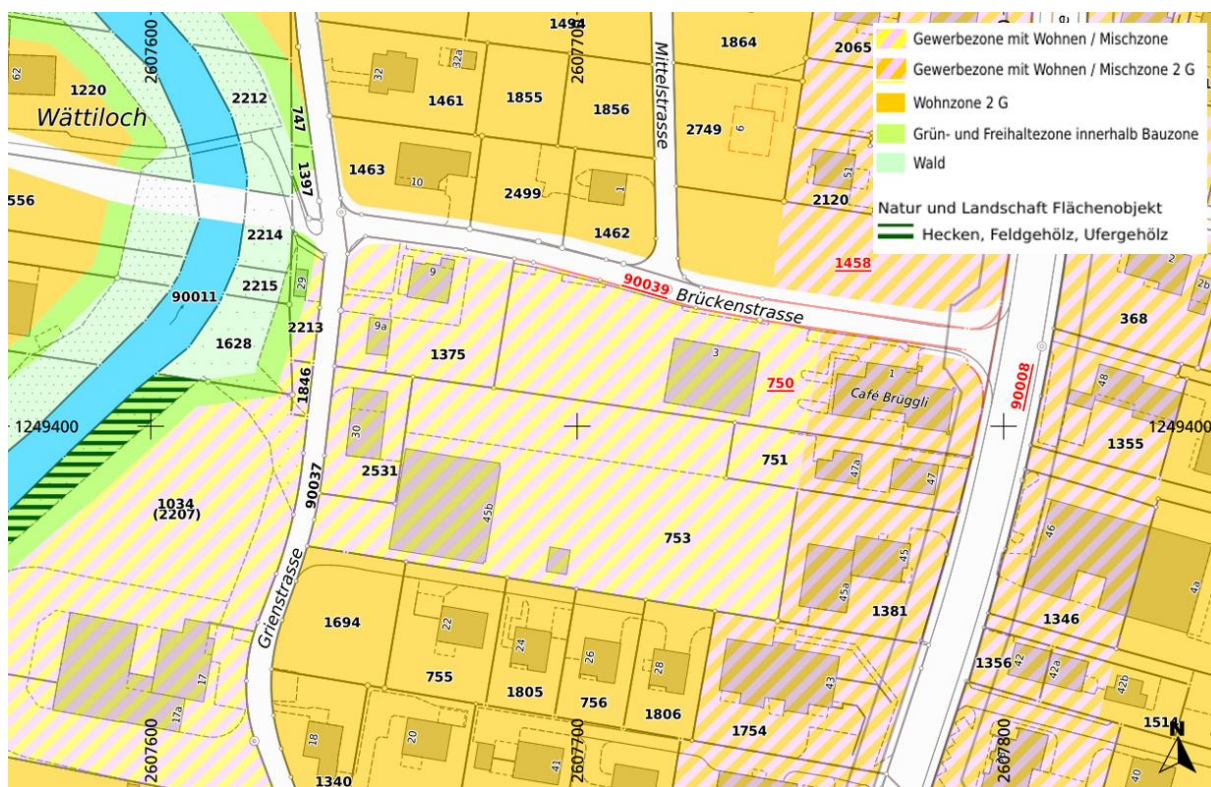


Abb. 9: rechtsgültige Zonenplan vom Jahr 1999 (Geoportal, 2026)

Der aktuell geltende Zonenplan wurde im Jahr 1999 genehmigt. Zurzeit liegt das Areal Grien in der Gewerbezone mit Wohnanteil.

Wird die laufende Ortsplanungsrevision genehmigt, verändert sich die planungsrechtliche Grundlage für das Areal, wie dies bereits im räumlichen Leitbild angedeutet wurde. Dieses soll künftig der Zone «Wohnzone dreigeschossig reduziert» mit einer überlagernden Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden.

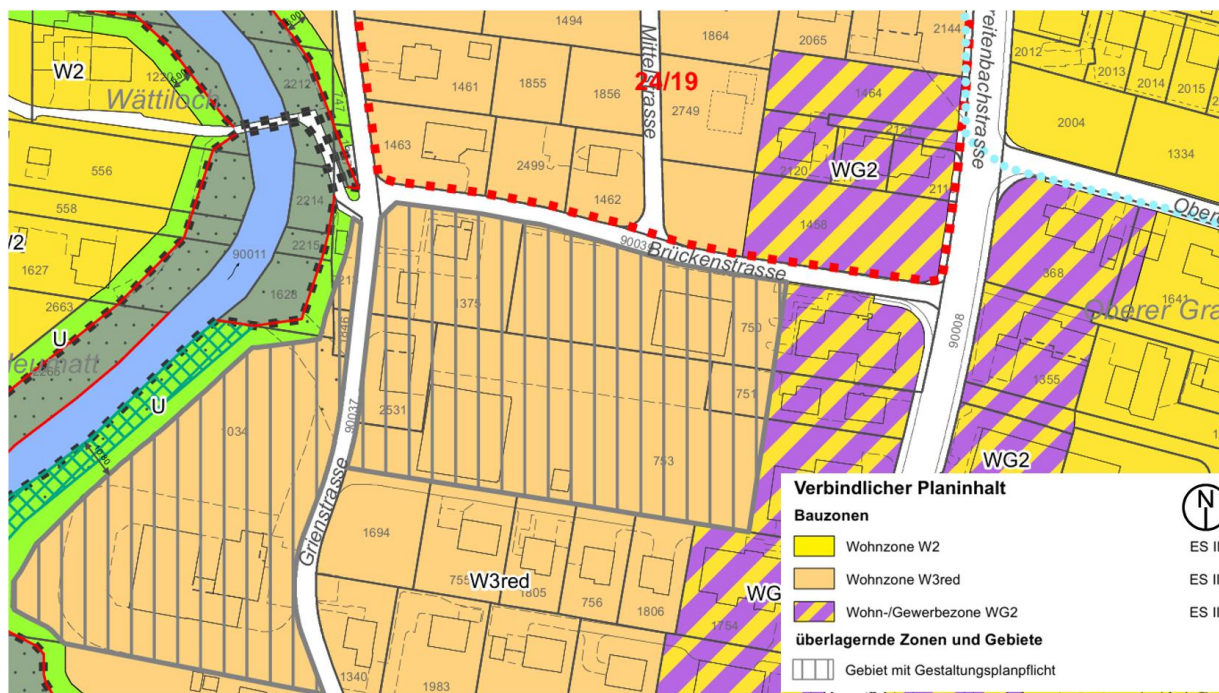


Abb. 10: Zonenplan Stand Mitwirkung (Gemeinde Büsserach, 2026)

Gemäss künftigem Zonenreglement (Ortsplanungsrevision Stand Mitwirkung) gelten für Gestaltungsplanpflichten folgende Ziele:

- Nutzung & Einordnung ins Ortsbild: Art der Nutzung, bauliche Einordnung (Typologie, Geschosshöhe, Dichte, mögliche Baufelder), Nachweis mit 3D-Visualisierung / Modell.
- Gestaltung & Rücksichtnahme: Gestaltung von Frei- und Strassenräumen, Rücksicht auf geschützte Objekte, Siedlungsbilder und Landschaften.
- Erschliessung & Verkehr: Öffentliche und interne Erschliessung (inkl. Verkehrserzeugung, Auswirkungen aufs übergeordnete Strassennetz), Parkierung gemäss KBV und Normen, Anforderungen an private Erschliessungsanlagen und Parkplätze.
- Schutz & Umsetzung: Lärmschutzmassnahmen, Etappierung der Umsetzung, Nachweis gemeinsamer Anlagen nach § 41 KBV.
- Konzepte & Nachweise: Energiekonzept sowie Entsorgungskonzept für Gewerbe- und Siedlungsabfälle.

Für den Gestaltungsplan «Grien» werden neben den oben genannten Mindestanforderungen zusätzlich die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (insbesondere im Gebiet «Grienstrasse / Brückenstrasse» auch mit altersgerechten Wohnungen) und einer guten Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnquartieren.
- Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums.
- Beitrag für eine hohe Strassenraumqualität an der Brückenstrasse bzw. der Grien- und Mittelstrasse.

Für die zukünftige Zone gelten gemäss den Unterlagen der laufenden Ortsplanungsrevision folgende Regelungen. Gemäss § 44 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat sich der Gestaltungsplan an der Grundnutzung des Zonenplans zu orientieren, kann jedoch gemäss § 45 Abs. 2 PBG durch Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die konkreten Vorgaben (Regelbauweise) sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst (Stand Mitwirkung):

Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r)	
Geschossflächenziffer (oberirdisch GFZo, Min. / Max.)	Min. 0.65 / Max 0.90
Geschossflächenziffer (unterirdisch GFZu, Max.)	0.8
Zulässige Anzahl VG Min./Max.	Max. 3
Flachdächer, Gesamthöhe GH	9.5 m
Firstdächer, Gesamthöhe GH/Fassadenhöhe FH	FH 7.5 m / GH 11.0 m
Gebäudelänge (Max.)	40 m
Grünflächenziffer (Min.)	40 %
Dachform	Frei, keine Tonnendächer
Lärmempfindlichkeitsstufe ES gemäss eidg. LSV Ar. 43	II

4.7 Erschliessungsplanung

Sowohl die Baulinien als auch die Erschliessungsplanung stammen aus dem Jahr 1999. Das Areal wird von Sammelstrassen wie der Brückenstrasse und der Grienstrasse umgeben. Östlich des Areals verläuft die Kantonsstrasse Breitenbachstrasse. Die Baulinien entlang der Strassen sind durchgehend festgelegt. Der Baulinienabstand zur Strasse beträgt grundsätzlich 5 m. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Nr. 9 auf Parzelle Nr. 1375, welches umfahren wird.

Gemäss Erschliessungsplanung ist vorgesehen, die Brückenstrasse auszubauen und weiter östlich des Areals eine Verbindung über den Bach «Lüssel» zum Industriegebiet «Neumatt» herzustellen. Dies würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Phase Mitwirkung) ist vorgesehen, diese Verbindung in das Industriegebiet aufzuheben.

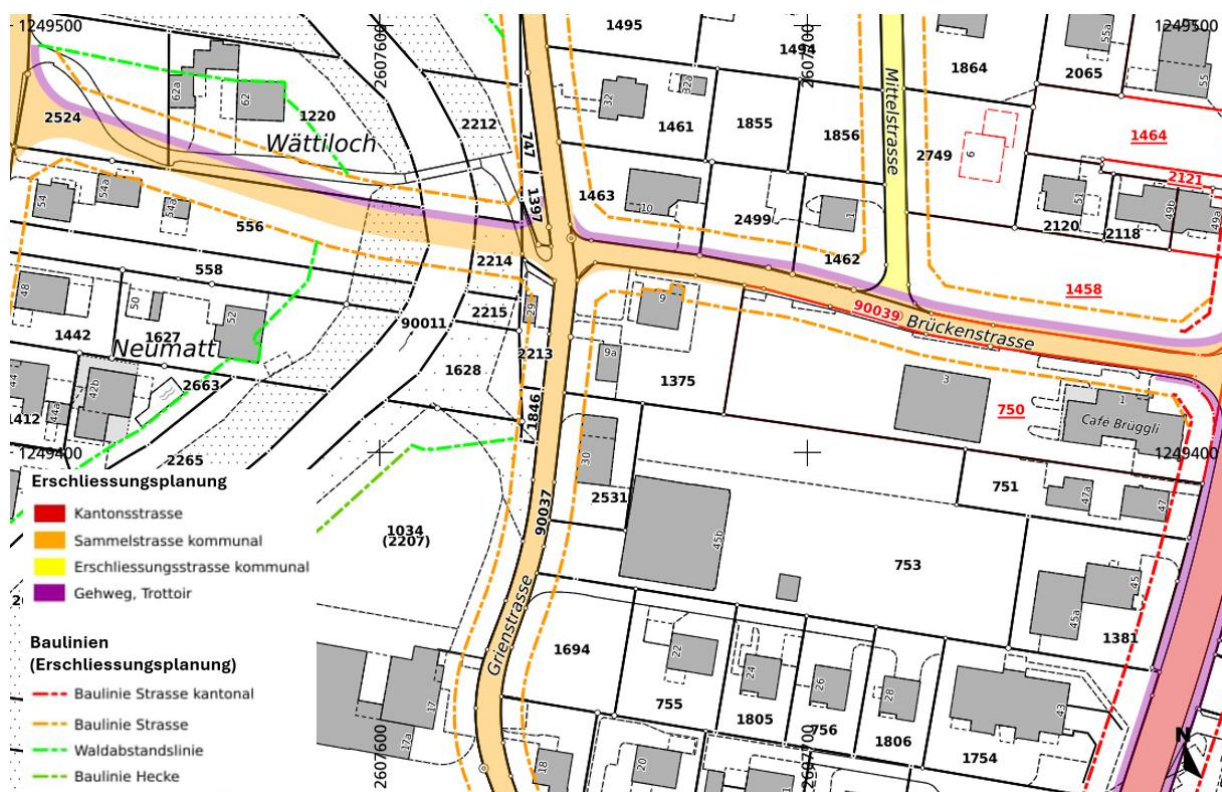


Abb. 11: Erschliessungsplanung inkl. Baulinien

Gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision wird der Gestaltungsplanperimeter durch die Erschliessungsplanung und die Baulinien nicht weiter eingeschränkt. Aufgrund der Anpassung der Erschliessungsplanung an die bestehende Situation an der Brückenstrasse wirkt die Baulinie weniger einschränkend als unter den derzeit rechtsgültigen Baulinien.



Abb. 12: Erschliessungsplanung inkl. Baulinien gemäss laufender Ortsplanungsrevision (Gemeinde Büsserach, 2026)

4.8 Gewässerraum

Entlang der Brückenstrasse befindet sich ein eingedoltes Fliessgewässer beziehungsweise ein Entlastungskanal des Bachs «Lüssel». In Rücksprache mit der Gemeinde sowie dem Planungsbüro, welches die Ortsplanungsrevision bearbeitet, wird für diesen Kanal kein Gewässerraum festgelegt.

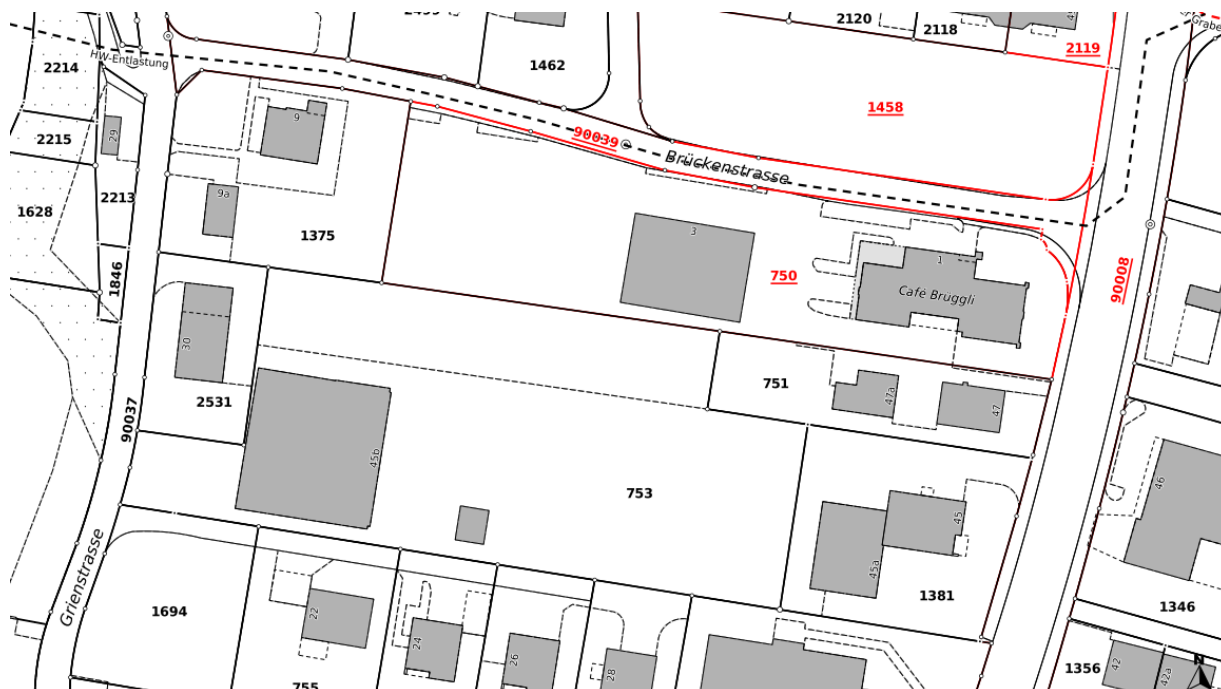


Abb. 13: Ausschnitt Layer "Fließgewässer" (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

4.9 Naturgefahren

Der Perimeter ist gemäss Gefahrenkarte nicht von Naturgefahren betroffen.

4.10 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss Art. 32c des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) sorgen die Kantone dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Kanton Solothurn hat dazu einen öffentlich zugänglichen Kataster erstellt. Innerhalb des Perimeters befindet sich ein Eintrag im Kataster. Auf der Parzelle Nr. 753 befindet sich ein belasteter Standort mit Typ «Betriebsstandort» und der Bewertung «Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig». Der Stand lautet: «Voruntersuchung abgeschlossen».

Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der Bauausführung Massnahmen erforderlich werden und Mehrkosten entstehen können, falls beim Aushub belastetes Material anfällt. Die zuständige Behörde kann hierzu im Baubewilligungsverfahren entsprechende Auflagen erlassen.

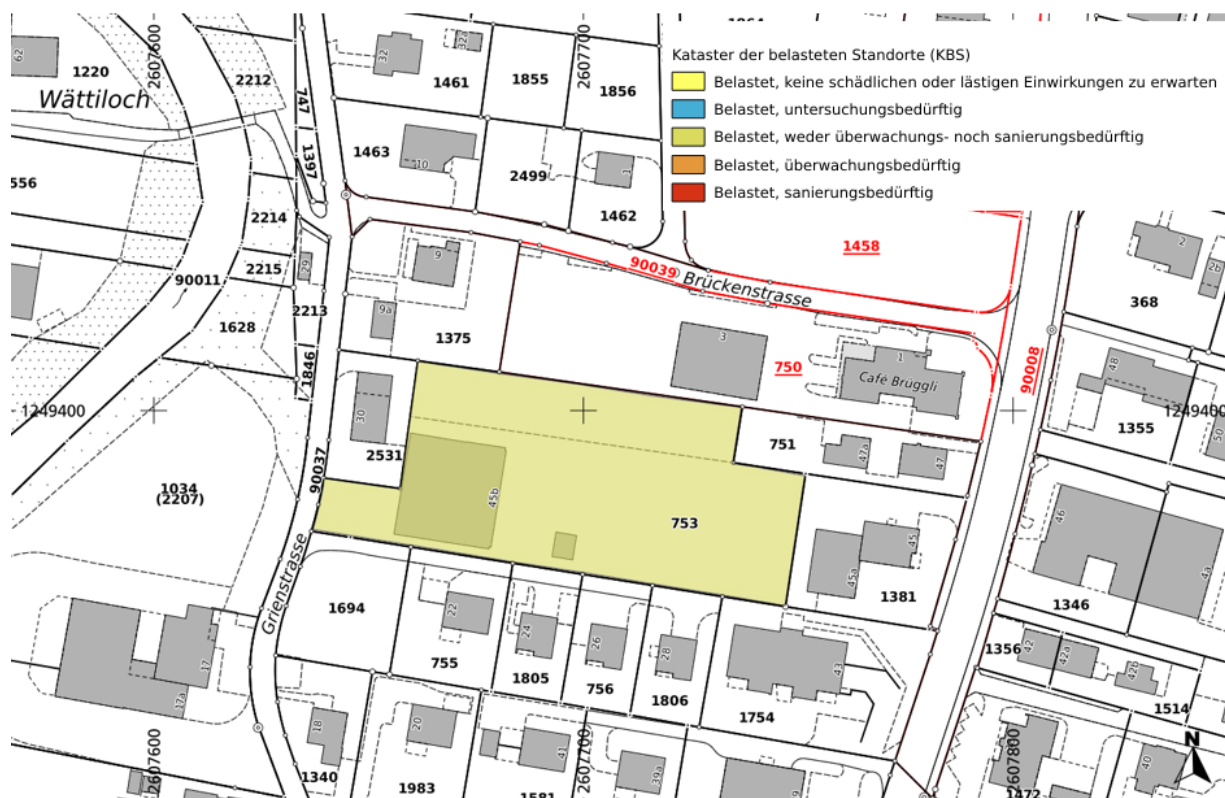


Abb. 14: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

4.11 Störfall

Gemäss Art. 11a der eidgenössischen Störfallverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallverordnung in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Die Vollzugsbehörde (Bundesamt für Energie) bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Bevor die zuständige Behörde über eine Änderung einer Richt- und Nutzungsplanung in einem von der Vollzugsbehörde bezeichneten Bereich entscheidet, holt sie zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme ein.

Der Konsultationsbereich des Betriebsareals reicht lediglich bis an das Gestaltungsplanareal, weshalb kein Handlungsbedarf besteht. Dennoch sollte man sich bewusst sein, dass sich unmittelbar neben dem Planungsareal «Grien» ein Konsultationsbereich befindet.



Abb. 15: Ausschnitt Karte "Störfallverordnung" (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

4.12 Lärm

Im Areal gilt zurzeit die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986. Durch die entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufen werden durch die Lärmschutzverordnung (LSV) Belastungsgrenzwerte definiert, wobei sich die Verordnung auf das Umweltschutzgesetz (USG) stützt. Die LSV definiert drei Arten von Belastungsgrenzwerten:

- Planungswerte gelten für die Errichtung neuer lärm erzeugender Anlagen und für die Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen für lärmempfindliche Gebäude (Wohnungen).
- Immissionsgrenzwerte legen die Schwelle fest, ab welcher der Lärm die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stört. Sie gelten für bestehende lärm erzeugende Anlagen und für Baubewilligungen von lärmempfindlichen Gebäuden (Wohnungen).
- Alarmwerte sind ein Kriterium für die Dringlichkeit der Sanierungen und den Einbau von Schallschutzfenstern.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Gestaltungsplanperimeter neu vollständig der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Für diese Stufe gilt ein Planungswert von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts. Die Immissionsgrenzwerte betragen 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht, während die Alarmwerte bei 70 dB tagsüber und 65 dB nachts liegen. Für den Bau neuer Anlagen sollen die Immissionsgrenzwerte bei lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden.

Mit der Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 27. September 2024 werden die Rechtsgrundlagen zum Bauen in lärm belasteten Gebieten in den Artikeln 22 und 24 angepasst. Das revidierte USG trat am 1. März 2026 in Kraft. Bei Neubauten sind grundsätzlich die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Können diese trotz zumutbarer Massnahmen nicht eingehalten werden, sind neu Ausnahmen möglich, sofern zusätzliche Bedingungen erfüllt sind wie eine zweckmässige Anordnung der Räume, bauliche Schallschutzmassnahmen oder die Sicherstellung von Freiräumen mit geeigneter akustischer Qualität.

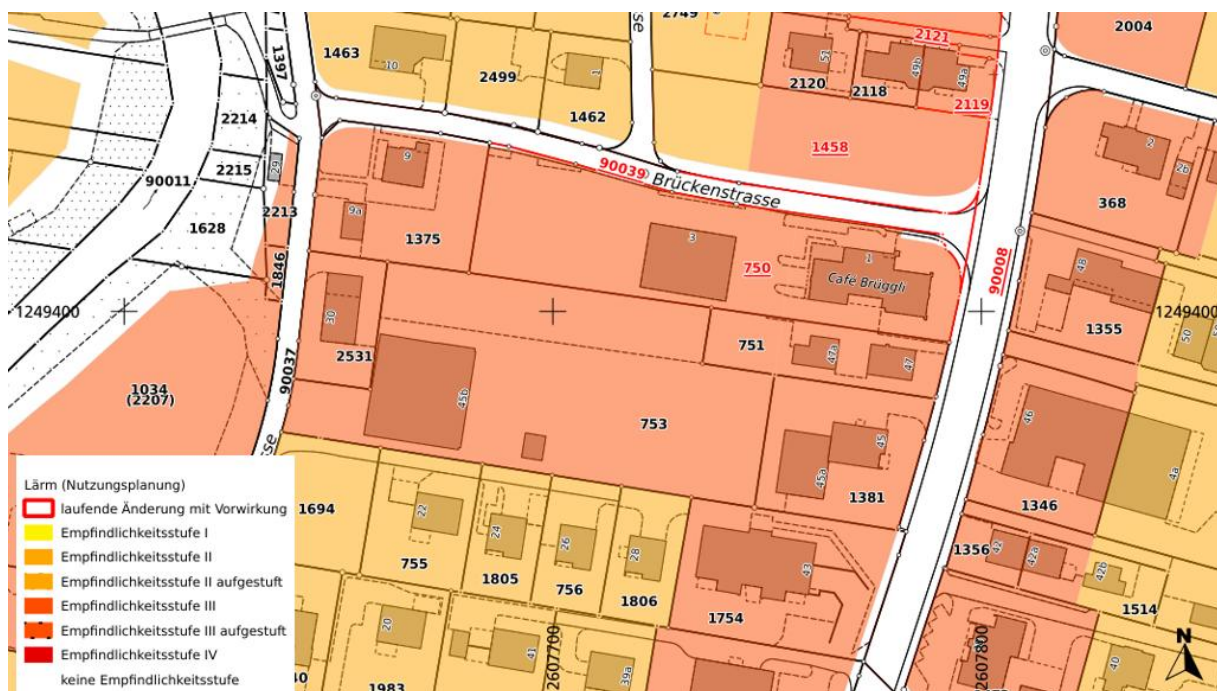


Abb. 16: Lärmempfindlichkeitsstufen (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

4.13 Grundwasser

Das Areal befindet sich in einem Gewässerschutzbereich Au. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst dieser die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich sind keine Anlagen zulässig, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Zudem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit sich die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert. Der mittlere Grundwasserspiegel im Areal liegt bei ca. 405 m.ü.M. und somit ca. 6 – 9 m unter dem gewachsenen Terrain. Die Grundwassermächtigkeit beträgt zwischen 2 und 10m. Gemäss Richtprojekt wird der mittlere Grundwasserspiegel nicht erreicht.

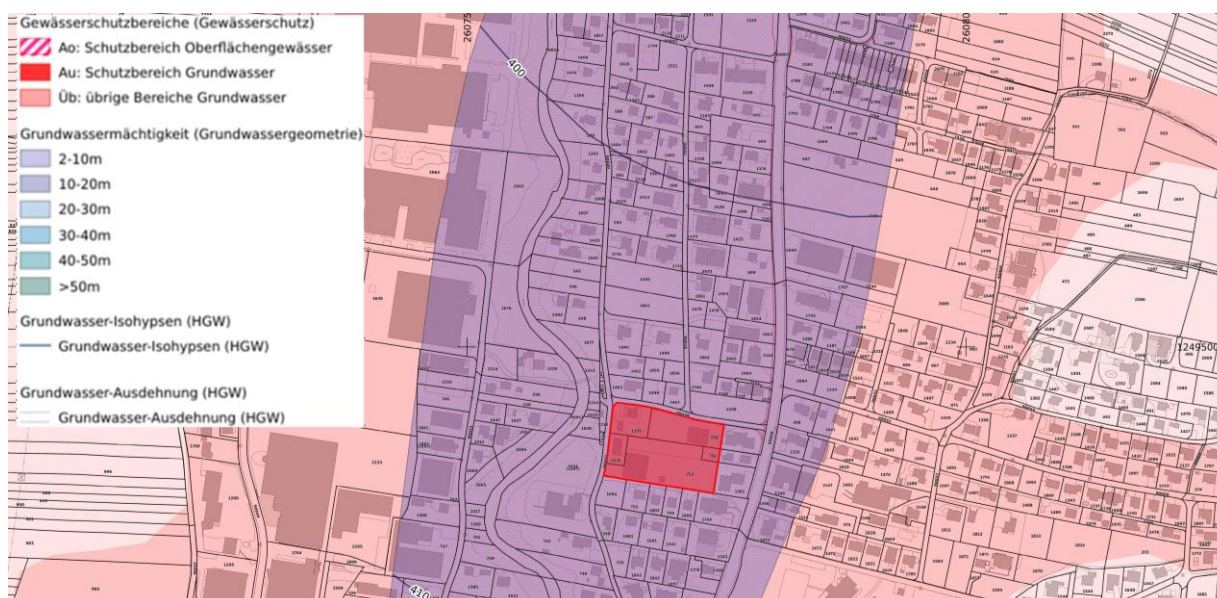


Abb. 17: Ausschnitt Grundwasserschutzbereiche und Grundwassergeometrie (Grundwasser-Mittelstand) (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

5 Richtprojekt

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans war die Ausarbeitung eines Richtprojekts erforderlich. Dieses wurde in Abstimmung mit der Gemeinde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Projektentwicklung) erarbeitet. Zur Sicherstellung einer zielgerichteten Erarbeitung wurde vorgängig ein Programm erarbeitet, das die Ziele der Konzeptstudie definiert und die Mindestanforderungen der Gemeinde berücksichtigt. Im Rahmen dieses Verfahrens fanden zwei Projektsitzungen statt, an denen Vertreter der Gemeinde, sämtliche Grundeigentümer sowie ein externer Fachexperte teilnahmen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse flossen direkt in die Erarbeitung des Richtprojekts ein und bilden zugleich die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans. Dies entspricht dem Vorgehen gemäss § 27 Abs. 4 «Zusammenarbeit mit den Behörden» des Zonenreglements (Stand Mitwirkung).

Die im Richtprojekt vorgesehene Überbauung entspricht den baupolizeilichen Vorschriften der künftigen Wohnzone W3r (dreigeschossig reduziert). Es wird keine zusätzliche Nutzung gemäss § 45 Abs. 1 PBG beansprucht.

Aufgrund der fünf unterschiedlichen Eigentümerschaften sowie der bestehenden Bauten ist die Ausgangslage anspruchsvoll und lässt nur begrenzte Varianten zu. Da das Gebiet gesamthaft entwickelt werden soll, die Realisierungshorizonte der einzelnen Eigentümerschaften jedoch stark variieren, wird eine etappierbare Lösung angestrebt. Insbesondere ist vorgesehen, die Parzellen Nr. 1375 und 2531 erst langfristig zu überbauen, da sich die bestehenden Gebäude in einem guten Zustand befinden.

Das Projekt wurde zudem mit dem südöstlich des Perimeters gelegenen Gestaltungsplan «Lüsselbogen» koordiniert und abgestimmt.

5.1 Bauten

Das Richtprojekt sieht eine konsequent auf die Wohnnutzung ausgerichtete Bebauung vor. Es schafft eine angemessene Verdichtung und ermöglicht dank flexibel anpassbarer Wohnungsgrössen einen vielfältigen Wohnungsmix, der auch altersgerechtes Wohnen einschliesst.

Damit auch auf der Parzelle Nr. 2531 eine Entwicklung möglich wird, ist künftig eine Grenzverschiebung (Grenzmutation) erforderlich. Ziel dabei ist es, eine ausreichend anrechenbare Grundstücksfläche zu schaffen, die eine zweckmässige Bebauung zulässt.

Die Baukörper sind in einer mäandrierenden Struktur angeordnet. Durch die versetzten und nicht durchgängig verlaufenden Fassadenfronten erscheinen die Gebäude weniger massiv, bleiben jedoch durch aufeinander abgestimmte Fluchten städtebaulich miteinander verbunden.

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde festgelegt, die Geschossflächenziffer (BGFH) auf maximal 0.9 zu begrenzen und die Gebäudehöhe auf drei Vollgeschosse festzulegen. Auf Attikageschosse wird verzichtet, da diese sich nicht in die bestehende Umgebung einfügen würden. Auf Grundlage dieser Prämissen entstand eine Bebauungsstruktur, die eine angemessene Dichte erreicht und sich gleichzeitig verträglich in das Ortsbild einfügt, wie im nachfolgenden Modell erkennbar ist.

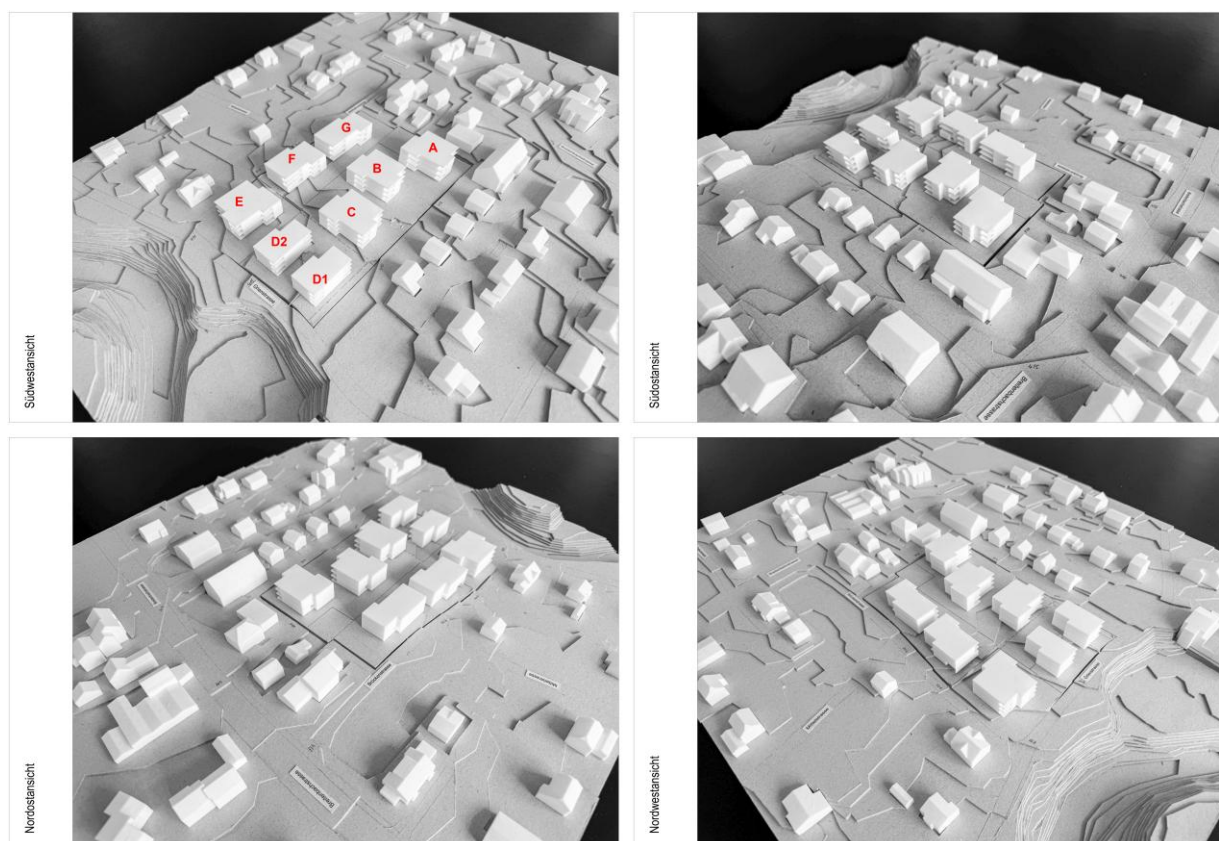


Abb. 18: Modellfotos und Einteilung Bauten (Otto Partner Architekten, 2026)

Die gewählte Typologie ermöglicht einen flexiblen Wohnungsmix und eignet sich sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen. Alle weiteren Grundrisse sind im Richtprojekt ersichtlich (siehe Anhang).



Abb. 19: Beispiel Grundrisse Bauten A-D (Otto Partner Architekten, 2026)

5.2 Erschliessung und Parkierung (MIV)

Die Autoeinstellhallen werden über eine zentrale Rampe von der Brückenstrasse erschlossen. Sie sind nach Eigentümerschaften getrennt und können entsprechend den Bebauungsetappen schrittweise erweitert werden.

Die Rampe ist in das Gebäude F integriert. Die in das Gebäude eingelassene Ausführung fügt sich besser in das Ortsbild ein und beansprucht weniger zusätzliche Fläche. Jede Einstellhalle kann mit einem eigenen Tor geschlossen werden. Auf ein gemeinsames Tor bei der Rampe wird bewusst verzichtet, da dies zu Rückstau auf die Brückenstrasse führen könnte. Die Rampe selbst stellt somit ein gemeinsames Bauwerk dar. Die Lage der Einstellhalle wurde zweckmässig mit Anschluss an die Brückenstrasse gewählt, welche als Sammelstrasse klassifiziert ist und den Verkehr entsprechend aufnehmen kann. Um einen Rückstau bis zur Breitenbachstrasse zu vermeiden, wurde die Zufahrtsrampe möglichst weit nach Westen verschoben.



Abb. 20: Untergeschoss (Otto Partner Architekten, 2026)

5.3 Aussenraum

Die Grundidee des Aussenraums besteht darin, die Gebäude in einen begrüneten, halbprivaten Freiraum mit einer entsprechenden Bepflanzung einzubetten. Dadurch wird trotz der relativ geringen Gebäudeabstände eine angemessene Privatsphäre gewährleistet.

Ein öffentlicher Fussweg führt von der Grienstrasse durch das Areal, vorbei am Quartierplatz und Spielbereich, südlich der Parzelle Nr. 751 entlang bis zur Breitenbachstrasse. Dadurch wird eine durchgehende Verbindung zum Gestaltungsplan «Lüsselbogen» geschaffen, welche insbesondere für die Gemeinde sowie die Arealerschliessung des Gestaltungsplans «Lüsselbogen» von grossem Interesse ist.

Der Quartierplatz erhält durch die Führung des Fusswegs einen öffentlichen Charakter und wird mit Sitzgelegenheiten sowie schattenspendenden Bäumen ausgestattet. Vor den Gebäuden A und B entsteht zusätzlich ein Aufenthaltsbereich mit Kinderspielmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten.

Die erforderlichen Veloabstellplätze werden sowohl im Aussenraum als auch im Untergeschoss in ausreichender Anzahl vorgesehen.



Abb. 21: Aussenraum (Otto Partner Architekten, 2026)

6 Planunterlagen

Die Gestaltungsplanung Grien besteht aus folgenden Dokumenten:

- Gestaltungsplan Grien: Situationsplan (1:500) & Schnittplan (1:400), gemäss Zonenvorschriften vom Jahr 1999
- Sonderbauvorschriften gemäss Zonenvorschriften vom Jahr 1999
- Gestaltungsplan Grien: Situationsplan (1:500) & Schnittplan (1:400), gemäss neuen Zonenvorschriften (Datum noch nicht bekannt)
- Sonderbauvorschriften gemäss neuen Zonenvorschriften (Datum noch nicht bekannt)
- Raumplanungsbericht

Da die Ortsplanungsrevision parallel zur Gestaltungsplanung verläuft, werden zwei Entwürfe eingereicht, einer für den Fall, dass die Ortsplanungsrevision vor dem vorliegenden Gestaltungsplan genehmigt wird, und ein weiterer für den Fall, dass die Genehmigung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Die Gestaltungsplanung Grien bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Raumplanungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Raumplanungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Raumplanungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

7 Bestandteile der Planung

Im ungünstigen Fall, dass die Ortsplanungsrevision erst nach der vorliegenden Gestaltungsplanung genehmigt wird, wurde eine alternative Variante (Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften) auf Grundlage der Zonenvorschriften «Teil Bauzone» aus dem Jahr 1999 erarbeitet. Die wesentlichen Anpassungen dieser alternativen Variante betreffen Art. 4 (Art und Mass der Nutzung. Im Gestaltungsplan wird lediglich eine neue kommunale Strassenbaulinie festgelegt. Zudem wird im rechtsverbindlichen Legendeninhalt festgehalten, dass die Fläche auf Parzelle Nr. 751 gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften überbaut werden darf.

Im Kapitel 7 wird auf eine detaillierte Ausführung der alternativen Variante verzichtet. Die entsprechenden Details können dem Gestaltungsplan sowie den Sonderbauvorschriften entnommen werden. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den neuesten Unterlagen der Ortsplanungsrevision.

7.1 Perimeter der Gestaltungsplanung

Die Gestaltungsplanung umfasst die Parzellen Nr. 1375, 2531, 753 und Teilen der Parzellen Nr. 750 und 751. Im Gestaltungsplan-Areal befindet sich zentral im Siedlungsgebiet der Gemeinde Büsserach und beträgt 8'026 m².

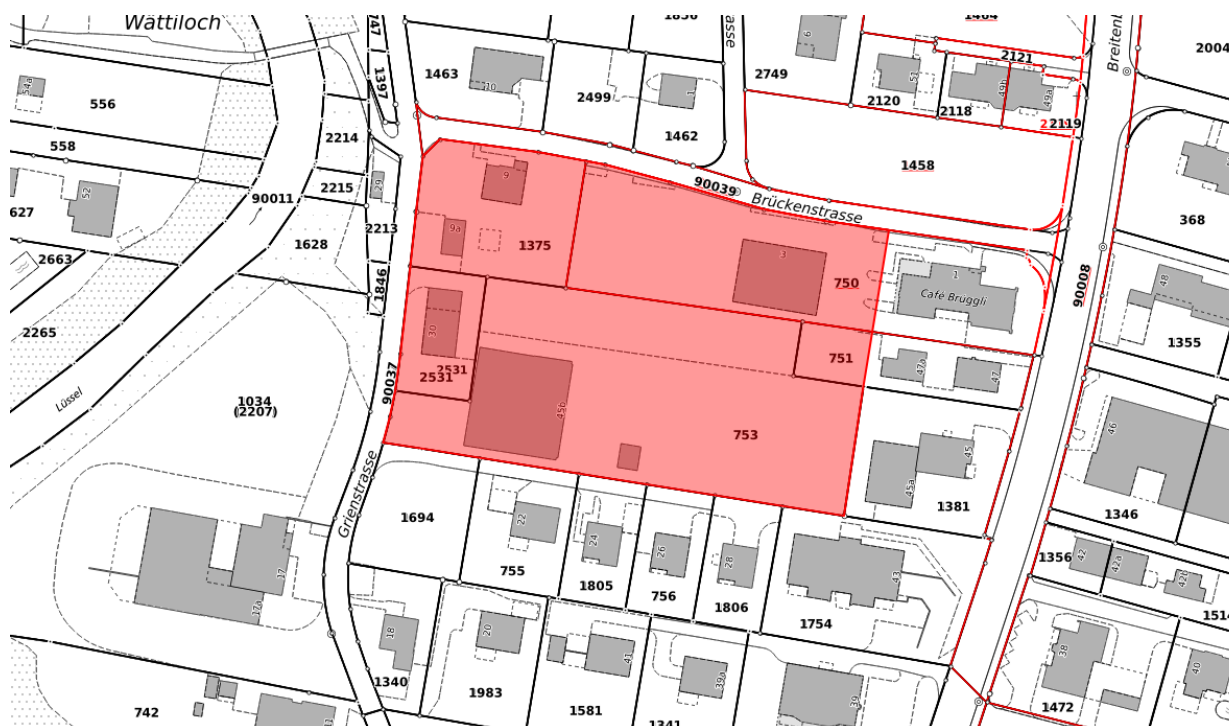
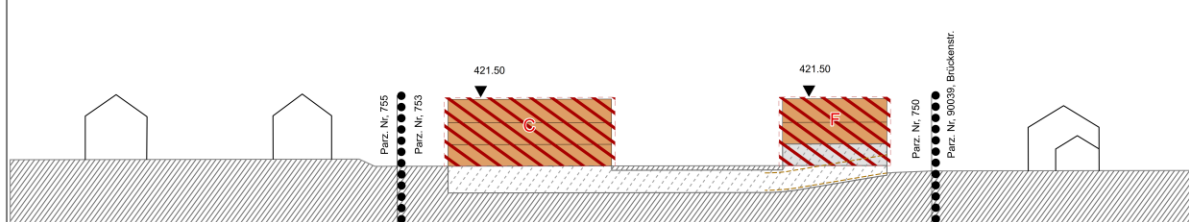


Abb. 22: Gestaltungsplan Grien (Geoportal Kt. Solothurn, 2026)

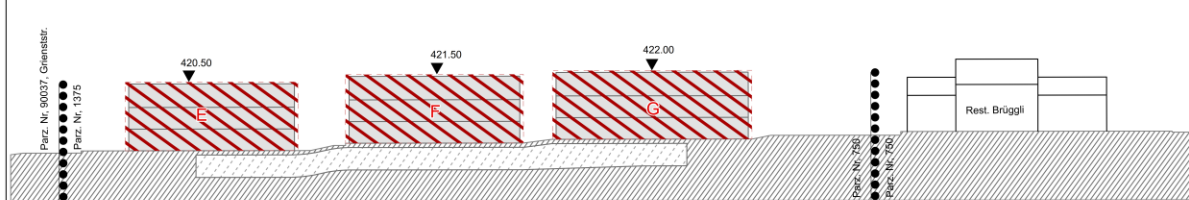
7.2 Gestaltungsplanung Grien



Schnitt A - A, 1:400



Schnitt B - B, 1:400



Schnitt C - C, 1:400

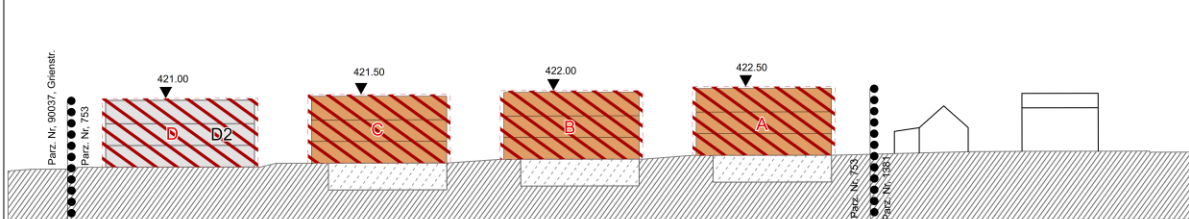


Abb. 23: Gestaltungsplan Grien (Jermann AG, 2026)

7.3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material- und Farbgebung sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung. Betreffend die Gestaltungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 1 ist das Richtprojekt gemäss Anhang richtungsweisend.

7.4 Art und Mass der Nutzung

Art und Mass der Nutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters richten sich nach den Bestimmungen der Grundnutzung «Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r)» des Zonenreglements. Dies entspricht den Werten welche unter Kapitel 4.6 zusammengefasst werden. Da sich der Gestaltungsplan an die gemäss Zone vorgeschriebene Regelbauweise hält, wird auf weitere Festlegungen bezüglich Nutzung verzichtet.

Die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1999 sind im Vergleich zu den künftig durch die Ortsplanungsrevision geltenden Nutzungsmasse liberaler ausgestaltet und würden eine höhere bauliche Dichte zulassen. Mit dem Gestaltungsplan wird daher keine zusätzliche bauliche Verdichtung infolge der im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingeführten neuen Zone geschaffen.

7.5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Im Gestaltungsplanareal dürfen nur jene Bauten und Anlagen erstellt werden, die auch im Gestaltungsplan enthalten sind. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten sowie die Teilfläche der Parzelle Nr. 751. Um die Nutzung des Grundstücks Nr. 751 nicht einzuschränken, wird in den Sonderbauvorschriften festgelegt, dass der Fläche dasselbe Nutzungsmass zusteht wie den übrigen Grundstücken innerhalb des Gestaltungsperimeters, gemäss der Grundnutzung der Zone «Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r)».

Auch die Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Gestaltungsplan hervor, wobei die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche unter Einhaltung des Nutzungsmasses gemäss Art. 4 Abs. 2 frei erfolgen kann.

Für den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereich D sind sowohl ein als auch zwei Baukörper zulässig. Beide Varianten gehen aus dem Richtprojekt hervor, das diesem Bericht als Anhang beigelegt ist. Die Umgebungsgestaltung ist entsprechend der gewählten Bebauungsform sinngemäss anzupassen.

Für Hauptbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Klein- und Anbauten. Die Dachoberflächen müssen sich hinsichtlich Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einfügen; insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein.

Sofern Flachdächer nicht begehbar sind, sind diese extensiv zu begrünen. Die Begrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen. Von der Begrünung ausgenommen sind Bereiche für Solarnutzungen, Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege. Wo möglich ist eine Kombination dieser Bereiche mit extensiver Begrünung anzustreben.

7.6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes sind im Gestaltungsplan festgelegt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Vernetzungsfunktion muss eine möglichst naturnahe Gestaltung erreicht werden. Alle Umgebungsflächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll sickerfähig und wasser-durchlässig zu gestalten.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Bäume sind zu pflanzen; dabei handelt es sich um eine Mindestanforderung. Ihre genaue Lage innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist verschiebbar. Für die Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher mit hoher ökologischer Wertigkeit zu verwenden. Im Gestaltungsplan wird zwischen «Baum» und «Grossbaum nicht unterbaut» unterschieden. Nicht unterbaute Bäume müssen direkt mit dem gewachsenen Boden verbunden sein, das heisst, unter ihnen dürfen keine Untergeschosse angeordnet werden. Für unterbaute Bäume ist eine durchgehende Erdschicht (Überdeckung zuzüglich allfälliger Aufschüttung) von mindestens 1 m sicherzustellen.

Die im Gestaltungsplan dargestellte Grünfläche ist als zusammenhängender Lebensraum zu gestalten, welcher einerseits die Biodiversität fördert und andererseits den Bewohnenden als Aussenraum zur Verfügung steht.

Die Gestaltung der Freiflächen und die Bepflanzung sind im Rahmen des Baugesuches in einem Umgebungsplan darzustellen und einzureichen. Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderats erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

7.7 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der für den motorisierten Individualverkehr (MIV), die Zufahrt für die Autoeinstellhalle sowie die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen des Restaurants Brüggli erfolgen von der Brückenstrasse her. Davon ausgenommen ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 751, welche von der Breitenbachstrasse erfolgt. Die internen Erschliessungsflächen für die Gebäude sowie den Aussenraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind im Gestaltungsplan festgelegt. Die Befahrbarkeit für Notdienste, Umzugsfahrzeuge usw. sowie die Zufahrt zu den Einstellhallen und Parkplätzen sind zu gewährleisten. Dabei ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Menschen mit Behinderungen sind zu vermeiden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümerschaften zu erstellen und zu unterhalten.

7.7.1 Parkierung und Parkplatzberechnung

Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt vorwiegend unterirdisch. Es dürfen nur die Besucherparkplätze sowie die Besucherparkplätze Restaurant Brüggli oberirdisch erstellt werden. Diese sind im Gestaltungsplan festgelegt und nach Möglichkeit unversiegelt auszuführen.

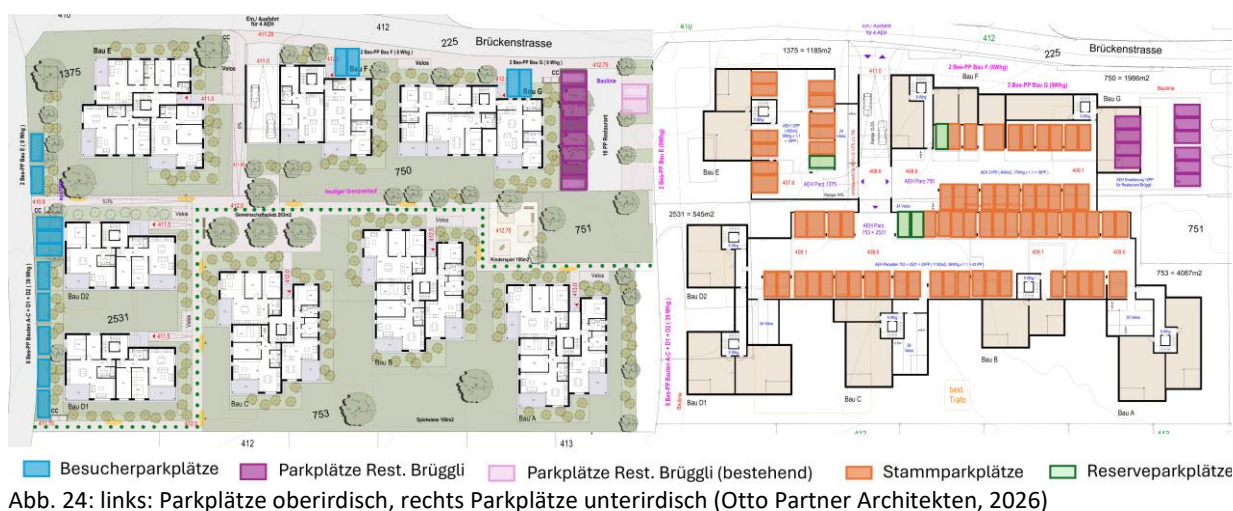
Es wird in Anlehnung an § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV) sowie den dazugehörigen Anhang 3 festgelegt, dass pro Wohneinheit mindestens ein Stammparkplatz sowie 0.1 Besucherparkplätze zu erstellen sind. Zu erwähnen ist jedoch, dass diese Bestimmung lediglich die Mindestanforderung festlegt und eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze möglich ist. Die im Richtprojekt berechnete Anzahl an Parkplätzen richtet sich nach den Vorgaben, welche von der Planungskommission der Gemeinde

Breitenbach empfohlen wurden. Dies entspricht 1.3 Parkplätze pro Wohnung (20 % Besucherparkplätze sowie 10 % Zuschlag für Wohnungen).

In der nachfolgenden Tabelle wird die Anzahl der Parkplätze nach Funktion ausgewiesen. Ebenfalls wird ausgewiesen, wie viele Parkplätze für das Restaurant Brüggli zur Verfügung stehen. Gemäss § 42 KBV bzw. Anhang 3 ist für die Bemessung des Parkplatzbedarfs ein Bedarf von 0.2 Parkplätzen pro Sitzplatz nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der beiden bestehenden Parkplätze, der dem Restaurant Brüggli zugeordneten Parkplätze sowie der vorhandenen Reserveparkplätze ergibt sich in der vorliegenden Variante eine Restaurantkapazität von rund 140 Gästen. Da die Autoeinstellhalle jedoch über ausreichende Kapazitätsreserven verfügt und entsprechend erweitert werden kann, können bei Bedarf zusätzliche Parkplätze erstellt werden. Damit lässt sich auch der gemäss § 42 KBV erforderliche Parkplatzbedarf für eine Restaurantkapazität von 160 Gästen nachweisen.

Kategorie	Anzahl Parkplätze
Stammparkplätze	72 (1.1 Parkplatz/Wohnung)
Besucherparkplätze	14 (0.2 Parkplatz/Wohnung)
Parkplätze Rest. Brüggli	24
Reserveparkplätze	4
Total	114

In der nachfolgenden Abbildung sind die Parkplätze dargestellt und in Farbe gekennzeichnet, welche Funktion diese übernehmen. Die dargestellte Zuteilung in der Tiefgarage dient lediglich dem Nachweis, dass die erforderliche Kapazität vorhanden ist und die Tiefgarage bei Bedarf erweitert werden kann.



Abschätzung Mehrverkehr

Eine Überbauung ab einer gewissen Grösse kann Auswirkungen auf die Auslastung des umliegenden Strassennetzes haben. Deshalb ist eine erste Abschätzung des durch die Arealentwicklung generierten Mehrverkehrs erforderlich. Da die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Brückenstrasse erfolgt, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision als Sammelstrasse vorgesehen ist, befindet sich die Rampenerschliessung aus verkehrstechnischer Sicht am richtigen Standort.

Die oberirdischen Besucherparkplätze des Restaurants Brüggl sowie die zusätzlichen unterirdischen Parkplätze für das Restaurant werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits heute bestehen und somit keinen zusätzlichen Verkehr erzeugen. Das Restaurant verfügt bereits heute über mehr als 20 oberirdische Parkplätze auf dem Areal. Die geplante Arealentwicklung führt jedoch insgesamt zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Für die Abschätzung des daraus resultierenden Mehrverkehrs sind die nachfolgenden Kennwerte massgebend.

Kennwert	Wert (Schätzung)
Anzahl Wohnungen	65
Anzahl Parkplätze	88
Fahrten pro Tag	220
Fahrten in der Spitzenstunde	22 ($\triangleq$ 1 Fahrzeug alle 2.7 Minuten)

Anhand der vorhandenen Parkplätze und der Annahme eines Verkehrspotenzials von 2.5 Fahrten pro Tag und Parkplatz ergeben sich rund 220 Fahrten. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf der Breitenbachstrasse beträgt gemäss dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Solothurn aus dem Jahr 2019 5'324 Fahrzeuge pro Tag. Erfahrungswerte zeigen, dass während der Spitzenstunde (10 % des DTV) zu den bestehenden rund 533 Fahrten auf der Breitenbachstrasse maximal etwa 22 zusätzliche Fahrten hinzukommen könnten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 4 %, unter der Annahme, dass sämtliche zusätzlichen Fahrten von der Brückenstrasse in die Breitenbachstrasse einfahren und nicht in die Grienstrasse.

Die erwartete Mehrbelastung kann für die Breitenbachstrasse wie auch die Brückenstrasse insgesamt als verträglich eingestuft werden.

7.7.2 Öffentliche Fussweg

Der im Gestaltungsplan festgelegte öffentliche Fussweg dient der öffentlichen Durchwegung und ist jederzeit offen zu halten. Der Fusswegabschnitt, der sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, wird im Gestaltungsplan lediglich orientierend dargestellt.

Der Fussweg ist ausschliesslich für Fussgehende zu gestalten und zu nutzen. Die Erstellung sowie der Unterhalt des gesamten Fusswegs erfolgen durch die Gemeinde. Dies gilt ebenfalls für die Beleuchtung. Sollte der Fussweg zu einer unverhältnismässigen Nutzung führen, besteht die Möglichkeit einer Nachschliessung. Diese Bedingungen sind mit einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

7.8 Energie und Nachhaltigkeit

Gemäss Zonenreglement der Gemeinde Büsserach ist für Gestaltungspläne ein Energiekonzept aufzuzeigen. Entsprechend wird der folgende Absatz in den Sonderbauvorschriften ergänzt.

Für das Gestaltungsplanareal ist ein Energiekonzept zu erarbeiten. In diesem ist insbesondere folgendes aufzuzeigen:

- Möglichst gemeinsame Anlagen für Heizung und Warmwasser unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauhorizonte
- Einsatz von erneuerbaren Energien für die Energienutzung

Unabhängig davon wird festgelegt, dass als Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos bei sämtlichen Parkplätzen Rohre und Tragsysteme für Kabelleitungen sowie geeignete Platzreserven für die Elektroverteilung (für Zähler und Absicherungen) bereitzustellen sind.

Es werden keine weiteren konkreten Nachhaltigkeitsstandards festgelegt. Aufgrund der anspruchsvollen Ausgangslage mit mehreren Eigentümerschaften und unterschiedlichen Bebauungshorizonten ist eine verbindliche Festlegung derzeit kaum umsetzbar, ohne von den Zielsetzungen der Eigentümerschaften und der Gemeinde abzuweichen.

7.9 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Baueingabe ist ein Entsorgungskonzept für Siedlungsabfälle im Gestaltungsplanareal zu erstellen und einzureichen. Dies entspricht ebenfalls einer Vorgabe des Zonenreglements der Gemeinde Büsserach für Gestaltungspläne.

8 Interessenabwägung

8.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Seitens der Gemeinde steht insbesondere die Förderung einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen im Vordergrund, welche sowohl im nationalen Interesse als auch im kantonalen Interesse liegt. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit ausgewogenem Wohnungsmix, das auch altersgerechte Wohnformen umfasst und somit den demografischen Entwicklungen Rechnung trägt. Dabei wird grossen Wert auf eine städtebaulich und landschaftlich gute Einbettung in die bestehende Umgebung gelegt.

Ein zentrales Anliegen ist die Sicherstellung einer funktionalen und sicheren Erschliessung. Für die Gemeinde ist dabei insbesondere eine Fusswegverbindung über das Areal von grosser Bedeutung. Diese gewährleistet sowohl quartierintern als auch für das Areal des Gestaltungsplans Lüsselbogen die Anbindung an den Fussgängerstreifen und damit an den öffentlichen Verkehr sowie an umliegende Einrichtungen wie beispielsweise die Schule. Darüber hinaus ist die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes, insbesondere im Bereich der Brückenstrasse, von wesentlicher Bedeutung. Die Gemeinde verfolgt ausserdem das Ziel, durch die Entwicklung einen Mehrwert für die Allgemeinheit (Bevölkerung von Büsserach) zu schaffen. Dies umfasst die Aufwertung des Strassenraums ebenso wie die Realisierung von ökologisch hochwertigen und nutzungsgerechten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Sicherstellung einer etappierten Realisierung, um eine flexible und bedarfsgerechte Entwicklung des Areals zu ermöglichen und auf zukünftige Veränderungen reagieren zu können.

8.2 Interessen der Eigentümerschaft

Die Interessen der Eigentümerschaft richten sich in erster Linie auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Umsetzbarkeit des Projekts. Dabei ist es zentral, dass eine effiziente Nutzung von Synergien innerhalb der Überbauung ermöglicht wird und ein marktgerechter Wohnungsmix mit Miet- als auch Eigentumswohnungen realisiert werden kann.

Gleichzeitig wird grosser Wert auf eine siedlungsverträgliche und funktionale Anordnung der Gebäude gelegt, die sowohl den städtebaulichen Anforderungen als auch den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnenden gerecht wird. Ein weiteres Anliegen bildet zudem die Schaffung attraktiver Aussenräume, welche sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität als auch ökologische Qualitäten aufweisen und möglichst naturnah gestaltet sind.

Weiter spielt die Sicherstellung des Parkierungsangebot, insbesondere für die Parzelle Nr. 750, eine wichtige Rolle. Ebenso ist die Berücksichtigung der bestehenden Verkehrssituation, insbesondere der Belastung der Brückenstrasse, ein wesentliches Anliegen.

Wie auch seitens der Gemeinde besteht ein Interesse an einer etappierten Realisierung. Diese soll eine flexible Entwicklung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bebauungshorizonte erlauben, ohne den bestehenden Bestand übermässig zu beeinträchtigen und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Nutzenden und Bewohnenden gewährleisten.

8.3 Interessenabwägung

Die Gegenüberstellung der Interessen zeigt, dass zwischen der Gemeinde sowie der Eigentümerschaft weitgehend übereinstimmende Zielsetzungen bestehen. Unterschiede ergeben sich primär in der Gewichtung einzelner Aspekte: Während die Gemeinde stärker gemeinwohlorientierte und langfristige Entwicklungsziele verfolgt, stehen bei der Eigentümerschaft die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die marktorientierte Umsetzbarkeit im Vordergrund.

Diese unterschiedlichen Perspektiven führen jedoch zu keinen grundlegenden Zielkonflikten, sondern ergänzen sich vielmehr. Die jeweiligen Anliegen lassen sich im Rahmen der vorliegenden Planung koordiniert und ohne wesentliche gegenseitige Beeinträchtigung umsetzen.

Eine eigentliche Interessenabwägung im Sinne eines Abwägens gegensätzlicher Positionen ist daher nicht erforderlich. Vielmehr besteht die Aufgabe darin, die gemeinsamen Zielsetzungen ausgewogen umzusetzen. Insgesamt trägt die Planung sowohl den öffentlichen als auch den privaten Interessen angemessen Rechnung.

9 Planungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Noch ausstehend

9.2 Öffentliche Mitwirkung

Noch ausstehend

9.3 Beschlussfassung

Noch ausstehend

9.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Noch ausstehend

10 Beschlussfassung Raumplanungsbericht

Dieser Raumplanungsbericht wurde vom Gemeinderat Büsserach
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Büsserach, den _____

Kübler Rainer
Der Gemeindepräsident

Schmid Cathrin
Die Gemeindeschreiberin

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

- Mitwirkungsbericht (separater Bericht), sobald vorhanden
- Stellungnahme Vorprüfungsbericht (separater Bericht), sobald vorhanden
- Richtprojekt, Otto Partner Architekten