Gemeinde Büsserach
Kanton Solothurn

Raumplanungsbericht

Gestaltungsplan Lüsselbogen

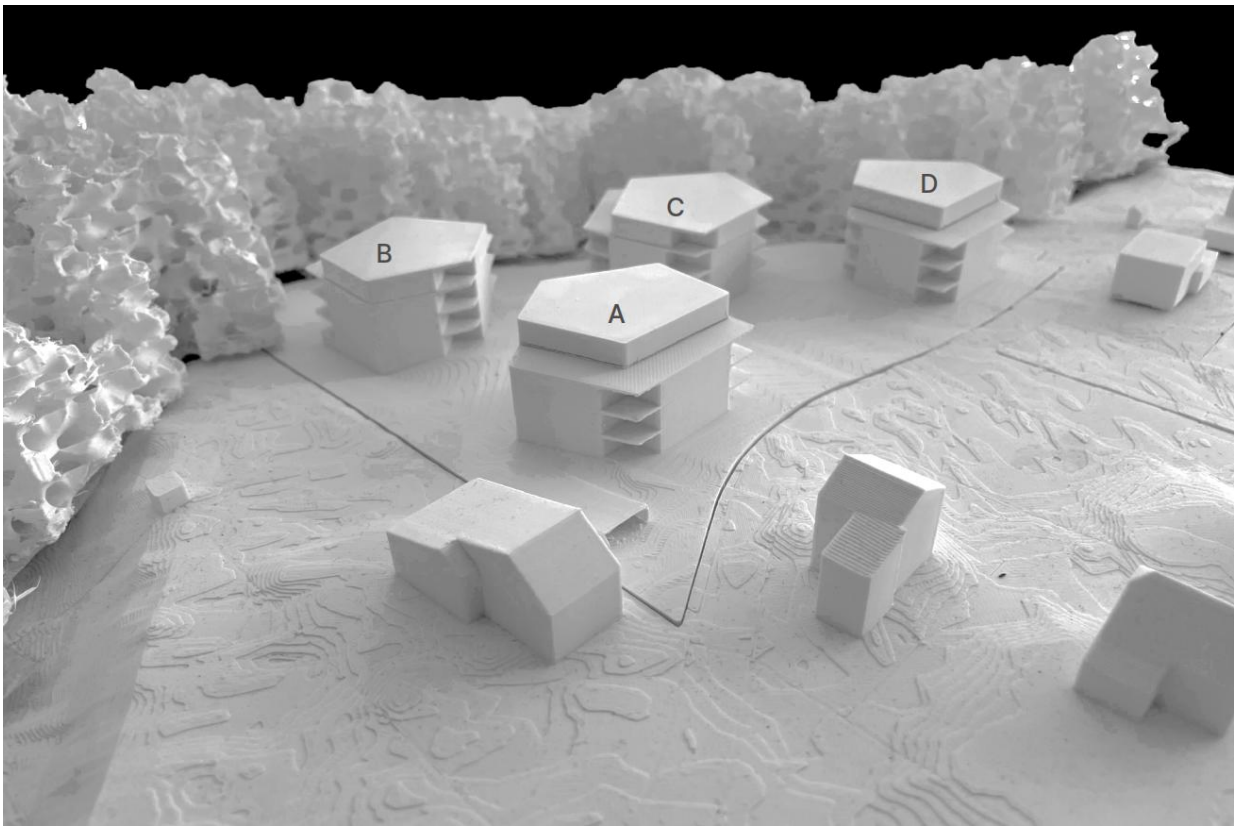


Abb. 1: Städtebauliches Modell (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

Planungsstand
Kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Auftrag
41.00261

Datum
11.11.2026

Impressum

Auftraggeber Bischag Immobilien AG
Grienstrasse 17
4227 Büsserach

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 6
1.1 Anlass 6
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung 6
1.3 Umgebung 7
1.3.1 Infrastrukturen 7

2 Organisation und Ablauf der Planung 8
2.1 Projektpartner 8
2.2 Bisherige Planungsschritte 8
2.3 Weitere Planungsschritte 8

3 Ziele der Planung 9

4 Rahmenbedingungen 10
4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 10
4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene 10
4.3 Kantonaler Richtplan 10
4.4 Räumliches Leitbild 11
4.5 Bevölkerungsentwicklung 13
4.6 Zonenplan 13
4.7 Erschliessungsplanung und Baulinien 15
4.8 Störfall / belastete Standorte 16
4.9 Lärm 16
4.10 Naturgefahren 17
4.11 Gewässer und Gewässerraum 18
4.12 Grundwasser 18
4.13 Klimaanalysekarte 19

5 Richtprojekt 20
5.1 Bauten 20
5.2 Erschliessung und Parkierung 21
5.3 Aussenraum 22

6 Planunterlagen 23

7 Bestandteile der Planung 24
7.1 Perimeter der Gestaltungsplanung 24
7.2 Gestaltungsplanung Lüsselbogen 25
7.3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung 26
7.4 Art und Mass der Nutzung 26
7.5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten 26
7.6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums 27
7.7 Erschliessung und Parkierung 29
7.8 Parkierung und Parkplatzberechnung 30
7.9 Öffentlicher Fussweg 31
7.10 Energie 31
7.11 Ver- und Entsorgung 31

8 Interessenabwägung 32
8.1 Interessen und Absichten der Gemeinde 32
8.2 Interessen der Eigentümerschaft 32
8.3 Interessenabwägung 32

9 Planungsverfahren 33
9.1 Kantonale Vorprüfung 33
9.2 Öffentliche Mitwirkung 33
9.3 Auflage- und Einspracheverfahren 33
9.4 Beschlussfassung 33

10 Beschlussfassung Planungsbericht 34

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	moj	22.07.2026	Entwurf
2.0	bus	13.08.2026	Entwurf
3.0	bus	26.08.2026	Anpassungen gemäss Sitzung vom 19.08.2026
3.1	baa	07.09.2026	Planungskommissionssitzung vom 14.09.2026
3.2	bus	12.10.2026	Gemeinderatssitzung vom 12.10.2026

Raumplanungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Areal Lüsselbogen in Büsserach hat eine Fläche von 5’251 m² und umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 1034. Das Areal befindet sich in einer Gewerbezone mit Wohnanteil und soll im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision einer «Wohnzone dreigeschossig reduziert W3r» mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden.

Dieser Entscheid basiert unter anderem auf den Erkenntnissen aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde. Die Gemeinde beabsichtigt daher, das Areal gemeinsam mit der Eigentümerschaft zu entwickeln. Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungsplanung bildet ein Richtprojekt, das als Ergebnis einer Projektentwicklung hervorgegangen ist.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Areal liegt zentral im Siedlungsgebiet von Büsserach und grenzt an die Lüssel, die als Naherholungsgebiet für die Bewohnenden dient. Nordöstlich des Perimeters befindet sich zudem der Gestaltungsplan «Grien», welcher sich derzeit in der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung befindet.

Das 5'251 m² grosse Areal liegt auf der Parzelle Nr. 1034 (2207). Der Gestaltungsplanperimeter erstreckt sich jedoch nicht über die gesamte Parzelle, da die entlang der Lüssel gelegenen Flächen aufgrund ihrer Zuordnung zur Uferschutzzone beziehungsweise zum Waldgebiet nicht dem Baugebiet zugewiesen sind. Auf der Parzelle befindet sich derzeit das ehemalige Betriebsgebäude eines stillgelegten Sanitärunternehmens.



Abb. 2: Vogelperspektive auf das Areal Lüsselbogen (earth.google.com, 2026)

1.3 Umgebung

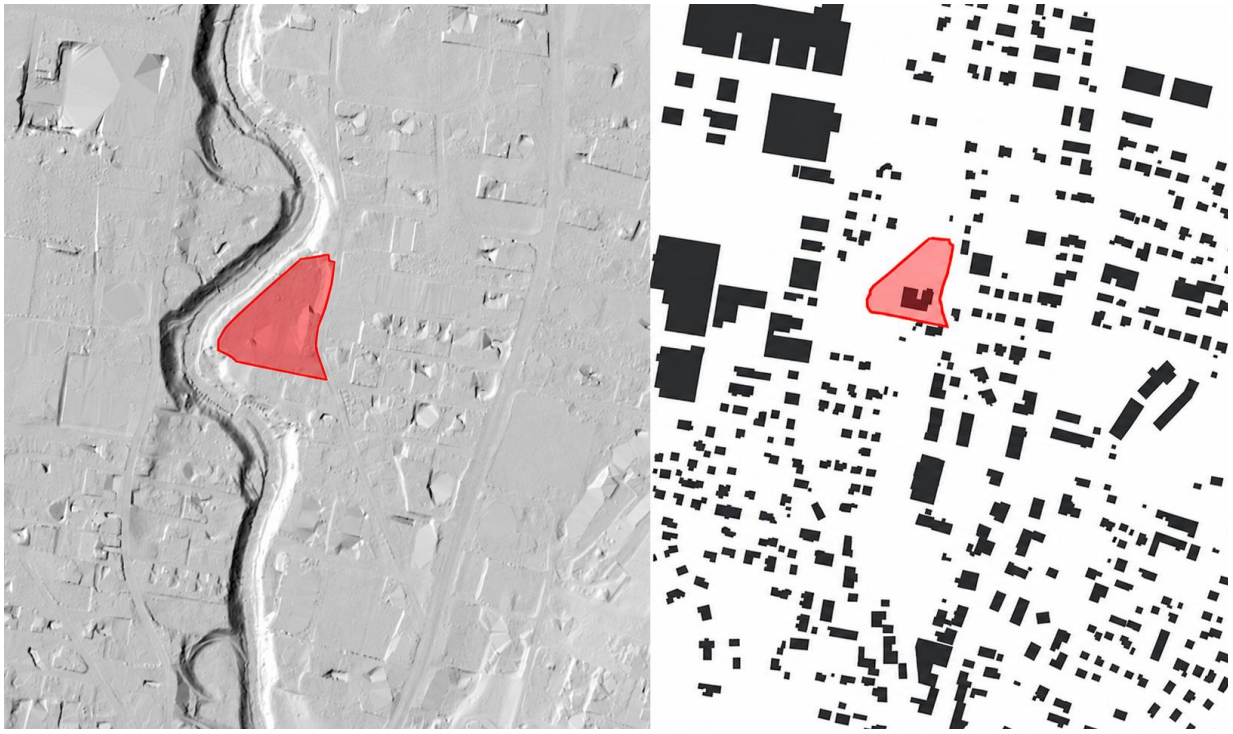


Abb. 3: links: Reliefschattierung (map.geo.admin, 2026), rechts: Schwarzplan (geoportal.ch, 2026)

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

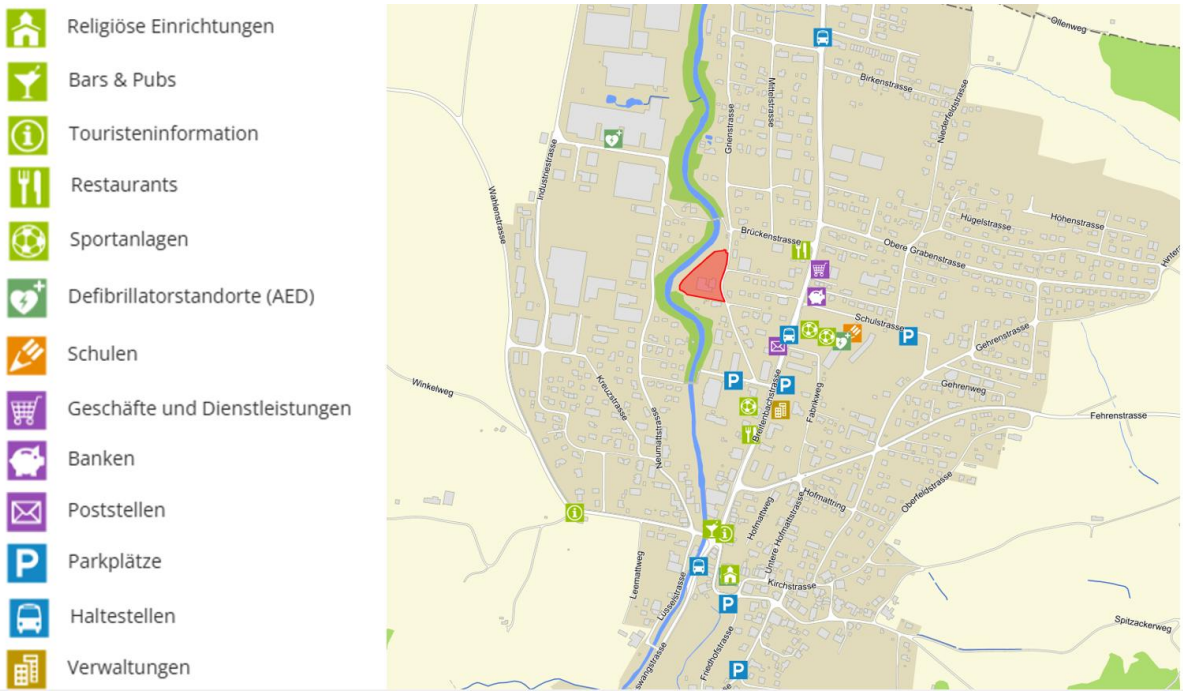


Abb. 4: Points of Interest (OpenStreetMap, 2026)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Gestaltungsplanung Lüsselbogen wurde von der Einwohnergemeinde Büsserach in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet:

→ Bischag Immobilien AG | Grundeigentümerin
→ Staehelin, Gisin + Partner AG | Architektur
→ Jermann Ingenieure + Geometer AG | Raumplanung

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Ab Oktober 2024	Beginn Projekterarbeitung mit Variantenstudie
März 2026	Vorstellung Projekt Planungskommission Büsserach
Ab Juni 2026	Grundlagenbeschaffung und Entwurf Gestaltungsplan

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Oktober 2026	Freigabe Gemeinderat
Oktober 2026 – März 2027	kantonale Vorprüfung
Oktober 2027 – Dezember 2027	öffentliche Mitwirkung
Mai 2027	Bereinigung
Juni 2027	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
Juni 2027	Beschlussfassung Gemeinderat
Juli 2027	Referendumsfrist
Juli 2027 – August 2027	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
August 2027	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Mit dem Gestaltungsplan soll die Grundlage für ein attraktives und verdichtetes Wohnquartier geschaffen werden. Ein ausgewogener Wohnungsmix soll unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden und ein vielfältiges Wohnangebot ermöglichen. Ebenso soll eine Erschliessung mit angemessener Parkierung sichergestellt werden, sodass die zukünftige Nutzung effizient und alltagstauglich erfolgen kann. 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 Lüsselbogen werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

→ Realisierung einer quartierverträglichen, ortsbaulich zusammenhängenden Überbauung
→ Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
→ Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
→ Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
→ Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (u.a. altersgerechte Wohnungen) und einer guten Eingliederung der Bauten in die Umgebung
→ Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums unter Berücksichtigung der Topografie und des Uferbereichs der Lüssel
→ Öffentlich zugänglicher Zugang zur Lüssel ab der Grienstrasse sicherstellen, attraktiv gestalten und Aufenthaltsqualität schaffen.

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
→ Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 03. Juli 1978

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 in der Phase der öffentlichen Planauflage 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 entwickelt und qualitätssichernde Verfahren angestrebt werden. Das räumliche Leitbild sieht vor, die Zonierung des Gestaltungsplanareals im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Hinblick auf eine zweckmässige Nutzung zu überprüfen.

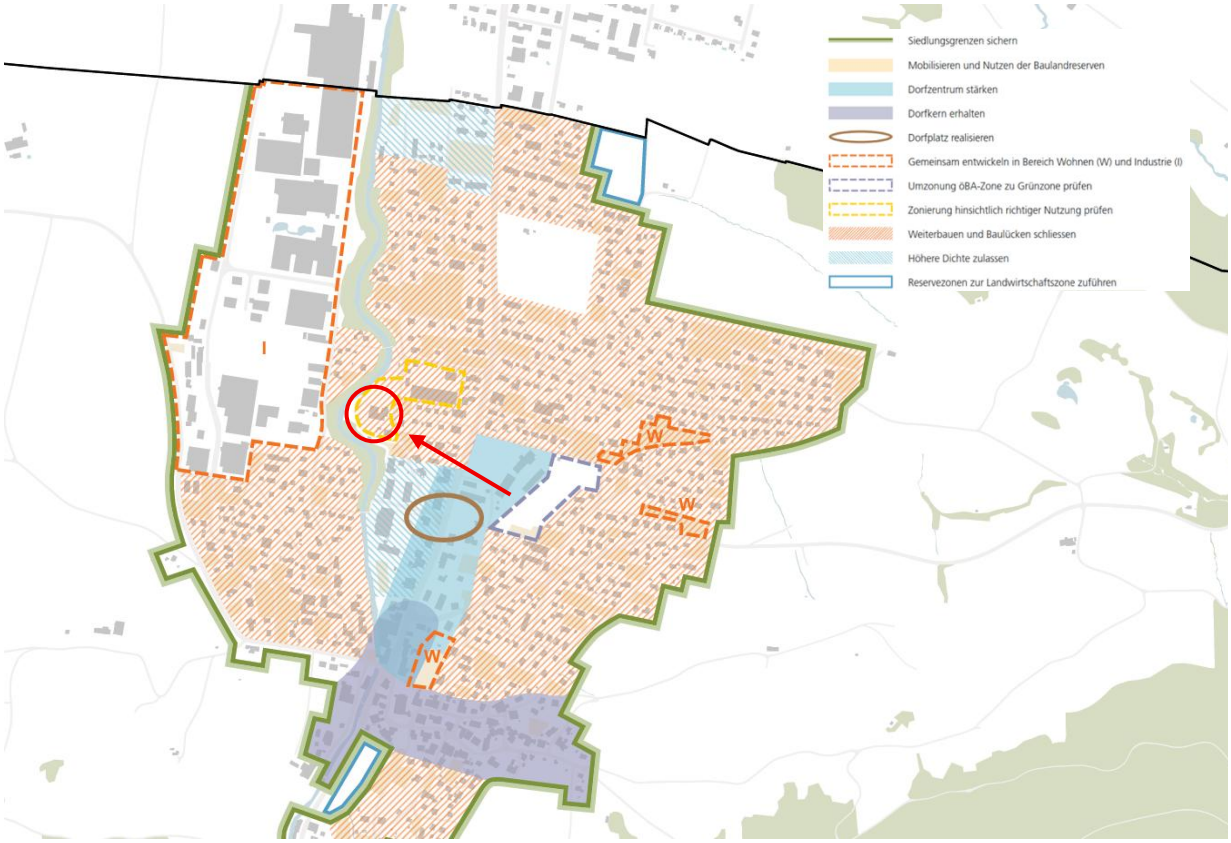


Abb. 6: Räumliches Leitbild, Leitbildplan Siedlung (BSB + Partner, 2020)

Im Weiteren ist die Erstellung einer Fuss- und oder Radwegverbindung zwischen der Lüssel und der Grienstrasse über das Gestaltungsplanareal zu prüfen. Dies muss berücksichtigt und im Gestaltungsplan umgesetzt werden.

Die Lüssel sowie ihr angrenzender Uferbereich liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, sind jedoch für die räumliche Einbindung des Planungsgebiets relevant. Entlang der Lüssel ist ein durchgehender Weg zu realisieren. Der Grünraum ist zu erhalten und als Naherholungsraum aufzuwerten. Zudem ist die ökologische und landschaftliche Vernetzung entlang der Lüssel zu stärken.

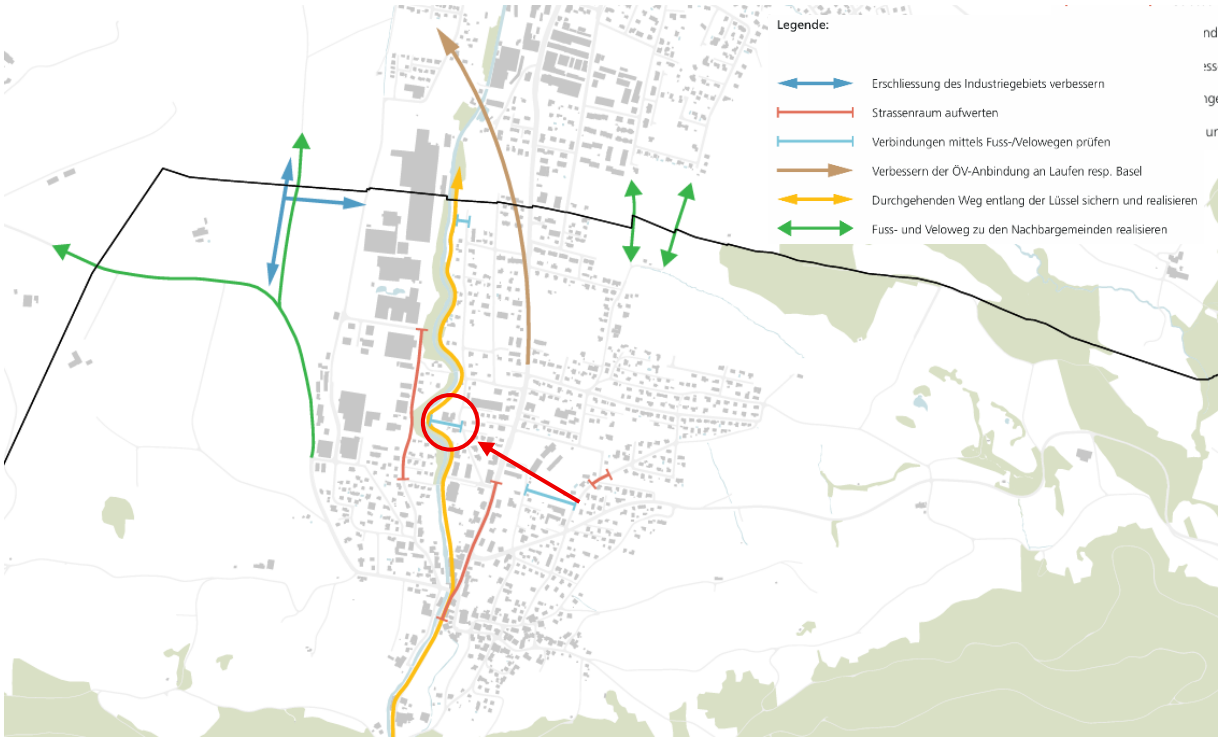


Abb. 7: Räumliches Leitbild, Leitbildplan Verkehr (BSB + Partner, 2020)

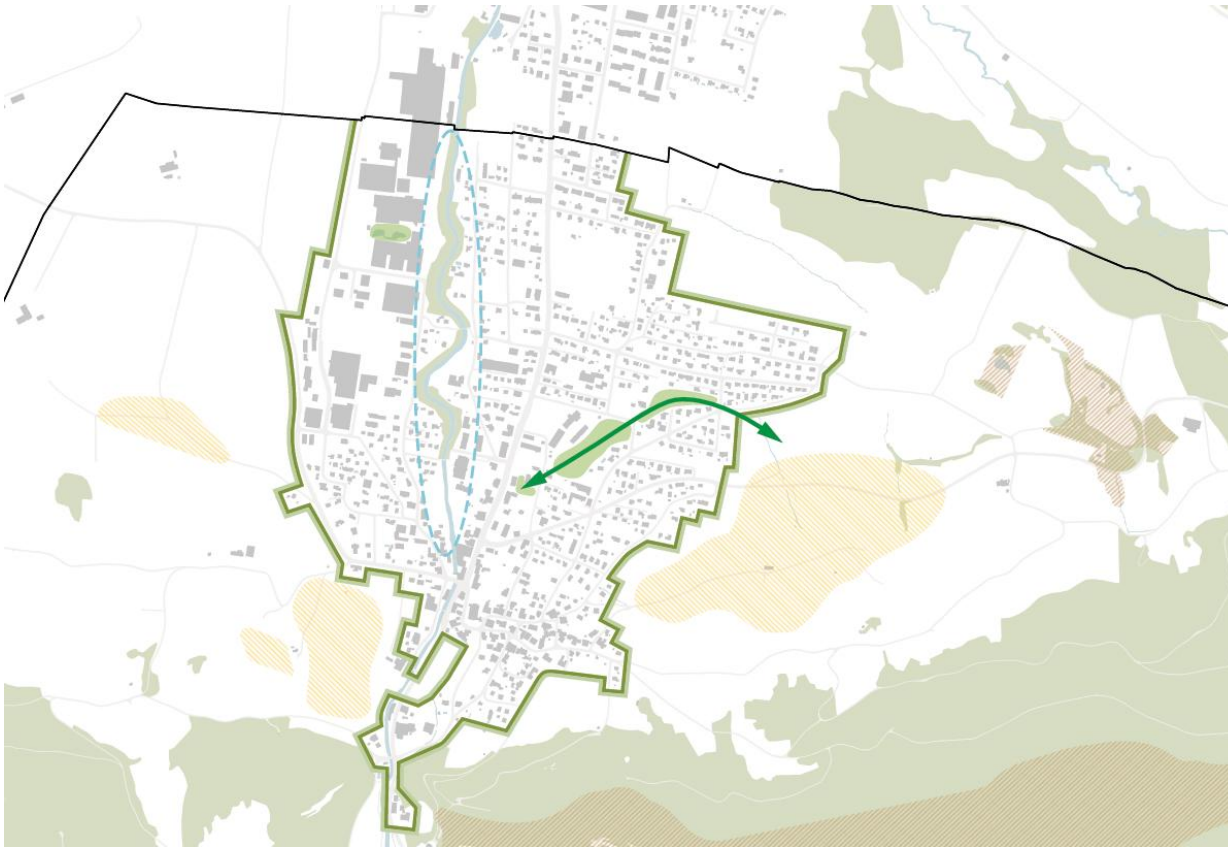


Abb. 8: Räumliches Leitbild, Leitbildplan Natur und Erholung (BSB + Partner, 2020)

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.

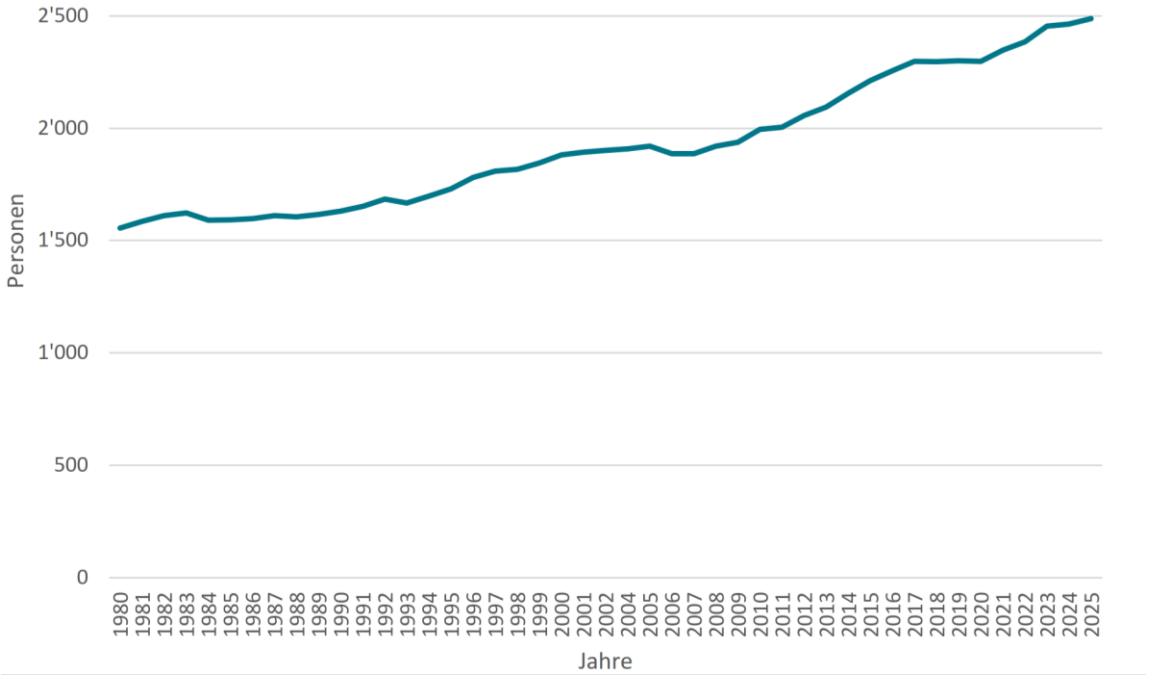


Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung (Kanton Solothurn, 2026)

4.6 Zonenplan

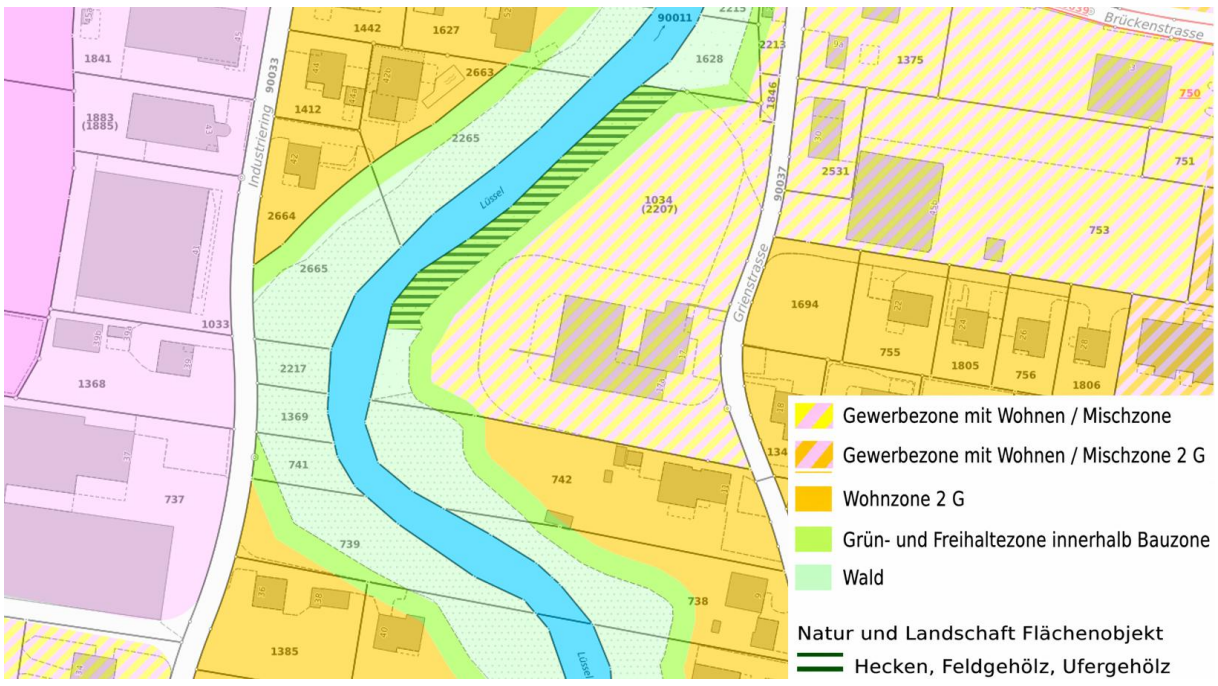


Abb. 10: rechtsgültiger Zonenplan vom Jahr 1999 (Geoportal, 2026)

Der aktuell geltende Zonenplan wurde im Jahr 1999 genehmigt. Zurzeit liegt das Areal Lüsselbogen 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.

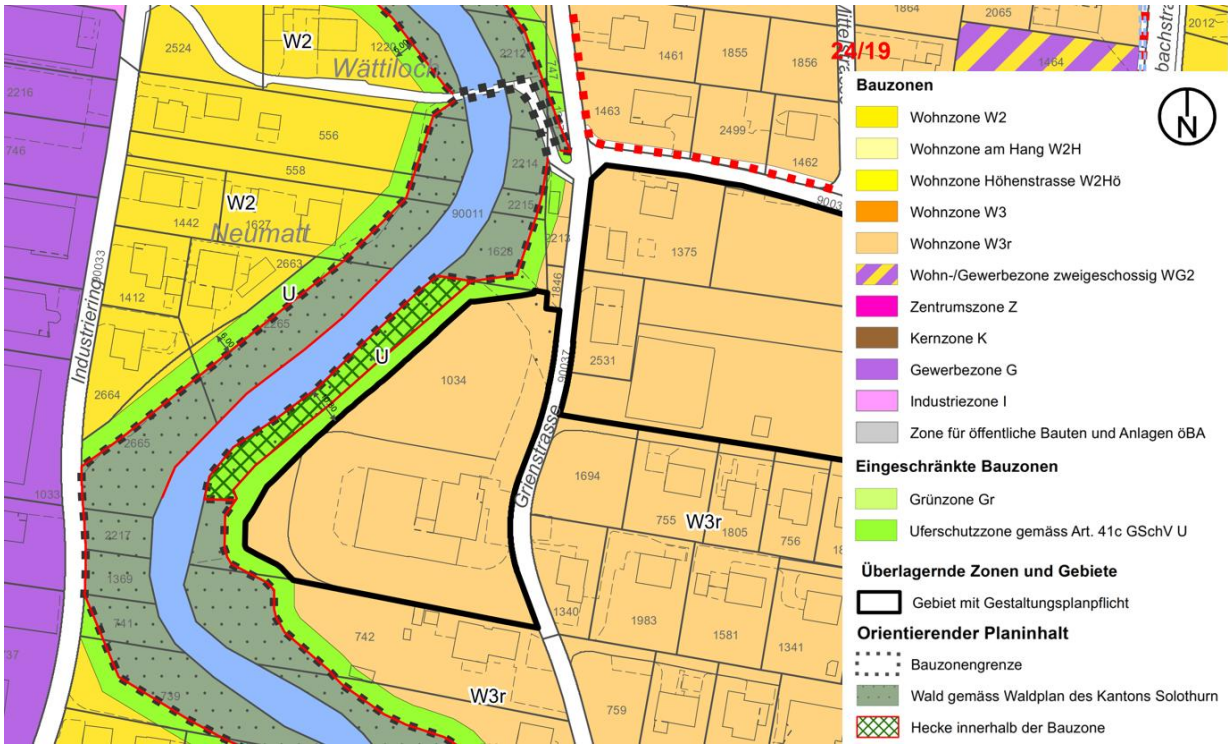


Abb. 11: Zonenplan Stand öffentliche Planauflage (Gemeinde Büsserach, 2026)

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

→ Nutzung & Einordnung ins Ortsbild: Art der Nutzung, bauliche Einordnung (Typologie, Geschosszahl, 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 «Lüsselbogen» werden neben den oben genannten Mindestanforderungen zusätzlich die folgenden Ziele verfolgt:

→ Schaffen eines attraktiven und dichten Wohnquartiers mit einem angemessenen Wohnungsmix (u.a. altersgerechten Wohnungen) und einer guten Eingliederung der Bauten in die Umgebung.
→ Schaffen einer ökologisch qualitätsvollen und nutzergerechten Gestaltung des Freiraums unter Berücksichtigung der Topografie und des Uferbereichs der Lüssel.

→ Öffentlich zugänglicher Zugang zur Lüssel ab der Grienstrasse sicherstellen, attraktiv gestalten und Aufenthaltsqualität schaffen.

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 öffentliche Planauflage):

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
Max. Gebäudelänge	40 m
Min. Grünflächenziffer	40 %
Dachform	Frei, keine Tonnendächer
Lärmempfindlichkeitsstufe ES gemäss eidg. LSV Art. 43	II

4.7 Erschliessungsplanung und Baulinien

Gemäss der Erschliessungsplanung der laufenden Ortsplanungsrevision (Stand öffentliche Planauflage) verändert sich die Geometrie der Baulinien innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nur geringfügig. Entlang der Grienstrasse beträgt der Strassenbaulinienabstand 5 m. Die Grienstrasse ist funktional als Erschliessungsstrasse klassiert. Etwas weiter nördlich verläuft die Brückenstrasse, welche als Sammelstrasse klassiert ist.

Östlich des Gestaltungsplanperimeters befinden sich Wald- und Heckenbaulinien, die teilweise in den Perimeter hineinragen. Gegenüber den derzeit rechtsgültigen (gemäss Zonenvorschriften vom Jahr 1999) Wald- und Heckenbaulinien ergeben sich jedoch lediglich geringfügige Veränderungen.

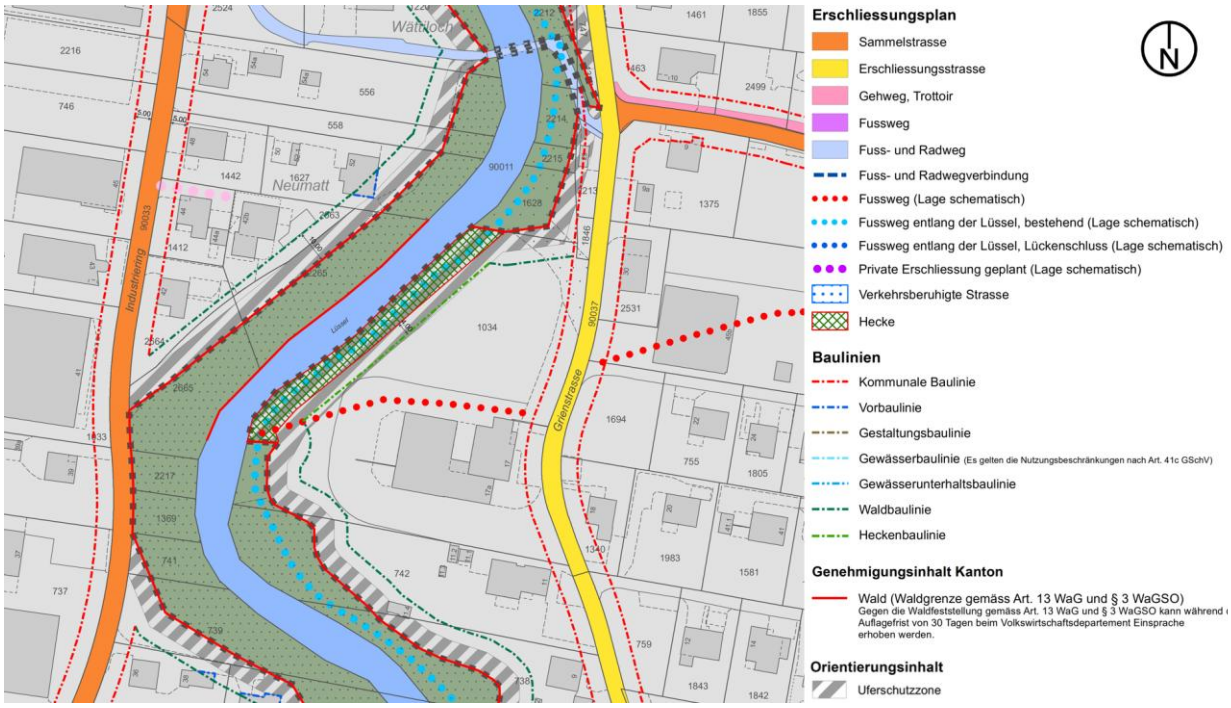


Abb. 12: Erschliessungsplanung inkl. Baulinien (Stand öffentliche Planauflage, 2026)

4.8 Störfall / belastete Standorte

Das Areal ist weder von der Störfallverordnung noch von einem belasteten Standort gemäss Kataster der belasteten Standorte betroffen.

4.9 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 lärmerzeugender 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 lärmerzeugende 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 wurden die Rechtsgrundlagen zum Bauen in lärmbelasteten 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.

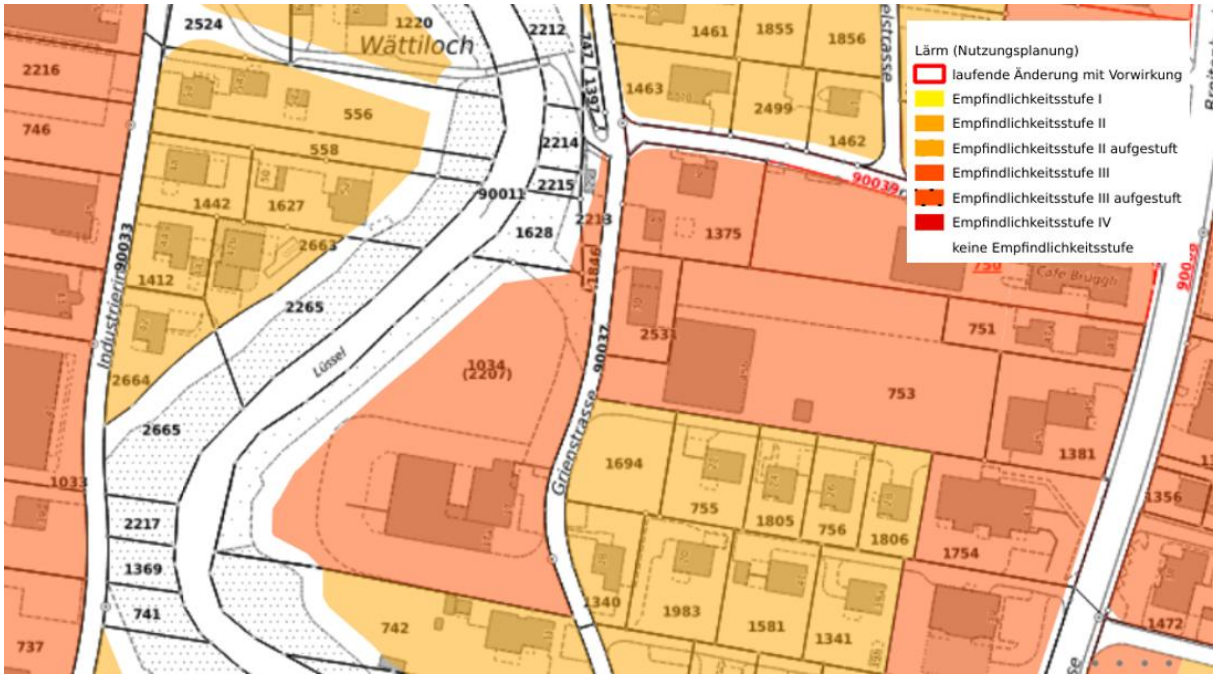


Abb. 13: Lärmempfindlichkeitsstufen (geo.so.ch, 2026)

4.10 Naturgefahren

Im Gestaltungsplanperimeter besteht gemäss Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Gemäss § 33 des Reglements, welches sich derzeit in Revision befindet, ist die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen in Bereichen mit geringer Gefährdung zulässig. Bei der Planung und Erstellung von Bauten und Anlagen ist den möglichen Gefährdungen Rechnung zu tragen.



Abb. 14: Gefahrenkarte Überschwemmung, Entwurf vom 28.10.2025 (Planteam S, 2026)

4.11 Gewässer und Gewässerraum

Der Gestaltungsplanperimeter ist nicht von einem ausgeschiedenen Gewässerraum betroffen. Die Umsetzung des Gewässerraums erfolgt derzeit im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision und wird mittels Gewässerbaulinien im Erschliessungsplan gesichert. Entlang der Lüssel bestehen bereits Uferschutzzonen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden ergänzende Gewässerbaulinien nur dort festgelegt, wo der erforderliche Raumbedarf der Lüssel über die bestehenden Uferschutzzonen hinausgeht. Der Perimeter des Gestaltungsplans ist davon nicht betroffen.

4.12 Grundwasser

Das Areal befindet sich in einem Gewässerschutzbereich A_u. 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 innerhalb des Perimeters liegt bei ca. 405 m.ü.M. Die geplante Autoeinstellhalle befindet sich gemäss Richtprojekt mindestens 2.5 m über dem Grundwasserspiegel.



Abb. 15: Ausschnitt Grundwasserschutzbereiche und Grundwassergeometrie (Grundwasser-Mittelstand) (Geoportal Kt. Solothurn, 2025)

4.13 Klimaanalysekarte

Für eine differenzierte Beurteilung der klimatischen Entwicklung wurden die Klimaanalysekarten für das Jahr 2060 herangezogen. Gemäss diesen stellt das Gebiet Lüsselbogen keinen bedeutenden Kaltluftproduktionsbereich dar, was vermutlich auf den hohen Versiegelungsgrad der bestehenden Flächen zurückzuführen ist. Auch hinsichtlich der physiologisch äquivalenten Temperatur (PET) weist das Gebiet insgesamt keine kritischen Verhältnisse auf.

Im Bereich der versiegelten Flächen entlang der Strasse sind zwar erhöhte Temperaturen zu erwarten, jedoch tragen die Lüssel sowie die angrenzenden Waldflächen zu einer wirksamen Abkühlung des Lokalklimas bei. Durch die geplante Entsiegelung befestigter Flächen, die Begrünung der Dachflächen sowie die Schaffung zusätzlicher Grünflächen ist davon auszugehen, dass sich die mikroklimatische Situation gegenüber dem heutigen Zustand weiter verbessern wird.



Abb. 16: links: Kaltluftproduktionsrate Nacht 2060 | rechts: Physiologisch Äquivalente Temperatur Tag Zukunft 2060 (geo.so.ch, 2026)

5 Richtprojekt

Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans war die Ausarbeitung eines Richtprojekts erforderlich. Im Rahmen der Projektentwicklung wurden Konzept- und Grundrissstudien mit verschiedenen Varianten erarbeitet und unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Gemeinsam mit den Beteiligten wurde schliesslich die in den nachfolgenden Modellfotos dargestellte Bebauungsvariante ausgewählt. Diese wurde der Gemeinde sowie der Planungskommission präsentiert. Zudem wurde der Kanton frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und über das Projekt informiert.

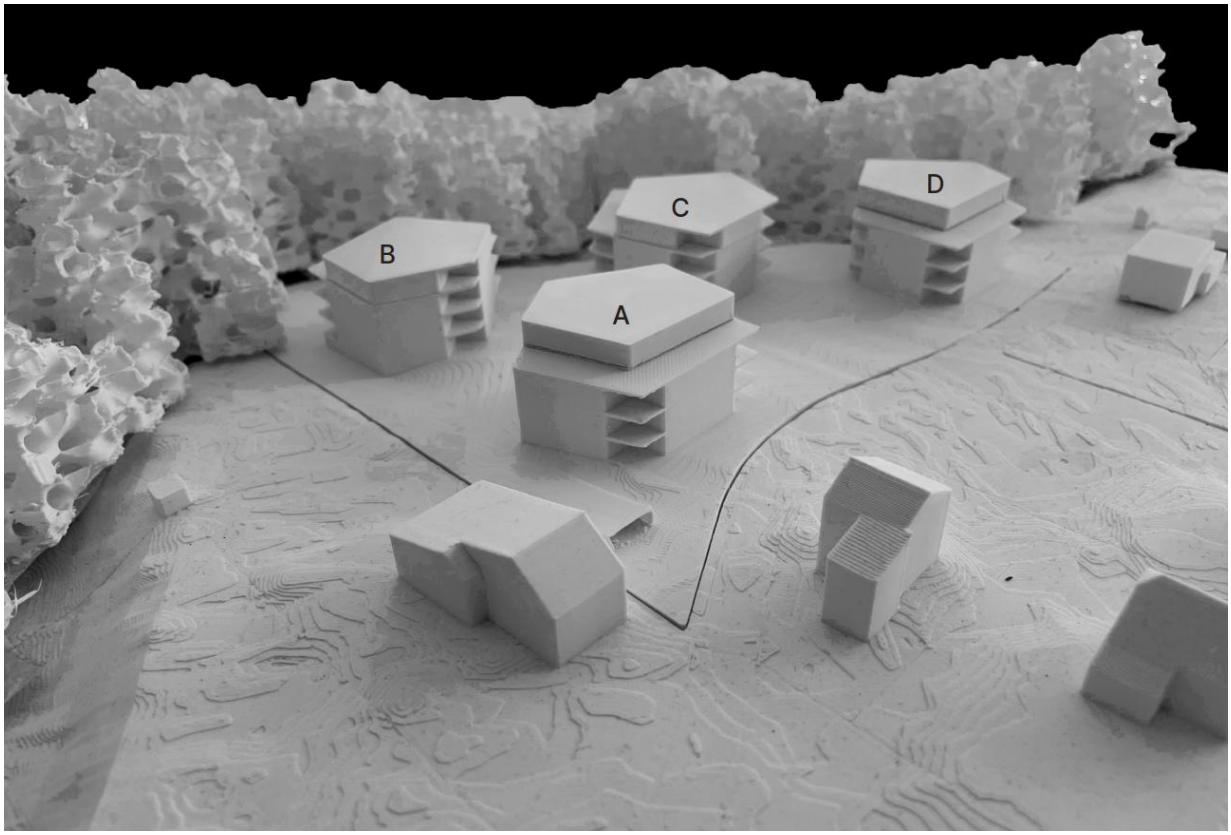


Abb. 17: Modellfoto (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Planungskommission entspricht dem Vorgehen gemäss § 27 Abs. 4 «Zusammenarbeit mit den Behörden» des Zonenreglements (Stand öffentliche Planauflage). Aus diesem Entwicklungsprozess ging das Richtprojekt hervor, welches in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert wird. Weiterführende Informationen können dem diesem Bericht beigefügten Richtprojekt (siehe Anhang) entnommen werden.

5.1 Bauten

Das Richtprojekt ist auf die Wohnnutzung ausgerichtet, schliesst jedoch die Integration von nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben gemäss § 30 Abs. 1 PBG nicht aus. Die polygonalen Grundrisse schaffen städtebauliche und räumliche Qualitäten, ermöglichen unterschiedliche Ausrichtungen der Wohnungen und Wohnräume und lassen gleichzeitig eine effiziente Grundrissgestaltung zu. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht eine mäandrierende Bebauungsstruktur, welche die Lage entlang der Lüssel aufnimmt.

Wie das nachfolgende Grundrisskonzept zeigt, ermöglicht das Projekt einen vielfältigen Wohnungsmix, der auch altersgerechtes Wohnen einschliesst. Insgesamt sind 44 Wohnungen vorgesehen, wovon rund 20 % für eine generationendurchmischte Wohnstruktur bereitgestellt werden sollen. Der vorgesehene Wohnungsmix setzt sich wie folgt zusammen:

→ 8 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
→ 22 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
→ 14 × 4.5-Zimmer-Wohnungen

Sämtliche Bauten umfassen drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss. Das Terrain liegt im Bereich der Grienstrasse am höchsten. Dadurch tritt das im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht gewährte zusätzliche Geschoss bzw. der damit verbundene Nutzungsbonus in Form des Attikageschosses städtebaulich nicht störend in Erscheinung.

5.2 Erschliessung und Parkierung

Die Autoeinstellhalle wird über eine zentrale Rampe im südlichen Bereich des Perimeters erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Grienstrasse, welche als Erschliessungsstrasse (gemäss Erschliessungsplanung Stand öffentliche Planauflage) klassiert ist. Die Autoeinstellhalle bietet Platz für 53 Stammparkplätze, zudem sind in der Einstellhalle rund 96 gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen.

Das heutige Terrain fällt unmittelbar ab der Grienstrasse steil in Richtung Lüssel ab. Die Rekonstruktion des ursprünglich gewachsenen Terrains zeigt hingegen einen deutlich anderen Geländeverlauf. Ausgehend von der Grienstrasse verlief das Terrain zunächst flach und fiel erst im Nahbereich der Lüssel stärker ab. Diese Gegenüberstellung lässt darauf schliessen, dass das Gelände in den vergangenen Jahrzehnten teilweise abgetragen wurde. Auch der Flurname «Grien», der auf kiesige Böden sowie Kies- und Geröllablagerungen hinweist, deutet auf die entsprechende Abgrabung innerhalb des Gebiets hin. Der von Kanton und Gemeinde anerkannte Nachweis des ursprünglich gewachsenen Terrains bildet eine wichtige Grundlage für die Planung der Autoeinstellhalle und ermöglicht es, deren Höhenlage auf die ursprüngliche Geländesituation abzustimmen.



Abb. 18: Einstellhalle (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

5.3 Aussenraum

Das Richtprojekt sieht einen grosszügigen und zusammenhängenden Aussenraum vor, welcher die vier Baukörper miteinander verbindet und gleichzeitig einen fliessenden Übergang zum Gewässerraum der Lüssel schafft. Durch die Anordnung der Gebäude entstehen unterschiedlich dimensionierte Freiräume mit vielfältigen Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten.

Ein durchgängiges Fusswegnetz verbindet die einzelnen Gebäude untereinander und stellt die Anbindung an die Grienstrasse sowie an den entlang der Lüssel verlaufenden Fussweg sicher. Dadurch wird eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fussverkehr geschaffen. Bestehende und neue Bäume sowie weitere Grünstrukturen gliedern den Aussenraum, schaffen beschattete Aufenthaltsbereiche und tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei. Entlang der an den Gewässerraum angrenzenden Seite des Gestaltungsplanperimeters wird durch ergänzende Bepflanzungen und eine entsprechende Aussenraumgestaltung ein naturnaher Übergang zur bestehenden Ufervegetation geschaffen. Auch der Umgang mit dem anfallenden Meteorwasser ist Bestandteil der Aussenraumgestaltung. Im nordwestlichen Bereich ist ein Retentionsbecken vorgesehen. Ergänzend wird das Wasser oberflächennah innerhalb des Areals geführt und zurückgehalten.



Abb. 19: Umgebungsplan (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

6 Planunterlagen

Die Gestaltungsplanung Lüsselbogen besteht aus folgenden Dokumenten:

→ Gestaltungsplan Lüsselbogen: Situations- und Schnittplan (1:500)
→ Sonderbauvorschriften
→ Raumplanungsbericht

Der Gestaltungsplan Lüsselbogen inkl. der Sonderbauvorschriften bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind 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

Die vorliegende Planung basiert auf dem Zonenreglement gemäss Stand der öffentlichen Planauflage vom 12. August 2026. Dieses wurde zum Zeitpunkt der Ausarbeitung noch nicht rechtskräftig beschlossen. Sollten im weiteren Genehmigungsverfahren Änderungen vorgenommen oder das Reglement nicht in der vorliegenden Form verabschiedet werden, sind die Planung und die entsprechenden Unterlagen gegebenenfalls anzupassen.

7.1 Perimeter der Gestaltungsplanung

Der Gestaltungsplan umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 1034. Die gesamte Parzelle weist eine Fläche von ca. 6'800 m² auf, während der Gestaltungsplanperimeter rund 5'250 m² umfasst. Der Gestaltungsplanperimeter entspricht der im Zonenplan festgelegten dreigeschossigen Wohnzone innerhalb der Parzelle Nr. 1034.

7.2 Gestaltungsplanung Lüsselbogen

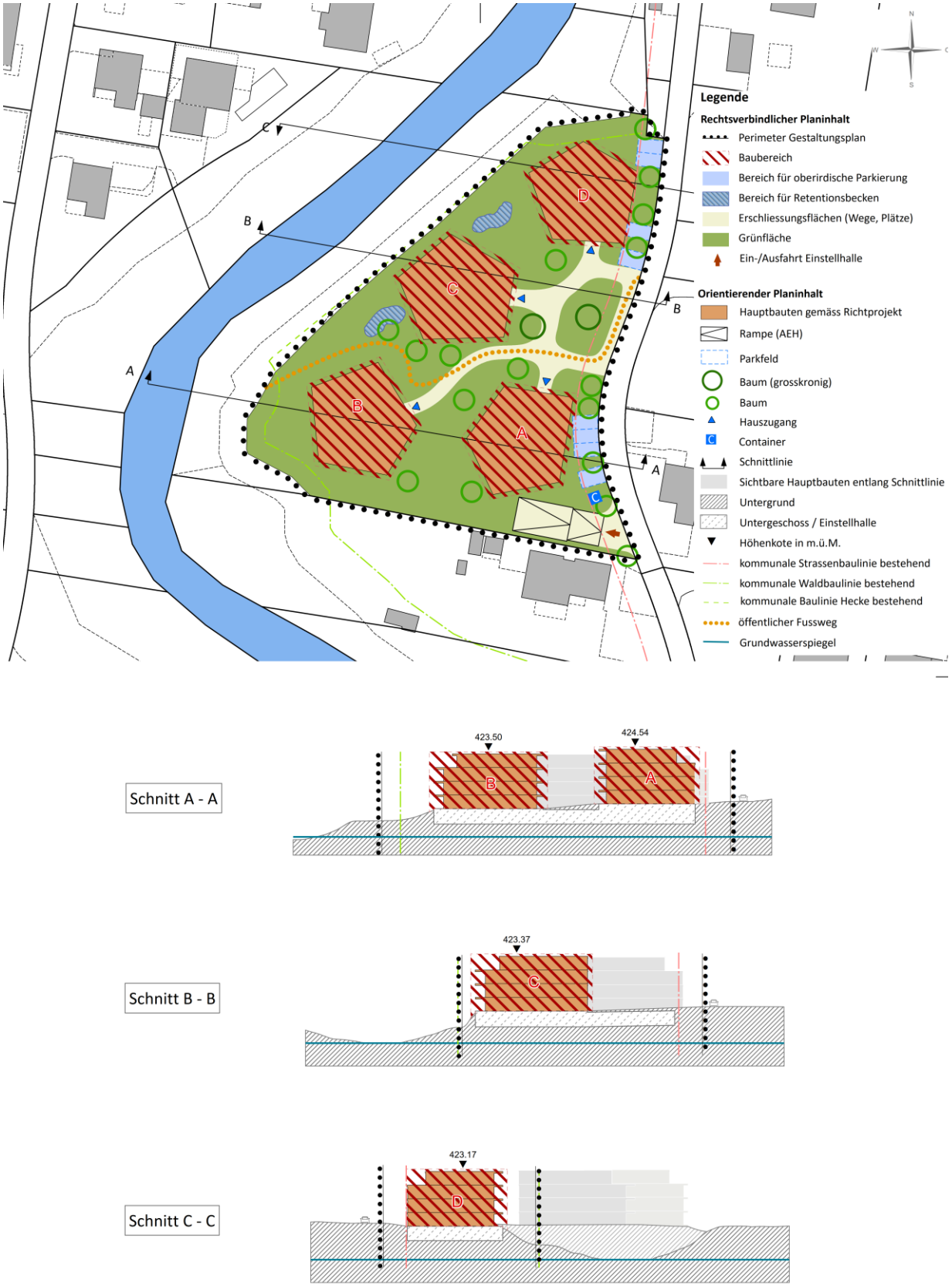


Abb. 20: Gestaltungsplan Lüsselbogen (Jermann AG, 2026)

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.

Die von der jeweiligen Bauherrschaft ausgearbeiteten Entwürfe sind in Bezug auf die architektonische Gestaltung und die Aussenraumgestaltung von der Gemeinde hinsichtlich der vorgenannten Kriterien und dem Reglement enthaltenen Regelungen zu überprüfen und genehmigen zu lassen.

7.4 Art und Mass der Nutzung

Bezüglich Nutzungsart richtet sich der Gestaltungsplan nach der Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r) des Zonenreglements der Gemeinde Büsserach.

Hinsichtlich der Nutzungsart richtet sich der Gestaltungsplan nach den Bestimmungen der dreigeschossigen Wohnzone reduziert (W3r) gemäss Zonenreglement der Gemeinde Büsserach. Abweichend davon werden für das Mass der Nutzung eine maximale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.0, maximal drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Attikageschoss sowie eine maximale Gesamthöhe für Flachdächer gemäss § 18^{bis} KBV von 12.5 m festgelegt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der W3r.

7.5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Im Gestaltungsplanareal dürfen nur jene Bauten und Anlagen erstellt werden, die auch im Gestaltungsplan enthalten sind. Auch die Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Gestaltungsplan hervor, wobei die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche unter Einhaltung des Nutzungsmasses frei erfolgen kann.

Es 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. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen etc.) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen. Dies gilt auch für Flachdächer mit Solaranlagen, bei welchen eine kombinierte Ausführung von Photovoltaik und Begrünung, wenn immer möglich, umzusetzen ist. Ausgenommen davon sind Bereiche mit Dachaufbauten sowie notwendige Betriebs- und Unterhaltswege.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, verlief das Gelände von der Grienstrasse bis kurz vor die Lüssel ursprünglich (Jahr 1957) flach. Erst im unmittelbaren Bereich der Lüssel fiel das Gelände stärker ab. Das Orthofoto aus dem Jahr 1987 zeigt, dass im Gebiet Kiesabgrabungen vorgenommen wurden, wodurch das ursprüngliche Terrain wesentlich verändert wurde. Auch im heutigen Terrainmodell sind die daraus entstandenen Geländevertiefungen deutlich erkennbar. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das heutige Terrain nicht dem ursprünglich gewachsenen Terrain entspricht. Aus diesem Grund wurde eine Terraininterpretation vorgenommen. Diese bildet einen Anhang zu den Sonderbauvorschriften und wird darin als massgebendes Terrain definiert.

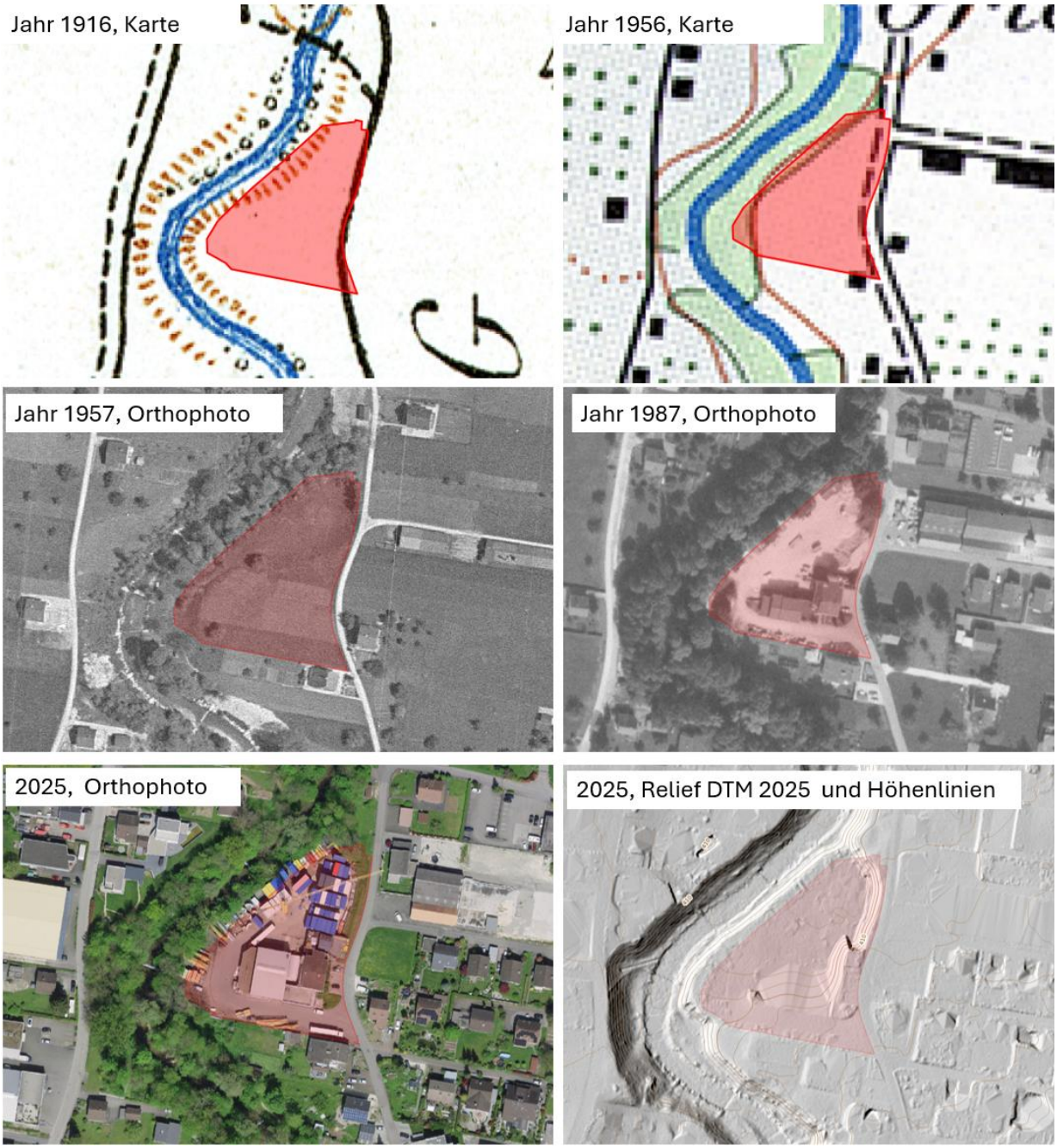


Abb. 21: Herleitung natürliches Terrain (Jermann AG, 2026)

7.6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

Die Lage und Ausdehnung der Aussenraumelemente sind im Situationsplan festgelegt. Um die nötige Flexibilität zu erreichen sind Abweichungen in der Lage zulässig. 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 wasserdurchlässig zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen und die Bepflanzung sind im Umgebungsplan darzustellen. Dieser ist mit dem Baugesuch einzureichen. Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

Es sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen, wovon 3 davon zu den grosskronigen Arten zählen müssen. Bei grosskronigen Bäumen handelt es sich um Bäume mit einem Kronendurchmesser von mindestens sechs Metern. Für die Bepflanzung sind möglichst einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, welche eine ökologische Wertigkeit aufweisen. Für die Bäume ist eine Erdschicht (Überdeckung plus allfällige Aufschüttung) von mind. 1 m erforderlich. Kann die erforderliche Erdschicht von mindestens 1.0 m aufgrund von Unterbauungen nicht gewährleistet werden, ist im Bereich des jeweiligen Baumstandorts durch eine lokale Erhöhung des Erd- bzw. Substrataufbaus, beispielsweise mittels eines Pflanztrogs, die erforderliche Schichtstärke sicherzustellen.



Abb. 22: Beispiele Pflanztröge (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

Die im Gestaltungsplan festgelegte Grünfläche ist als zusammenhängender, multifunktionaler Lebensraum zu gestalten, der sowohl der Förderung der Biodiversität als auch der Nutzung durch die Bewohner dient. Die Fläche ist so anzulegen und zu pflegen, dass ihr ökologischer Wert maximiert wird, insbesondere durch eine vielfältige, standortgerechte Bepflanzung zur Schaffung unterschiedlicher Lebensräume. Freiflächen und ungenutzte Bereiche sind nach Möglichkeit zu begrünen, um ein ausgeglichenes Mikroklima zu unterstützen und die Wärmebelastung im Areal zu reduzieren. Spätere Änderungen and der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderats erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.

Terrainveränderungen sind unter Anwendung von § 63bis KBV möglich. Für die Fassaden gegenüber der Lüssel wird zusätzlich ein Maximalmass für Abgrabungen von 1.2 m festgelegt, damit das Untergeschoss im Bereich der Böschung teilweise in Erscheinung treten kann.

Im Gestaltungsplan sind zwei Flächen als «Bereich für Retentionsbecken» festgelegt. Innerhalb dieser Bereiche sind Retentionsbecken mit Überlauf und sickerfähigem Untergrund zu erstellen. Das Gelände ist so zu gestalten, dass das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert den Retentionsbecken zugeführt wird. Die beiden Retentionsbecken sollen als begrünte und bepflanzte Mulden ausgebildet werden. Bei stärkeren Niederschlägen wird das anfallende Wasser vorübergehend zurückgehalten und beim Durchsickern der Boden- und Kiesschichten gefiltert. Überschüssiges Wasser wird über einen Überlauf kontrolliert in die Lüssel abgeleitet. Dadurch werden Abflussspitzen vermindert. Zum Schutz von Kindern ist eine Einzäunung vorgesehen (siehe nachfolgende Abbildung).

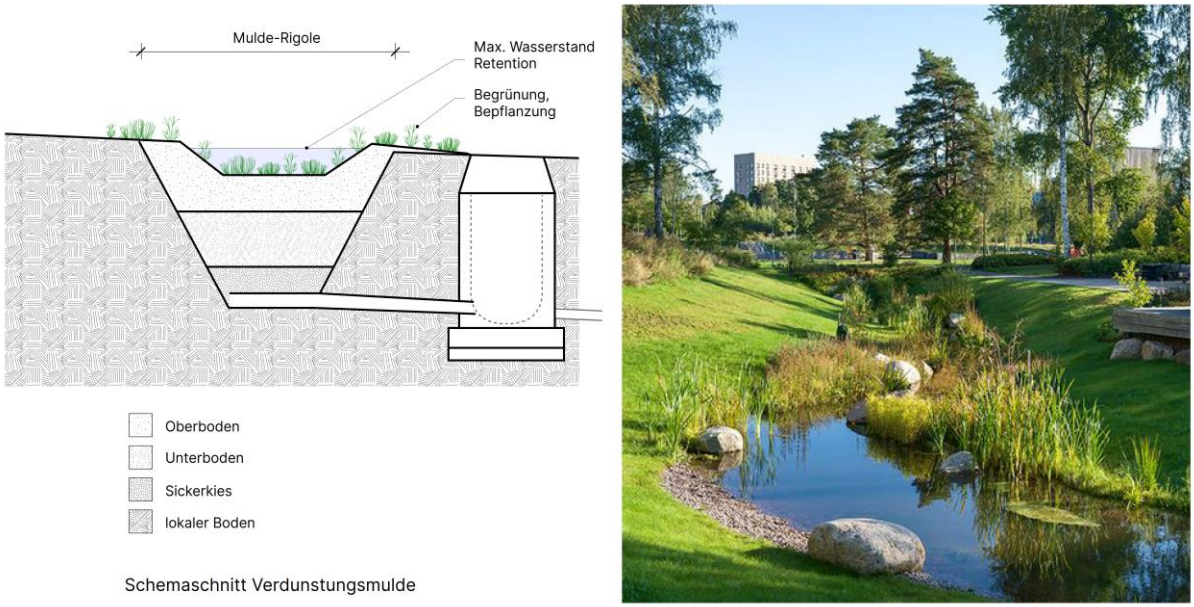


Abb. 23: Beispiel Retentionsbecken (Staehelin, Gisin + Partner AG, 2026)

7.7 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie die Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgen ab der Grienstrasse. Die Parkierung wird überwiegend unterirdisch organisiert, oberirdisch sind ausschliesslich die im Gestaltungsplan festgelegten Besucherparkplätze zulässig, welche nach Möglichkeit unversiegelt auszuführen sind.

Die Lage der Erschliessungsfläche geht aus dem Situationsplan hervor. Um die nötige Flexibilität zu erreichen, sind Abweichungen in der Lage zulässig. Die Erschliessungsfläche dient der Erschliessung der Gebäude und des Aussenraums innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Befahrbarkeit für Notdienste, Zügelfahrzeuge, die Feuerwehr usw. sowie die Zufahrten zur Einstellhalle und zu den Parkplätzen sind jederzeit zu gewährleisten. Erschliessungsflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, sickerfähig und wasserdurchlässig auszuführen. Dabei ist auf eine hindernisfreie Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen sowie der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Menschen mit Behinderungen sind zu vermeiden. Ergänzend sind gedeckte Fahrradabstellanlagen vorzusehen, die ebenerdig oder über Rampen gut zugänglich sind und hinsichtlich ihrer Kapazität der Grösse des Bauvorhabens entsprechen.

7.8 Parkierung und Parkplatzberechnung

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

Die Richtwerte gemäss § 42 KBV und Anhang 3 gelten als Mindestanforderung. Auf Grundlage der Bruttogeschossfläche von 5’251 m² ergibt sich ein Bedarf von 53 Stammparkplätzen und 6 Besucherparkplätzen. Das Richtprojekt sieht 56 unterirdische Stammparkplätze und 8 oberirdische Besucherparkplätze vor. Bei 44 Wohnungen entspricht dies rund 1.3 Stamm- und 0.2 Besucherparkplätzen pro Wohnung. Gegenüber der flächenbezogenen Berechnung stehen zusätzlich drei Stamm- und zwei Besucherparkplätze als Reserve zur Verfügung.

Kategorie	**Anzahl Parkplätze**
Stammparkplätze	53 (5’251 m² BGF / 100 m^2)
Besucherparkplätze	6 (5’251 m² BGF / 1000 m^2)
Reserveparkplätze	3 Stammparkplätze 2 Besucherparkplätze
Total	**64**

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. Die Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Grienstrasse. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten stellt diese zugleich die einzige mögliche Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz dar.

	Kennwerte (Schätzung)
Anzahl Wohnungen	44
Anzahl Stammparkplätze	56
Anzahl Besucherparkplätze	8
Fahrten pro Tag	160
Fahrten in der Spitzenstunde	16 (≙ 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 153 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 16 zusätzliche Fahrten hinzukommen könnten. Dies entspricht einer Verkehrszunahme von rund 3 %, unter der Annahme, dass sämtliche Fahrten über die Breitenbachstrasse erfolgen. Zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Gestaltungsplan Grien ist mit insgesamt rund 373 zusätzlichen Fahrten pro Tag

bzw. rund 37 Fahrten in der Spitzenstunde zu rechnen. Aufgrund fehlender DTV-Erhebungen auf der Brücken- und Grienstrasse kann die prozentuale Verkehrszunahme auf diesen Strassen lediglich abgeschätzt werden.

Insgesamt kann die erwartete Mehrbelastung auf der Breitenbachstrasse, der Brückenstrasse und der Grienstrasse als verträglich eingestuft werden.

7.9 Öffentlicher 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.

Eine Beleuchtung des Fusswegs ist lediglich innerhalb der im Situationsplan dargestellten Erschliessungsfläche vorzusehen. Die Erstellung des Fusswegs kann als Sachleistung an die Mehrwertabgabe angerechnet werden. Diese Bedingungen sind mit einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.

7.10 Energie

Die Sonderbauvorschriften legen fest, dass als Grundinfrastruktur für die nachfragegesteuerte, etappenweise Nachrüstung von Ladestationen für Elektroautos bei sämtlichen Parkplätzen Leerrohre und Tragsysteme für Kabelleitungen sowie geeignete Platzreserven für die Elektroverteilung (für Zähler und Absicherungen) bereitzustellen sind.

7.11 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 grosser Wert auf eine städtebaulich und landschaftlich gute Einbettung in die bestehende Umgebung gelegt.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Aufwertung des Naherholungsraums entlang der Lüssel sowie auf der Gestaltung hochwertiger, naturnaher Freiräume. Eine öffentlich zugängliche und attraktiv gestaltete Fusswegverbindung ab der Grienstrasse entlang der Lüssel soll die Erlebbarkeit des Uferbereichs verbessern und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im Quartier stärken. 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.

8.2 Interessen der Eigentümerschaft

Seitens der Eigentümerschaft besteht das Interesse, das Areal einer hochwertigen und langfristig attraktiven Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Dabei sollen rund 20 % der Wohnungen für eine generationendurchmischte Wohnstruktur bereitgestellt werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage des Areals unmittelbar an der Lüssel. Diese soll als wesentliche Qualität des Standorts genutzt und durch eine naturnahe Aussenraumgestaltung erlebbar gemacht werden. Angestrebt wird ein fliessender Übergang zwischen der Wohnüberbauung und dem angrenzenden Landschafts- und Gewässerraum. Mit grosszügigen und hochwertig gestalteten Freiräumen sollen zudem attraktive Orte für Aufenthalt und Begegnung geschaffen und der soziale Austausch innerhalb der Überbauung gefördert werden.

8.3 Interessenabwägung

Die Gegenüberstellung der Interessen zeigt, dass die Zielsetzungen der Gemeinde und der Eigentümerschaft weitgehend übereinstimmen. Beide verfolgen eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals mit einem vielfältigen Wohnungsangebot, hochwertigen Freiräumen und einer guten Einbettung in die bestehende Umgebung.

Ein gemeinsames Interesse besteht insbesondere darin, die Lage an der Lüssel als Qualität zu nutzen und den Bezug zum Gewässer- und Landschaftsraum zu stärken. Die vorgesehene Durchwegung, die naturnahe Aussenraumgestaltung sowie die Schaffung von zusätzlichem und generationendurchmischtem Wohnraum tragen diesen Zielsetzungen Rechnung.

9 Planungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

9.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

9.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Das Auflage- und Einspracheverfahren steht noch bevor.

9.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

10 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Büsserach

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Büsserach, den _____

Kübler Rainer
Der Gemeindepräsident

Schmid Cathrin
Die Gemeindeschreiberin

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

→ Richtprojekt, Staehelin, Gisin + Partner AG
→ Mitwirkungsbericht (separater Bericht), sobald vorhanden
→ Stellungnahme Vorprüfungsbericht (separater Bericht), sobald vorhanden