



Planungsbericht

Revision

Zonenvorschriften Siedlung und Zonenplan Dorfkern

Mutation

Baulinienplan Siedlung «Dorfkern»

Zonenvorschriften Landschaft

Planungsstand

Beschlussfassung & Genehmigung

Auftrag

41.00057

Datum

27. August 2024

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Buus
Hemmikerstrasse 7 | 4463 Buus

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

Inhalt

1	Ausgangslage	7
1.1	Anlass	7
1.2	Ziele der Planung	7
1.3	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
1.4	Änderungen	8
2	Organisation und Ablauf der Planung	9
2.1	Projektorganisation.....	9
2.2	Planungsablauf.....	9
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	9
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	9
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	10
3.3.1	Kantonaler Richtplan.....	10
3.3.2	Agglomerationsprogramm Basel	13
3.3.3	Gewässerraum	14
3.3.4	Kulturgüter	15
3.3.5	Kataster der belasteten Standorte.....	17
3.3.6	Störfallvorsorge – Konsultationsbereiche Raumplanung.....	18
3.3.7	Naturgefahren	18
3.3.8	IVHB.....	19
3.4	Bestehende Zonenvorschriften	19
3.5	Erschliessung	20
3.5.1	Strassennetzplan.....	20
3.5.2	Bau- und Strassenlinien.....	20
3.5.3	Motorisierter Individualverkehr	21
3.5.4	Öffentlicher Verkehr	21
3.5.5	Fuss- und Fahrradverkehr.....	21
3.6	Lärm	23
3.7	Waldgrenzen.....	23
3.8	Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	24
4	Inhalte der Planung	29
4.1	Planunterlagen.....	29
4.2	Räumliches Siedlungsentwicklungskonzept	30

4.2.1	Teilplan Nutzung	30
4.2.2	Teilplan Infrastruktur	32
4.2.3	Teilplan Siedlungsökologie	33
4.3	Naturinventar im Siedlungsgebiet (Oekoskop).....	34
5	Bestandteile der Ortsplanungsrevision	35
5.1	Integration Teilzonenreglement «Dorfkern» in das Zonenreglement Siedlung	35
5.2	Anpassung der Zoneneinteilung innerhalb des Zonenplan Siedlung.....	36
5.2.1	Umwandlung Wohnzone W1 in W2.....	36
5.2.2	Umzonung Gewerbezone G1 in die Wohn- und Geschäftszone WG2b.....	37
5.2.3	Anpassung Zonenflächen an Strassen.....	39
5.2.4	Abtausch Wohnzone & Landwirtschaftszone / Spezialzone Rebbau.....	40
5.3	Umsetzung der Bestimmungen der IVHB.....	40
5.3.1	Nutzungsmass in den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen.....	40
5.3.2	Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	44
5.3.3	Anpassung Vorschriften für Klein- und Anbauten	45
5.4	Grünziffer.....	45
5.4.1	Ziel.....	45
5.4.2	Definition.....	46
5.4.3	Minimale Grünziffer pro Zone	48
5.5	Umgebungsgestaltung, Freiräume und Natur	48
5.5.1	Eingliederung der Gebäude in die Umgebung.....	48
5.5.2	Umgebungsgestaltung	49
5.5.3	Einfriedungen	49
5.5.4	Vogelschutz.....	49
5.5.5	Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	49
5.5.6	Massnahmen in der Gewerbezone	50
5.5.7	Naturinventar und Naturschutzzonen	50
5.6	Kernzone.....	52
5.6.1	Gebäudekategorien in der Kernzone	52
5.6.2	Baulinien im Dorfkerne	53
5.6.3	Dächer in der Kernzone / Bauteile auf dem Dach.....	53
5.6.4	Bebaubarkeit der Kernzone & Hofstattbereich	54
5.6.5	Freiräume in der Kernzone.....	55
5.6.6	Öffentliche Beiträge	57
5.7	Anpassung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	57
5.7.1	OeWA «Schule + Sport Turnhalle».....	57
5.7.2	OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» und «Sammelstelle Recycling».....	57

5.7.3	OeWA «Kläranlage»	58
5.7.4	OeWA «Schwimmbad»	58
5.7.5	Festlegung OeWA «Öffentliche Parkplätze»	59
5.8	Zone mit Bauverbot in der Landwirtschaft.....	60
5.9	Gewässerraum Chräbsbächli	61
5.10	Überprüfung Gefahrenzonen	63
5.11	Einführung von Bestimmungen zu Mobilfunkanlagen.....	63
5.12	Abgleich Nutzungsplanung mit Strassennetzplanung.....	65
5.12.1	Parzelle Nr. 3223.....	65
5.12.2	Parzelle Nr. 3332.....	66
5.13	RRB 882/2007 zur Revision der Zonenvorschriften 2007.....	67
6	Berücksichtigung der Rahmenbedingungen	68
6.1.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG.....	68
6.1.2	Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm Basel	69
6.1.3	Gewässerraum.....	69
6.1.4	Kulturgüter	69
6.1.5	Kataster der belasteten Standorte.....	69
6.1.6	Störfallvorsorge	69
6.1.7	Naturgefahren	69
6.1.8	IVHB.....	69
6.2	Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen	70
7	Planungsverfahren	71
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	71
7.2	Öffentliche Mitwirkung	71
7.3	Beschlussfassung	72
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	72
8	Beschlussfassung Planungsbericht	73

Anhang

- Anhang 1 Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- Anhang 2 Mitwirkungsbericht

Beilagen

- Beilage 1 Siedlungsentwicklungskonzept Buus
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | 14. Juni 2021
- Beilage 2 Bedarfsanalyse | Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
- Beilage 3 Naturinventar Siedlung der Gemeinde Buus | Bericht, Pläne und Objektblätter
- oekoskop | 29. November 2021
- Beilage 4 Abhandlung | Umsetzung Naturinventar
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
- Beilage 5 Listung geschützter und erhaltenswerter Bauten
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
- Beilage 6 Bebauungsstudie Dorfkern
- Jermann Ingenieure + Geometer AG | 7. August 2024

Version	Verfasser	Datum	Stand
4.0	suJ	27.08.2024	Beschlussfassung & Genehmigung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinden sind gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verpflichtet, ihre Planungsinstrumente periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

In Buus wurden die Zonenvorschriften Siedlung gemeinsam mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Dorfkern» im Jahr 2007 durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt. Da der Planungshorizont von 15 Jahren im Jahr 2022 erreicht wurde und mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) mittlerweile auch andere gesetzliche Grundlagen gelten, hat sich die Gemeinde Buus entschieden, die Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkerne zu revidieren.

Um die Ziele der Revision zu erreichen, müssen zusätzlich Mutationen am Baulinienplan Siedlung «Dorfkerne» sowie an den Zonenvorschriften Landschaft vorgenommen werden.

1.2 Ziele der Planung

Generell wird das Ziel verfolgt, die Zonenvorschriften an die aktuellen Bedürfnisse und gesetzlichen Grundlagen anzupassen. Unter anderem sind sie an folgende übergeordnete Gesetzgebungen und Planungen anzupassen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanningverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

Mit der Ortsplanungsrevision werden weiter die folgenden, auf dem räumlichen Leitbild basierende, Ziele verfolgt:

- Haushälterische Nutzung des Bodens
- Moderates Bevölkerungswachstum
- Ausgeglichene Bevölkerungsstruktur
- Nutzung der unüberbauten oder nicht erschlossenen Bauzonen
- Ermöglichung von Nachverdichtungen an geeigneten Standorten
- Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- Sinnvolle Erhaltung und Erneuerung des historischen Dorfkerns mit Aufwertung des Dorfplatzes
- Berücksichtigung der Naturgefahren
- Stärkung der Siedlungsökologie
- Umsetzung der IVHB
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- Ökologisch sinnvolle Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- Bereitstellen genügend grosser Flächen für öffentliche Werke und Anlagen

1.3 Räumliche Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Buus befindet sich im Bezirk Sissach am östlichen Rand des Oberbaselbiets. Im Norden grenzt Buus an die Gemeinde Maisprach, im Westen an Wintersingen, im Süden an Rickenbach, Ormaulingen und Hemmiken. Die Nordostseite von Buus grenzt an den Kanton Aargau bzw. die Gemeinden Zeiningen, Zuzgen und Hellikon.

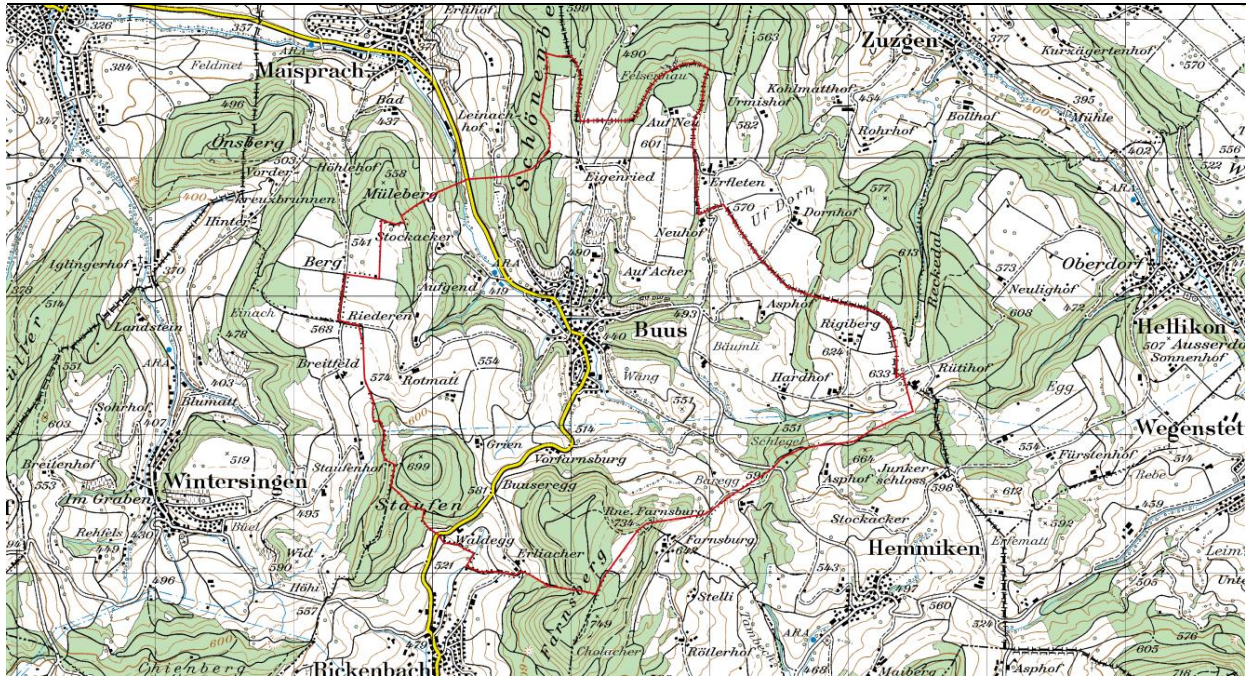


Abb. 1: Lage der Gemeinde Buus (GeoView BL 2024)

1.4 Änderungen

Die wichtigsten Änderungen, welche in der Revision vorgenommen werden, sind folgend gelistet.

- Überführung des Teilzonenreglements Siedlung «Dorfkern» in das Zonenreglement Siedlung, der Teilzonenplan Dorfkern wird nach wie vor in einem separaten Plan jedoch unter der Bezeichnung «Zonenplan Dorfkern» geführt
- Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Zonenreglement Siedlung, u.a.:
 - Einführung Überbauungsziffer, Streichung Bebauungsziffer
 - Streichung Sockelgeschoss und Überführung der bisherigen Wohnzone W1 in eine W2
 - Einführung der Grünziffer
 - Einführung Vorschriften für Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse
 - Anpassung Vorschriften für Klein- und Anbauten
- Umzonung teile der bisherigen Gewerbezone G1 in eine Wohn- und Geschäftszone WG2b
- Anpassung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) an den heutigen Bedarf
- Überlagerung zweier Potentialgebiete für Siedlungserweiterung mit einem Bauverbot
- Aufnahme von Naturschutzobjekten auf Basis des Naturinventars
- Liberalisierung der Bestimmungen zu Dachaufbauten in der Kernzone
- Unterschutzstellung gewisser bedeutender Vorgärten in der Kernzone
- Einführung von Bestimmungen zu Mobilfunkanlagen
- Einführung von Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (ökologische Gestaltung)
- Einführung Freihaltebereich Hofstatt und Anpassung der Bebaubarkeit im Dorfzentrum

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Die Revision Zonenplan Siedlung und Dorfkern wurde von der Einwohnergemeinde Buus in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet. Die Planung wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus der Gemeindepräsidentin, dem zuständigen Gemeinderat und dem Gemeindeverwalter, begleitet.

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:	
bis Mai 2023	Entwurf Planunterlagen unter Begleitung der Arbeitsgruppe
Mai 2023	Freigabe durch den Gemeinderat
Juli 2023 – September 2023	kantonale Vorprüfung
10. Juli 2023 – 1. September 2023	öffentliche Mitwirkung
15. Oktober 2024	Gemeindeversammlung
November 2024	Referendumsfrist
Ab November 2024	Planaufgabe / Einspracheverfahren
nachfolgend	Regierungsrätliche Genehmigung

3 Rahmenbedingungen

3.1 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 Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Verordnung über den Gewässerschutz (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) vom 27. Februar 1991

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

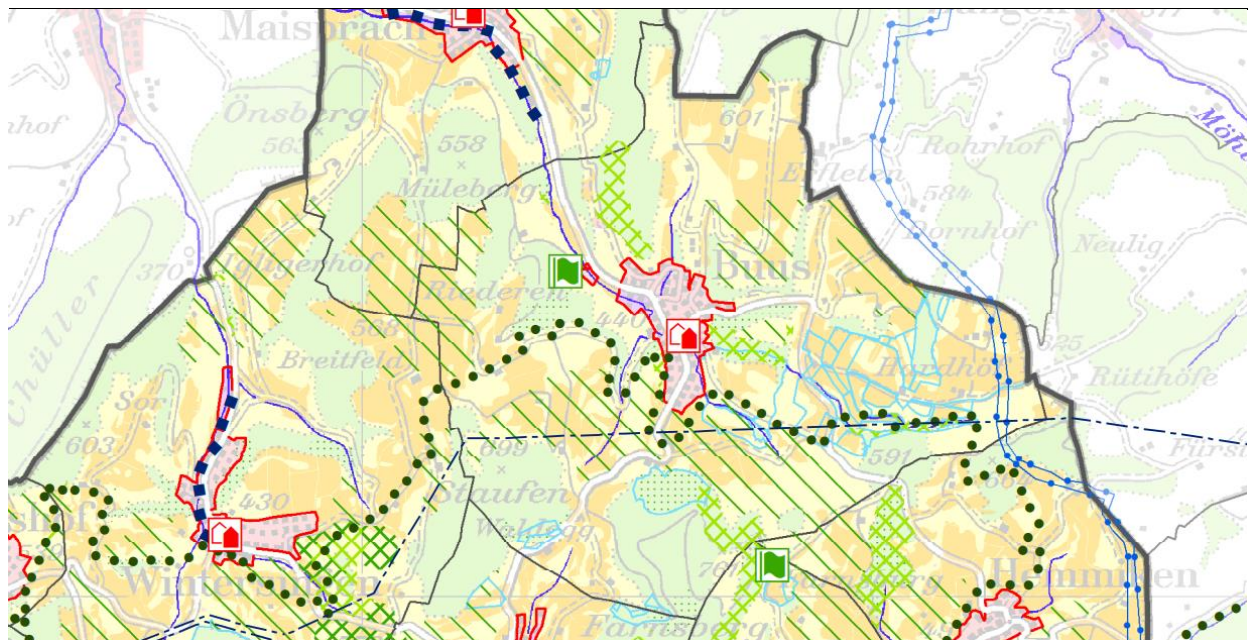
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
- Gesetz über den Gewässerschutz (GwSG) vom 18. April 1994
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991

- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967
- Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1998
- Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (WBauG) vom 1. April 2004
- Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz, ArchG) vom 11. Dezember 2002
- Verordnung zum Archäologiegesetz (ArchVo) vom 22. November 2005

3.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.3.1 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRIP) ist für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung begleitend und übersetzt die zentralen Anliegen des Raumplanungs- und Baugesetz in konkrete Vorgaben. Buus ist gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept Basel-Landschaft dem Raumtyp «Ländlicher Raum» bzw. dem regionalen Handlungsraum «Oberes Baselbiet» zugewiesen.












Ausgangslage	Richtplanaussage	Objektblatt	Objekt
		S 1.1	Siedlungsgebiet
		S 3.2	ISOS
		L 2.1	Landwirtschaftsgebiet
		L 2.2	Fruchtfolgeflächen
		L 2.3	Schutzwald
		L 3.1	Vorranggebiet Natur
		L 3.2	Vorranggebiet Landschaft
		L 3.3	BLN-Objekte

Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Gesamtkarte (Amt für Raumplanung Basel-Landschaft 2020)

Es sind folgende Objektblätter für die Entwicklung im Siedlungsgebiet der Gemeinde Buus massgebend und in der Revision umzusetzen:

- S 1.1 Siedlungsgebiet
- S 1.2 Bauzonen
- S 3.1 Ortsbildschutz
- S 3.2 ISOS
- L 1.3 Naturgefahren
- V 2.2 Kantonsstrassennetz
- V 3.2 Wanderwege
- V 3.3 Fusswege
- VE 3.2 Abwasser

So soll die zukünftige **Siedlungsentwicklung nach innen** gerichtet sein, das Wachstum in die Fläche soll eingedämmt werden (S 1.1 Siedlungsgebiet).

Für die Gemeinde Buus sind die im Objektblatt S 1.1 beschlossenen Planungsgrundsätze und -anweisungen nicht relevant. Zum einen ist die Auslastung der bestehenden Bauzonen im Handlungsraum «Oberes Baselbiet» zu gering, um eine Erweiterung der Wohn- Misch- oder Zentrumszonen (WMZ) durch Einzonung in Erwägung zu ziehen.¹ Zum anderen sind in der KRIP-Gesamtkarte für Buus keine «Erweiterungsgebiete Bauzonen» festgelegt.

Die **Bauzonen** im Siedlungsgebiet entsprechen im Umfang dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre, wobei die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert werden müssen (S 1.2 Bauzonen). Dies bedeutet, dass unbebaute WMZ überbaut bzw. bebaute WMZ verdichtet werden müssen, bevor neue Bauzonen durch Umzonung oder Einzonung aktiviert werden könnten. Für den Ausbau der WMZ muss die Auslastung der Gemeinde mindestens 95 % betragen. Eine Ausnahme existiert gem. Planungsgrundsatz b, wonach der Regierungsrat in begründeten Fällen eine Umzonung von gut durch den ÖV erschlossenen oder zentral gelegenen Gebieten genehmigen kann. Diese neugeschaffenen WMZ müssten jedoch mit einer Ausnutzungsziffer von mindestens 0.6 dicht überbaut werden (Planungsgrundsatz d). Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Die WMZ-Auslastung für das Jahr 2036 liegt in Buus bei 103.2 %. Umzonungen hin zu WMZ-Zonen können hinsichtlich der Vorgaben aus dem KRIP in Betracht gezogen werden.

Betreffend dem **Ortsbildschutz** (S 3.1) gilt der Vorsatz, dass bei der Weiterentwicklung des Ortskerns und des gesamten Siedlungsgebiets die Pflege des Ortsbilds und der Erhalt von schützenswerten Einzelobjekten zu beachten sind. Entsprechend wird in den Planungsgrundsätzen die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen unter der Bewahrung der wertvollen Bausubstanz und der identitätsstiftenden Bautypologien gefordert. Zusätzlich soll die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) erhalten und gestärkt werden.

Zusätzlich ist der Ortskern von Buus im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (**ISOS**, S 3.2) gelistet. Der KRIP fordert, dass das ISOS in der Interessensabwägung bei

¹ Die Berechnung der Auslastung der WMZ richtet sich nach dem kantonalen Richtplan, Objektblatt S 1.2, Planungsvorschrift b, Ziffer 2. Eine Voraussetzung für Einzonungen ist, dass die Auslastung der Gemeinde und des Handlungsraums mindestens 95 % beträgt. Die Auslastung der Gemeinde Buus für das Jahr 2036 liegt bei 103.2 %, diejenige des Handlungsraumes «Oberes Baselbiet» jedoch lediglich bei 94.4 %.

Richt- und Nutzungsplanungen zwingend beachtet wird. Von den Schutzziele des ISOS kann nur abgewichen werden, wenn ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis nachgewiesen werden kann. Trotzdem ist eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung der Ortsbilder möglich. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können.

Aufgrund der Umstufung von diversen Gebäude-Schutzkategorien und der Überarbeitung der Hofstattbereiche sind die beiden Objektblätter S 3.1 und 3.2 für die Revision relevant. Die Anpassung betreffend die Kernzone wird in Kapitel 5.6 unter Berücksichtigung des ISOS behandelt. Durch die Umstufungen wird eine verantwortungsvolle Entwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse zugelassen, wobei die wertvolle Bausubstanz und identitätsstiftenden Bautypologien bestmöglich bewahrt werden.

Die den Freiraum im Siedlungsgebiet betreffenden Planungsweisungen des Objektblattes S 3.1 werden in der vorliegenden Revision mit der teilweisen Umsetzung des Naturinventars, der Unterschutzstellung von Vorgärten und Stützmauern sowie der Weiterentwicklung der Bestimmungen zu den Hofstatt- und Vorplatzbereichen weitgehend umgesetzt (vgl. Kapitel 5).

Die Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die **Naturgefahrenkarten** (L 1.3). Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.

Die Naturgefahrenkarte (L 1.3) wurde bereits in der Nutzungsplanung festgelegt und wird in vorliegender Revision überprüft und wo nötig angepasst (vgl. Kapitel 5.9)

In Bezug auf das **Kantonsstrassennetz** (V 2.2) legt die Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur die Hauptstrassen nach Maisprach und Rickenbach als Hauptverkehrsstrassen (in Abb. 3 rot) fest. Bei der Hauptstrasse nach Hemmiken handelt es sich um eine übrige Kantonsstrasse (in Abb. 3 grün).

Für die vorliegende Revision ergibt sich kein Handlungsbedarf.

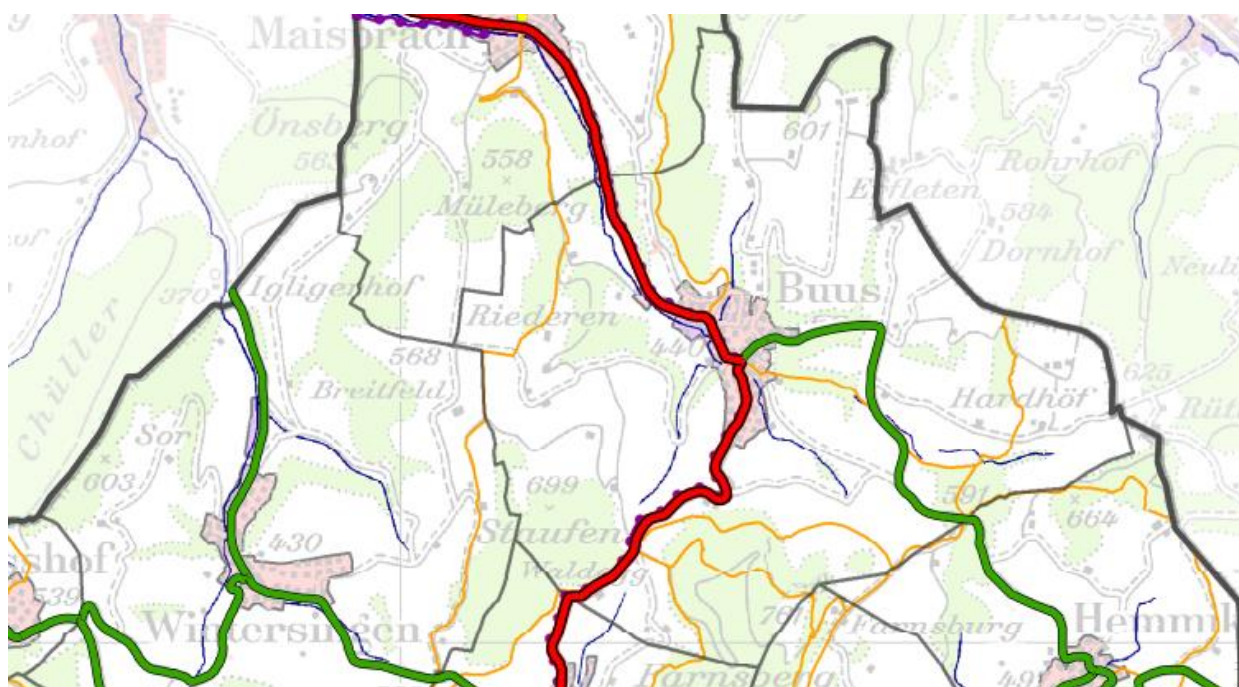


Abb. 3: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Verkehrsinfrastruktur (Amt für Raumplanung Basel-Landschaft 2020)

Mehrere kantonale **Wanderwege** (in Abb. 3 orange) verlaufen durch das Siedlungsgebiet und entlang der Hauptverkehrsstrassen verläuft eine **kantonale Radroute**.

Da der Strassennetzplan nicht revidiert wird, ergibt sich für die vorliegende Revision kein Handlungsbedarf. Dies gilt auch für das Objektblatt V 3.3 Fusswege.

Objektblatt VE 3.2 **Abwasser** definiert in der örtlichen Festlegung, dass bei anstehenden, grösseren Sanierungen die Ableitung von kommunalem Abwasser auf grössere Abwasserreinigungsanlagen (ARA) bei allen öffentlichen ARA geprüft und, falls sinnvoll und zweckmässig, umgesetzt werden müssen. Bis 2030 muss eine solche Prüfung auch beim ARA Buus vorgenommen werden.

Die OeWA-Analyse berücksichtigt die allfällige Verlegung.

3.3.2 Agglomerationsprogramm Basel

Nach den Planungsanweisung im Objektblatt V 1.2 KRIP integriert der Kanton die Ergebnisse des Agglomerationsprogramms (Bereich Verkehr und Siedlung) im kantonalen Richtplan je nach räumlicher Auswirkung als Fortschreibung oder Anpassung und legt so die Ergebnisse des Agglomerationsprogramms verbindlich fest.

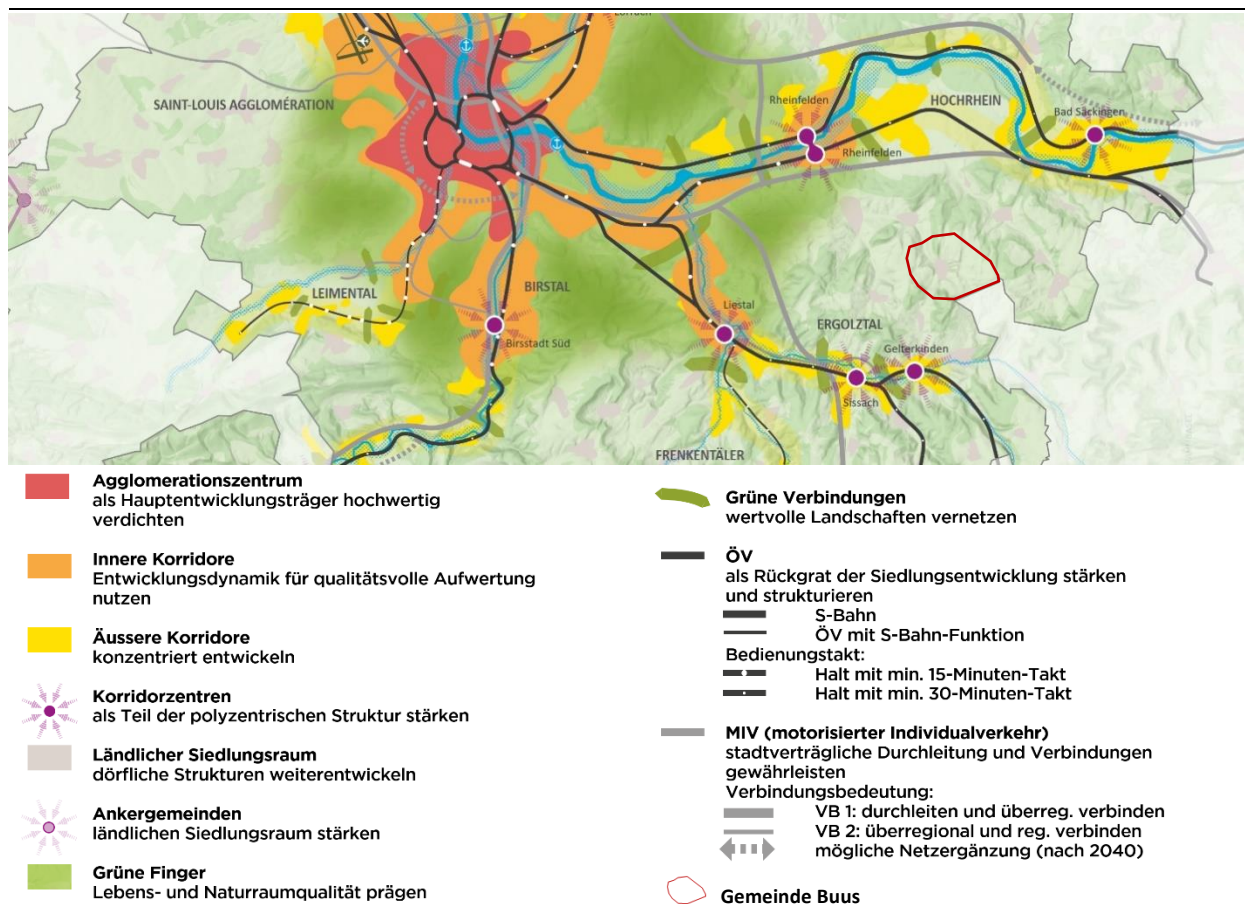


Abb. 4: Agglomerationsprogramm Basel, 4. Generation: Zukunftsbild 2040 (Agglomerationsprogramm Basel)

Buus wird zum «Ländlichen Siedlungsraum» gezählt. Im Zukunftsbild 2040 werden für den ländlichen Siedlungsraum folgende Entwicklungsziele definiert:

- Die Dorfstrukturen sind gut in die offene Landschaft integriert. Sie bilden einen kompakten Siedlungskörper. Die Ortskerne sind aufgewertet und bestehende Entwicklungspotenziale genutzt. Schlecht erschlossene Reservelagen sind ausgezont.
- Ein nachfragegerechtes Busangebot und die Verknüpfung mit dem Fuss- und Veloverkehrsnetz stellen eine effiziente Anbindung an die S-Bahn mit funktionierenden Umsteigebeziehungen sicher. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) nimmt eine Rolle als wichtiger Baustein des Gesamtverkehrssystems auf einem Netz von Verbindungsstrassen wahr.
- Wohnnutzung von kleiner bis mittlerer Dichte und das lokale Gewerbe prägen den Charakter der ländlichen Dörfer.
- Die Versorgungseinrichtungen decken den täglichen Bedarf ab.

Die Entwicklungsziele des Aggloprogramms sind, soweit zonenplanerisch relevant, in der Revision umgesetzt.

3.3.3 Gewässerraum

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung fordert, dass für jedes Fließgewässer ein Gewässerraum festzulegen ist. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Der Gewässerraum wurde innerhalb des Siedlungsgebiets kommunal bereits weitgehend festgelegt (RRB 2023-501 vom 25. April 2023). Ausnahme bildet der Gewässerraum entlang des Chräbsbächli im Gebiet Sellmatt, wo der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen mit dieser Revision durch den Verzicht auf den Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 5 GSchV ersetzt wird.

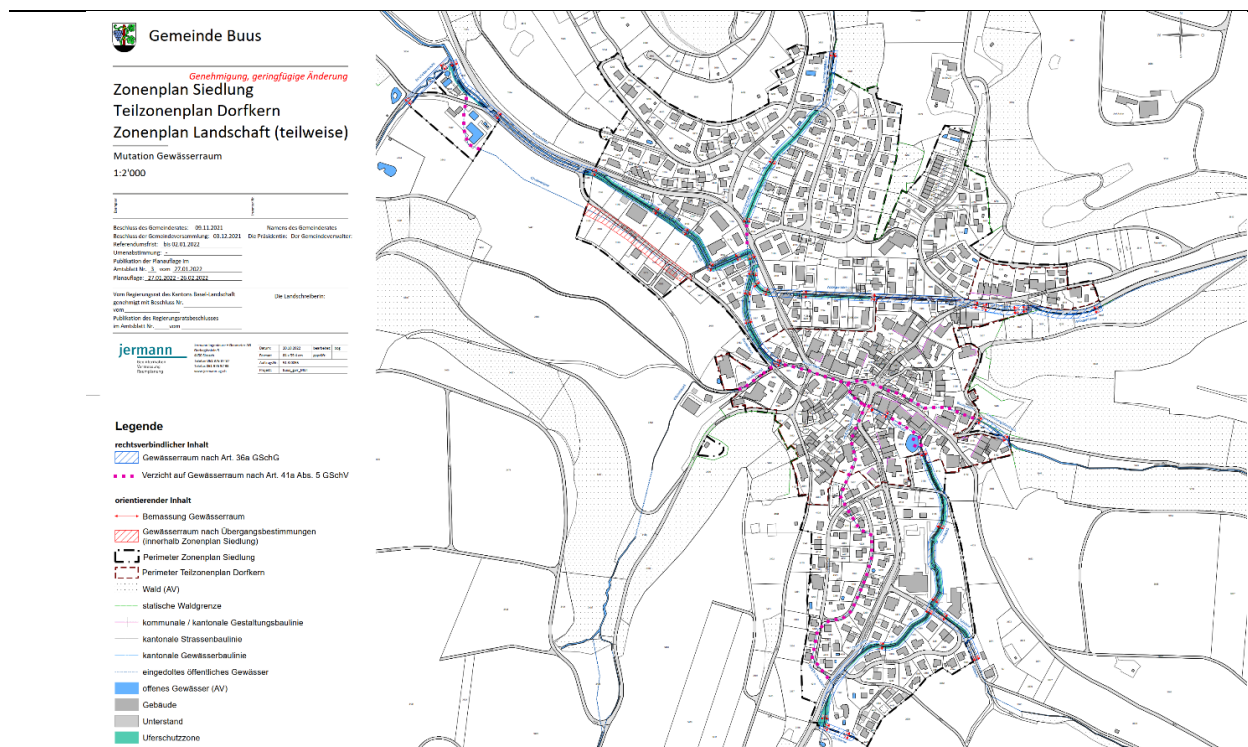


Abb. 5: Genehmigungsplan Gewässerraum (Quelle: Jermann AG 2022)

3.3.4 Kulturgüter

ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Dorfkern von Buus von nationaler Bedeutung. Daraus folgend besteht eine gesetzliche Pflicht, die Objekte in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Im Frage kommen hierbei beispielsweise (überlagernde) Schutz- und Schonzone, Freihaltezone, Sondernutzungspläne oder andere geeignete Massnahmen.

Buus ist ein kompaktes Weinbauerdorf mit grossen Bauernhäusern und einem spätgotischen Pfarrhaus an gewundenen, bäuerlichen Strassenzügen. Über dem Dorfkern thront auf einem Hügelsporn die Kirche.

Das gesamte Gebiet des Ortskerns (1) ist dem Erhaltungsziel A zugeteilt. Ebenso ist die Baugruppe «Gehöfe» mit grossflächigem Umschwung (0.3) dem Erhaltungsziel A zugeteilt. Für Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A gilt, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind (Erhalt der Substanz).

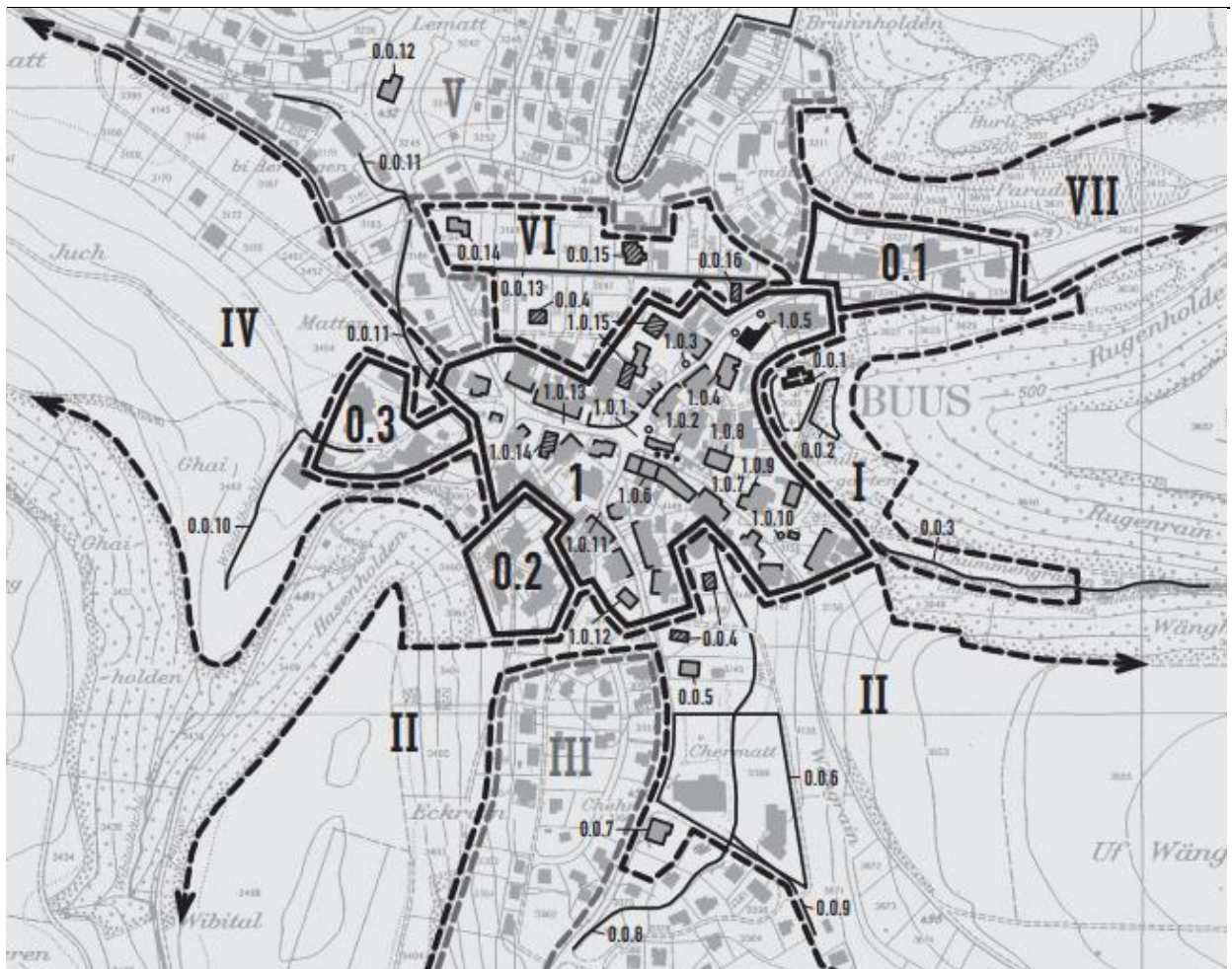


Abb. 6: ISOS Buus (Kantonale Denkmalpflege BL)

Weiter bestehen zwei Gebäude mit dem Erhaltungsziel A, bei denen integrales Erhalten der Substanz gefordert wird.

- Pfarrhaus (1.0.5)
- Reformierte Pfarrkirche St. Michael (0.0.1)

Zwei Baugruppen (0.1 im Bereich des Wabigenwegs und 0.2 bei Eckgasse und Brühl) sind zusätzlich dem Erhaltungsziel B zugeteilt. Dort sind Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren. Für die Struktur sind wesentliche Elemente und Merkmale integral zu erhalten (Erhalt der Struktur).

Für Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen mit Erhaltungsziel a (I, II, IV und VI) gilt es, die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten (kein Baugebiet). Das Erhaltungsziel b (III, V) verlangt den Erhalt der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Weitere Empfehlungen aus dem ISOS werden folgend gelistet.

- Nicht nur die historischen Haupt- und Nebenbauten, sondern auch Brunnen, Gärten und Vorplätze sind zu erhalten.
- Nach Möglichkeit sollten die Strassenräume durch Gärten oder Gartenteile optisch verschmälert werden.
- Im Vorgelände des Ortskerns (IV) ist auf das Errichten von weiteren Bauten zu verzichten.
- Der Wiesenstreifen mit den ehemaligen Obstgärten (VI) darf keinesfalls weiter überbaut werden. Aus Gründen des Ortsbildschutzes müsste ein Bauverbot erlassen werden.
- Die verbliebenen Ziegeleindeckungen sollten bewahrt und auch für neue Dacheindeckungen Ziegel verwendet werden.

Inventar der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons Baselland

Dieses Inventar enthält alle Objekte, welche durch den Regierungsrat in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (§ 8 DHG) aufgenommen wurden. In Buus handelt es sich um folgende drei Objekte.

- Evangelisch-reformiertes Pfarrhaus
- Evangelisch-reformierte Kirche St. Michael
- Ständerhaus

Für zehn weitere Gebäude ist eine kommunale Unterschutzstellung empfohlen (vgl. Abb. 7).

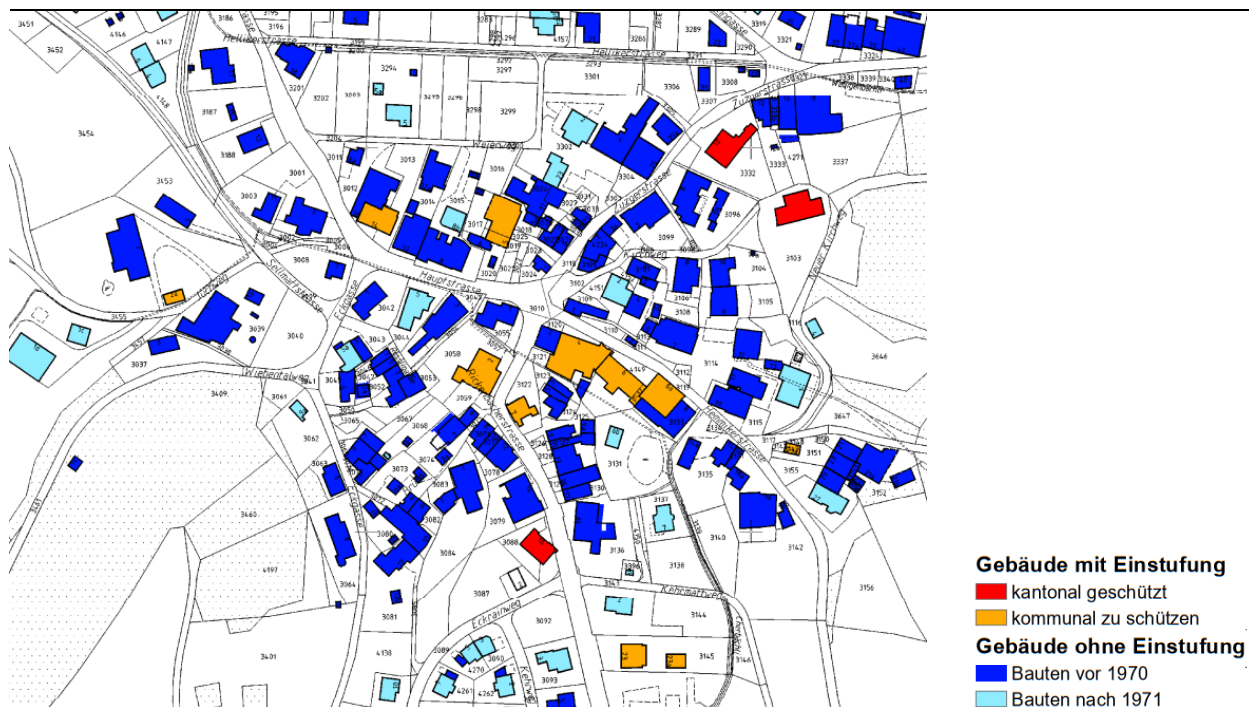


Abb. 7: Ausschnitt Bauinventar Baselland, Gemeinde Buus

Allgemein wird auf die Inventarisierung als Ortskern mit Erhaltungsziel A Rücksicht genommen. Alle bisher geschützten Gebäude werden mit einer Ausnahme in der höchsten Schutzkategorie belassen. Ebenfalls werden auch bisher als erhaltenswerte Gebäude (-teile) selten und nur mit Begründung herabgestuft. Zusätzlich werden drei Gebäude in die Kategorie «erhaltenswert» aufgestuft (vgl. Unterkapitel 5.6).

Die historischen Gebäude Juchweg 1 und 3 sowie 2 und 2a, welche Teil des Gehöftes mit grossflächigem Umschwung sind (0.3), werden kommunal als erhaltenswert (Hausnummer 1, 3 und 2) eingestuft bzw. geschützt (Hausnummer 2a). Der Umschwung liegt im Hofstattbereich bzw. in der Landwirtschaftszone und wird dadurch vor Überbauung geschützt. Das Lagergebäude am Juchweg 5 mit Baujahr 1963 wird aufgrund der dort geplanten Gemeindeparkplätze rückgebaut. Durch die freiwerdende, mit Bäumen und ortsangepasster Umgebungsgestaltung führt dies zu einer Verbesserung im Sinne der Erhaltungsziele. Das Pfarrhaus wie auch die Kirche St. Michael sind kommunal geschützt – das Pfarrhaus zusätzlich kantonal, die Kirche zusätzlich national und kantonal. Weiter liegen die Freiflächen um die Gebäude im Hofstattbereich oder werden teilweise als erhaltenswerte Vorgärten oder Naturobjekt geschützt. Die Gebäude in den Baugruppen im Bereich des Wabigenwegs (0.1) und der Eckgasse (0.2) sind als erhaltenswert eingestuft oder als Gebäude mit Situationswert und übrige Bauten eingestuft. Somit sind zentrale Stilelemente und die Stellung im Raum des ursprünglichen Gebäudes geschützt.

Der steile Wiesenstreifen um und entlang des Hügelsporns mit Kirche und Friedhof (I) sowie die das Dorf umgebenden weiten Wiesenhänge (II, IV grösstenteils) oder Rebberge (VII) werden weitgehend vor Bebauung verschont (Nichtbaugebiet). Die restlichen Einträge mit Erhaltungsziel a (Baumgärten in Talsohle (VI) und b (III, V) werden weitgehend und in Abstimmung mit der kantonalen Ortsbildpflege durch die Festlegung der Freihaltebereiche Hofstatt geschützt.

Weiter werden die Empfehlungen aus dem ISOS grösstenteils umgesetzt. Es werden Brunnen, schützenswerte Gärten und der Hofstattbereich sowie Vorplätze festgelegt und so auch die bestehende optische Verschmälerung des Strassenraums gefördert. Weiter sind Dächer in der Kernzone mit naturfarbenen Ziegeln, vorzugsweise Biberschwanzziegeln, einzudecken.

Auf den Verzicht von neuen Bauten im Wiesenstreifen mit den ehemaligen Obstgärten (VI) kann aufgrund der bereits hohen Auslastung der Bauzonen und den entgegengesetzten Bundesinteressen der Verdichtung nach innen nur teilweise eingegangen werden. Das Objekt IV liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler wird grösstenteils umgesetzt. Die kantonal zu schützenden Gebäude sowie die kommunal zu schützenden Gebäude werden mit zwei Ausnahmen bei den kommunal zu schützenden Gebäuden alle in der höchsten kommunalen Schutzkategorie (geschützt) aufgenommen.

3.3.5 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 Basel-Landschaft hat dazu einen öffentlich zugänglichen Kataster erstellt. Der Kataster zeigt alle im Kanton Basel-Landschaft im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV) belasteten Standorte. Belastete Standorte sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte, bei denen mit Belastungen im Untergrund gerechnet werden muss.

Der einzige belastete Standort innerhalb des Siedlungsperimeters von Buus befindet sich auf der Parzelle Nr. 4317. Es handelt sich um einen Ablagerungsstandort aus den Jahren 1965 bis 1967. Der Standort ist belastet, es sind gemäss Kataster keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Es wurde keine Altlasten-Untersuchung durchgeführt.



Abb. 8: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte (Quelle: geoview.bl.ch, Stand 04.08.2022)

3.3.6 Störfallvorsorge – Konsultationsbereiche Raumplanung

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.

In Buus gibt es keine Einträge betreffend Störfallvorsorge.

3.3.7 Naturgefahren

Der Kanton Basel-Landschaft erarbeitete in den Jahren 2007 - 2011 eine Naturgefahrenkarte für das Siedlungsgebiet aller Gemeinden. Diese zeigen auf, wie stark ein Gebiet von den Naturgefahren Wasser-, Rutsch- und Sturzgefahren betroffen ist. Die Aussagen der Naturgefahrenkarten sind in der kommunalen Nutzungsplanung zu beachten.

Das Siedlungsgebiet von Buus ist hauptsächlich von der Naturgefahr Wasser betroffen. Die Talsohlen sind in grossen Teilen mit einer mittleren Gefährdung durch Wasser belegt. Entlang der Hänge sind auch Rutschungen und Steinschläge als Gefährdung vermerkt.

Die Naturgefahrenkarte wurde im Jahr 2014 rechtskräftig in die Nutzungsplanung integriert. Die Gefahrenzonen wurden überprüft. Handlungsbedarf besteht keiner.

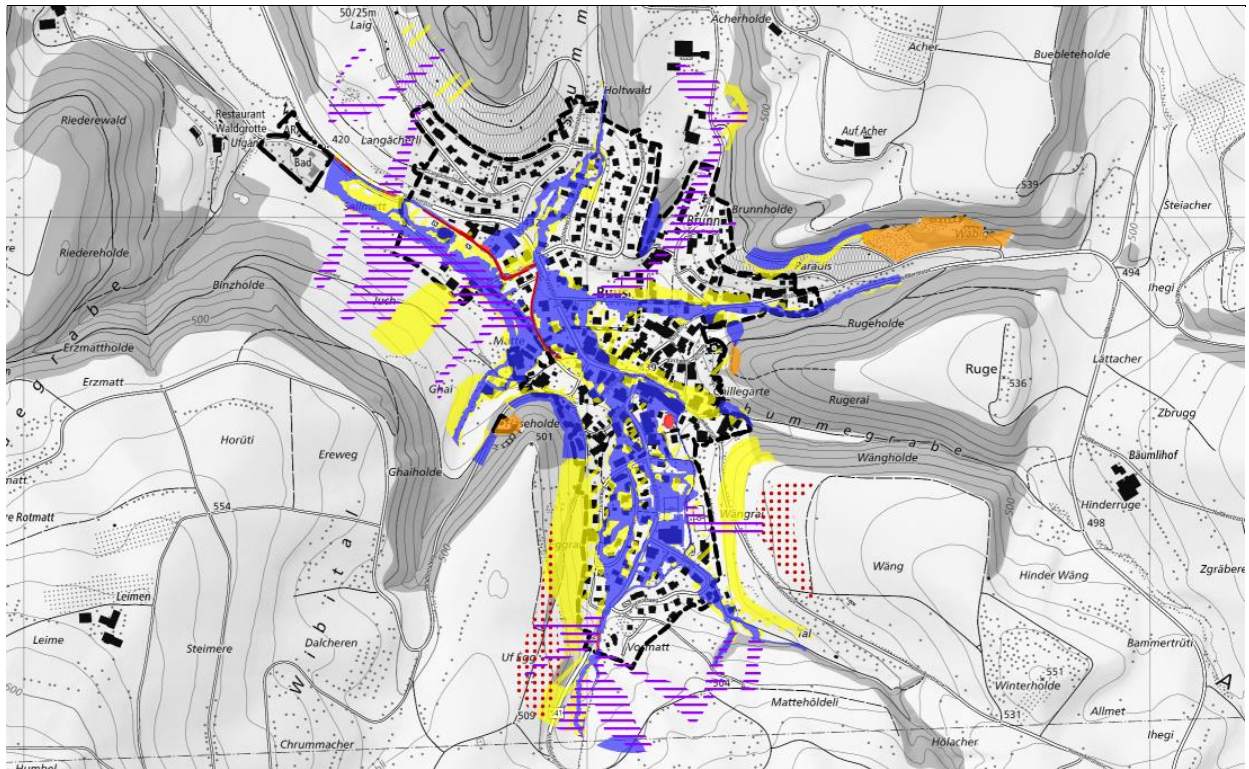


Abb. 9: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: GeoView BL, Stand 04.08.2022)

3.3.8 IVHB

Seit dem 1. Januar 2015 sind im Kanton Basel-Landschaft die gesetzlichen Anpassungen zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Neu werden die Definitionen und Berechnungsarten der massgebenden Baubegriffe nicht mehr in den kommunalen Zonenreglementen, sondern im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz bzw. in der dazugehörigen Verordnung festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass mittelfristig Begriffe wie die Gebäudehöhe überall im Kanton gleich definiert und berechnet werden.

Die IVHB wird im Zonenreglement umgesetzt. Durch die vereinzelt Ergänzungen der IVHB-Bestimmungen entstehen interkantonal einfach verständliche, jedoch auf die Gemeinde Buus abgestimmte Zonenvorschriften. Unklarheiten und Lücken in den IVHB-Bestimmungen werden geschlossen.

3.4 Bestehende Zonenvorschriften

Die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern stammen aus dem Jahr 2007. Die Zonenvorschriften Siedlung wurden in der Zwischenzeit zwei Mal mutiert. Im Jahr 2008 wurde eine Anpassung am Siedlungsperimeter vorgenommen, im Jahr 2014 wurden die Gefahrenzonen in den Plan mutiert und entsprechende Einträge im Reglement eingefügt.

Der Teilzonenplan Siedlung Dorfkern wurde ebenfalls zwei Mal mutiert. Im Jahr 2008 wurde eine Anpassung im Bereich der Gemeindeverwaltung vorgenommen und das Reglement gemäss der Erwägung im Regierungsratsbeschluss von 2007 angepasst. Im Jahr 2014 wurden analog zum Zonenplan Siedlung die Gefahrenzonen in den Plan mutiert und entsprechende Einträge im Reglement eingefügt.

Der Zonenplan Landschaft wurde 2014 genehmigt. Entsprechend wird dieser lediglich in den für die Revision der Zonenplanung Siedlung relevanten Stellen mutiert. Eine Gesamtrevision steht für die nächsten fünf Jahre nicht an.

3.5 Erschliessung

3.5.1 Strassennetzplan

Die Strassennetzplanung Siedlung und Landschaft wurde im Jahr 2020 revidiert.

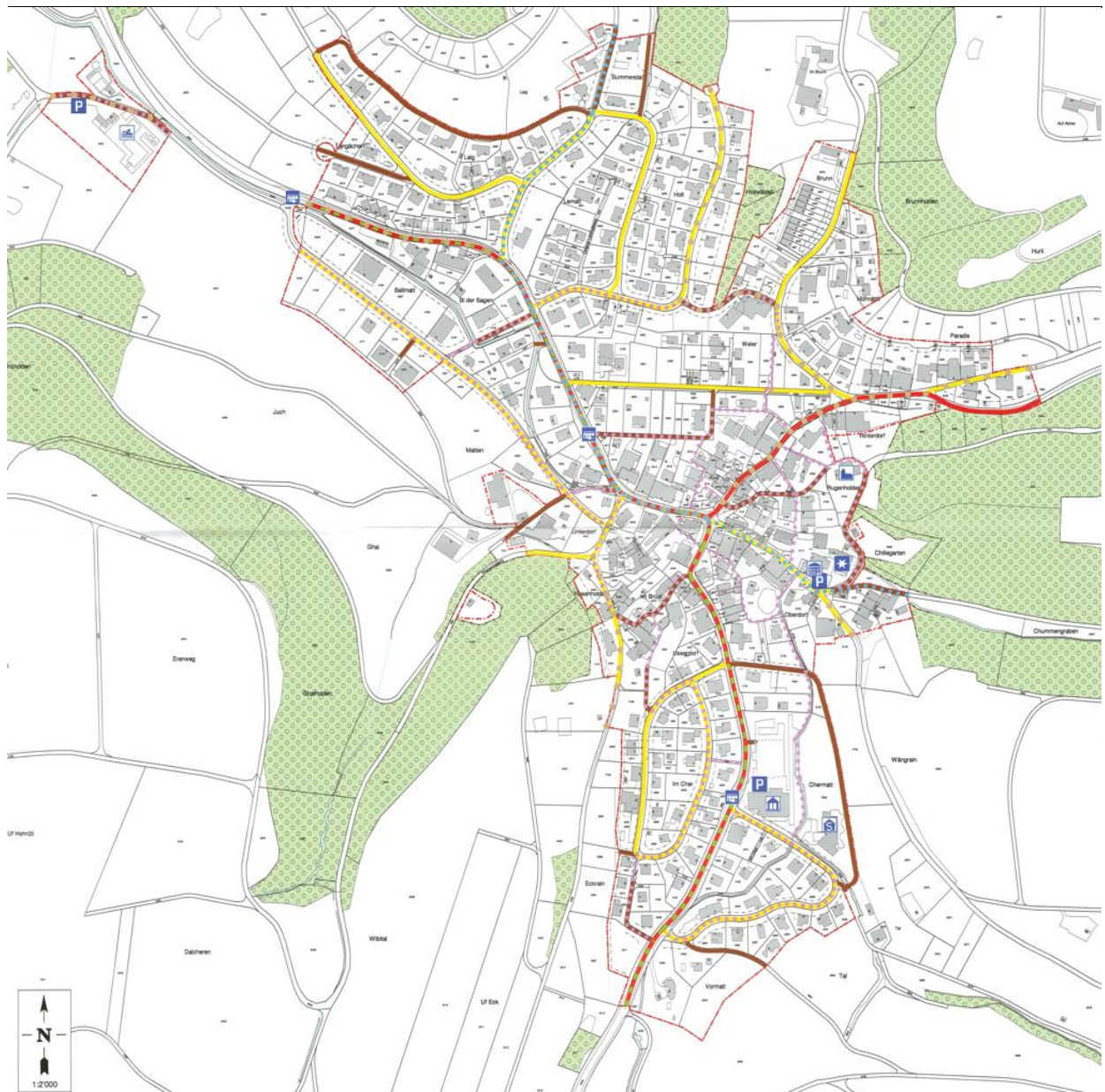


Abb. 10: Ausschnitt rechtsgültiger Strassennetzplan Siedlung, genehmigt mit RRB Nr. 83 vom 21.01.2020

3.5.2 Bau- und Strassenlinien

Die Bau- und Strassenlinien der Gemeinde Buus stammen aus 20 verschiedenen Bau- und Strassenlinienplänen aus den Jahren 1970 bis 2018 und ihren Mutationen. Die Bau- und Strassenlinien im Dorfkern (Plan 1 und Plan 2) wurden parallel mit dem Teilzonenplan Siedlung Dorfkern erarbeitet, beschlossen und

genehmigt. Aufgrund der im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften durchgeführten Überprüfung der Dorfkernbebauung kommt es an ebendiesem Baulinienplan Siedlung «Dorfkern» (Plan 2) zu einer Mutation (vgl. Kapitel 5.6.2).

3.5.3 Motorisierter Individualverkehr

Die Hapterschliessung der Gemeinde erfolgt über die Kantonsstrasse aus Norden von Rheinfeldern (über Magden, Maisprach) und aus Süden von Gelterkinden (via Rickenbach) her. In Rheinfeldern bestehen Anschlüsse an die Nationalstrasse Basel-Zürich (Ost-Westverbindung), via Gelterkinden gelangt man nach Sissach und da auf die Nationalstrasse Basel-Kreuz Egerkingen (Nord-Südverbindung).

Laut Lärmbelastungskataster für Haupt- und übrige Strassen des Kantons Basel-Landschaft (Stand 2023) liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) an der Hauptstrasse bei 2'300 Fahrzeugen.

3.5.4 Öffentlicher Verkehr

Bus ist mit der Buslinie 100 durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Drei Haltestellen im Siedlungsgebiet verbindet das Dorf halbstündlich direkt mit den Bahnhofen Rheinfeldern und Gelterkinden, in welchen Anschlüsse an die S-Bahnlinien Basel-Laufenburg / Frick bzw. Basel-Olten sowie Schnellzüge auf den Linien Basel-Zürich bzw. Basel-Olten bestehen.

Gemäss Definition des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gelten die ÖV-Güteklassen A (sehr gute Erschliessung), B (gute Erschliessung), C (mittelmässige Erschliessung) sowie D (geringe Erschliessung). Buus weist im Siedlungsgebiet die ÖV-Klasse D auf.

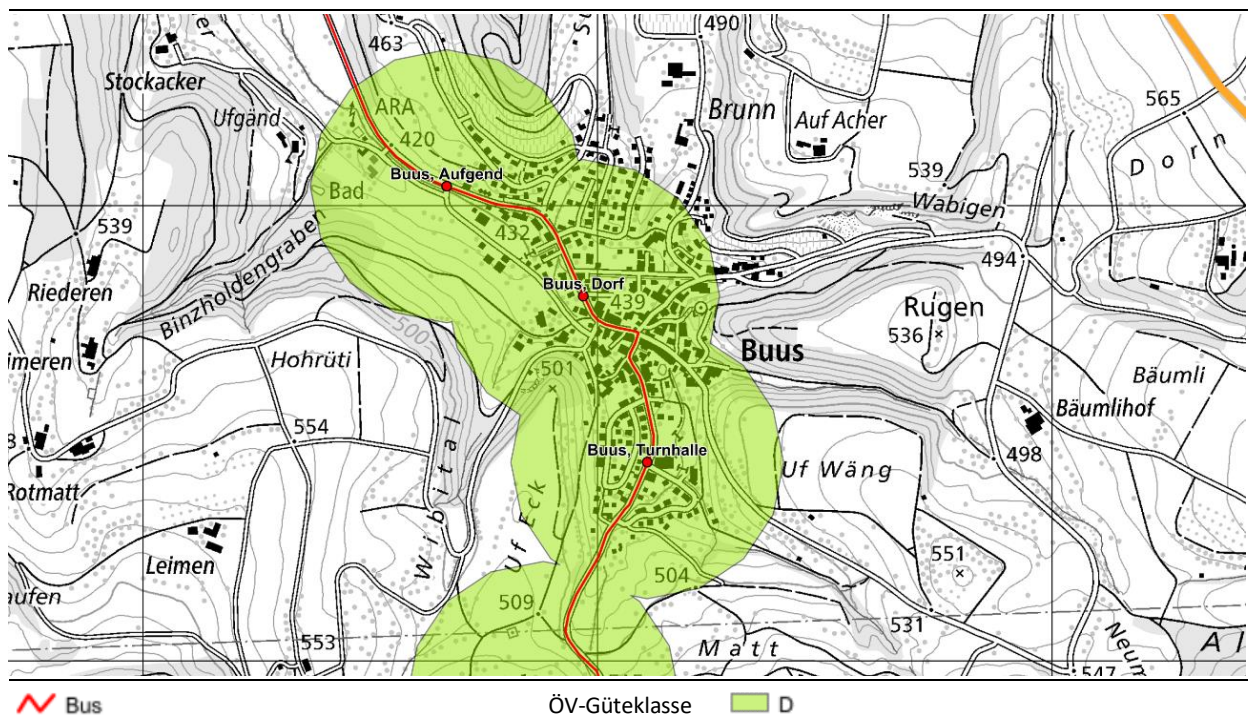


Abbildung 1: Öffentlicher Verkehr mit ÖV-Güteklasse nach ARE (Quelle: GeoView BL 2024)

3.5.5 Fuss- und Fahrradverkehr

Durch die Gemeinde Blauen ist durch eine kantonale Veloroute entlang der Kantonsstrasse erschlossen. Es bestehen auch einige Wanderwege, die die umgebende Landschaft mit den umgebenden Gemeinden

verbinden, nur einer davon führt durch das Siedlungsgebiet. Einige der durch die Gemeinde verlaufenden Wege sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) gelistet.

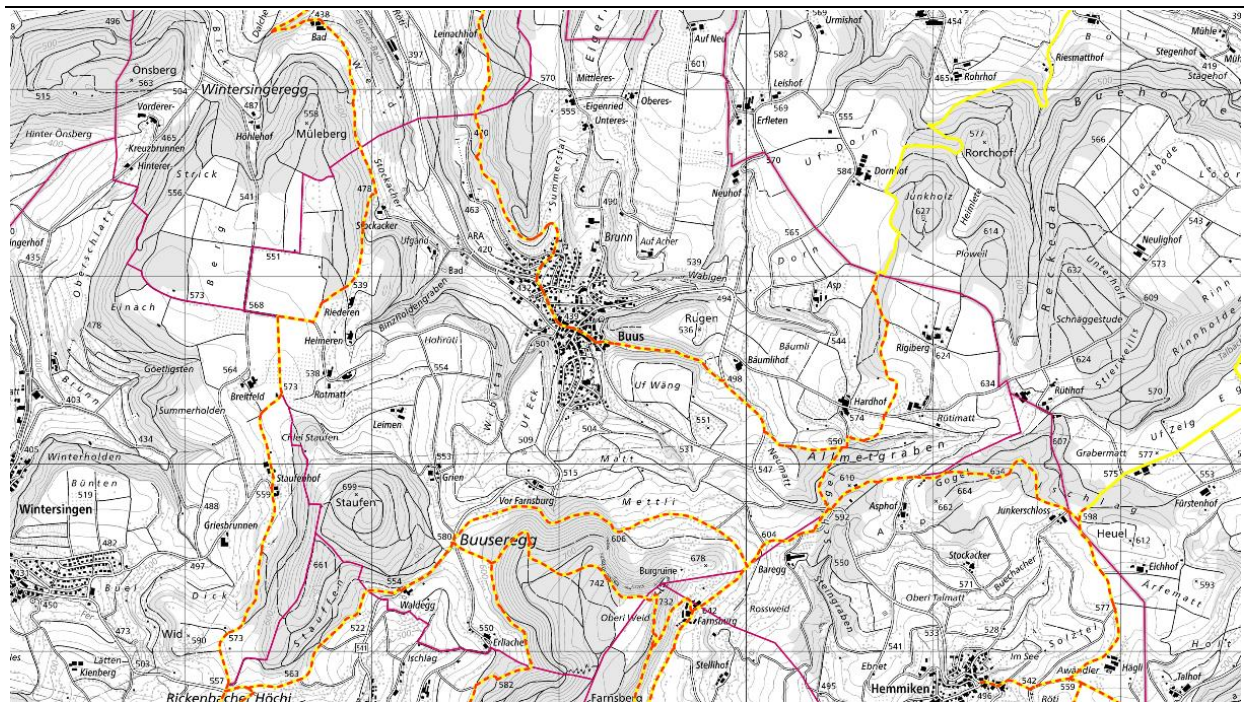


Abbildung 2: Wanderwegnetz (GeoView BL 2024)

Einige der durch die Gemeinde verlaufenden Wege sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) gelistet.

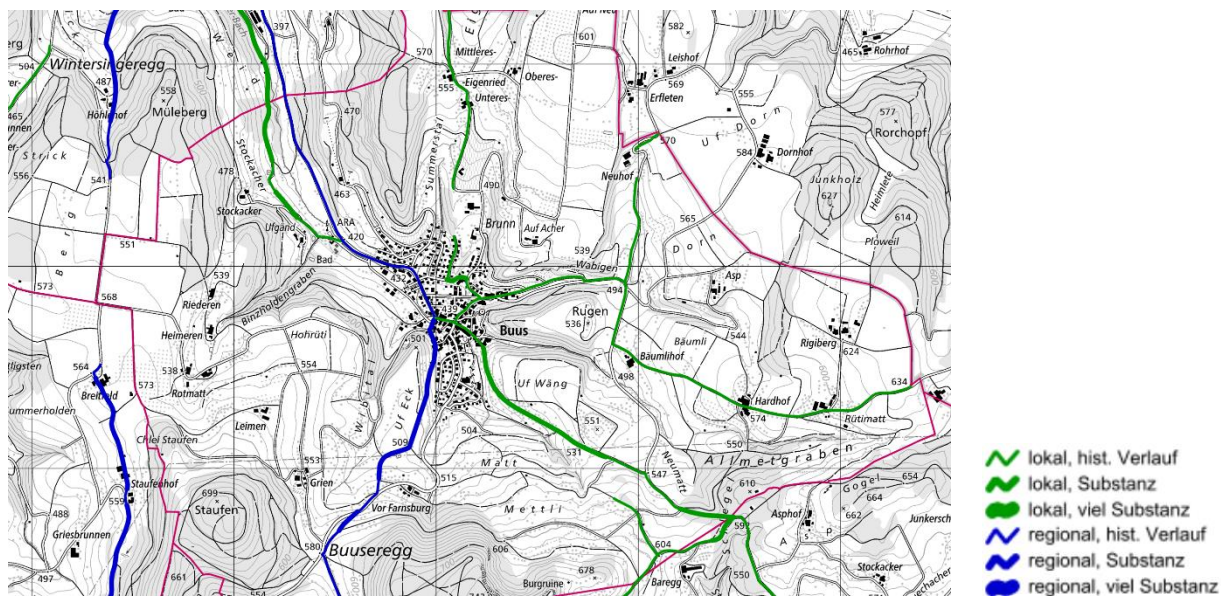


Abbildung 3: Historische Verkehrswege (GeoView BL 2024)

Zurzeit sind keine überlasteten Verkehrsinfrastrukturen bekannt. Aufgrund des erwarteten moderaten Bevölkerungswachstums sind auch im Planungshorizont der revidierten Zonenvorschriften keine solchen zu erwarten.

3.6 Lärm

Die Lärmempfindlichkeitsstufen von Buus wurden im Jahr 1992 für Siedlung und Landschaft genehmigt. Während diese Lärmempfindlichkeitsstufen im Landwirtschaftsgebiet weiterhin gültig sind, wurden sie im Siedlungsgebiet und im Dorfkern mit der Revision von 2007 neu beschlossen und genehmigt.

Die LES-Einteilung wurde überprüft. Änderungen werden keine vorgenommen.

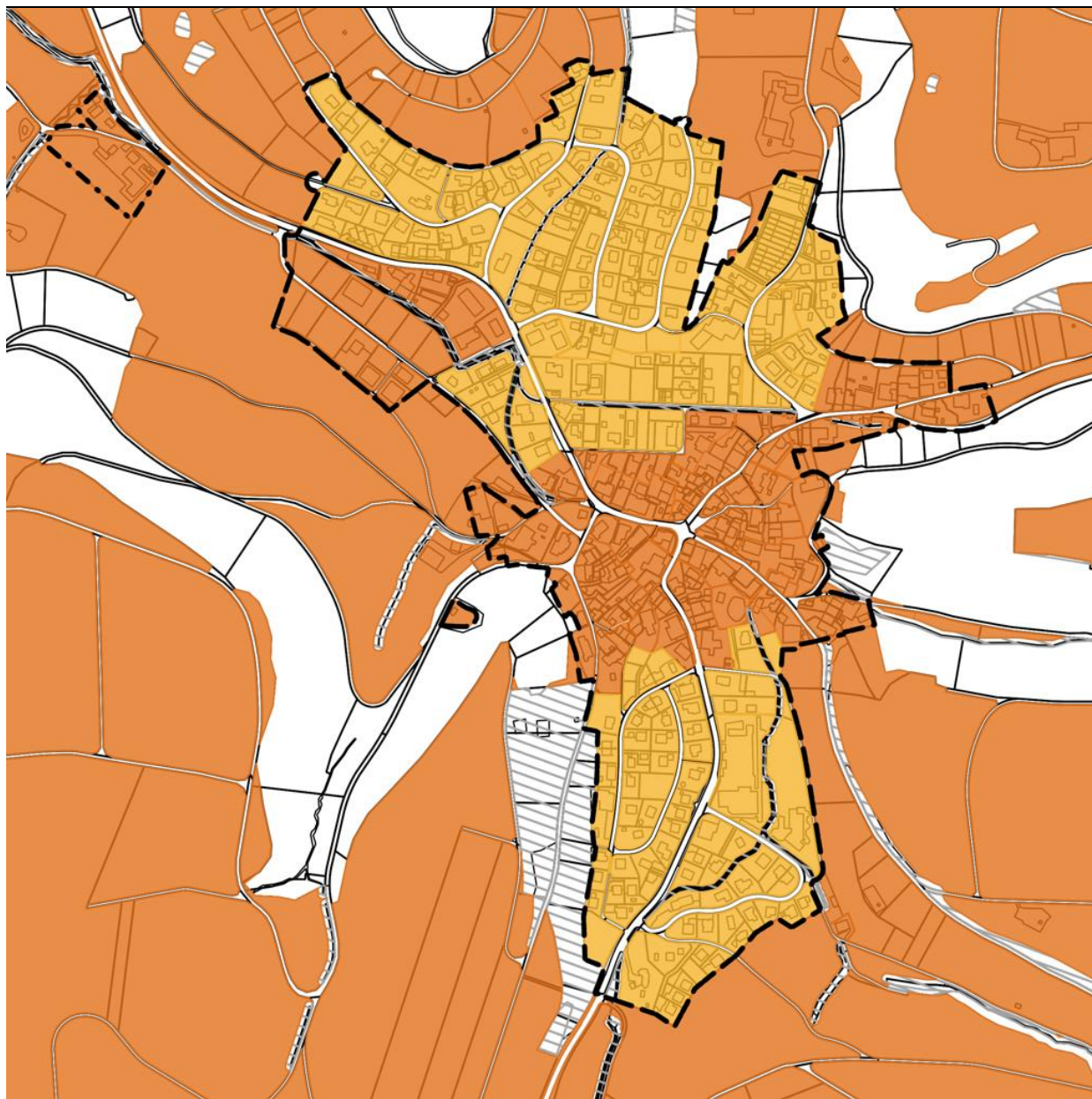


Abb. 11: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: geoview.bl.ch, Stand 04.08.2022)

3.7 Waldgrenzen

Die Waldgrenzenkarte von Buus stammt aus dem Jahr 1996 und besteht aus 6 Teilplänen. Im Jahr 2013 wurden zwei weitere Teilpläne ergänzt.

3.8 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Nach Artikel 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) entspricht der Umfang der Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre. Neueinzonungen sind nur möglich, falls die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert wurden. Die Auslastung der Nutzungsreserven wird nicht nur gemeindeweise beurteilt, sondern im Kontext des gesamten Kantons betrachtet.

Der Kanton erstellt für jede Gemeinde eine Bauzonenstatistik. Kapazität und Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden dabei in zwei Berechnungsweisen ermittelt: eine Berechnung für die Beurteilung von Umzonungen und eine Berechnung zur Beurteilung von Neueinzonungen.

Buus weist nach der Berechnungsweise für die Beurteilung von Umzonungen für das Jahr 2036 eine Auslastung von 103.2% auf (Stand März 2023). Diese Berechnung basiert auf der Methode der Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes. Umzonungen sind in Buus daher theoretisch möglich.

Nach der Berechnungsweise für die Beurteilung von Neueinzonungen weist Buus eine Auslastung von 98 % auf (Stand Februar 2021). Diese Berechnungsweise basiert auf der Methode gemäss Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans. Eine Voraussetzung für Einzonungen ist, dass die Auslastung der Gemeinde und des Handlungsraums über 100% beträgt, dies ist nicht der Fall.

Plausibilitätsprüfungen

Die oben erläuterten berechneten Auslastungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen wurden mittels zweier Ansätze auf ihre Plausibilität geprüft.

Vergleich der Kapazität mit eigener Erhebung

In einer eigenen Erhebung der Bauzonenkapazität wurde ein Verschnitt zwischen den Wohn-, Misch, Zentrums- und der Gewerbezone mit den Gebäuden der amtlichen Vermessung durchgeführt. Um einen möglichst aktuellen Stand zu erreichen, wurden zusätzlich im Geoview die laufenden Baugesuche durchsucht. Anschliessend wurden die bereits bebauten Parzellen optisch auf Potential für eine Nachverdichtung überprüft. Nicht berücksichtigt wurde allfälliges Ausbaupotential von bestehenden Gebäuden wie beispielsweise Scheunen.

Die Ermittlung der unbebauten Parzellenflächen ergab 3'659 m² teilweise oder komplett unbebaute Fläche in der Kernzone, insgesamt 12'743 m² in der W1 und 10'681 m² in der Zone W2.

Daraus wurde die Reserve an Bruttogeschossfläche berechnet. Sie ergibt sich aus der jeweiligen freien Parzellenfläche multipliziert mit der entsprechenden Bebauungsziffer gemäss Zonenreglement bzw. Teilzonenreglement Siedlung multipliziert mit der zulässigen Anzahl Geschosse. Für die Dachgeschosse wurde ein zusätzliches halbes Geschoss angenommen.

Aus der Reserve wurde weiter die potenzielle Einwohnerkapazität errechnet. Diese ergibt sich aus der BGF-Reserve multipliziert mit dem durchschnittlichen Ausbaugrad der Parzellen multipliziert mit der Bruttogeschossfläche * 0.8 (um die anrechenbare Geschossfläche zu erhalten) geteilt durch einen durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Kopf von angenommenen 60 m².

Es ergibt sich eine Einwohnerkapazität von zusätzlichen 28 Einwohner*innen in der Kernzone, 42 in der W1 und 62 in der W2-Zone. Total ergibt dies eine Einwohnerkapazität von 132 Einwohner*innen.

Reserve = Parzellenfläche * Ausnutzungsziffer gem. ZRS/TZRS * (Anz. erlaubte Geschosse + 0.5)

Kapazität = Reserve * Ausbaugrad Parzelle * Faktor BGF zu aGF / Wohnflächenbedarf pro Kopf

Für das Gewerbe wurde die Kapazität lediglich in m² ermittelt. Es wurden 3457m² mit offenen Baugesuchen und 6643 m² unbebaute Gewerbeparzellen ermittelt. Daraus ergibt sich eine Summe von 10'101 m² Reservefläche in der Gewerbezone.

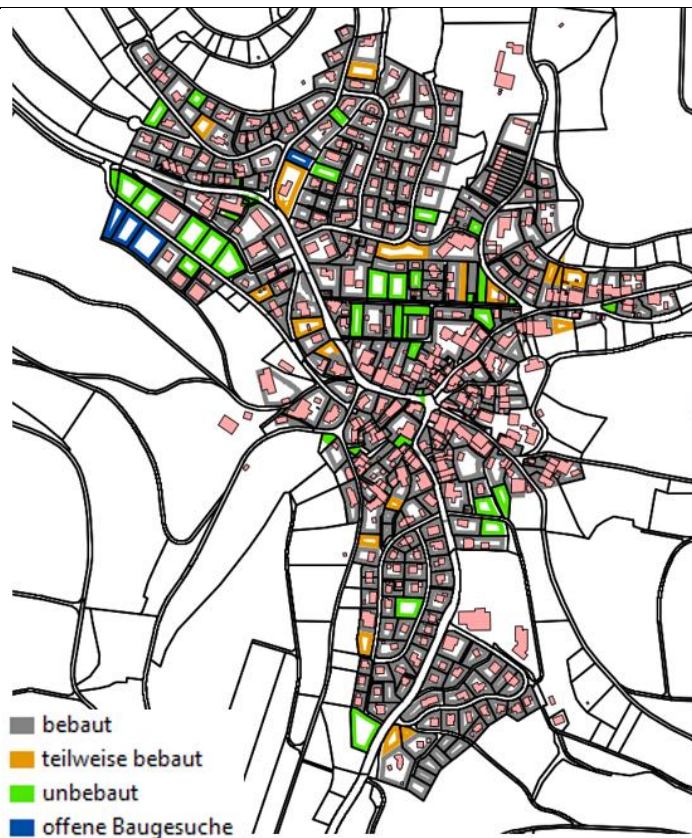


Abb. 12: eigene Erhebung der bebauten Parzellen, Stand Frühling 2021 (eigene Darstellung)

Annahmen
Durschnittlicher Wohnflächenbedarf in m ²
60
Ausbaugrad Parzelle
0.7
BGF -> aGF Faktor
0.8

Zeilenbeschriftungen	Parzellenflächen (m ²)	Flächen BGF-Reserven (m ²)	Einwohnerkapazität
Kernzone	3659	3110	28
teilweise bebaute	2342	2188	20
unbebaute	1318	922	8
W1	12743	4779	42
offene Baugesuche	535	201	2
Status unklar	1174	440	3
teilweise bebaute	6846	2568	24
unbebaute	4187	1570	13
W2	10681	6677	62
teilweise bebaute	2900	1814	17
unbebaute	7781	4863	45
Gesamtergebnis	27083	14566	132

BGF: Bruttogeschossfläche

aGF: anrechenbare Geschossfläche

Abb. 13: Resultate der eigenen Ermittlung der Bauzonenkapazität in Buus (eigene Darstellung)

Die weiter oben ermittelte Einwohnerkapazität von 132 Einwohner*innen wird zwei Plausibilitätsprüfungen unterzogen. Es wird angenommen, dass für ein Einfamilienhaus durchschnittlich 500 m² Parzellenfläche benötigt werden. Da es sich bei Buus um eine ländliche Gemeinde handelt, wird als häufigste Bauform vom Einfamilienhaus ausgegangen. Weiter wird angenommen, dass in einem

Einfamilienhaus durchschnittlich 2.1 bis 2.3 Personen leben. Daraus ergeben sich zwischen 114 und 125 Personen gesamthaft.

Splittet man diese Berechnung auf die W1-, W2- und die Kernzone auf, ergeben sich Kapazitäten von 16-17 Personen in der Kernzone, 54 - 59 Personen in der W1- und 45 - 49 Personen in der W2-Zone.

Nach der Methode S1.2 beträgt die Einwohnerkapazität im Jahr 2033 ein Total von 1216 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Gemeinde Buus hat Stand 30.09.2020 insgesamt 1095 Einwohnerinnen und Einwohner. Daraus ergibt sich ein Potential von 121 Einwohnerinnen und Einwohnern. Diese Zahl bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen wie die Einwohnerkapazität von 132 Einwohnerinnen und Einwohnern gemäss der oben beschriebenen eigenen Berechnung.

Vergleich mit Ist- und Soll-Werten aus dem Kanton Solothurn

Als weitere Plausibilitätsprüfung werden die im Kanton Solothurn ermittelten Ist-Zustände der Dichten (in Einwohner pro Hektar) sowie die dortigen Soll-Dichten für heute bebaute und unbebaute Zonen herangezogen. Diese wurden jeweils separat für ländliche, agglomerierte und urbane Gemeinden berechnet. Als Vergleich für die Gemeinde Buus werden die Werte für die ländlichen Gemeinden herangezogen.

Die Soll-Dichte für bebaute W1-Zonen im ländlichen Raum beträgt 40 Einwohner pro Hektar, für unbebaute W1-Zonen sind es 45 Einwohner pro Hektar. Die IST-Dichte beträgt jedoch nur 24 Einwohner pro Hektar. In den W2-Zonen sind die Soll-Dichten 50 E/ha für bebaute und 55 E/ha für unbebaute Zonen. Die Ist-Dichte beträgt 32 E/ha.

Die Kernzone wird unterteilt in die Kernzone Entwicklung (KEN) und die Kernzone Erhaltung (KER). Für unbebaute Kernzonen Entwicklung liegt der Soll-Wert bei 30 E/ha, bei Kernzonen Erhaltung liegt er bei 35 E/ha. Der Sollwert liegt bei bebauten Kernzonen bei 30 E/ha egal ob Entwicklung oder Erhaltung. Die Ist-Werte für die Kernzonen liegen in der Erhaltung bei den 30 E/ha, welche auch als Soll-Wert für bereits bebaute KER vermerkt sind. Der Ist-Wert für Kernzonen Entwicklung liegt bei 23 E/ha.

Diese oben beschriebenen Werte werden nun in der Tabelle «Fassungsvermögen Bauzonenplan» verglichen mit den Flächen der entsprechenden Zonen und den Einwohnerzahlen verglichen.

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		SOLL		unbebaute Zonen	
Zonen	ländlich m ² /EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	
W1	220	45		0	
W2	180	55		170	
W3	100	90		25	
W4	95	95		10	
WG	80	100		5	
GWZ	320	20	35	2	
KEN	220	30	45	5	
KER	200	35	50	5	
Total SOLL		13415		222	
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60			

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		SOLL	bebaute Zonen	
Zonen	ländlich m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	250	40		56.2
W2	200	50		900.3
W3	150	90		14.3
W4	90	100		0
WG	80	120		0
GWZ	335	15	30	41.7
KEN	285	30	35	51
KER	250	30	40	257.1
<i>Total SOLL</i>		58418.5		1320.6
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45		

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO		IST	bebaute Zonen	
Zonen	ländlich m2/EW+BS	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	387	24		56.2
W2	311	32		900.3
W3	176	87		14.3
W4	0	0		0
WG	0	0		0
GWZ	378	13	27	41.7
KEN	338	23	30	51
KER	263	30	36	257.1
<i>Total IST</i>		43415		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33		

Aus den in die Tabelle « Fassungsvermögen Bauzonenplan » eingetragenen Werten ergibt sich ein Totales Fassungsvermögen von 1069 Einwohnerinnen und Einwohnern und Freie Kapazitäten für 141 Einwohnerinnen und Einwohner. Auch diese Zahl liegt in einem ähnlichen Bereich wie die Kapazität von 121 gemäss Berechnung ARE (S1.2) und die eigenen Berechnungen der Kapazität von 132.

Gemeinde: Buus

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor / nach OP)

Bauzonen mit Einwohnern					Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
					bis xx.xx.xxxx		bis xx.xx.xxxx		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²				
					ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone 1	W1	36	40	45	9.26	333	9.26	37	1.27	57		0	10.54	390
	Wohnzone 2	W2	36	50	55	6.69	241	6.69	94	1.07	59		0	7.75	316
	Wohnzone 3	W3				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
	Wohnzone 4	W4				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
					0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Wohnzonen					15.95	574	15.95	131	2.34	116	0.00	0	18.29	706	
Mischzonen	Kernzone	KE	48	30	30	7.39	354	7.39	0	0.37	11		0	7.75	365
	Zentrumszone	ZZ				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
	Gewerbezone mit Wohnen	GW				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Mischzonen					7.39	354	7.39	0	0.37	11	0.00	0	7.75	365	
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
	Industriezone	I				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
	Arbeitszone	AZ				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total Arbeitszonen					0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	
Weitere Zonen	Spezialzone	SZ				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBA				0	0	0.00	0		0		0	0.00	0
Total weitere Zonen					0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	
Total					23.33	929	23.33	131	2.71	127	0.00	0	26.04	1072	

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	141	←	39	+	102	+	0
Fassungsvermögen Total (E)	1069						

Einwohnerzahl total Stand xx.xx.xxxx	
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr xxxx	
Bevölkerungsprognose Jahr xxxx mittl. Szenario	

eigene Erhebung
aus Kantonsdaten gemäss Berechnung ARE
aus "IST- und SOLL-Dichten im Kanton Solothurn" (ländliche Gemeinden)

^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
^{*3} (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Abb. 14: Tabelle Fassungsvermögen Bauzonenplan des Kantons Solothurn

4 Inhalte der Planung

4.1 Planunterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Planungsinstrumente und orientierenden Planungsdokumente werden im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften «Siedlung» und der Teilzonenvorschriften «Dorfkern» erarbeitet. Um die Ziele der Revision zu erreichen, werden zusätzlich der Baulinienplan Siedlung «Dorfkern» sowie die Zonenvorschriften Landschaft mutiert.

Rechtsverbindliche Planungsinstrumente:

- Revisionsplan Zonenplan Siedlung | Zonenplan Landschaft (Mutation)
- Revisionsplan Zonenplan Dorf kern
- Revision Zonenreglement Siedlung (inkl. Dorf kernbestimmungen)
- Mutation Zonenreglement Landschaft
- Mutationsplan Baulinienplan Siedlung «Dorf kern» (Plan 2)

Orientierende Planungsinstrumente:

- Planungsbericht
- Anhänge
 - Anhang 1 Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
 - Anhang 2 Mitwirkungsbericht
- Beilagen
 - Beilage 1 Siedlungsentwicklungskonzept Buus | Synthese, Nutzung, Infrastruktur, Siedlungsökologie
 - Jermann Ingenieure + Geometer AG | 14. Juni 2021
 - Beilage 2 Bedarfsanalyse | Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
 - Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
 - Beilage 3 Naturinventar Siedlung der Gemeinde Buus | Bericht, Pläne und Objektblätter
 - oekoskop | 29. November 2021
 - Beilage 4 Abhandlung Umsetzung Naturinventar
 - Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
 - Beilage 5 Listung geschützte und erhaltenswerte Bauten
 - Jermann Ingenieure + Geometer AG | 27. August 2024
 - Beilage 6 Bebauungsstudie Dorf kern
 - Jermann Ingenieure + Geometer AG | 7. August 2024

Die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht sowie dessen Anhänge und Beilagen 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 und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

4.2 Räumliches Siedlungsentwicklungskonzept

Das räumliche Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) wurde im Frühjahr 2021 erarbeitet. Es besteht aus drei Teilplänen (Nutzung, Infrastruktur, Siedlungsökologie) und einem Syntheseplan, welcher die Inhalte aller drei Teilpläne zusammenführt.

Es handelt sich um ein behördenverbindliches Instrument und ist somit nicht grundeigentümergebunden und wird als orientierende Beilage zu den rechtsverbindlichen Planungsunterlagen verstanden. Das räumliche Siedlungsentwicklungskonzept wurde im Juni 2021 durch den Gemeinderat beschlossen.

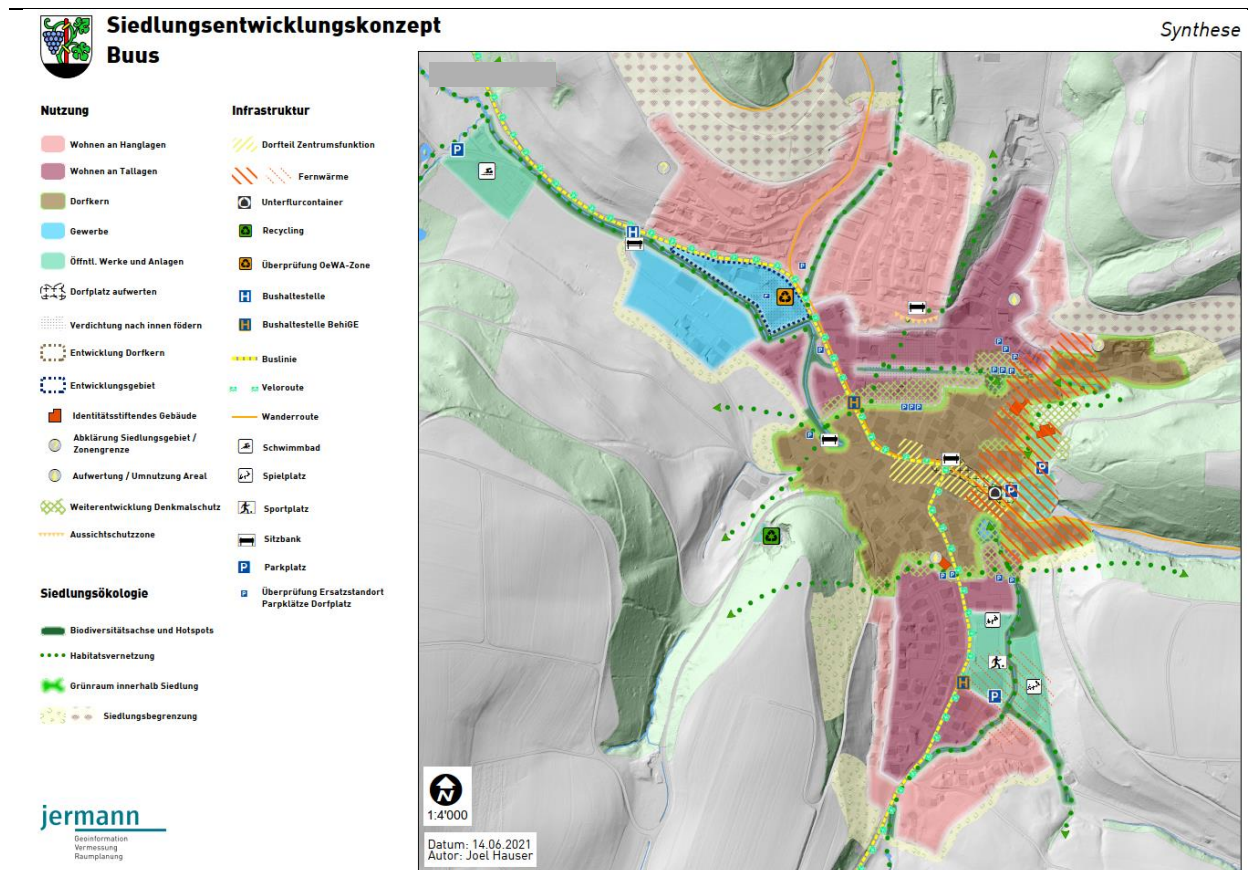


Abb. 15: Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept Buus

4.2.1 Teilplan Nutzung

Dorfkern

Für den Dorfkerne liegt der Fokus der Entwicklung auf dem Erhalt historischer Bauten und des charakteristischen Erscheinungsbilds. Eine Verdichtung soll lediglich durch Umnutzung von Ökonomieteilen geschehen. Bisherige rechtsgültige Nutzungsreserven bleiben erhalten.

Längerfristig solle durch die ökologische Aufwertung der Vorplätze und Hofstattbereiche eine Art Grünachse durchs Dorf geführt werden. Die bestehenden kleinräumigen Strukturen und Grünräume sollen erhalten und gefördert werden. Die Siedlungsökologie soll gestärkt werden, besonders bei der Vorplatzgestaltung.

Gewerbe

Die Gewerbezone soll als Ganzes überprüft werden. Ist die Gewerbezone zu gross, zu klein oder genau richtig? Ist sie am richtigen Ort? Können in der Gewerbezone wie sie ist lärmintensive Betriebe funktionieren oder sind ihre Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete zu gross?

Öffentliche Werke und Anlagen

Die Gemeinde nimmt auf ihren Grundstücken in Bezug auf die ökologische Aufwertung der Aussenräume eine Vorbildfunktion ein. Damit schafft die Gemeinde Akzeptanz für die Stärkung der Ökologie in den Zonenvorschriften.

Dorfplatz aufwerten

Der Dorfplatz ist heute vollständig geteert und dient hauptsächlich als Parkplatz für die Gemeindeverwaltung und die umliegenden Wohnungen. Diese Situation soll aufgewertet werden, um die Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz zu erhöhen. Es soll ein besserer räumlicher Zusammenhang geschaffen werden. Hierzu soll eine Visualisierung erstellt werden. Diese Arbeiten sind nicht Teil der Ortsplanungsrevision. Für die Aufwertung des Dorfplatzes (mehr grün, Begegnungszone, etc.) zieht die Gemeinde im besten Falle ein Landschaftsarchitekturbüro o.ä. bei.

Weiterentwicklung Denkmalschutz

Die Erkennbarkeit der Trennung zwischen Dorfkernzone und Neubauquartieren soll erhalten bleiben. Dies wird erreicht durch eine gut ausgeprägte Hofstatt. Dadurch werden Grünstrukturen im Dorfkern erhalten und wichtige Sichtachsen, besonders um die Kirche, bleiben frei.

Identitätsstiftendes Gebäude

Neben dem gesamten Dorfbild wird der Charakter und das Selbstverständnis von Buus wesentlich durch vier herausragenden Einzelgebäude geprägt. Es handelt sich um die Kirche, das Pfarrhaus, das Ständerhaus und die Trotte. Sie sind von schützenswerter Bedeutung oder bereits kommunal und kantonally geschützt. Das Ständerhaus am Dorfkerneingang wird saniert, damit es ohne äusserliche Stützen zurechtkommt und genutzt werden kann. Für das Ständerhaus ist die Entwicklung eines Nutzungskonzepts, als Museum oder Eventlocation das Ziel. Das Nutzungskonzept ist nicht Teil der Ortsplanungsrevision.

Siedlungsbegrenzung

Das Siedlungsgebiet wirkt natürlich begrenzt durch Obstbäume und Weinreben, denn der Übergang zum Landwirtschaftsgebiet ist nicht abrupt durch Hecken oder Mauern gestaltet. Es ergeben sich abwechslungsreiche und strukturierte Lebensräume. Dieser Zustand soll erhalten bleiben.

Wohnen an Hanglagen

An den Hängen dominiert eine lockere durchgrünte einstöckige Bauweise. Diese soll so weitergeführt werden. Dennoch ist es das Ziel, ungenutzte Parzellen zu mobilisieren und Baulücken zu schliessen. Grundsätzlich sollen in den Wohnzonen Steinwüsten vermieden und die Siedlungsökologie gestärkt werden. Die Bestimmung einer Grünflächenziffer für die Wohnzone ist beabsichtigt.

Wohnen an Tallagen

In der Talsohle herrscht die zweistöckige Bauweise vor. Die Bebauung ist daher etwas dichter an weniger exponierten Lagen in der Talsohle. Eine Nachverdichtung soll stattfinden, wo sie als sinnvoll erachtet wird. Dennoch überwiegt ebenfalls eine durchgrünte Bauweise. Grundsätzlich sollen in den Wohnzonen

Steinwüsten vermieden und die Siedlungsökologie gestärkt werden. Die Bestimmung einer Grünflächenziffer für die Wohnzone ist beabsichtigt.

Verdichten nach innen fördern

Diese Gebiete eignen sich für eine mässig verdichteten Bauweise bzw. sollen darauf überprüft werden. Eine Bebauung mit Arealbebauung mittels Gestaltungsplänen soll möglich sein, muss aber Rücksicht nehmen auf den Dorfkern.

Weiterentwicklung Dorfkern

Der Zusammenhang zwischen Bebauung und Strassenraum soll im historischen Kontext weiterentwickelt werden.

Entwicklungsgebiet

Diese Gebiete sollen auf ihre Eignung für eine Quartierüberbauung oder für eine Umwandlung in eine Wohn-/Geschäftszone überprüft werden.

Abklärung Siedlungsgebiet / Zonengrenze

Die Bauzonenauslastung von Buus liegt bei etwa 100 %. Der Standort könnte eine Möglichkeit für eine Erweiterung des Siedlungsgebiets bieten. Zusätzlich wird die Abgrenzung zwischen Zonenplan Siedlung und Dorfkern am Wabigenweg und an der Hellikerstrasse überprüft.

Aufwertung / Umnutzung Areal

Das ehemalige Gewerbe/Industriegebäude an der Brunngasse 12 liegt in einer Wohnzone und ist heute weitgehend unternutzt. Angestrebt wird eine Mehrnutzung der bestehenden Baute oder eine Neubebauung. Die Trotte und das geschützte Ständerhaus sollen eine sinnvolle Funktion bzw. Nutzung erhalten.

Aussichtsschutzzone

Die Aussichtsschutzzone dient zur Sicherung der wertvollen Sichtachse auf den Dorfkern und dessen Dächerlandschaft. Die Festlegung der Zone ist zu überprüfen².

4.2.2 Teilplan Infrastruktur

Dorfteil Zentrumsfunktion

In diesem Bereich sollen sich die öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote konzentrieren. Sie dienen dazu, die Versorgung der Dorfbewohnerschaft mit den Dingen des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Fernwärme möglich / ermöglichen

Es handelt sich um Gebiete innerhalb der Siedlung, welche an ein Wärmeverbundnetz angeschlossen werden können. Die tatsächliche Realisierbarkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetzwerk hängt jedoch von der Kapazität des Netzes ab. Da Erdwärme in Buus nur sehr begrenzt genutzt werden darf, ist ein Ausbau des Fernwärmenetzes anzustreben. Um die Turnhalle wird ein zusätzliches Fernwärmenetz geprüft.

² Die Prüfung einer Aussichtsschutzzone wurde vorgenommen. Das Resultat der Prüfung führte zur nicht-Festlegung der Zone.

Unterflurcontainer und Recycling

Im Bereich des Dorfplatzes soll ein Standort für einen Unterflurcontainer gefunden werden. Der bestehende Recyclingstandort am Wiebentalweg soll erhalten bleiben.

Überprüfung OeWA-Zone

Am zu ergänzenden Recyclingstandort wird eine allfällige Ausweisung einer zusätzlichen OeWA-Zone für Recycling überprüft. Denkbar ist ebenfalls eine Integration in ein Quartierplanverfahren.

Bushaltestelle BehiGE

Einige Bushaltestellen bedürfen noch eine Überprüfung und allenfalls einer Anpassung an die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes.

Sportplatz

Für die öffentlichen Sportinfrastrukturen soll die Erreichbarkeit der Einrichtungen zu Fuss, Velo, ÖV und mit Auto sichergestellt werden.

Sitzbank

Es werden mögliche Standorte für die Platzierung von Sitzbänken überprüft.

Überprüfung Ersatzstandort Parkplätze Dorfplatz

Bei der Aufwertung des Dorfplatzes fallen Parkplätze weg, die an geeigneter Lage ersetzt werden müssen. Möglich wären z.T. Längsparkfelder zur Verkehrsberuhigung. Die Punkte zeigen symbolisch mögliche Standorte für Längsparkplätze entlang der Gemeindestrassen.

4.2.3 Teilplan Siedlungsökologie

Grünraum innerhalb Siedlung

Die grössten zusammenhängenden Grünräume innerhalb der Siedlung stellen die Uferbereiche der offenen fließenden Gewässer dar. Sie sind mit Uferschutzzonen und/oder Gewässerräumen zu schützen. Auch eine Grünflächenziffer trägt zu Erstellung und Erhalt von ökologisch wertvollem Grünraum mit all seinen Vorteilen im Siedlungsgebiet bei.

Weiterentwicklung Denkmalschutz

Die durchgrünter Strukturen im Dorfkern sollen erhalten bleiben. Das bedeutet, dass bei Umnutzungen und Verdichtung die Aussenraumqualitäten besonders beachtet werden. Parkplätze werden nicht versiegelt, sondern mit Mergel bestreut. Kiesflächen bieten wertvolle Standort für Ruderalvegetation. Eine Durchgrünte Siedlungsstruktur führt zu angenehmen Siedlungsklima und dient zur Freihaltung von wichtigen Sichtachsen und Trennbereichen.

Siedlungsbegrenzung

Hochstammlandschaften tragen unentbehrlich zu Biodiversität bei, da sie bis zu 3000 Tierarten, viele davon bedroht, sowie Pflanzen ein Zuhause bieten. Mit dem Verschwinden dieser Kulturen ist dieser einzigartige Lebensraum verkleinert worden. Der Erhalt dieser Kulturen dient schlussendlich auch den Menschen durch den die Bewahrung vieler Ökosystemdienstleistungen dieser Arten.

Biodiversitätsachsen und Hotspots

Die Uferbereiche Grünflächen und Weiher werden dank dem Gewässerraum hochwertige Lebensräume und sorgen für die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet. Sie dienen ebenfalls zur Naherholung und sind öffentlich zugänglich.

Habitatsvernetzung

Durch Massnahmen zur ökologischen Aufwertung ergeben sich Vernetzungsachsen durchs Siedlungsgebiet. Die Vernetzungsmöglichkeiten für kleinere Säugetiere sollte bei der Gartengestaltung beachtet werden.

4.3 Naturinventar im Siedlungsgebiet (Oekoskop)

Nach dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz schützen und fördern die Gemeinden das Landschaftsbild und bedeutsame Naturobjekte. Als Grundlage für die Revision der Naturobjekte in der kommunalen Nutzungsplanung beauftragte die Gemeinde im Vorfeld zur Ortsplanungsrevision das Büro Oekoskop mit der Erarbeitung eines Naturinventars für das Siedlungsgebiet (vgl. Beilage 3). Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Rahmen dieses Inventars wurden die Naturwerte im Siedlungsgebiet erfasst, beschrieben und bewertet.



Abb. 16: Ausschnitt Naturinventar Siedlung Gemeinde Buus BL (oekoskop 2021)

Es wurden insgesamt 95 Naturobjekte erfasst. Es handelt sich genauer um 49 Einzelbäume oder Baumgruppen, 6 Fliessgewässer, 8 Gehölze, 14 Sonderstandorte, 13 Blumen- oder Magerwiesen und 5 Teiche.

Jedes Objekt erhält eine Bewertung hinsichtlich seiner Qualitäten («bemerkenswert», «wertvoll», «sehr wertvoll») und eine Umsetzungs-Empfehlung («Schutzobjekt», «Information», «ÖQV-Vertrag»). Bei einem ÖQV-Vertrag handelt es sich um Flächen, welche sich eignen würden, um allenfalls als ökologische Ausgleichsfläche oder als Öko-Qualitätsfläche nach Qualitätsverordnung des Bundes (ÖQV) mit Beitragsberechtigung angemeldet zu werden.

5 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

5.1 Integration Teilzonenreglement «Dorfkern» in das Zonenreglement Siedlung

Die beiden Reglemente «Zonenreglement Siedlung» und «Teilzonenreglement Siedlung, Dorfkerne» werden zusammengeführt. Der «Zonenplan Dorfkerne» bleibt aufgrund der hohen Regelungsdichte hinsichtlich der besseren Übersichtlichkeit als separater Plan bestehen.

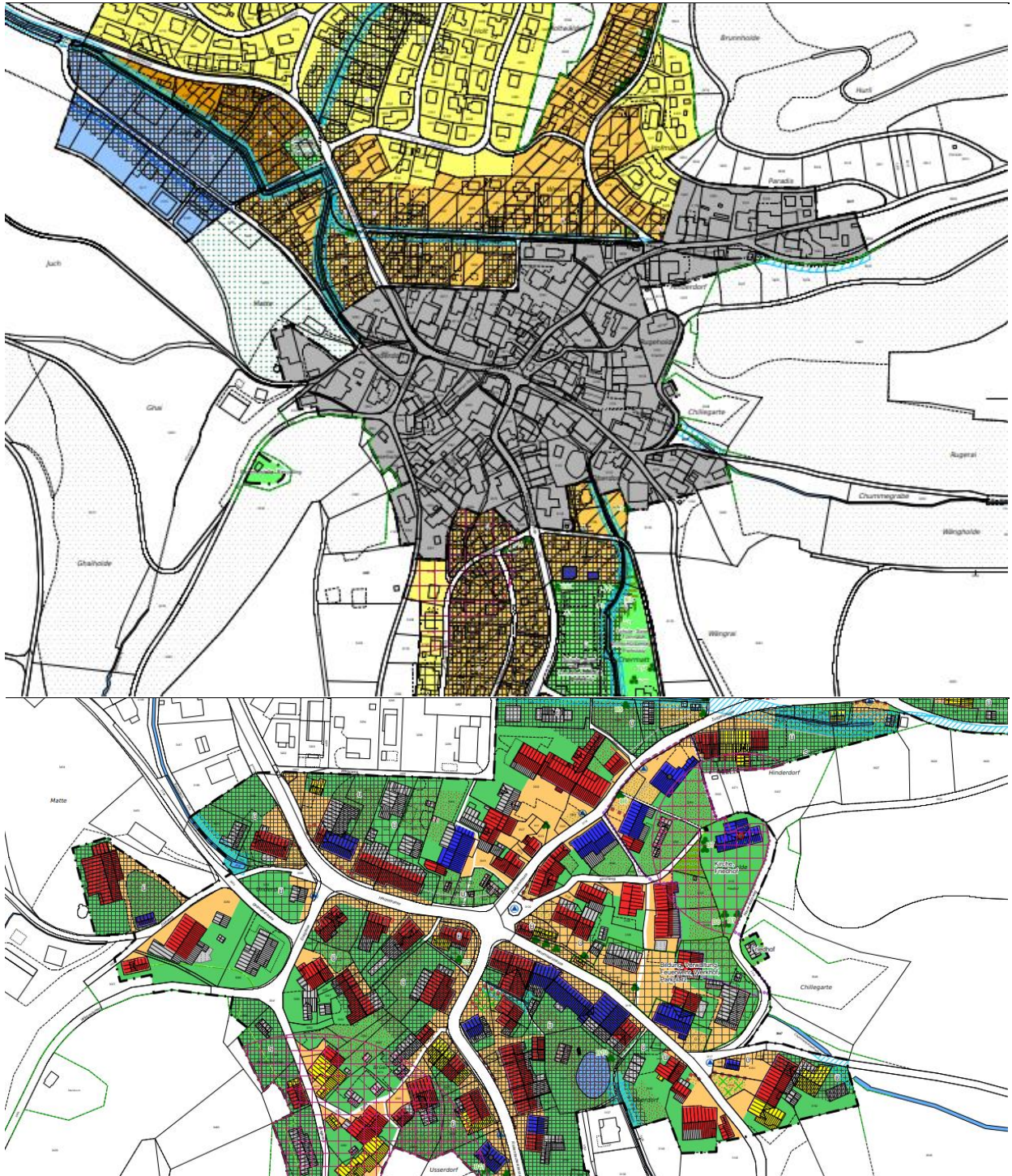


Abb. 17: Ausschnitt Revisionspläne (Jermann AG 2024)

5.2 Anpassung der Zoneneinteilung innerhalb des Zonenplan Siedlung

5.2.1 Umwandlung Wohnzone W1 in W2

Im Rahmen der in Unterkapitel 5.3 abgehandelten Umsetzung der IVHB kommt es zur Streichung der Bestimmung zum Sockelgeschoss, welches in der IVHB nicht mehr vorgesehen ist. Das Sockelgeschoss muss neu als Vollgeschoss gemäss § 52f IVHB RBV definiert werden (vgl. Abschnitt 5.3.2).

Die neue Definition hat folgende Auswirkungen auf die Zonenvorschriften (vgl. Tabelle 1):

Vollgeschosszahl / Aufklassierung W1 in eine W2. In der bisherigen Wohnzone W1, welche v.a. in Hanglagen festgelegt ist, entsteht aufgrund der bisher möglichen Sockelgeschosshöhe von 3.0 m ein «neues» Vollgeschoss. Um das Siedlungsbild in der bisherigen W1 trotz neuer Definition des Sockelgeschosses zukünftig nicht zu verändern, muss die Zone in eine zweigeschossige Wohnzone W2 aufklassiert werden. So bleibt das erlaubte bauliche Volumen ähnlich hoch wie bisher (vgl. Abb. 18).

In der, v.a. in den ebenen Teilen der Siedlung festgelegten, Wohn- und Geschäftszone WG2 beträgt die Sockelgeschosshöhe hingegen lediglich 1.0 m. Hier führt die Umbenennung zu einer IVHB-konformen Bezeichnung zur Einteilung als Untergeschoss gemäss nicht zu einer faktischen Aufstockung um ein Stockwerk. Entsprechend wird die Zone nicht aufklassiert. Dasselbe gilt für die Gewerbezone G1, bei der weder die Anzahl Vollgeschosse noch die Sockelgeschosshöhe definiert ist.

Fassaden- und Gebäudehöhe. Die Fassaden- wie auch die Gebäudehöhe wurden in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen bisher ab der Oberkante der rohen Sockelgeschosdecke gemessen. Neu wird diese jedoch ab dem Tiefsten Punkt des massgebenden Terrains entlang der Fassadenflucht gemessen. Um trotz der neuen Messweise weiterhin dieselben Bauvolumen zu ermöglichen, werden die Fassaden- und Gebäudehöhen um das Mass der bisher erlaubten Sockelgeschosshöhe erweitert. Die beiden Maximalhöhen in der Gewerbezone werden nicht angepasst, da in dieser Zone auch bisher vom tiefsten Punkt des Terrains gemessen wurde.

Tabelle 1: Maximale Nutzungsmasse (bisher und neu) mit grün gekennzeichneten Änderungen

bisher (ZRS Art. 3)					neu (ZRS § 4)				
Zone	W1	WG2	-	G1	Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl	1	2		frei	Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Wohnungszahl / Baute	frei	frei		frei	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
Bebauungsziffer	25 %	25 %		frei	Überbauungsziffer	25 %	25 %	25 %	Frei
Nutzungsziffer	frei	frei		frei	min. Grünziffer	40 %	40 %	30 %	15 %
Sockelgeschosshöhe	3.0m	1.0m		--					
Fassadenhöhe	4.0m	6.5 m		frei	Fassadenhöhe	7.0m	7.5m	7.5m	frei
Gebäudehöhe	8.0m	10.5m		12.0m	Gebäudehöhe	11.0m	11.5m	11.5m	12.0m
Gebäuelänge	24.0m	30.0m		frei	Gebäuelänge	24.0m	30.0m	30.0m	frei

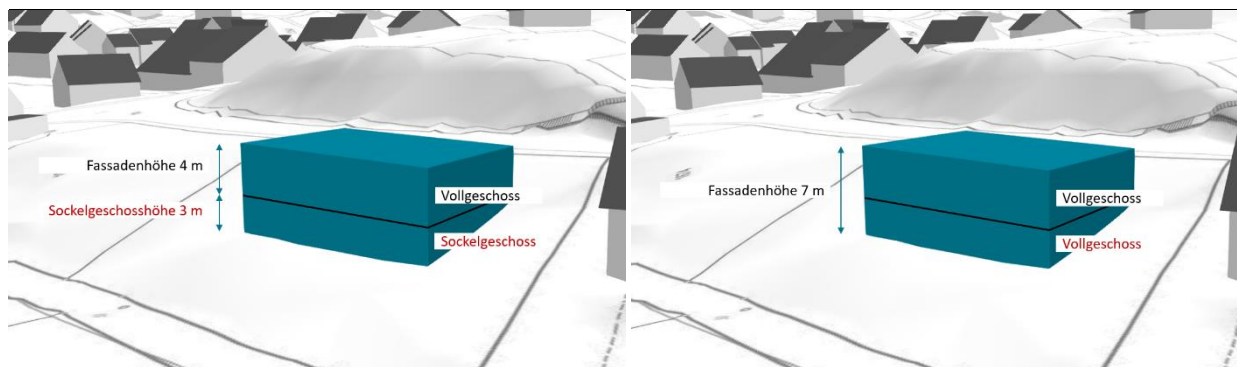


Abb. 18: Visualisierung Umwandlung Sockelgeschoss in Vollgeschoss (Jermann AG 2023)

5.2.2 Umzonung Gewerbezone G1 in die Wohn- und Geschäftszone WG2b

Im räumlichen Siedlungsentwicklungskonzept wurden für das Gebiet Sagi zwei Ziele formuliert. Einerseits sollte für die gesamte Gewerbezone östlich des Buuserbachs die Eignung für eine Quartierüberbauung oder eine Wohn- und Geschäftszone überprüft werden. Andererseits wurde davon wiederum der südliche Teil als Gebiet mit Eignung zur mässig verdichteten Bauweise identifiziert. In Rahmen der Revision wurde das Gebiet überprüft und die Option zur Umwandlung in eine Wohn- und Geschäftszone gewählt.

Der Entscheid fusst auf folgenden Überlegungen:

In der WG2 Zone sind Wohnen und mässig störende Geschäftsnutzungen zugelassen, die Lärmschutzvorgaben ändern sich nicht.

- Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.
- Das ansässige Gewerbe kann weitergeführt werden.
- Buus besitzt weitere grosse Gewerbeflächen, welche noch nicht stark genutzt sind.

In der Gewerbezone sind sehr voluminöse Bauten möglich wohingegen in der WG-Zone stärkere Vorschriften zur Einpassung gelten.

- Das Gebiet liegt direkt am Ortseingang und hat damit eine besondere Stellung im Siedlungsbild.
- Die WG2 führt zu einer besser ins Dorfbild eingepassten Bebauung (vgl. Tabelle 1 und Abb. 20) und verbindet die Gewerbezone mit den bestehenden Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen.



Abb. 19: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Revisionsplan (Jermann AG 2024) und bisheriger ZPS (Buus 2007)

Die neu eingeführte WG2b deckt sich hinsichtlich der Nutzungsmasse mit der bestehenden WG2 (neu WG2a) beinahe vollständig. Einziger Unterschied ist die minimale Grünziffer, welche aufgrund der bereits heute stärker bebauten Umgebung der neuen WG2b deutlich herabgesetzt wird (vgl. Unterkapitel 5.4). Abb. 21 auf Seite 39 zeigt, inwiefern die Bestandesbauten mit den neuen Bestimmungen in der WG2b

übereinstimmen. Wichtig ist, dass alle bestehende Bauten und Nutzungen Besitzstandsgarantie haben. Der Weiterbestand aller Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung ist durch das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz garantiert. In Abb. 21 wird die Grünziffer von 40 % geprüft. Aufgrund der Rückmeldungen der Informationsveranstaltung mit den Eigentümerschaften der betroffenen Parzellen, wurde die Ziffer auf 30 % reduziert.

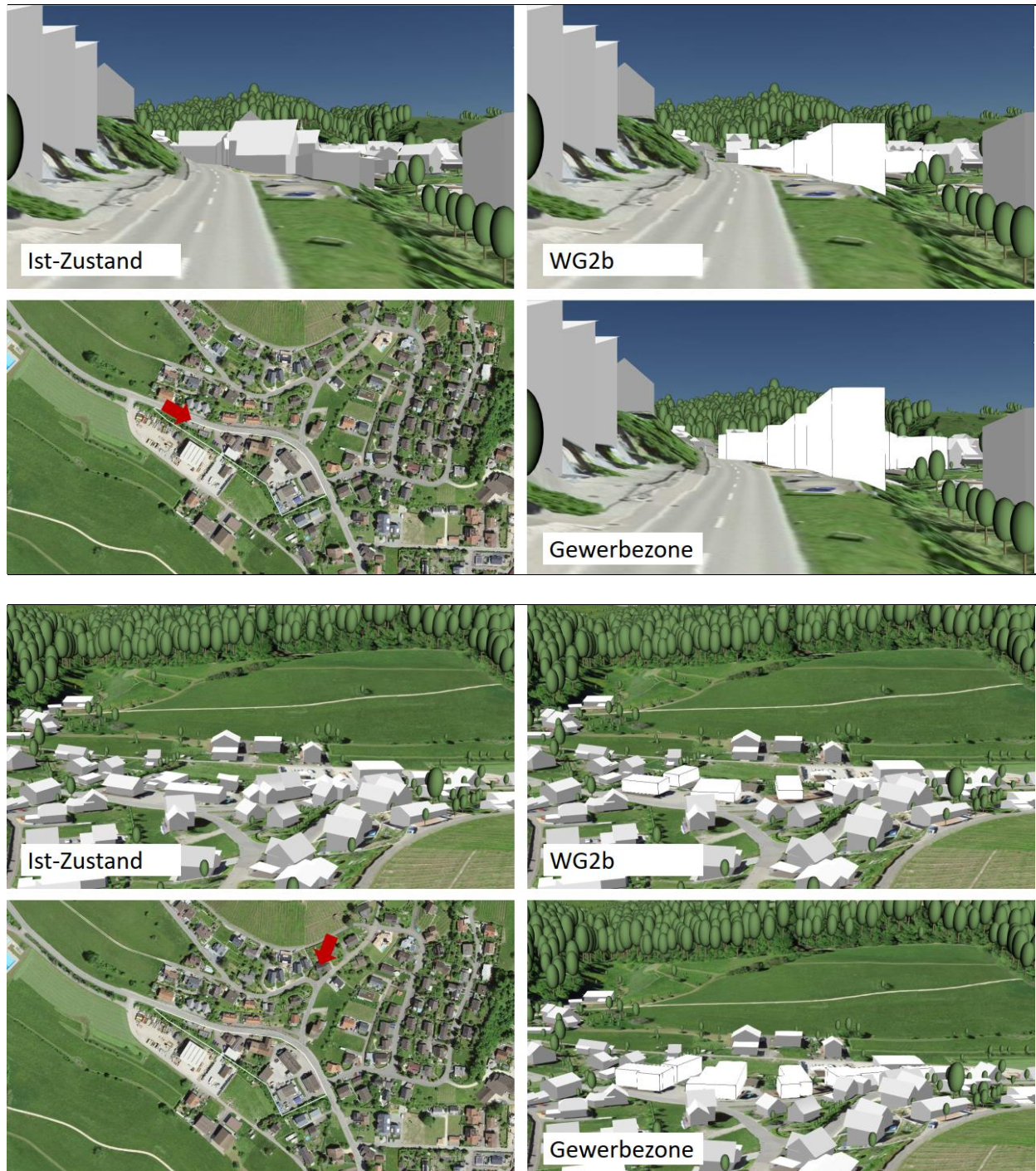


Abb. 20: Mögliche Bebauung Gebiet Sagi in der Gewerbezone und in der WG2-Zone (Jermann AG 2024)



Abb. 21: Übereinstimmung Bestandesbauten Gebiet Sagi mit Bestimmungen in der WG2b (Pz. Nr. 3179 wurde erst nach der Auswertung der OeWA zugeteilt (vgl. Unterkapitel 5.7) |Jermann AG 2023)

5.2.3 Anpassung Zonenflächen an Strassen

In mehreren Bereichen wurden die Zonierungen an mutierte Strassenparzellen oder bestehende Strassenlinien angepasst. Davon betroffen sind:

- Brunnegasse, nördlicher Teil, westliche Strassenseite
- Eckrainweg, westliche bzw. nördliche Strassenseite
- Kehrweg, beide Strassenseiten

- Laigweg, Ecke Laigweg / Langächerliweg, südliche Strassenseite
- Sommertalweg, nördlicher Teil, beide Strassenseiten

Bei allen Zonenanpassungen werden auf den Bauparzellen vormals als Strassenfläche deklarierte Flächen der jeweiligen Wohn- oder Wohn-/Geschäftszone zugewiesen. In allen Fällen führt die Massnahme zu einem für die Grundeigentümerschaft der betroffenen Bauparzellen positiven Effekt.

5.2.4 Abtausch Wohnzone & Landwirtschaftszone / Spezialzone Rebbau

Im Bereich der Parzelle Nr. 3230 und Nr. 3594 (Rebgebiet im Zonenplan Landschaft) wird, auf im Rahmen der Mitwirkung geäusserten Wunsch der beiden Grundeigentümerschaften, ein Landabtausch zonenreglementarisch vorbereitet. Heute liegt ein Teil des Rebhangs in der Wohnzone, weshalb dieser Teil flächengleich mit einem Teil der Landwirtschafts- bzw. Spezialzone Rebbau abgetauscht werden soll. Die Mutation wird mit der Revision des Zonenplans vorbereitet (Anpassung der Nutzungszonen). Die Mitwirkenden sind dazu angehalten, den Geometer mit der Grenzmutation zu beauftragen. Das Parzellierungsgesuch wird der Revision beigelegt und kann nach deren Rechtskraft umgesetzt werden.

5.3 Umsetzung der Bestimmungen der IVHB

Seit dem 1. Januar 2015 sind im Kanton Basel-Landschaft die gesetzlichen Anpassungen zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Neu werden die Definitionen und Berechnungsarten der massgebenden Baubegriffe nicht mehr in den kommunalen Zonenreglementen, sondern im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz bzw. in der dazugehörigen Verordnung festgelegt. Damit soll sichergestellt werden, dass mittelfristig Begriffe wie die Gebäudehöhe überall im Kanton gleich definiert und berechnet werden.

Folgend werden die massgebenden Änderungen aufgrund der Umsetzung der IVHB beschrieben.

5.3.1 Nutzungsmass in den Wohn- und Wohn- / Geschäftszonen

Überbauungsziffer

Bisher wird das Mass der baulichen Nutzung über die Bebauungsziffer nach § 47 abs. 1 RBV definiert. Sie gibt in Prozenten an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain. Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur überbauten Fläche gerechnet werden:

- Dachvorsprünge bis zu 1.0 m Ausladung
- aussenliegende Keller- und Eingangstrepfen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen
- Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze
- unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern
- Neue Aussenisolationen an bestehenden Gebäuden und Aussenwandstärken von über 35 cm bei Neubauten.
- Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7 % oder min. 36 m² der massgebenden Parzellenfläche.
- unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten.

Die Bebauungsziffer wird durch die Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB RBV ersetzt. Es handelt sich dabei um das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

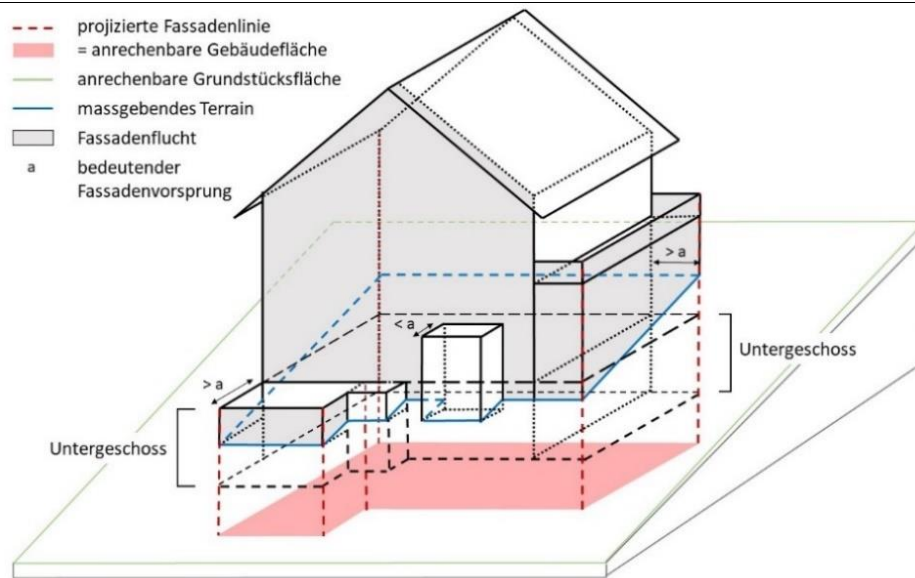


Abb. 22: Überbauungsziffer und projizierte Fassadenlinie

Die neuen Bestimmungen zur Berechnung der Ausnutzung der Bauparzellen (Überbauungsziffer) wirken demnach gleich wie die bisherigen (Bebauungsziffer). Da die anrechenbare Grundstücksfläche mit der bisher geltenden massgebenden Parzellenfläche beinahe deckungsgleich ist (vgl. Abschnitt unten), liegt der einzige Unterschied bei der Definition der nicht zur überbauten Fläche zählenden Bauteile. Bisher wurden, wie oben beschrieben, einzelne Bauteile pauschal von der Nutzungsberechnung ausgenommen. Neu werden die «nutzungsfreien» Bauteile über die anrechenbare Gebäudefläche bzw. über die Fassadenflucht (vgl. Abschnitt unten) definiert.

Bei der Definition der anrechenbaren Gebäudefläche wurde darauf geachtet, dass die Fläche der nutzungsfreien Bauteile ungefähr gleich bleibt. Durch diese Einschränkung ist es möglich, bei gleichbleibendem Nutzungsverhältnis (Gebäudefläche / Grundstücksfläche) von 25 % dieselbe bauliche Nutzung zu gewährleisten.

Tabelle 2: Maximale Nutzungsmasse (bisher und neu) mit grün gekennzeichneten Änderungen

bisher (ZRS Art. 3)					neu (ZRS § 4)				
Zone	W1	WG2	-	G1	Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl	1	2		frei	Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Wohnungszahl / Baute	frei	frei		frei	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
Bebauungsziffer	25 %	25 %		frei	Überbauungsziffer	25 %	25 %	25 %	frei
Nutzungsziffer	frei	frei		frei	min. Grünziffer	40 %	40 %	30 %	15 %
Sockelgeschoss-höhe	3.0m	1.0m		--					
Fassadenhöhe	4.0m	6.5 m		frei	Fassadenhöhe	7.0m	7.5m	7.5m	frei
Gebäudehöhe	8.0m	10.5m		12.0m	Gebäudehöhe	10.0m	11.5m	11.5m	12.0m
Gebäuelänge	24.0m	30.0m		frei	Gebäuelänge	24.0m	30.0m	30.0m	frei

Die beibehaltene Höhe der Überbauungsziffer von 25 % garantiert für rund 88 % der bereits bebauten wohngenutzten Baulandparzellen eine grosse Reserve zur baulichen Erweiterung. Dieses Erweiterungspotential liegt bei rund 3 bis über 10 %.

Nutzungsanalyse | Ausnutzungsreserve pro Parzelle bei ÜZ 25 %

- Datengrundlage: Amtliche Vermessung | Haupt- und Nebenbauten
 - rein statistische Werte ohne Gewähr
- Nutzung berücksichtigt 25 % ÜZ für Hauptbauten + 7 % ÜZ für Kleinbauten
 - bzw. 36 m² bei Parzellen mit Fläche 515 m²
- Rund 88 % der Parzellen in Buus haben grosse Reserven (> 3 %) für An- und Ausbauten (210 von 237 Parzellen)
- Die Höhe der Überbauungsziffer ist mit 25 % richtig angesetzt

138 Pz > 10 % Reserve | 72 Pz > 3 % Reserven | 21 Pz +/- 3 % Nutzung | 6 Pz mit Übernutzung

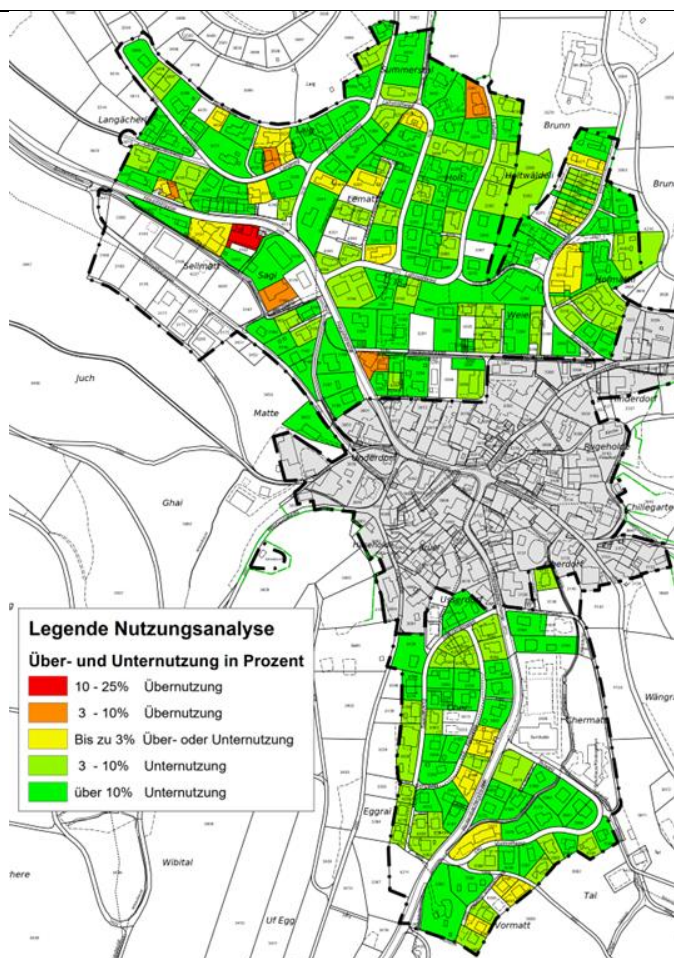


Abb. 23: Nutzungsanalyse Überbauungsziffer (Jermann AG 2024)

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ersetzt die massgebende Parzellenfläche. Zweitens richtete sich nach § 46 RBV, wonach für die Berechnung der baulichen Nutzung die im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorhandene Parzellenfläche massgebend war. Gemäss dem alten Zonenreglement konnte der Gemeinderat den Einbezug von für Strassen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Parzellenteile, die in der Uferschutzzone liegen, konnten in die Nutzungsberechnung einbezogen werden. Beides ist auch weiterhin möglich.

Zur neuen anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gemäss § 46 IVHB RBV gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

Anrechenbare Gebäudefläche, Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Gemäss IVHB gilt als anrechenbare Gebäudefläche die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die projizierte Fassadenlinie wiederum ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen

Vermessung. Die Fassadenlinie wird als die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain definiert. Die Fassadenflucht ist gemäss IVHB die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Entsprechend ist die anrechenbare Gebäudefläche diejenige Fläche, welche sich aus dem äussersten Umriss des über dem massgebenden Terrain (vgl. Absatz unten) liegenden Baukörpers ergibt. Vorspringende oder unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Gemessen wird die anrechenbare Gebäudefläche auf der Ebene der amtlichen Vermessung und ist demnach die Projektion des äussersten Gebäudeumrisses auf die horizontale Ebene. Skizzen zu den Definitionen finden sich im Anhang des Zonenreglements.

In der IVHB werden vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht definiert. Die Definition wird durch die Gemeinde im Kommentar des Zonenreglements gegeben, wodurch die IVHB-Bestimmung zur Fassadenflucht nicht abgeändert wird, die Prüfung der Überbauungsziffer jedoch einheitlich und für alle gleich stattfinden kann und die bauliche Nutzung gleich bleibt wie bisher.

In Anlehnung an die bisher als nutzungsfrei definierten Windfänge (bei bestehenden Gebäuden) sowie der kantonalen Gesetzgebung³ werden die vor- und rückspringenden Gebäudeteile für die Praxis wie folgt definiert (Kommentar zu § 44 ZRS):

Vorspringende Gebäudeteile wie Windfänge, Aussentreppen, über dem massgebenden Terrain liegende Untergeschossflächen, Schaufenster etc. werden bis zu einer Gesamtfläche von 4 m² bei der Ermittlung der Fassadenlinie nicht berücksichtigt. Gebäudeteile, welche dieses Mass überschreiten, sind nicht nutzungsfrei. Ausgenommen davon sind Haupt- und Vordächer, welche die Fassadenlinie bis 1.0 m überragen dürfen.

Rückspringende Gebäudeteile wie innen liegende Balkone und zurückversetzte Eingänge sind unbedeutend, wenn sie pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sind.

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain gemäss § 8 IVHB RBV ersetzt das gewachsene Terrain. Als gewachsenes Terrain galt der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

³ Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden im kantonalen Recht nicht nach IVHB definiert. Einziger Anhaltspunkt ist § 53 Abs. 1 RBV (nicht IVHB) «Bauteile, welche die Fassade überragen»:

Über Fassaden, die den minimalen Grenzabstand gegenüber Nachbarparzellen einhalten, dürfen folgende Bauteile ragen:

- a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,
- b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1,00 m,
- c. * andere Bauteile bis 0,50 m.

Offene Balkone waren auch bisher (Bebauungsziffer) nicht nutzungsfrei, weshalb lit. b nicht übernommen wird.

Die neue Definition verhindert, dass alle 30 Jahre das Terrain weiter aufgeschüttet werden darf. Ansonsten wirkt die Bestimmung gleich wie bisher.

5.3.2 Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

Die bisherigen Gebäudemasse und Messweisen entsprechen nicht der IVHB und decken sich nicht mehr mit den heutigen Wohnbedürfnissen oder Bauweisen. Sie werden deshalb aktualisiert.

Die maximale **Sockelgeschosshöhen** (berg- und talseitig) werden aufgehoben, da sie in der IVHB nicht vorgesehen sind. Die Sockelgeschosse werden zu Voll- oder Untergeschossen. Die Auswirkungen auf die Zonenvorschriften werden in Abschnitt 5.2.1 abgehandelt.

Im bisherigen Zonenreglement können **Untergeschosse** («Sockelgeschosse») bis zur maximalen Sockelgeschosshöhe bzw. bergeseitig bis 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Neu dürfen sie im Mittel 0.8 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Damit wird verhindert, dass Untergeschosse in Gebäuden auf ebenem Gelände zu hoch werden. In Hanglagen sind grössere Untergeschosse weiterhin möglich.

Vollgeschosse werden neu aufgrund der Umsetzung der IVHB reglementiert. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

Neu wird definiert, dass die Kniestockhöhe von **Dachgeschossen** das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten darf. Bei grösseren Kniestockhöhen zählt das Geschoss als Vollgeschoss. Die **Kniestockhöhe** ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 2.0 m einzuhalten.

Die maximalen **Fassaden- und Gebäudehöhe** werden gemäss IVHB neu vom gewachsenen Terrain aus bemessen (bisher von der Oberkante Sockelgeschoss). Die Auswirkungen auf die Zonenvorschriften werden in Abschnitt 5.2.1 abgehandelt.

Die **Gebäudelänge** und die maximale **Wohnungszahl** bleiben gleich.

Tabelle 3: Maximale Nutzungsmasse (bisher und neu) mit grün gekennzeichneten Änderungen

bisher (ZRS Art. 3)					neu (ZRS § 4)				
Zone	W1	WG2	-	G1	Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
Vollgeschosszahl	1	2		frei	Vollgeschosszahl	2	2	2	frei
Wohnungszahl / Baute	frei	frei		frei	Wohnungszahl pro Baukörper	frei	frei	frei	frei
Bebauungsziffer	25 %	25 %		frei	Überbauungsziffer	25 %	25 %	25 %	frei
Nutzungsziffer	frei	frei		frei	min. Grünziffer	40 %	40 %	30 %	15 %
Sockelgeschosshöhe	3.0m	1.0m		--					
Fassadenhöhe	4.0m	6.5 m		frei	Fassadenhöhe	7.0m	7.5m	7.5m	frei
Gebäudehöhe	8.0m	10.5m		12.0m	Gebäudehöhe	10.0m	11.5m	11.5m	12.0m
Gebäudelänge	24.0m	30.0m		frei	Gebäudelänge	24.0m	30.0m	30.0m	frei

5.3.3 Anpassung Vorschriften für Klein- und Anbauten

Die Regelungen zu den Nebenbauten in den W- und WG-Zonen werden durch diejenigen der Klein- und Anbauten ersetzt. Bisher legt die Bebauungsziffer fest, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche in den Wohn- und Wohn- und Gewerbebezonen durch Nebenbauten überbaut werden darf. Die maximale Bebauungsziffer (BZ) liegt bei 7 %. Die erlaubte Kubatur wird durch die BZ und die Fassaden- und Gebäudehöhen bestimmt. Die Bebauungsziffer wird im Rahmen der Umsetzung der IVHB durch die Überbauungsziffer ersetzt. Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und richtet sich nach § 47 IVHB RBV. Damit auch auf kleinen Parzellen (< 515 m²) die Realisierung einer Doppelgarage möglich bleibt, gilt auf diesen Parzellen weiterhin die maximale Fläche von 36 m².

Nur wenig in Erscheinung tretende Klein- und Anbauten (< 50 % der Dachfläche liegt über dem gewachsenen Terrain) werden neu mit dem Anteil der oberirdischen Dachfläche zur Überbauungsziffer gerechnet.

5.4 Grünziffer

Die Grünziffer ist neu und wird aufgrund der Umsetzung der IVHB eingeführt.

5.4.1 Ziel

Bisher legte nur die Bebauungsziffer fest, welcher Anteil der gesamten Parzellenfläche maximal überbaut werden darf. Die Bebauungsziffer macht jedoch keine Aussagen über die Gestaltung der unbebauten Fläche. Diese könnte demnach vollständig asphaltiert werden.

Um dem entgegenzuwirken, führt die Gemeinde eine Grünziffer, angelehnt an § 48 IVHB RBV, ein. Die Grünziffer legt fest, welcher Anteil der Parzellenfläche natürliche und/oder bepflanzte, nicht versiegelte Bodenflächen mit natürlichen Versickerungseigenschaften aufweisen muss. Dadurch soll der Boden so weit wie möglich vor Versiegelung bewahrt werden. Die starke Durchgrünung, welche das Buuser Dorfbild prägt, soll dadurch beibehalten und gestärkt werden – sowohl aus ästhetischen als auch aus ökologischen und klimatischen Gründen.

Überbauungsziffer 25 % Überbauungsziffer 25 %
+
Grünziffer 40 %

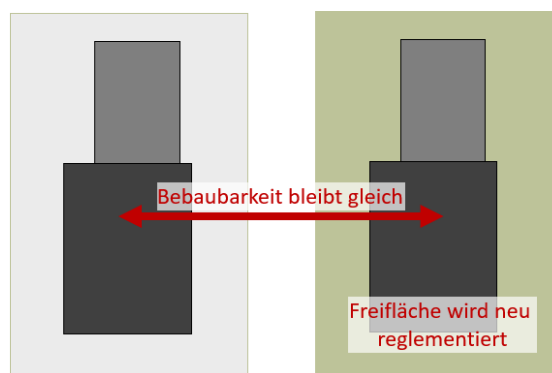


Abb. 24: Visualisierung der Flächenbeanspruchung einer Grünziffer von 0.4 und zusätzlicher beanspruchter Fläche bei einer GFZ von 0.5 (Jermann AG 2024)

5.4.2 Definition

Die Grünziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss § 48 IVHB RBV. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen (vgl. Abb. 26). Was anrechenbare Grünflächen sind und Beispiele für verwendbare Materialien finden sich im (durch die Gemeinde noch zu erarbeitenden) «Merkblatt Grünziffer». Das Merkblatt wird auf der Gemeindewebseite einsehbar sein.

Die Gemeinde ergänzt die Definition der anrechenbaren Grünfläche mit folgenden qualitativen Aspekten:

Schottergärten gelten nicht als anrechenbare Grünflächen. Ausgenommen davon sind bepflanzte, unversiegelte Ruderalflächen.

→ Bei der Bestimmung handelt es sich zum einen um eine ästhetische Massnahme, zum anderen jedoch auch um eine ökologische. Schottergärten werden oft mit Pflanzengift gepflegt und die meistens verwendete Unterlagenschicht nimmt der Fläche jeglichen ökologischen Wert.

→ Die Fähigkeit solcher Steinflächen zur Kühlung der Umgebung (durch niedrige Albedo und Verdunstung) ist sehr gering, wodurch diese zur Erhitzung des Siedlungsgebiets an heissen Tagen beitragen.

Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

→ Die Versickerungseigenschaft dieser Flächen ist stark eingeschränkt, weshalb die Flächen lediglich halb zur anrechenbaren Grünfläche hinzugezählt werden können. Aufgrund des ökologischen Wertes werden sie in der Grünziffer jedoch trotzdem beachtet, wodurch ein Anreiz zur ökologisch sinnvollen Gestaltung von Überdeckungen unterirdischer Bauten und Wasserflächen geschaffen wird.

Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung, Versiegelung sowie Zweckentfremdung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

→ Damit soll verhindert werden, dass der positive Effekt der Grünziffer nach einiger Zeit verschwindet.

Erfolgt die Bepflanzung der Parzelle ausschliesslich mit Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden ergibt dies einen Bonus von absolut 5 % zur anrechenbaren Grünfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.

→ Mit dem Bonus sollen einheimische Arten gefördert werden, ohne nicht-einheimische zu verbieten.

→ Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.

→ Die Ausnahme des Bonus für die Gewerbezone ist durch die bereits stark herabgesetzte Grünziffer von 15 % begründet. Eine Analyse hat gezeigt, dass bei den aktuellen Parzellengrössen eine weitere Herabsetzung der Grünziffer zu einer vernachlässigbar kleinen anrechenbaren Grünfläche führen würde.

Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m² pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden handelt. Für bestehende kronenbildende Bäume gelten keine Arteneinschränkungen.

Diese Bestimmungen gelten nicht für die Gewerbezone.

- Mit dem Bonus sollen grosse einheimische Bäume gefördert werden, ohne eine andere Bepflanzung zu verbieten. Hinsichtlich Beschattung und der Fähigkeit, die Umgebung im Siedlungsraum abzukühlen, sind kronenbildende Bäume sehr wertvoll.
- Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten. Diese ist über die Website des Kantons einsehbar.
- Die Ausnahme des Bonus für die Gewerbezone ist durch die bereits stark herabgesetzte Grünziffer von 15 % begründet. Eine Analyse hat gezeigt, dass bei den aktuellen Parzellengrössen eine weitere Herabsetzung der Grünziffer zu einer vernachlässigbar kleinen anrechenbaren Grünfläche führen würde.

In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern mindestens 5 % Grünfläche effektiv realisiert werden.

- Die Versickerungseigenschaft dieser Flächen ist stark eingeschränkt, weshalb die Flächen lediglich halb zur anrechenbaren Grünfläche hinzugezählt werden können.
- Aufgrund des ökologischen Wertes werden sie in der Grünziffer jedoch trotzdem beachtet, wodurch ein Anreiz zur ökologisch sinnvollen Gestaltung von Flachdächern in der Gewerbezone geschaffen wird.

In der Gewerbezone sind pro 1'000 m² Parzellenfläche mindestens 3 kronenbildende Bäume gemäss Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu pflanzen und zu unterhalten. Für Betriebe mit gewerblichem Pflanzenanbau sind Sonderregelungen mit reduzierter Baumanzahl zulässig.

In der Gewerbezone sind die Grünflächen und Bäume zum Schutz des Ortsbildes nordöstlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang des Buuserbaches bzw. südwestlich der Sellmattstrasse vorwiegend entlang der Strasse zu realisieren.

- Durch die Pflicht zur Baumpflanzung und den Bestimmungen zur Anordnung der Grünflächen in der Gewerbezone soll zum einen ein Minimum an Grünraum sichergestellt und zum anderen ein natürlicher Sichtschutz gegenüber den im Hang gegenüber liegenden Wohnzonen erreicht werden (vgl. Abb. 25)

Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

- Grünflächenziffer 15 %
 - Ohne Bonus für einheimische Bepflanzung
 - Ohne Bonus für kronenbildende Bäume
- 3 Bäume / 1'000 m² Parzellenfläche
- Realisierung an der Sellmattstrasse / Buuserbach



Abb. 25: Anwendung der Grünziffer (anrechenbare Grünfläche = hellgrün) auf die Gewerbezone (Jermann AG 2023)

→ Anrechenbar



→ Nicht anrechenbar (jedoch nicht verboten)



Abb. 26: Beispiele anrechenbare Grünfläche (Jermann AG 2023)

5.4.3 Minimale Grünziffer pro Zone

Die Ermittlung der minimalen Grünziffer pro Zone wurde anhand der bestehenden Durchgrünung im Dorf vorgenommen. Ziel der Grünziffer ist lediglich, der bestehende Begrünungsgrad auch zukünftig zu erhalten und vereinzelt Negativebeispiele zu verhindern. Die Grünziffer muss erst bei wesentlichen Änderungen an der Bebauung oder der Aussenraumgestaltung umgesetzt werden. Bis dahin gilt die Besitzstands-garantie.

Tabelle 4: Minimale Grünziffer pro Zone

Zone	W2	WG2a	WG2b	G1
min. Grünziffer	40 %	40 %	30 %	15 %

5.5 Umgebungsgestaltung, Freiräume und Natur

Neben den neuen quantitativen und qualitativen Anforderungen, welche durch die neu eingeführte Grünziffer an den Aussenraum der Wohn- und Geschäftszonen gestellt werden, ändern sich die Bestimmungen zur Eingliederung der Bauten in die Umgebung sowie zur Umgebungsgestaltung. Die Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Terraineinschnitten am Haus bleiben unverändert.

5.5.1 Eingliederung der Gebäude in die Umgebung

Die Bestimmung zur Eingliederung in die Umgebung wurde marginal geändert. Es müssen sich besonders nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Materialwahl und Farbgebung; Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung in die Umgebung einpassen.

5.5.2 Umgebungsgestaltung

Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (neu § 48) sind neu und zielen auf eine ökologische und Dorfbild-verträgliche Gestaltung des Aussenraums ab.

Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss der Artenlisten der im Kanton Basel-Landschaft einheimischen Gehölzen und Stauden zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.

Unbebaute Bodenflächen sollten möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet und Terrainveränderungen mit Zurückhaltung auszuführen werden. Technische Anlagen (Aussengeräte von Split-Kälteanlagen oder Wärmepumpen) sollen so installiert werden, dass sie von der Strassenseite her gesehen möglichst wenig in Erscheinung treten.

Für Neubauten und wesentliche Umbauten ist im Rahmen des Baugesuchs ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Dieser zeigt insbesondere die Einhaltung der vorgehenden Grünziffer auf.

5.5.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen in den Wohnzonen sowie den Kernzonen die Höhe von 1.2 m ab dem Terrain nicht überschreiten. Einfriedungen mit Stabmattenzäunen und Gabionenzäunen sind nicht erlaubt. Zwischen fertigem Terrain und Einfriedung ist Platz für das Passieren von kleineren Tieren zu lassen, falls dies die Konstruktionsart der Einfriedung nicht bereits zulässt.

Undurchsichtige Einfriedigungen sind strassenseitig vollflächig zu begrünen. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig. Aus Gründen des Ortsbildschutzes ist wo möglich auf die Erstellung von Lärmschutzwänden zu verzichten.

5.5.4 Vogelschutz

Neu wird festgelegt, dass Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden. Als Leitlinie wird die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach empfohlen.

5.5.5 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

In den Wohn- und Wohngeschäftszonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer nach wie vor zulässig. Tonnen- und Mansardendächer sind nicht zulässig. Bisher durften Widerkehre nicht mehr als 80 % der Breite der zugehörigen Fassadenlänge betragen – neu sind es 60 %.

Die Dächer sind mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Neu sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) davon ausgenommen.

Dachaufbauten (z.B. Schleppe- oder Giebellukarnen etc.) sind nach wie vor nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Ausnahme von dieser Regelung sind bei bestehenden Bauten neuerdings möglich, wenn eine gute architektonische Lösung vorliegt.

Die bisherige Ziffer zu Dachaufbauten bei Flachdächern wird durch die IVHB-Definition ersetzt, Attikageschosse sind neu nicht mehr nur in der WG2 erlaubt.

5.5.6 Massnahmen in der Gewerbezone

Die Bestimmungen in der Gewerbezone G1 haben sich nicht geändert. Einzige Ausnahme ist (neben der Einführung der Grünziffer) die Bestimmung in § 21 Abs. 2 ZRS, wonach immissionsintensive (Lärm, Staub etc.) Gewerbe- und Industrieanlagen neuerdings in geschlossenen Gebäuden unterzubringen sind. Lagerplätze im Freien sind zusätzlich mit geeigneten Sichtschutzmassnahmen (Hecken, Mauern) abzugrenzen.

5.5.7 Naturinventar und Naturschutzzonen

Bisher wird in den Zonenvorschriften der Gemeinde Buus lediglich eine Uferschutzzone definiert. Generell sind alle Massnahmen, die dem Schutz des Ökosystems entlang der Uferbereiche widersprechen, untersagt. Bewirtschaftung, Pflege und Unterhalt der Uferschutzzonen sollen sich möglichst nach naturnahen Zielen im Sinne des ökologischen Ausgleichs richten.

Gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzgesetz sind alle als schützenswert eingestufteten Naturobjekte auf Grundlage eines Naturinventars kommunal zu schützen. Aus dem in Unterkapitel 4.3 abgehandelten Naturinventar werden viele Objekte neu in die Zonenvorschriften aufgenommen.

Eine Abhandlung über die Aufnahme und Nichtaufnahme der erhobenen Naturobjekte findet sich in Beilage 4. Nicht im Perimeter Zonenplan Siedlung liegende Objekte werden nicht im Rahmen dieser Revision behandelt. Diese sind Inhalt der nächsten Revision der Zonenvorschriften Landschaft.

Umsetzung Naturinventar in den Zonenvorschriften

Allgemein werden die bereits geschützten Naturobjekte beibehalten. Zusätzlich werden die als schützenswert deklarierte Naturobjekte in den Zonenvorschriften übernommen, wenn sie eines der folgenden Kriterien erfüllen (vgl. Abb. 27):

- Das Naturobjekt liegt innerhalb des Gewässerraums, innerhalb dieses keine Bauten erstellt werden dürfen;
- Das Naturobjekt liegt in einer eingeschränkten Bauzone (Baulinie, Gefahrenzone, geschützte Vorgärten, Freihaltebereich Hofstatt etc.)
- Das Naturobjekt liegt im öffentlichen Raum bzw. in der OeWA-Zone

Bei den restlichen, sich auf privatem Bauland befindlichen Naturobjekten wird situativ entschieden. Besteht zu grosses Konfliktpotential zwischen Bebauung und Schutzgedanke, so wird das Naturobjekt nicht gemäss § 10 Abs. 1 lit. a NLG über die öffentlich-rechtliche Festlegung in den Zonenvorschriften geschützt. Überall dort, wo ein Konfliktpotential ausgemacht wird, soll der in den übergeordneten Gesetzgebungen geforderte kommunale Schutz der Naturwerte über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Grundeigentümerschaft und Einwohnergemeinde gemäss § 10 Abs. 1 lit. c NLG erreicht werden. Durch dieses Vorgehen kann über den persönlichen Kontakt besser informiert und sensibilisiert und so Vorbehalte besser abgebaut – und Abs. 2 eingehalten – werden. Das Vorgehen und die Begründung dazu wird in Beilage 4 näher umschrieben.

Die in den Zonenvorschriften übernommenen Naturschutzobjekte werden im Zonenreglement als Naturschutzobjekte geschützt. Alle Massnahmen, welche diese Objekte in ihrem Bestand und Wert beeinträchtigen, sind untersagt. Dazu gehören insbesondere bauliche Massnahmen jeglicher Art, welche das Wurzelwerk beeinträchtigen.

Kategorie-spezifische Bestimmungen zu den Einzelbäumen/Baumgruppen, den Hecken, den Gärten und Biotopen (Wiesen, Feuchtbiotop) präzisieren den Schutz. Dem Reglement anhängig ist eine Liste mit objektspezifischen Schutz- und Pflegemassnahmen. Nach Kontrolle durch die Gemeinde kommt es beim Objekt E3 im Reglement zu einer Abweichung ggü. dem Inventar. Beim erwähnten Baum handelt es sich um eine Birke, nicht um einen Apfelbaum.

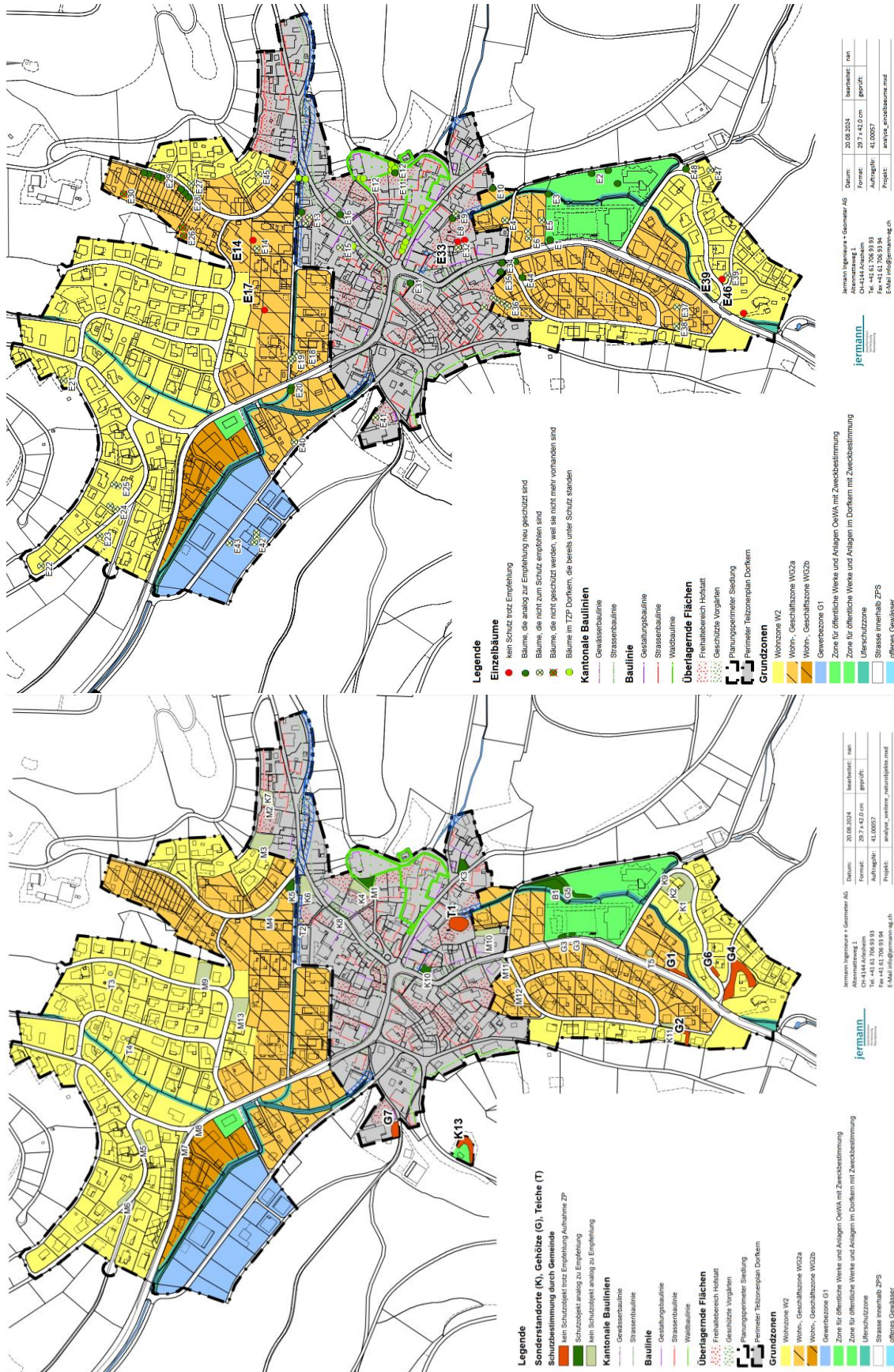


Abb. 27: Umsetzung Naturinventar | Die Karten sind in Beilage 4 in Originalgrösse einsehbar (Jermann AG 2024)

5.6 Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen unter Buchstabe D im Zonenreglement Siedlung (vormals Teilzonenreglement Dorfkern) bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns.

Die Bestimmungen zum Zweck und der Nutzungsart sowie zur architektonischen Gestaltung (vormals «Gestaltung»), den Gestaltungsgrundlagen allgemein, der Denkmalschutzzone, der besonderen Bewilligungspflicht in der Kernzone u.a. werden in vorliegender Revision inhaltlich nicht wesentlich geändert.

Auch in der Kernzone gilt neu die Überbauungsziffer anstelle der Bebauungsziffer. Die Definition dieser sowie die Definitionen und Berechnungsarten der Gebäudemasse (Gebäudelänge, -höhe, Sockelgeschoss usw.) wurden in den allgemein gültigen Teil des Zonenreglements verschoben und im Planungsbericht auch dort behandelt. Dasselbe gilt für die Bestimmung zu den Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen.

Wesentliche Anpassungen, welche nur die Kernzone betreffen, erfolgten in folgenden Bestimmungen.

5.6.1 Gebäudekategorien in der Kernzone

Die Kernzonenbebauung ist ein wichtiges kulturhistorisches und charakterstiftendes Element von Buus und entsprechend zu schützen. Die bestehenden Bauten in der Kernzone sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt.

An den zonenreglementarischen Bestimmungen ändert sich im Wesentlichen nichts. So sind bei...

...«schützenswerten / geschützten Gebäude (-teilen)» (§ 13.1) alle schutzwürdigen Teile zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen beibehalten werden.

...«erhaltenswerten Gebäude (-teilen)» (§13.2) alle schutzwürdigen Bauteile zu erhalten. Die Abmessungen und andere Charakteristika des Gebäudes müssen nach Möglichkeit beibehalten werden. Bei der Beurteilung, ob ein Erhalt sinnvoll ist, muss auch beurteilt werden, ob dies aus wirtschaftlicher Sicht tragbar ist.

...«Gebäude mit Situationswert» (§ 13.3) und «übrigen Bauten der Kernzone» (13.4) Umbauten oder Ersatz-Neubauten so auszuführen, dass sie eine Verbesserung für das Ortsbild bringen.

An einem Augenschein wurde die Aktualität der bisherigen Einteilung überprüft und ggf. angepasst. Eine vollständige Liste der Überprüfung findet sich in Beilage 5. Folgend werden lediglich diejenigen Gebäude erwähnt, bei denen es zu einer Umkategorisierung gekommen ist.

Bei der Hemmikerstrasse 4b handelt es sich um den ehemaligen Ökonomieteil neben dem «Gasthof zum Stab», der im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons Baselland (BIB, vgl. Abschnitt 3.3.4) als «kommunal zu schützen» gelistet ist. Das Gebäude ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Buus und wird als Teil des Restaurants stark umgebaut, um den heutigen Anforderungen wieder zu genügen. Aufgrund der umfassenden Umbauarbeiten und der Nutzung als Restaurant wird das Gebäude zu einer «erhaltenswerten Baute» abgestuft. Das Hauptgebäude Hemmikerstrasse 4 verbleibt in der höchsten Kategorie.

Weiter wird der Scheunenteil der Hauptstrasse 16 von einer «erhaltenswerten» zu einer «übrigen Baute» abgestuft. Durch die Abstufung werden umfassendere bauliche Massnahmen möglich, um den noch nicht wohngenutzten Teil umzubauen und so das Innenentwicklungspotential im Dorfkern zu erhöhen. Die Scheune steht auf der strassenabgewandten Seite und ist eines der letzten Gebäude innerhalb des

Zonenplans Dorfkern. Ein Inventareintrag existiert nicht. Das im BIB als «kommunal zu schützen» gelistete Gebäude Hauptstrasse 14 (geschützt) sowie der daran angebaute Kopfbau der Hauptstrasse 16 (erhaltenswert) verbleiben in den bisherigen Kategorien.



Abb. 28: Hauptstrasse 16, Scheune (Jermann AG 2023 | GeoView BL 2023)

Das Gebäude Wabigenweg 1 wird von einer «übrigen Baute» in die Kategorie «erhaltenswerte Baute» aufklassiert. Das Gebäude aus dem Jahr 1803 weist eine einzigartige Fensteranordnung auf, welche soweit wohngygienisch und bautechnisch sinnvoll, zu erhalten ist.



Abb. 29: Wabigenweg 1 (Jermann AG 2023 | GeoView BL 2023)

5.6.2 Baulinien im Dorfkern

Die kommunalen Gestaltungsbaulinien werden auf die Geometrie der aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung angepasst.

Im Bereich der Parzelle Nr. 3330 wird mittels Mutation des bestehenden Baulinienplan Siedlung «Dorf-kern» (Plan 2) eine neue Gestaltungsbaulinie festgelegt, um zukünftige Bauten dem Ortsbild entsprechend nahe der Strasse anzuordnen.

5.6.3 Dächer in der Kernzone / Bauteile auf dem Dach

Die Dachgestaltung in der Kernzone wird liberalisiert. Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der

darunterliegenden Fassade harmonisieren (§ 14.2 ZRS). Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen. Für Solaranlagen sind die nationalen und kantonalen Gesetzgebungen massgebend.

Dachaufbauten sind wie bisher nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Das Verbot der Kombination von Dachflächenfenster und Dachaufbauten auf einer Dachfläche wird aufgehoben. Neu ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.

Des Weiteren dürfen überdeckte Dacheinschnitte neu eine Frontfläche von 3.6 m² (alt 2.5 m²) und Dachflächenfenster insgesamt eine Lichtfläche von 2 % der zugehörigen Dachfläche (alt 0.3 m² pro Fenster) aufweisen. Von diesen Massvorschriften kann mit Zustimmung der kantonalen Fachstellen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dabei eine gute Lösung erreicht wird.

5.6.4 Bebaubarkeit der Kernzone & Hofstattbereich

Die beiden bisherigen Kernzonen K2a und K2b werden zusammengelegt und die Überbauungsziffer vereinheitlicht. Neu liegt diese bei 30 % plus 5 % für Klein- und Anbauten. Dadurch ergibt sich, dass die Randbereiche des Dorfkerns dichter (+7 %), die inneren Gebiete hingegen leicht weniger dicht (-5 %) bebaut werden können. Insgesamt führt die Anpassung zu einer besseren Bebaubarkeit der Kernzone, wobei gleichzeitig der Verdichtungsdruck auf die inneren Bereiche des Dorfkerns vermindert werden kann.

Trotz dieser Anpassung ist das Entwicklungs- und Verdichtungspotential im Dorfkern, wie folgende Abbildung zeigt, immens. Wertvoll ist die Massnahme daher v.a. hinsichtlich der Erhaltung des Dorfcharakters, welcher in Buus laut ISOS von nationaler Bedeutung ist.



Abb. 30: Verdichtungspotential Dorfkern (in grau) (Jermann AG 2024)

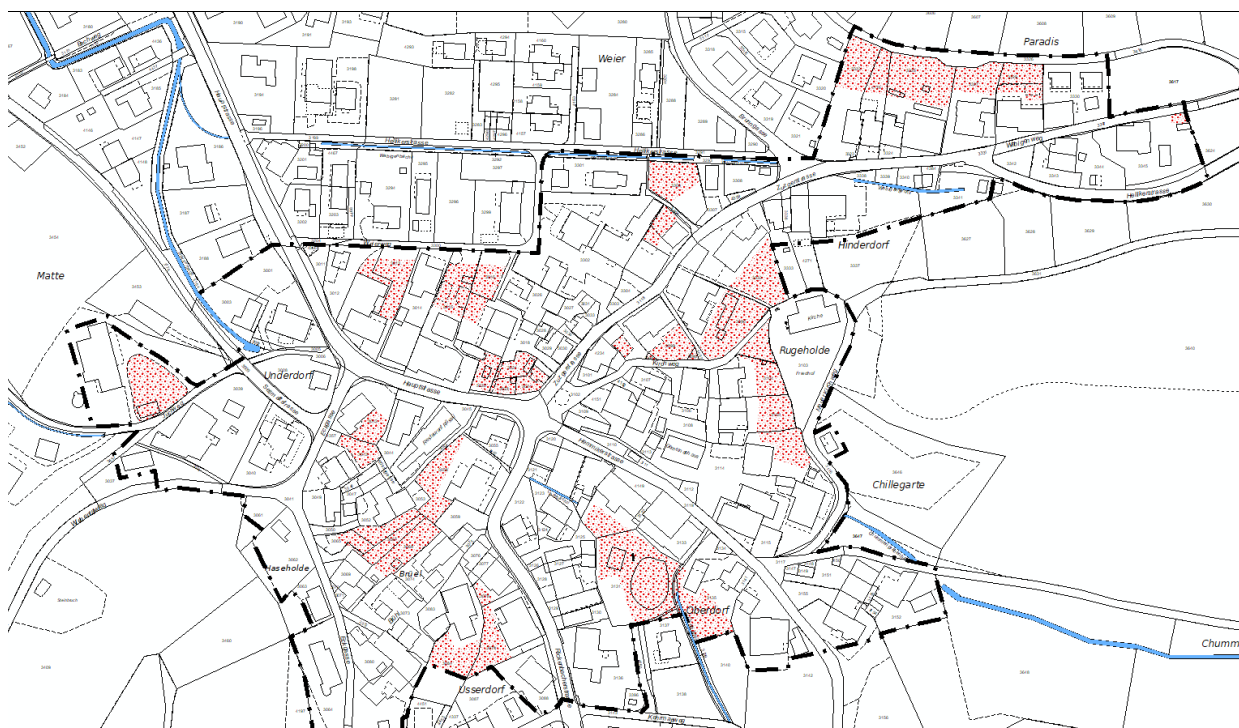
Die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen sowie eine Erhebung der ungefähren Verluste pro Parzelle wird in Beilage 6 des Planungsberichts aufgezeigt. Neben der Bebauung des Dorfkerns trägt der Freiraum in einem Dorf wesentlich zu dessen Erscheinung bei – und wird entsprechend ebenfalls im ISOS erwähnt.

Hofstattbereich

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist wie bisher in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden. Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen: Hautbauten, Garagen, Schöpfe, Abstellplätze, Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen. Für Hauptbauten gilt eine Überbauungsziffer von 30 %, für Klein- und Anbauten sowie Ergänzungsbauten eine Überbauungsziffer von 5 %.

Für betrieblich notwendige Bauten und Einrichtungen von vorbestehenden Landwirtschaftsbetrieben kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Ausnahmen gestatten.

Neu werden Bereiche festgelegt, welchen eine besondere raumstrukturierende Funktion innerhalb der Hofstatt zukommt. Durch deren Erhalt bleibt die historische Entwicklung von Buus ablesbar. In Abweichung zum Hofstattbereich sind die Freihaltebereiche Hofstatt von Hautbauten sowie von Klein-, An- und Ergänzungsbauten freizuhalten. Ausnahmen bilden Kleinstrukturen wie Schöpfe, Hühnerhäuser, Bienenhäuser oder ähnliche hofstatttypische Bauten bis 12 m². Bestehende Bauten haben Besitzstandsgarantie.



Freihaltebereich Hofstatt

Abb. 31: Freihaltebereiche Hofstatt (Jermann AG 2024)

Die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen wird ebenfalls in Beilage 6 des Planungsberichts aufgezeigt.

5.6.5 Freiräume in der Kernzone

Die Freiflächen sind wie bisher im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten.

Vorplatzbereich

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums und sind im Zonenplan Dorfkern räumlich festgelegt. Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.

Neu ist die Erstellung von Veloabstellplätzen, Kleininfrastrukturen von Hofläden und dergleichen bei guter Gestaltung im Vorplatzbereich möglich. Schottergärten und die Verwendung von ortsuntypischen Belägen werden im Vorplatzbereich hingegen verboten⁴.

Auf Parzelle Nr. 3039 wird der bestehende und teilweise als Garten genutzte Vorplatzbereich neu in diese Kategorie aufgenommen. Es handelt sich um einen für die räumliche Struktur des Dorfkerns wesentliche Freifläche, die im heutigen Charakter möglichst weitergenutzt werden soll.

Geschützte Vorgärten

Diese Bestimmung ist neu, obwohl erhaltenswerte Vorgärten bereits im bisherigen Zonenplan Dorfkern festgelegt sind. Auf Grundlage einer Begehung durch den Dorfkern wurden die bisherig als wertvoll eingestuften Vorgärten ergänzt (vgl. Abb. 32).

Die im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Vorgärten sind geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates verändert werden. Mit dieser Bestimmung soll ein unkoordiniertes Verschwinden dieser für die Ökologie und das Dorfbild wertvollen Freiflächen verhindert, jedoch soll nicht jegliche Entwicklung verboten werden. Auch eine Umnutzung der Freifläche ist unter Wahrung des Vorgarten-Charakters möglich – muss jedoch durch den Gemeinderat gutgeheissen werden.

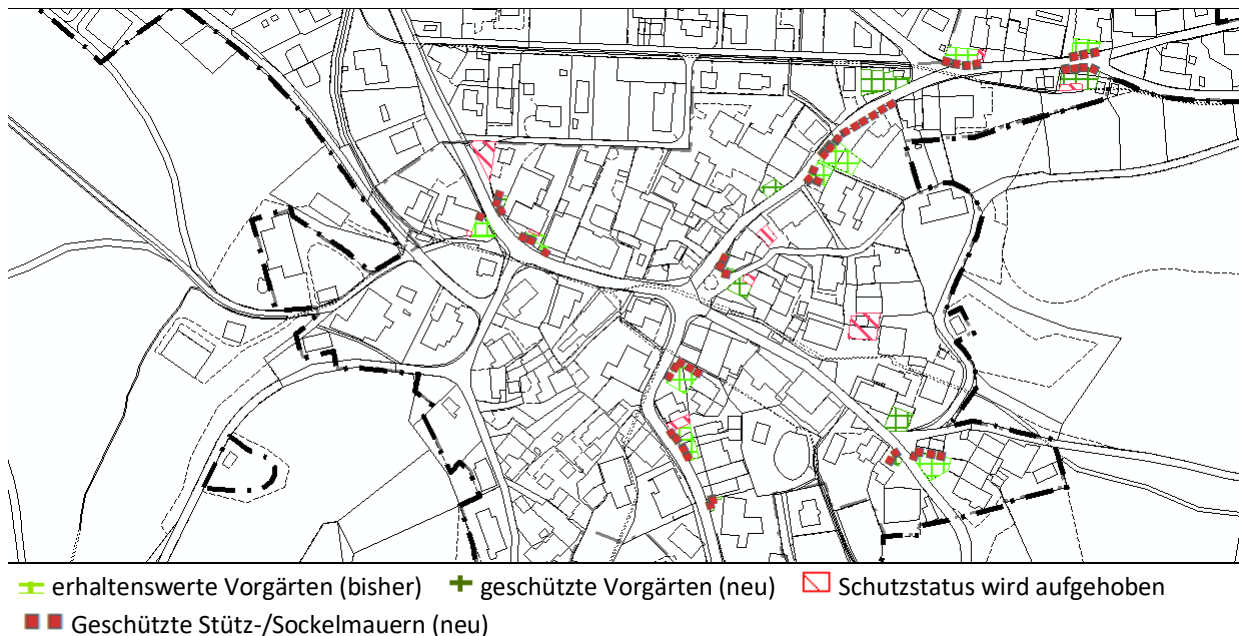


Abb. 32: Umsetzung schutzwürdige Vorgärten und Stütz- und Sockelmauern (Jermann AG 2024)

⁴ In der Kernzone werden Schottergärten verboten. In den übrigen Zonen wird durch die Grünziffer lediglich ein Anreiz geschaffen, auf Schottergärten zu verzichten.

Geschützte Bäume und Neue Bäume

Geschützte Bäume sind wie bisher sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum gefällt werden müssen, so ist an geeigneter Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Diese werden jedoch neu in den allgemeinen Bestimmungen zu den Naturobjekten (vgl. Absatz 5.5.7) geführt.

Wird innerhalb der Kernzone neuer Wohnraum realisiert, muss neu, pro neue Wohneinheit ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum in unmittelbarer Umgebung gepflanzt werden.

Brunnen

Die im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Brunnen sind wie bisher geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Geschützte Stützmauern

Auf Grundlage einer Begehung durch den Dorfkern wurden die als für das Dorfbild wertvoll eingestuften Stützmauern erhoben (vgl. Abb. 32). Die neu im Zonenplan Dorfkern bezeichneten Stützmauern sind geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

5.6.6 Öffentliche Beiträge

Der bisherige Art. 14 Teilzonenreglement Dorfkern zu öffentlichen Beiträgen bei Bauvorhaben an geschützten Bauten wird gestrichen. Beiträge vom Kanton bei kantonal geschützten Bauten sind im kantonalen Gesetz geregelt. Kommunale Beiträge hingegen wurden bisher noch nie angefordert. Es wird weiter als wertvoller erachtet, eine gute fachliche Beratung, welche im Zonenreglement festgeschrieben ist, anzubieten, wodurch Fehlinvestitionen vermieden werden können.

5.7 Anpassung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Die folgenden Abschnitte beziehen sich auf die Bedarfsanalyse zu den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen der Gemeinde Buus und sind entsprechend kurz gehalten. Für eine tiefergehende Auseinandersetzung ist die Analyse in Beilage 2 zu konsultieren.

Im Bereich des Dorfkerns ist die OeWA der Kernzone überlagert. Damit gelten auch für die öffentlichen Zonen im Dorfkern die grundsätzlichen Trennung zwischen Vorplatz- und Hofstattbereich.

5.7.1 OeWA «Schule + Sport Turnhalle»

Die in den Schulanlagen untergebrachte Zivilschutzanlage ist nicht in den Zweckbestimmungen erwähnt. Da es sich um eine Anlage im öffentlichen Interesse handelt, ist die Lage in der OeWA jedoch richtig. Ebenfalls ist der bestehende Parkplatz nicht aufgeführt.

Die Zweckbestimmung der OeWA «Schule + Sport Turnhalle» wird mit der Nutzung «Zivilschutzanlage» und «Parkplatz» ergänzt.

5.7.2 OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» und «Sammelstelle Recycling»

Der heutige und zukünftige Bedarf an Flächen für die Werkhofnutzung und Sammelstellen ist höher als das Angebot in den bestehenden OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» und «Sammelstelle

Recycling». Bereits heute befinden sich auf der in der Gewerbezone liegenden Parzelle Nr. 3179 eine Recycling-Sammelstelle für Glas, Altöl und Kleider sowie ein Werkhof-Aussenstandort (Einlagerung von Holz und Maschinen). Um den heutigen und den zukünftigen Bedarf an Werkhof- und Sammelstellen-Flächen zu decken, muss das Areal weiterhin öffentlich genutzt werden können. Um die öffentliche Nutzung der Parzelle Nr. 3179 zukünftig sicherzustellen, muss diese der OeWA mit Zweckbestimmung «Werkhof, Recycling, Parkplatz» zugeführt werden.



Abb. 33: Dreschschof, Pz. Nr. 3179 (rot)

Um den Werkhof innerhalb der OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» zonenkonform zu machen, wird die Zweckbestimmung mit der Nutzung «Werkhof» ergänzt.

Neben der Werkhofnutzung muss auch das Parkplatzangebot erweitert werden, um dem heutigen und zukünftigen Bedarf gerecht zu werden (vgl. Unterkapitel 5.7.5). Innerhalb der beiden OeWA ändert sich diesbezüglich jedoch nichts, da die bestehenden und geplanten Parkplätze innerhalb der Zone sind und der Zweckbestimmung entsprechen.

Weiter befinden sich auf dem Areal der OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» zwei bewohnte Gebäude. Diese Wohnnutzung in den Gebäuden der Hämmikerstrasse 11 und 17 sowie die privaten Parkplätze sind zonenfremd. Die Wohnnutzungen bleiben jedoch zonenfremd, haben jedoch weiterhin Bestandesgarantie.

5.7.3 OeWA «Kläranlage»

Eine zonenfremde Nutzung ist nicht vorhanden. Laut KRIP muss die Nutzung des Areals als ARA zeitnah geprüft werden. Falls die Kläranlage verlagert wird, sieht die Gemeinde auf der freiwerdenden Fläche die Installation von Stellplätzen für Wohnwagen sowie Parkplätze für das Schwimmbad vor. Eine allfällige Änderung der Zweckbestimmung hin zu «Stellplatz Wohnmobile, Parkplatz» wird zum gegebenen Zeitpunkt geprüft.

5.7.4 OeWA «Schwimmbad»

Das öffentliche Schwimmbad ist ein wichtiges Naherholungsangebot, welches erhalten und gefördert werden soll. Durch die regionale Ausstrahlung des Schwimmbades ist das Parkplatzangebot an heissen Sommertagen massiv zu klein, wodurch es zu starker Belastung der umgebenden Allmend und

Landwirtschaft durch «Wildparkieren» kommt. Das Parkplatzangebot muss erweitert werden, um den heutigen Bedarf zu decken. Kurzfristig wird die Parzelle Nr. 4462 von der Landwirtschaftszone in eine OeWA mit Zweckbestimmung «Parkplatz Schwimmbad» umgezont. Die Parkplatzfläche wird versickerungsfähig gestaltet und mit Bäumen bepflanzt. Um den längerfristigen Bedarf zu decken, wird zum gegebenen Zeitpunkt die Inanspruchnahme der heutigen OeWA «Kläranlage» geprüft.



Abb. 34: Parzelle Nr. 4462

5.7.5 Festlegung OeWA «Öffentliche Parkplätze»

Wie in der Bedarfsanalyse OeWA (vgl. Beilage 2) aufgezeigt wird, vermag das Angebot an öffentlichen Parkplätzen den Bedarf bereits heute nicht mehr zu decken. Es werden Massnahmen getroffen, um das Parkplatzangebot auf bestehenden Siedlungsflächen zu erhöhen. So werden rund 7 Parkplätze auf der Hämmikerstrasse nahe der Gemeindeverwaltung wie auch einige neue Parkplätze in der OeWA «Bildung, Verwaltung, Feuerwehr» vor der Gemeindeverwaltung erstellt. Diese insgesamt rund 14 neuen Parkplätze reichen jedoch nicht aus, um der erhöhten Parkplatznachfrage zu genügen.

Gemäss der Planung mit Stand Mitwirkung und Vorprüfung war vorgesehen, dass Parkplatzangebot durch zwei zentral gelegene, an der Kernzone angrenzende Parkfelder zu ergänzen. Die Parkfelder waren auf den Parzellen Nr. 3453 am Juchweg 5 «Matte» (ca. 25 -30 Parkplätze) sowie der Parzelle Nr. 3647 am Chillgarte (ca. 7 Parkplätze) geplant.



Abb. 35: Ursprüngliche geplante Einzonungen für Parkplätze

Um die Kompaktheit des Siedlungsgebiets auch in Zukunft zu gewährleisten, war vorgesehen mit Hilfe von Zonen mit unbestimmter Nutzung gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG, zentrales, bereits bestens erschlossenes potentiell Bauland in den Gebieten «Langächerli / Laig» und «Matte» für eine zukünftige Siedlungsentwicklung freizuhalten. Durch die Festlegung im Rahmen der vorliegenden Revision sollte verhindert werden, dass in den nächsten Jahren landwirtschaftliche Baumassnahmen getroffen werden, welche das Potential als Bauland herabsetzen (Stand Mitwirkung kantonale Vorprüfung).

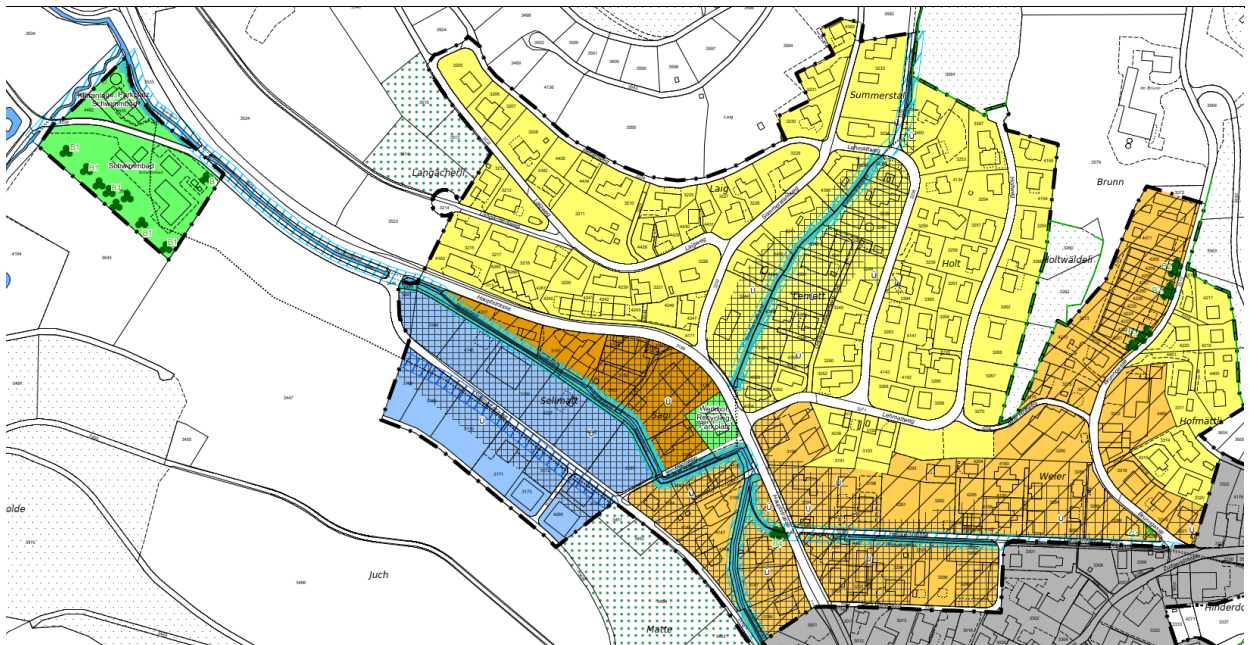


Abb. 37: Ausschnitt Revisionsplan ZPS Buus | Zone mit Bauverbot in grünen Punkten dargestellt (Jermann AG 2024)

Die geplanten Zuweisungen zur Zone mit unbestimmter Nutzung sind jedoch gestützt auf den Kantonalen Richtplan (KRIP) und die im ISOS ausgewiesenen Umgebungsrichtungen mit dem Erhaltungsziel a nicht zulässig (vgl. Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung im Anhang).

Um die beiden Gebiete dennoch für eine künftige Bebauung vor landwirtschaftlichen Bauten freizuhalten, werden diese mit einer «Zone mit Bauverbot für landwirtschaftliche Bauten» überlagert. Das Gebiet bleibt jedoch im Perimeter des Zonenplans Landschaft – es kommt somit nicht zu einer Erweiterung des Siedlungsgebiets. Ebenfalls unterstützt die Massnahme das Freihalteziel des ISOS.

5.9 Gewässerraum Chräsbächli

Das Chräsbächli ist auf seiner gesamten Länge eingedolt. Es beginnt auf der Parzelle Nr. 3175, durchläuft die Gewerbezone, die Landwirtschaftszone und endet hinter dem Schwimmbad im Bereich der Kläranlage im Buuserbach.

Der Gewässerraum für das eingedolte Chräsbächli im Bereich der Gewerbezone wurde in der Mutation Gewässerraum (vom Regierungsrat genehmigt) noch nicht festgelegt. Dies wird in vorliegender Revision nachgeholt. Es war vorgesehen, auf die Festlegung des Gewässerraums für das Chräsbächli zu verzichten. Dies mit der Begründung, dass eine allfällige Freilegung des Baches eine zu grosse Beeinträchtigung für die privaten Eigentümer entlang der Sellmattstrasse darstellt. Auch ist eine solche Freilegung zum jetzigen Zeitpunkt weder durch die Gemeinde noch den Kanton vorgesehen. Im Weiteren dürfte das Bächli künstlich entstanden sein und weist deshalb auch wenige Naturwerte auf. Die einzige Nutzung des Bächlis besteht in der Entwässerung welche auch als Dolung erfüllt werden kann.

Gestützt auf die bundesrechtlichen Vorgaben bzw. den Erläuterungen der kantonalen Fachstellen (vgl. Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung im Anhang) ist der Bach als natürliches Gewässer zu behandeln. Es muss daher eine Gewässerraum festgelegt werden, wobei dafür die Minimalbreite von 11 m gewählt wird. Diese kommunale Festlegung löst den Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen ab, welcher bis anhin mit 16.2 m festgelegt war.

Bestimmung der minimalen Breite

Die minimale Breite des Gewässerraumes wird nach den Vorgaben des Art. 41a der Gewässerschutzverordnung durch dessen natürliche Gerinnesohlenbreite bestimmt. Der Gewässerraum muss jedoch mindestens 11 m betragen.

Das Amt für Umweltschutz und Energie hat die Daten zum Gewässerzustand der einzelnen Fließgewässer erhoben. Sowohl die Gewässersohlenbreite wie auch die Wasserspiegelbreitenvariabilität (Angabe des Gewässerzustands von ausgeprägt bis fehlend) sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle öffentlich einsehbar. Bei eingedolten Gewässern kann nach Absprache mit der Fachstelle des Amts für Raumplanung die Dolenbreite als effektive Gerinnesohlenbreite angewendet werden.

Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Daraus abgeleitete Gewässerraumbreite
< 2 m	11 m
2 – 15 m	$2,5 * nGSB + 7 \text{ m}$
> 15 m	Einzelfall, mind. $nGSB + 30 \text{ m}$

Die Gewässerraumbreite gemäss folgender Tabelle wird aus der Breitenvariabilität und der Gerinnesohlenbreite nach den Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum» berechnet.

Herleitung der Gewässerraumbreite

Gewässername	Verlauf	Breitenvariabilität	GSB	nGSB	Breite GWR
Chräbsbächli (östlicher Abschnitt)	eingedolt	fehlend	0.3 m	0.6 m	11 m

GSB = Gerinnesohlenbreite; nGSB = natürliche Gerinnesohlenbreite; GWR = Gewässerraum

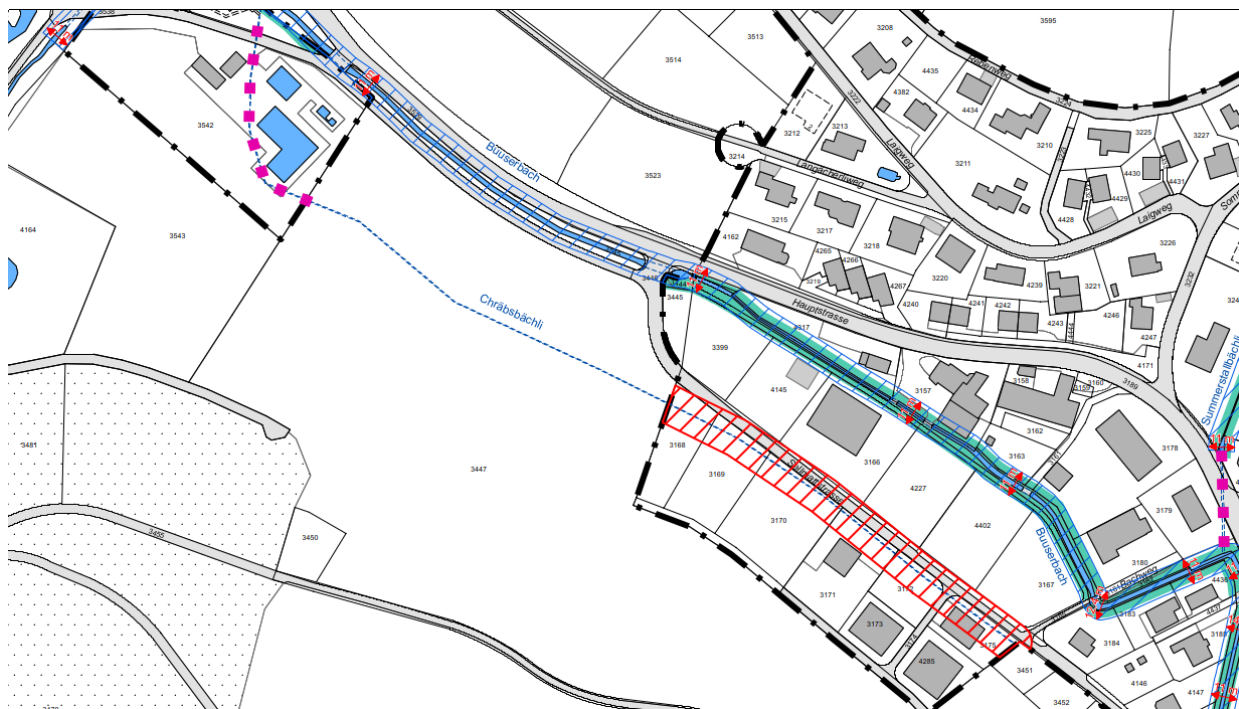


Abb. 38: Ausschnitt Genehmigungsplan «Mutation Gewässerraum», Stand 14. Juli 2022

5.10 Überprüfung Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen wurden im Jahr 2014 basierend auf der damaligen kantonalen Naturgefahrenkarte in die Zonenplanung mutiert. Die Gefahrenzonen wurden damals generalisiert festgelegt, sodass betroffene Parzellen komplett in die Gefahrenzone genommen wurden.

Für die vorliegende Revision der Zonenvorschriften wurde die Naturgefahrenkarte Stand 2014 mit der aktuell im Geoview BL aufgeschalteten Version verglichen. Die dabei erkannten Änderungen fanden mehrheitlich innerhalb der rechtsverbindlichen Gefahrenzonen statt.

Die wesentlichen Änderungen der Naturgefahrenkarte werden so abgefangen. Es ist keine Anpassung der Gefahrenzonen notwendig.

5.11 Einführung von Bestimmungen zu Mobilfunkanlagen

Prinzipiell sind Mobilfunkantennen in Bauzonen immer zonenkonform. Im Rahmen der Zonenvorschriften können Mobilfunkanlagen nicht verboten werden. Jedoch können Prioritäten gesetzt werden, nach welchen ein potenzieller Standort durch die Mobilfunkanbieterin gewählt werden muss (z.B. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildschutzes oder aus Gründen des Umweltschutzes). Die Betreiber müssten einen Nachweis erbringen, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen legt die Gemeinde folgende Prioritäten fest:

1. Priorität: Gewerbezone
2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
3. Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2b
4. Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2a
5. Priorität: Wohnzone

In der Kernzone sollen keine Mobilfunkanlagen entstehen. Die Einschränkungen beziehen sich lediglich auf als solche erkennbare Mobilfunkantennen. Ausserdem verteilen sich die Zonen der Prioritäten 1 bis 5 auf das gesamte Gemeindegebiet. Damit ist gewährleistet, dass Sinn und Zweck des Fernmeldegesetzes trotzdem erreicht werden und der Wettbewerb zwischen den einzelnen Anbietern funktioniert.

Im Rahmen der Regelung müssen die in der übergeordneten Gesetzgebung verankerten Grundsätze der guten Versorgung, der Wirtschaftsfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). Gemäss der Übersichtskarte des Bundesamts für Kommunikation (BAKOM) verteilen sich in Buus die Mobilfunkanlagen von mittlerer bis grosser Sendeleistung auf 3 Standorte.

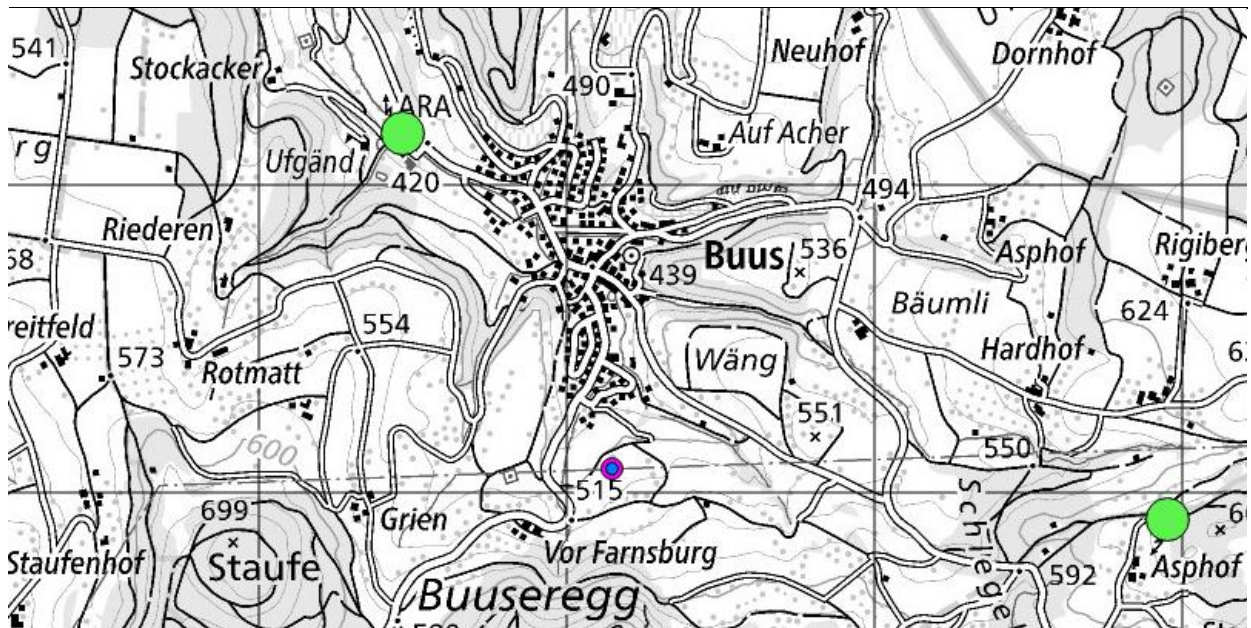
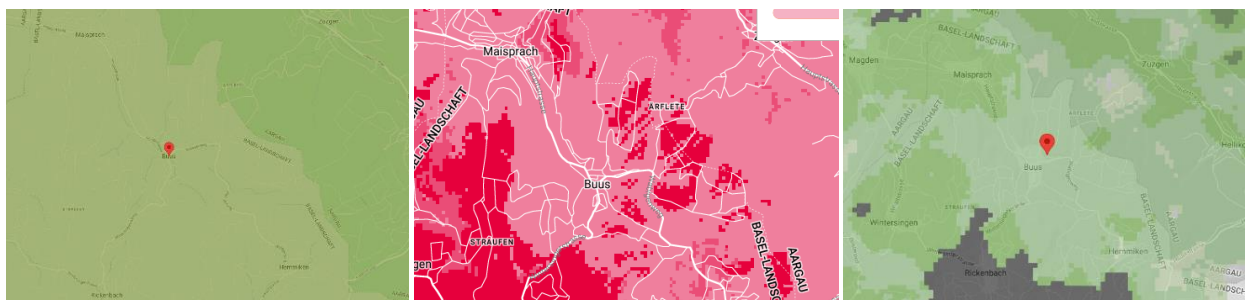


Abb. 39: Standorte der Mobilfunkantennen, Stand 2023, hellgrün: 5G (NR), blau: 4G (LTE), rosa: 3G (UMTS) (Quelle: geo.admin.ch)

Gemäss den Netzabdeckungskarten der drei grossen Telekommunikationsanbieter der Schweiz ist das gesamte Siedlungsgebiet von Buus mit 4G (LTE) Netz abgedeckt. Auch wenn zukünftig eine Verdichtung der Antennenstandorte nötig sein sollte, ist dies unter Anwendung des Kasakadenmodells möglich, handelt es sich doch lediglich um eine Priorisierung. Die Antennenanlagen befinden sich bereits heute ausserhalb des Siedlungsgebietes (OeWA und Landwirtschaftsgebiet).



Swisscom 5G (grün) Netzabdeckung Sunrise 4G+ (rosa) und 5G (rot) Netzabdeckung Salt 4G (hellgrün) Netzabdeckung

Abb. 40: Netzabdeckungskarten, Stand 15.01.2024 (Quelle: Swisscom, Sunrise, Salt)

Mit Brief vom 14. März 2024 nahmen die drei Mobilfunkanbieter zu der Planung Stellung. Gefordert wird, die Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf dieselbe Stufe zu setzen, wie die Gewerbezone. Zusätzlich solle Abs. 4 durch einen Verweis auf das übergeordnete Gesetz ersetzt werden.

ANTRÄGE

1. § 32 des revidierten Zonenreglements der Gemeinde Buus sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):
 - 1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:
 1. Priorität: Gewerbezone, **Zone für öffentliche Werke und Anlagen**
 - ~~2. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen~~
 - ~~3.~~ **2.** Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2b
 - ~~4.~~ **3.** Priorität: Wohn- und Geschäftszone 2
 - ~~5.~~ **4.** Priorität: Wohnzone
 - 2 [...]
 - 3 [...]
 - 4 ~~Die Baubehörde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden. Es ist die Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen gemäss § 121a des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft zu beachten.~~
 - 5 [...]

(Ausschnitt Stellungnahme)

Auf den Antrag betreffend Abs. 4 wurde eingetreten und lediglich der Hinweis auf das RBG belassen. Die Prioritäten hingegen werden beibehalten. Denn anders als in der Stellungnahme argumentiert, handelt es sich um ein öffentliches Interesse, die OeWA vor sichtbaren Mobilfunkantennen nach Möglichkeit freizuhalten. So liegen wesentliche Teile des Dorfkerns in dieser Zone. Der Verbleib der OeWA in der 2. Prioritätsstufe ist demnach im Sinne des Ortsbildschutzes – und dieser in Buus Bundesinteresse (ISOS Ortsbild von nationaler Bedeutung).

5.12 Abgleich Nutzungsplanung mit Strassennetzplanung

Die Strassennetzplanung der Gemeinde Buus erfuhr im Jahr 2020 eine Revision, sie ist daher sehr aktuell. Im Rahmen der Revision wurde überprüft, ob sich aus der neuen Strassennetzplanung Wechselwirkungen oder gar Handlungsbedarf bei der Zonenplanung ergeben.

Es wurden an zwei Stellen Anpassungen am Zonenplan vorgenommen:

5.12.1 Parzelle Nr. 3223

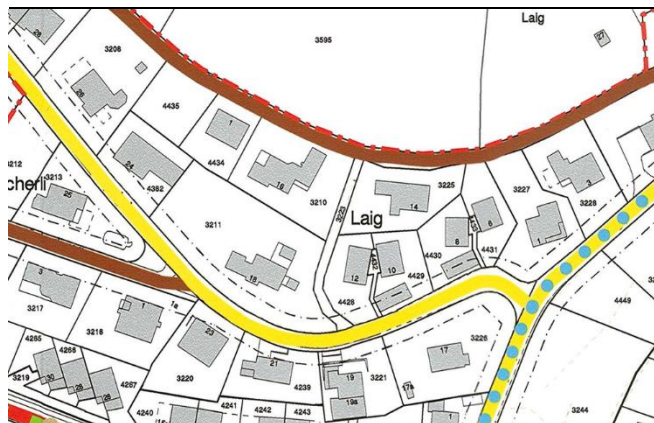


Abb. 41: Ausschnitt rechtsgültiger Strassennetzplan Siedlung (2020)

Bei der Parzelle Nr. 3223 handelt es sich um eine private Anmerkungsparzelle, welche eine Querverbindung zwischen Laigweg und Rebenweg bildet. Sie gehört anteilmässig zu den Parzellen Nrn. 3210, 3225 und 4428.

Im Strassennetzplan ist diese Verbindung nicht enthalten, dennoch ist sie im Zonenplan Siedlung als Strasse kategorisiert. Da es sich nicht um eine öffentliche Strasse handelt und auch kein Bau- und Strassenlinienplan existiert, wird die Fläche neu der Wohnzone zugewiesen.

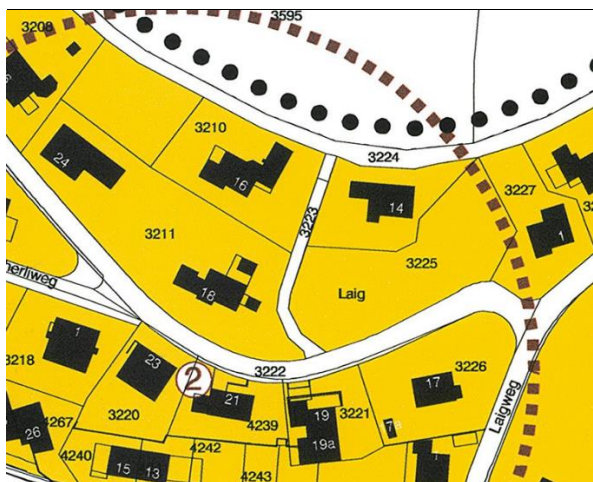


Abb. 42: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Siedlung

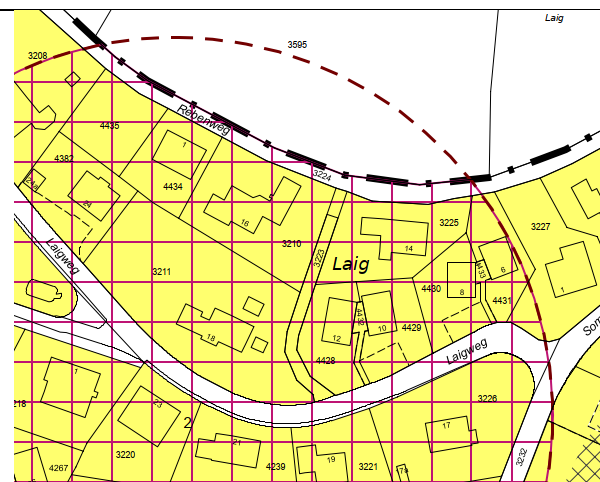


Abb. 43: Ausschnitt Entwurf Revision Zonenplan Siedlung

5.12.2 Parzelle Nr. 3332

Die reformierte Pfarrkirche kann gemäss Strassennetzplan über vier verschiedene Fuss- bzw. Erschliessungswege erreicht werden. Zwei davon führen entlang der Parzellengrenzen der Parzelle Nr. 3332, auf welcher sich das Pfarrhaus befindet.

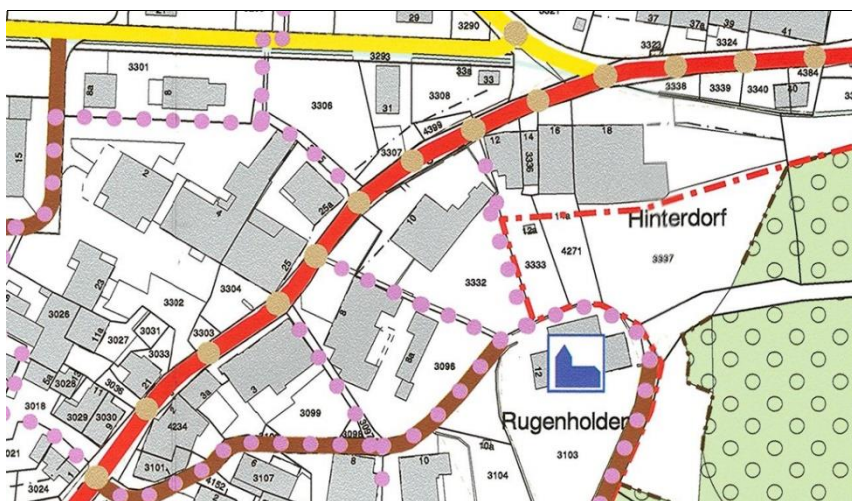


Abb. 44: Ausschnitt rechtsgültiger Strassennetzplan Siedlung (2020)

In der Zonenplanung sind für diese Fusswege in der Regel Flächen ausgeschnitten. Zusätzlich ist entlang der Südostfassade des Pfarrhauses eine Querverbindung eingetragen, welche in der Strassennetzplanung fehlt. Da diese Verbindung nicht genutzt wird und im Strassennetzplan nicht erwähnt wird, wird sie aus der Zonenplanung entfernt.

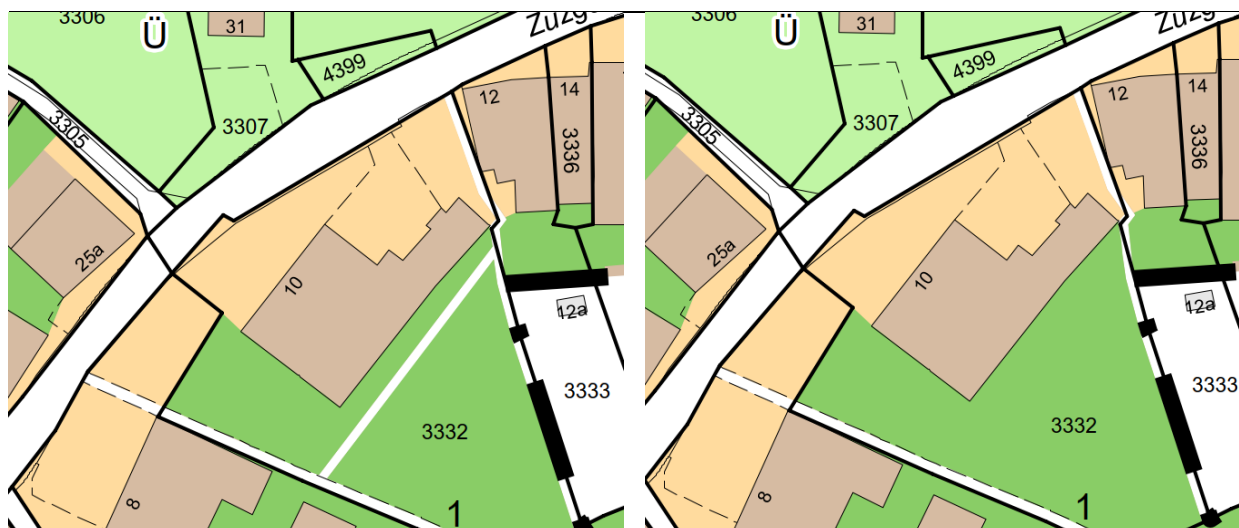


Abb. 45: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Siedlung Grundnutzung

Abb. 46: Ausschnitt Entwurf Revision Zonenplan Siedlung Grundnutzung

5.13 RRB 882/2007 zur Revision der Zonenvorschriften 2007

Die im Regierungsratsbeschluss 882/2007 gemachten Erwägungen wurden beachtet. Die sich aus den Erwägungen ergebenden Forderungen sind bereits umgesetzt worden oder werden in vorliegender Revision beachtet.

6 Berücksichtigung der Rahmenbedingungen

Die Revision berücksichtigt resp. setzt die übergeordneten Rahmenbedingungen wie folgt um.

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG

Die Revision unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Revision legt die Voraussetzungen, dass sich die Gemeinde Buus als Wohnstandort unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ weiterentwickeln kann. Mit dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung der WG2 ist eine Gewerbenutzung weiterhin möglich bzw. kann sich durch die in der vorherigen Mutation TZP Dorfkern getroffenen Liberalisierungsmassnahmen auch in der Kernzone besser entwickeln, da Umbauten und Umnutzungen einfacher möglich sind. Durch die Redimensionierung der Gewerbezone sind weitere Flächen bereitgestellt, auf denen zonenkonform Wohnnutzung entwickelt werden können. Auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Revision keinen aktiven Einfluss nehmen.

Grundsatz Siedlung a^{bis}: Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Die Bauzonenreserven der Gemeinde sind knapp. Mit den getroffenen Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung kommt die Gemeinde Buus diesem Grundsatz nach. Durch die Sicherung von zentralen Gebieten durch die Zone mit Bauverbot für landwirtschaftliche Bauten wird eine kompakte Siedlung auch in Zukunft sichergestellt.

Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es keine störfallrelevanten Einträge oder Einträge für belastete Standorte. Die Revision beachtet die Lärmempfindlichkeitsstufen und führt keine Gewerbe- oder Industriezonen ein. Der Planungsgrundsatz wird eingehalten.

Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Der Grundsatz c ist für vorliegende Revision nicht relevant.

Grundsatz Siedlung d: Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Die Zonenvorschriften sind so ausgelegt, dass Dienstleistungen weiterhin möglich sind bzw. in der WG2b weiter ausgebaut werden können.

Grundsatz Siedlung e: Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Lage von Buus in der Kulturlandschaft fördert die kurzen Wege zum Erholungsraum. Durch die Revision werden die Grünräume im Siedlungsgebiet selbst weiter gestärkt und gerade im Dorfkern geschützt.

6.1.2 Kantonaler Richtplan und Agglomerationsprogramm Basel

Eine Erweiterung der WMZ-Zonen (S 1.1 und S 1.2) wird mit vorliegender Revision nicht geplant. Die Objektblätter S 3.1 zum Ortsbildschutz und 3.2 zum ISOS sind relevant, da im Rahmen der Revision mehrere Schutzkategorien der Kernzonenbebauung geändert und Freiflächen ergänzt werden. Die Vorgaben werden berücksichtigt (vgl. Abschnitt 3.3.4).

Die Naturgefahrenkarte (L 1.3) wurde bereits in der Nutzungsplanung festgelegt und wird in vorliegender Revision überprüft und wo nötig angepasst. Die Objektblätter V 2.2 zum Kantonsstrassennetz, V 3.2 zu den Wanderwegen und V 3.3 zu den Fusswegen haben für die Revision keine Relevanz. Das Objektblatt V 3.2 zum Abwasser wird im Rahmen der ARA Buus beachtet.

Nach den Planungsanweisung im Objektblatt V 1.2 KRIP integriert der Kanton die Ergebnisse des Agglomerationsprogramms (Bereich Verkehr und Siedlung) im kantonalen Richtplan. Die Entwicklungsziele des Aggloprogramms sind, soweit zonenplanerisch relevant, in der Revision umgesetzt.

6.1.3 Gewässerraum

Die kommunale Gewässerraumplanung innerhalb des Siedlungsgebiets wird mit vorliegender Revision abgeschlossen. Mit der symmetrischen Festlegung eines 11 m breiten Gewässerraumes erfüllt die Planung die Anforderungen an das nationale Gewässerschutzgesetz und dessen Verordnung.

6.1.4 Kulturgüter

Das ISOS und das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft werden in der Revision weitgehend beachtet. Abweichungen finden sich lediglich dort, wo der Schutzgedanke dem Bundesinteresse der Verdichtung nach innen entgegensteht. Im Ortskern betrifft dies v.a. Gebäudevolumen, welche in der Schutzkategorie abgestuft werden – wodurch jedoch mehr Möglichkeiten zur Aktivierung der inneren Nutzungsreserven entstehen.

6.1.5 Kataster der belasteten Standorte

Der einzige belastete Standort innerhalb des Siedlungsperimeters von Buus ist ein Ablagerungsstandort aus den Jahren 1965 bis 1967. Es sind gemäss Kataster jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

6.1.6 Störfallvorsorge

In Buus gibt es keine Einträge betreffend Störfallvorsorge.

6.1.7 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte wurde im Jahr 2014 rechtskräftig in die Nutzungsplanung integriert. Die Gefahrenzonen wurden überprüft. Handlungsbedarf besteht keiner.

6.1.8 IVHB

Die IVHB wird im Zonenreglement umgesetzt. Durch die vereinzelt Ergänzungen der IVHB-Bestimmungen entstehen interkantonal einfach verständliche jedoch auf die Gemeinde Buus abgestimmte Zonenvorschriften. Unklarheiten und Lücken in den IVHB-Bestimmungen werden geschlossen.

6.2 Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen

Das in Beilage 1 einsehbare und in Unterkapitel 4.2 beschriebene räumliche Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) wird in den zonenreglementarisch relevanten Themen weitgehend umgesetzt.

Weiter sind keine überlasteten Verkehrsinfrastrukturen bekannt. Aufgrund des erwarteten moderaten Bevölkerungswachstums sind zukünftig auch keine solchen zu erwarten (vgl. Kapitel 3.5).

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Revision Zonenplan Siedlung und Dorfkern bestehend aus:

- Zonenplan Siedlung
- Teilzonenplan Dorfkern
- Zonenreglement Siedlung (inkl. Dorfkernbestimmungen)
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 04.07.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 26.10.2023. Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung (Anhang) ersichtlich.

Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung fand ein dreiteiliger Workshop inkl. Dorfbegehung mit Philipp Allemann von der kantonalen Ortsbildpflege sowie Kreisplaner Andreas Güntert (Anwesend am zweiten Termin) statt, in dessen Rahmen der Schutz der Hofstatt bei gleichzeitiger Wahrung der baulichen Weiterentwicklung des Dorfkerns diskutiert wurde. Aus dem Workshop ergaben sich folgende Anpassungen:

Zusammenführung der Kernzone K2a und K2b und Vereinheitlichung der Überbauungsziffer (30% + 5 % für Klein- und Anbauten; vgl. Abschnitt 5.6.4). Dadurch ergibt sich, dass die Randbereiche des Dorfkerns wesentlich dichter (+7 %), die inneren Gebiete unwesentlich weniger dicht (-5 %) bebaut werden können. Insgesamt führt die Anpassung zu einer besseren Bebaubarkeit der Kernzone, wobei gleichzeitig der Verdichtungsdruck auf die inneren Bereiche des Dorfkerns vermindert werden kann.

Festlegen von Freihaltebereiche Hofstatt (vgl. Abschnitt 5.6.5). Die Hofstatt gehört zum Ortsbild wie die historische Bebauung. Das Ortsbild von Buus ist von nationaler Bedeutung (ISOS), weshalb dem Schutz der Raumstruktur ebenfalls eine erhöhte Relevanz zukommt. Durch die Anordnung der Freihaltebereiche wird die Bebaubarkeit der Parzelle nicht wesentlich beeinträchtigt – die noch mögliche Bebauung wird in erster Linie an den ortsbild-verträglichen Ort gelangt (vgl. Beilage 6).

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planungsunterlagen wurden vom Montag, 10. Juli 2023 bis zum Freitag, 1. September 2023 öffentlich auf der Gemeindeverwaltung Buus, Hemmikerstrasse 7, 4463 Buus, auf und konnten zu den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren die Unterlagen auf der gemeindeeigenen Homepage, www.buus.ch, aufgeschaltet.

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt vom 6. Juli 2023 (Meldungsnummer: RP-BL10-0000000105) wie auch auf der Gemeindeeigenen Webseite. Zusätzlich fand am 27. Juni 2023 zu Auftakt der öffentlichen Mitwirkung eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden 20 Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Im Nachgang fanden diverse Mitwirkungsgespräche statt. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht im Anhang verwiesen.

7.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Buus hat die Planung am _____ beschlossen.

Die Planung wurde am _____ durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Referendumsfrist bis zum _____ ist ungenutzt abgelaufen.

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Buus am _____
zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Buus, den _____

Die Präsidentin

Der Gemeindeverwalter

