



## Planungsbericht

# Ortsplanungsrevision | Revision Strassennetzplan und Strassenreglement

**Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

41.00066

**Datum**

2. Mai 2024

# Inhalt

## Planungsbericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>7</b>
1.1	Allgemein.....	7
1.2	Anlass .....	7
1.3	Ziele.....	7
1.4	Änderungen.....	7
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Projektorganisation.....	8
2.2	Planungsablauf.....	8
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene .....	9
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene .....	9
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen .....	9
3.3.1	Kantonaler Richtplan.....	9
3.3.2	Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation .....	12
3.3.3	Gewässerraum.....	13
3.3.4	Geschützte Objekte.....	14
3.3.5	Kataster der belasteten Standorte.....	15
3.3.6	Naturgefahren .....	16
3.3.7	Störfallvorsorge .....	18
3.3.8	IVHB.....	18
3.4	Kommunale Planungen und Rahmenbedingungen (Zonenvorschriften).....	19
3.4.1	Kommunale Konzepte .....	19
3.4.2	Zonenplan Siedlung.....	20
3.4.3	Zonenplan Dorfkern .....	20
3.4.4	Teilzonenpläne und Quartierplanungen .....	22
3.4.5	Zonenplan Landschaft .....	23
3.4.6	Strassennetzplan und Strassenreglement.....	24
3.4.1	Strassen- und Baulinienpläne .....	25
3.5	Erschliessung .....	26

3.5.1	Motorisierter Individualverkehr .....	26
3.5.2	Öffentlicher Verkehr .....	27
3.5.3	Fuss- und Fahrradverkehr.....	27
3.5.4	Ausbaubreiten für Strassen .....	28
3.6	Bevölkerung.....	31
3.6.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose .....	31
3.6.2	Demografie.....	32
3.7	Siedlungsentwicklung.....	32
3.7.1	Stand Überbauung und Erschliessung.....	34
3.7.2	Auslastung Wohn- Misch- und Zentrumszonen (ARE) .....	34
3.8	Lärmempfindlichkeitsstufen.....	36
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung .....</b>	<b>38</b>
5.1	Redimensionierung Bauzonen.....	38
5.1.1	Bauzonenauslastung .....	38
5.1.2	Eruierung Umnutzungsgebiete .....	39
5.1.3	Nutzung bei Umzonungen.....	39
5.2	Nutzungsmass in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen .....	41
5.2.1	Ausnützungsziffer / Bebauungsziffer .....	41
5.2.2	Grünziffer.....	45
5.3	Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen .....	46
5.3.1	Änderung der Messweisen .....	46
5.3.2	Änderung der Gebäudemasse .....	46
5.3.3	Maximale Wohnungszahl .....	46
5.3.4	Klein- und Anbauten und Überbauungsziffer.....	46
5.4	Integration der W1 in die W2 Zone .....	47
5.5	Weitere Änderungen aufgrund der IVHB .....	50
5.5.1	Anrechenbare Grundstücksfläche.....	50
5.5.2	Vollgeschosse.....	50
5.5.3	Untergeschosse.....	50
5.5.4	Dachgeschosse.....	50
5.5.5	Attikageschosse .....	50
5.5.6	Kniestockhöhe .....	50
5.5.7	Fassadenflucht.....	50

5.5.8	Fassadenlinie / Projektierte Fassadenlinie .....	51
5.5.9	Massgebendes Terrain .....	51
5.6	Dächer in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen .....	51
5.7	Umgebungsgestaltung, Freiräume und Natur .....	51
5.7.1	Eingliederung der Gebäude in die Umgebung.....	51
5.7.2	Umgebungsgestaltung .....	51
5.7.3	Naturinventar .....	51
5.7.4	Umsetzung Naturinventar als Naturschutzzonen im Zonenplan.....	52
5.8	Kernzone.....	54
5.8.1	Gebäudemassen bei Neubauten im Baubereich .....	54
5.8.2	Vorplatzbereich.....	55
5.8.3	Geschützte und dorftypische Bäume / Geschützte Stützmauern .....	56
5.8.4	Überprüfung Schutzstatus Gebäude .....	56
5.8.5	Hofstattbebauung .....	57
5.8.6	Öffentliche Beiträge .....	57
5.9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen .....	57
5.9.1	Spielplatz .....	58
5.9.2	Kirche und Kapelle .....	58
5.9.3	Werkhof.....	59
5.10	Archäologische Schutzzone .....	59
5.11	Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone.....	60
5.12	Gefahrenzonen .....	60
5.13	Quartierplanungen.....	60
5.14	Ausschlussgebiet für Mobilfunkanlagen .....	61
5.15	Störfallvorsorge .....	61
5.16	Lärm .....	61
5.17	Strassenraumgestaltung.....	61
5.18	Weitere Perimeteranpassungen.....	61
5.18.1	Nichtgenehmigung Einzonung.....	61
5.18.2	Zone ohne festgelegte Nutzung.....	62
5.18.3	Sicherstellung Erschliessung Pz. Nr. 1595, 1613, 1696, 1774.....	63
5.19	Umzonung Wald zu Landwirtschaftszone .....	63
5.20	Anpassung Kernzone an heutige Bebauung.....	64

<b>6</b>	<b>Bestandteile der Revision Strassennetzplan und Strassenreglement .....</b>	<b>65</b>
6.1	Anpassung Strassenkategorien.....	65
6.1.1	Strassenreglement .....	65
6.1.2	Umsetzung Strassennetzplan .....	66
6.1.3	Abtretung Kantonsstrasse und Überführung in Sammelstrasse .....	69
6.2	Kostenverteiler .....	69
6.3	Wander- und Fusswegnetz / Historische Verkehrswege .....	71
6.4	Weitere Anpassungen .....	71
6.4.1	Strassenraumgestaltung.....	71
6.4.2	Nichtgenehmigung RRB Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1808.....	71
6.4.3	Erschliessung Parzellen Nr. 737 und Nr. 1857 .....	72
6.4.4	Umlegung Eichacker.....	72
6.4.1	Erschliessung Steigenweg / Gassenackerweg .....	72
6.4.2	Aufhebung Verbindung Eichacker – Nenzlingerweg.....	73
6.4.3	Aufhebung weiterer Privatstrassen .....	73
6.4.4	Orientierende Inhalte.....	75
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung der Rahmenbedingungen .....</b>	<b>76</b>
7.1.1	Ziele der Planung .....	76
7.2	Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen .....	76
7.2.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG.....	76
7.2.2	Kantonaler Richtplan.....	77
7.2.3	Gewässerraum.....	77
7.2.4	ISOS und Bauinventar Baselland.....	77
7.2.5	Kataster der belasteten Standorte.....	77
7.2.6	Naturgefahren .....	77
7.2.7	Störfallvorsorge .....	78
7.2.8	IVHB.....	78
7.2.9	Auslastung der Wohn- Misch- und Zentrumszonen .....	78
7.3	Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen .....	78
7.3.1	Kommunale Konzepte .....	78
7.3.2	Erschliessung .....	78
7.3.3	Bevölkerung.....	78

<b>8</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>79</b>
8.1	kantonale Vorprüfung .....	79
8.2	öffentliche Mitwirkung.....	79
8.3	Auflage- und Einspracheverfahren .....	79
8.4	Beschlussfassung .....	79
<b>9</b>	<b>Beschluss Planungsbericht.....</b>	<b>80</b>

**Anhang**

- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht (*folgt*)

**Beilagen**

- Naturinventar Siedlung der Gemeinde Blauen (Ingenieurbüro Götz 2021)
- Analyse Grünflächenanteil (Jermann AG 2021)
- Analyse Revision Strassenkategorien (Jermann AG 2022)
- Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung (Jermann AG 2023)

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
2.0	suja	02.05.2024	öffentliche Mitwirkung

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Allgemein

Die Gemeinde Blauen liegt im Kanton Basel-Landschaft im Laufental auf einer Terrasse des Südhangs der Blauenkette. Das Dorfbild besticht durch seine Ursprünglichkeit und den hohen Erhaltungsgrad, ausserhalb des Dorfkerns liegen grösstenteils ein- bis zweistöckig bebaute Einfamilienhausquartiere. Am Dorfkern angrenzend liegt die wohngenutzte jedoch kaum bebaute Quartierplanung Fühhäupter und peripher gelegen die Quartierplanung Kirchägerten (Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung) im Norden und der Teilzonenplan Schwabenmatt (Gewerbe und Pferdehaltung) im Süden des Siedlungsgebiets.

## 1.2 Anlass

Die Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern wurden im Jahr 2002 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und bis heute zwei Mal hinsichtlich der Umnutzungsmöglichkeiten bzw. des Schutzstatus der Gebäude der Kernzone mutiert. Der Gemeinderat der Gemeinde Blauen entschied sich nach Evaluation des Revisionsbedarfs für das gesamte Siedlungsgebiet, diese Mutationen im Zonenplan Dorfkern mit hoher zeitlicher Priorität einer Gesamtrevision vorzuziehen. Aufgrund des Alters der Zonenvorschriften und der Änderung wesentlicher nationaler und kantonaler Vorgaben, die mit der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) 2014 und der damit einhergehenden Revision des kantonalen Richtplans 2016 einherging, liess der Gemeinderat den gesamten Revisionsbedarf erfassen. Ebenso soll bei bevorstehender Revision der Reglemente die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wo sinnvoll umgesetzt und der Strassennetzplan aus dem Jahre 1998 mit mehreren kleinen Mutationen 2004, 2010, 2013, 2014, 2017 und 2018 revidiert werden.

## 1.3 Ziele

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
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

Daraus leiten sich u.a. folgende Handlungsfelder ab:

- Redimensionierung der Bauzonen
- Unterschutzstellung von wertvollen Naturobjekten im Siedlungsgebiet
- Umsetzung der IVHB
- Umsetzung von Naturgefahrenkarte und kantonalen Schutzzonen

## 1.4 Änderungen

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Umzonungen von Baulandreserven zu Nicht-Bauzonen
- Umsetzung der Bestimmungen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Einführung Grünflächenziffer
- Einführung Überbauungsziffer, Streichung Bebauungsziffer
- Anpassung Höhe und Definition Ausnutzungsziffer, Fassaden- und Gebäudehöhe
- Einführung Vorschriften für Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse

- Streichung Sockelgeschoss und Integration W1 in W2 Zone (Streichung W1)
- Anpassung Bebauungsmass für Neubauten in Baubereichen der Kernzone
- Anpassung Vorschriften für Klein- und Anbauten
- Festlegung von Gefahrenzonen zum Schutz vor Naturgefahren
- Einführung neuer Naturschutzzonen (Grundnutzungszone)
- Festlegung von archäologischen Schutzzonen
- Einführung massgebendes Terrain
- Einführung Lärmempfindlichkeitsstufen
- Anpassung des Strassenreglements
- Anpassung der Strassenkategorien im Strassenreglement
- Darstellung und Berücksichtigung historische Verkehrswege sowie Fuss- und Wanderwege
- Einführung Vorschriften zu Wanderwegen
- Streichung Kostenverteiler für Strassenkorrekturen
- Bereinigung Nichtgenehmigung Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1808

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektorganisation

Die Revision des Strassennetzplans und des Strassenreglements, des Zonenplans Siedlung, der Teilzonenpläne Dorfkern und Schwabenmatt<sup>1</sup> und teilweise des Zonenplans Landschaft – sowie der Mutation der jeweiligen Reglemente wurde von der Gemeinde Blauen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure und Geometer AG ausgearbeitet. Die gesamte Revision wurde durch eine sechsköpfige Kommission aus der Blauner Bevölkerung unter Leitung des Gemeinderats Stephan Zahn begleitet. Das Naturinventar wurde durch das Ingenieurbüro Götz erstellt.

### 2.2 Planungsablauf

bis Dezember 2020	Start der Revision
Januar 2021 – Dezember 2022	Entwurf Planunterlagen unter Begleitung der Kommission
Juni 2023	Freigabe durch den Gemeinderat
Juli 2023 – Dezember 2023	kantonale Vorprüfung
<b>22. Mai 2024 – 30. Juni 2024</b>	<b>öffentliche Mitwirkung</b>
Juli – September 2024	Überarbeitung der Planunterlagen
danach	Gemeindeversammlung
	Referendumsfrist
	Planaufgabe
	Einspracheverfahren
	Regierungsrätliche Genehmigung

<sup>1</sup> Der Teilzonenplan Schwabenmatt ist Inhalt der Revision Strassennetzplan und Strassenreglement jedoch nicht der Revision Zonenplan und des Zonenreglement.

## 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
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991

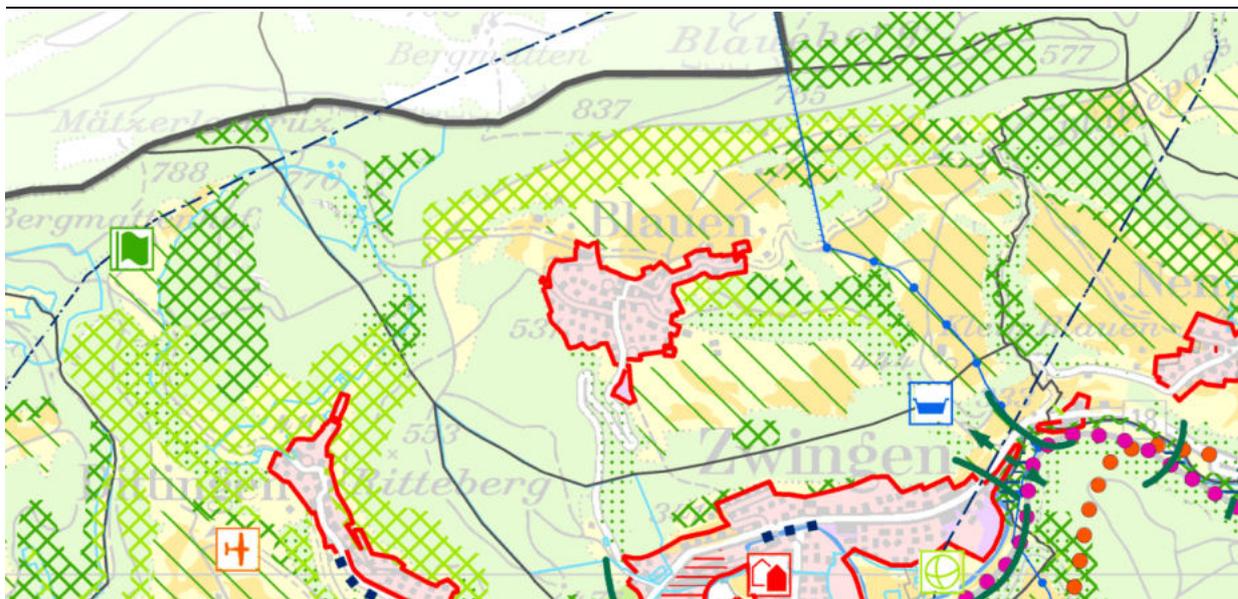
### 3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Strassengesetz (StraG) vom 24.03.1986
- 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
- Kantonales Waldgesetz (kWaG) vom 11. Juni 1998
- Kantonale Waldverordnung (kWaV) vom 22. Dezember 1998
- 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 wegleitend und übersetzt die zentralen Anliegen des Raumplanung- und Baugesetz in konkrete Vorgaben. Blauen ist gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept Basel-Landschaft dem Raumtyp «Ländlicher Raum» bzw. dem regionalen Handlungsraum «Laufental» zugewiesen. Im ländlichen Raum wird ein Dichteziel von 50 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare, für den regionalen Handlungsraum «Laufental» von 55 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare festgelegt.



Ausgangslage	Richtplanaussage	Objektblatt	Objekt
		S 1.1	Siedlungsgebiet
		L 2.1	Landwirtschaftsgebiet
		L 2.2	Fruchtfolgeflächen
		L 2.3	Schutzwald
		L 3.1	Vorranggebiet Natur
		L 3.2	Vorranggebiet Landschaft

Abbildung 1: Ausschnitt Richtplankarte Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (Stand Juni 2020) (Quelle: Amt für Raumplanung Basel-Landschaft 2020)

In der Richtplankarte ist das Siedlungsgebiet von Blauen von Landwirtschaftsgebiet, Fruchtfolgeflächen, Schutzwäldern und Vorranggebieten Natur sowie von Vorranggebieten Landschaft umgeben. Eine Aussage über das Siedlungsgebiet wird nicht gemacht, womit die allgemein für das Siedlungsgebiet geltenden Richtplanaussagen gelten. Es sind folgende Objektblätter mit angegebenem Inhalt für die Entwicklung im Siedlungsgebiet der Gemeinde Blauen massgebend und in der Revision umzusetzen:

- S 1.1 Siedlungsgebiet
- S 1.2 Bauzonen
- S 3.1 Ortsbildschutz
- L 1.3 Naturgefahren
- L 2.2 Fruchtfolgeflächen
- V 2.2 Kantonsstrassennetz
- V 3.2 Wanderwege
- V 3.3 Fusswege
- V 3.4 Historische Verkehrswege

So soll die zukünftige **Siedlungsentwicklung nach innen** gerichtet sein, das Wachstum in die Fläche soll eingedämmt werden (S 1.1 Siedlungsgebiet). Für die Gemeinde Blauen sind die im Objektblatt S 1.1 beschlossenen Planungsgrundsätze und -anweisungen nicht relevant. Zum einen ist aufgrund der geringen Auslastung der bestehenden Bauzonen keine Erweiterungen der Wohn- Misch- oder Zentrumszonen (WMZ) durch Einzonung möglich. Zum anderen sind in der KRIP-Gesamtkarte für Blauen 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 müsste die Auslastung jedoch mindestens 95% betragen, was in der Gemeinde Blauen nicht der Fall ist<sup>2</sup>. 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 Ausnützungsziffer von mindestens 0.6 dicht überbaut werden (Planungsgrundsatz d). Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Betreffend dem **Ortsbildschutz** (S. 3.1) –Blauen ist laut ISOS Ortsbild von regionaler Bedeutung – 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. Der Schutzstatus der Gebäude wurde bereits in der vorhergehenden Mutation der Zonenvorschriften überprüft und angepasst. Die den Freiraum im Siedlungsgebiet betreffenden Planungsweisungen werden in der vorliegenden Revision umgesetzt.

Die Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die **Naturgefahrenkarten**. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest. Blauen ist am nördlichen Siedlungsrand von einer geringen Gefährdung durch Rutschung sowie durch eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Steinschlag betroffen (vgl. Ziffer 3.3.6).

**Fruchtfolgeflächen** (FFF) sind für den Ackerbau geeignete Gebiete. Die FFF sind im Sinne des Sachplans FFF durch die Gemeinden und den Kanton zu erhalten und deren Erhalt raumplanerisch zu sichern. Im Siedlungsgebiet, bzw. bei Konsumation von Fruchtfolgeflächen ist insbesondere die Planungsanweisung c zu beachten, wonach die Gemeinden im Planungsbericht den Bedarfsnachweis, die Standortgebundenheit des Vorhabens sowie die Ergebnisse der Gesamtinteressenabwägung aufzeigen. Die Revision betrifft rund 600 m<sup>2</sup> FFF, welche auf dem Gassenackerweg festgelegt sind. Durch die Perimeteranpassung des Zonenplan Siedlung, welche die Erschliessungsstrasse in das Siedlungsgebiet aufnimmt, fällt diese Fläche weg. Auf die Ziele der FFF hat diese Revision keine Auswirkungen, da die Fläche bereits heute auf einer Strasse liegt und die Festlegung der FFF an dieser Stelle lediglich der hohen Flughöhe des Datensatzes (und der damit einhergehenden Ungenauigkeit) geschuldet ist.

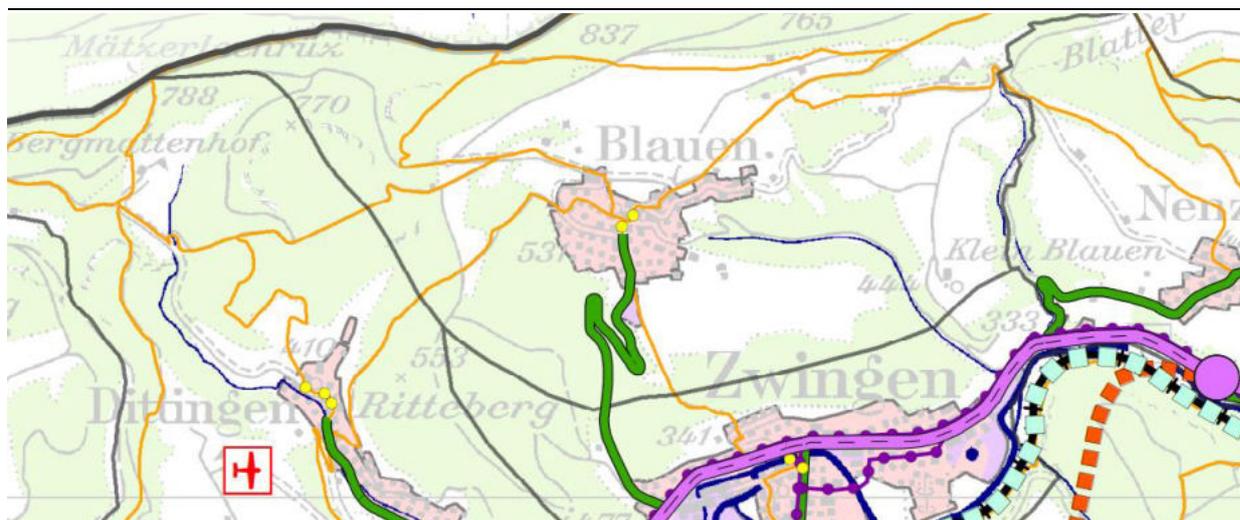
In Bezug auf das **Kantonsstrassennetz** legt die Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur die Zwingenstrasse bis zur Abzweigung Rittenbergweg als Kantonstrasse fest. Die Dorfstrasse ab «Guter Brunnen» bis zum Steigenweg ist gemäss Vereinbarung vom November 2013 zwischen Kanton und Gemeinde zur Abtretung an die Gemeinde vorgesehen.

Über die Dorfstrasse, den Steigenweg, die Emmengasse sowie den Emmenweg verlaufen kantonale **Wanderwege**. Diese sind in den kommunalen Strassennetzplänen zu übernehmen.

---

<sup>2</sup> In Blauen vielmehr Rückzonung aktuell: KRIP BL, Planungsweisung a S 1.2: «Gemeinden mit einer Auslastung der WMZ von weniger als 90 % gemäss Methode nach „Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes“ (März 2014) überprüfen ihre Bauzonen innerhalb der nächsten 3 Jahre und zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Überdimensionierte Bauzonen sind anschliessend durch die Gemeinden innerhalb von 5 Jahren (allfällige Rechtsmittelverfahren ausgeschlossen) zurückzuzonen.»

Die Gemeinden ergänzen ihren Strassennetzplan mit einem **Fusswegnetz** im Sinne von Art. 2 FWG (eidgenössisches Fussweggesetz). Im Siedlungsgebiet verlaufen einige **historische Verkehrswege**. Diese sind in den kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen und im kommunalen Strassennetzplan orientierend zu übernehmen.



Ausgangslage	Richtplanaussage	Objektblatt	Objekt
			übrige Kantonsstrasse
		V 2	an Gemeinde abzutretende Kantonsstrasse
		V 2	Hauptverkehrsstrasse von nationaler Bedeutung
		V 3	kantonaler Wanderweg

Abbildung 2: Ausschnitt Richtplankarte Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (Stand Juni 2020) (Quelle: Amt für Raumplanung Basel-Landschaft 2020)

### 3.3.2 Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation

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.

Blauen 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.

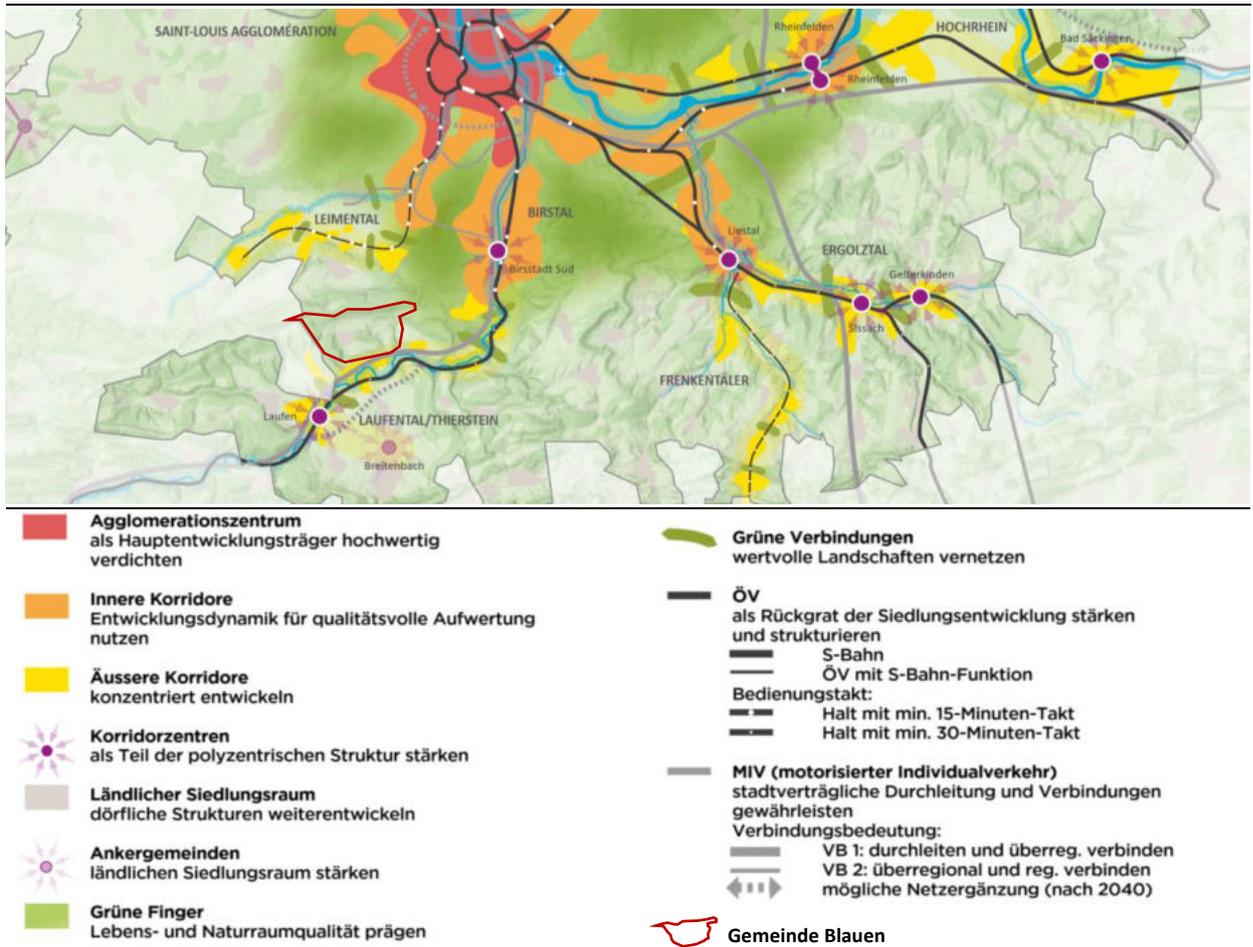


Abbildung 3: Agglomerationsprogramm Basel, 4. Generation: Zukunftsbild 2040 (Quelle: Agglomerationsprogramm Basel)

Für Blauen sind zusätzlich die Entwicklungsziele die im Talboden des Laufentals lokalisierten Gemeinden des «Äusseren Korridors» (z. B. Zwingen) relevant. So wird angestrebt, dass die S-Bahn die äusseren Korridore im 30-Minuten-Takt erschliesst oder das Angebot an Versorgungsdienstleistungen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung bedarfsgerecht ausgebaut wird.

### 3.3.3 Gewässerraum

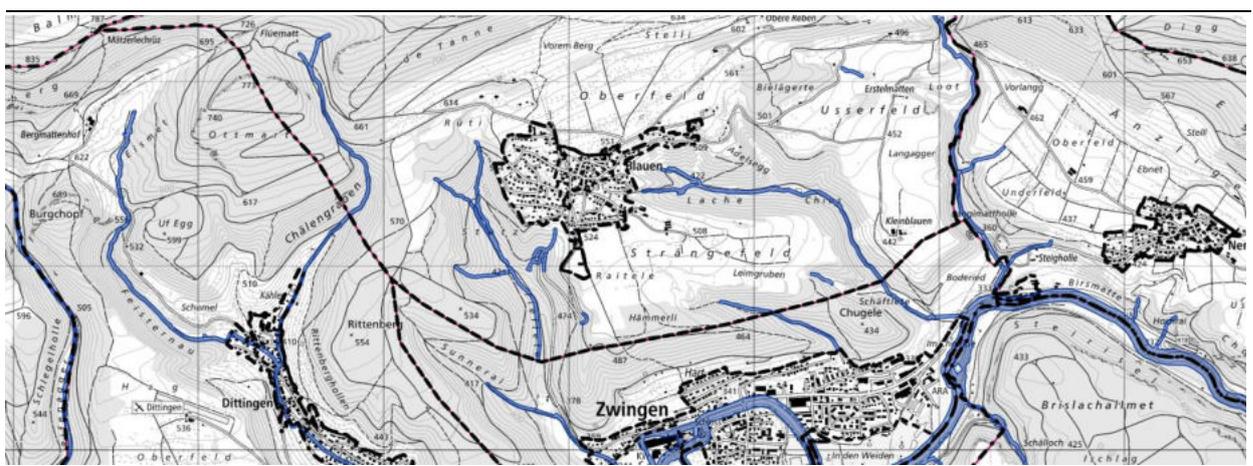


Abbildung 4: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (GeoView BL 2022)

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. Innerhalb des Siedlungsgebiets liegen keine Gewässer, für welche ein Gewässerraum nach der nationalen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt werden muss.

### 3.3.4 Geschützte Objekte

#### ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Dorfkern von Blauen von regionaler Bedeutung. Im Gegensatz zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung, besteht für Blauen kein gesetzlicher Zwang, die Objekte in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

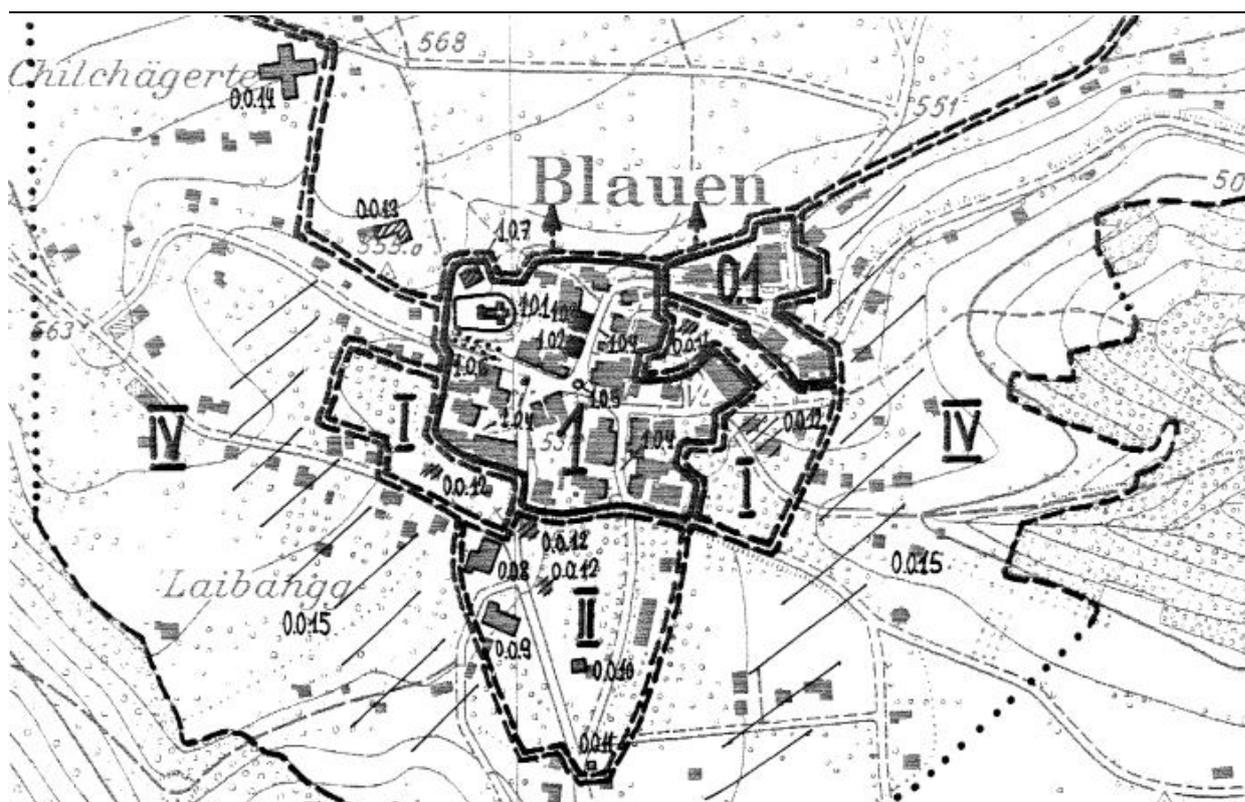


Abbildung 5: ISOS Blauen (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

Es bestehen drei Gebäude mit dem Erhaltungsziel A:

- Pfarrkirche (altes Schulhaus)
- Schul- und Gemeindehaus
- Klassizistisches Wohnhaus (Dorfstrasse 17 / 19)

Bei diesen Gebäuden ist die Substanz zu erhalten. Die Pfarrkirche sowie das Schul- und Gemeindehaus sind kantonal, die Dorfstrasse 17 / 19 kommunal geschützt (vgl. BIB).

## Bauinventar Baselland (BIB)

Das Bauinventar Baselland (BIB) wurde 2007 durch den Kanton erstellt. Es enthält Empfehlungen für die kantonale und kommunale Unterschutzstellung von besonders wertvollen Bauten. Im Dorfkern sind folgende Gebäude kommunal zu schützen:

- Dorfstrasse 17 / 19 (Wohnhaus, bereits im ISOS mit Erhaltungsziel A enthalten)
- Hanfgartenweg 1 / 1a (Pfarrhaus)
- Nenzlingerweg 1 (Wohnhaus)

Diese drei Bauten sind alle kommunal geschützt.

Gemäss kantonalem Inventar der geschützten Kulturdenkmäler des Kantons Basel-Landschaft stehen zudem der Wendel- und der Steigenwegbrunnen sowie neu die St. Josefs-Kapelle unter kantonalem Schutz.

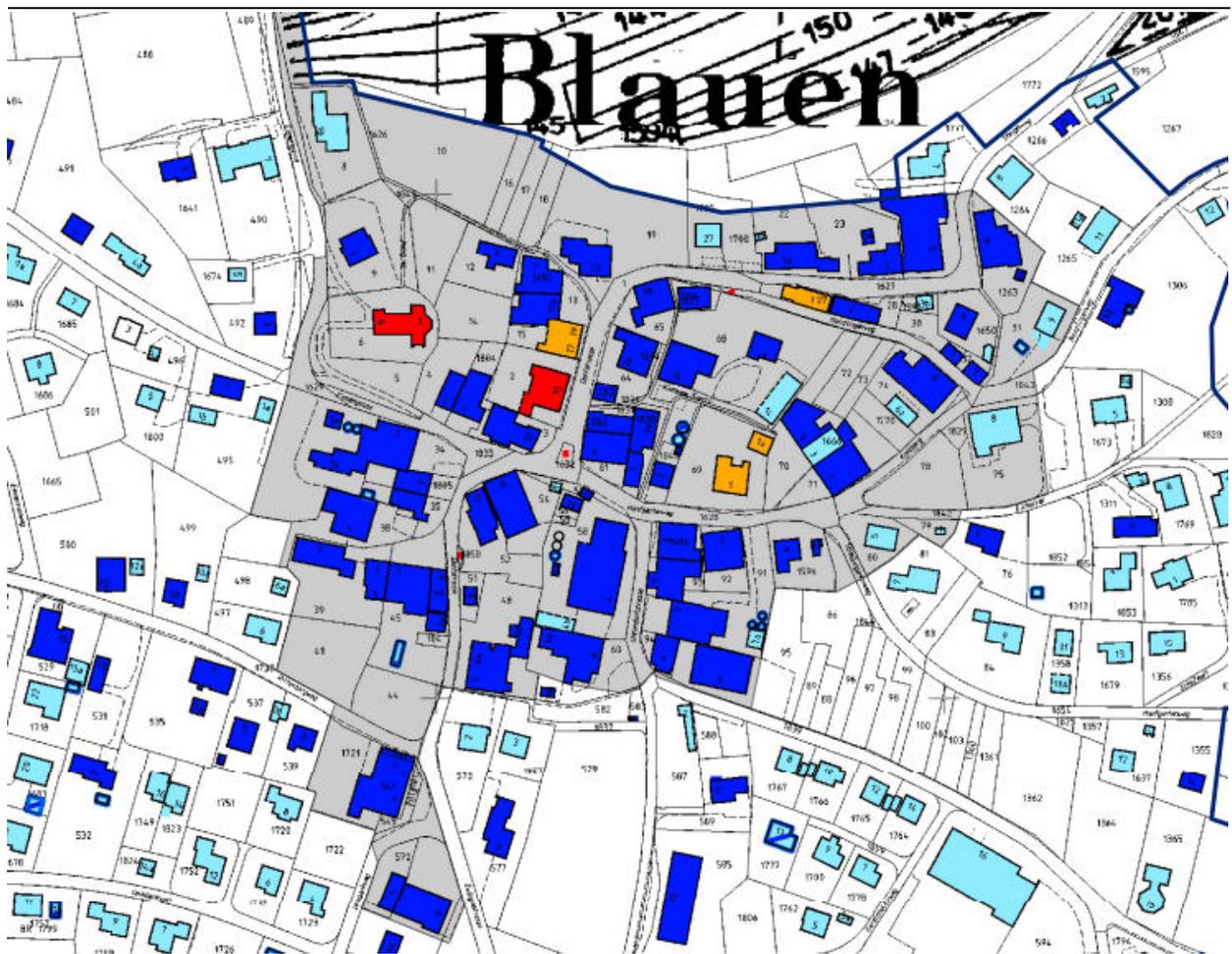


Abbildung 6: BIB Blauen (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

### 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.

Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es keine Einträge für belastete Standorte.

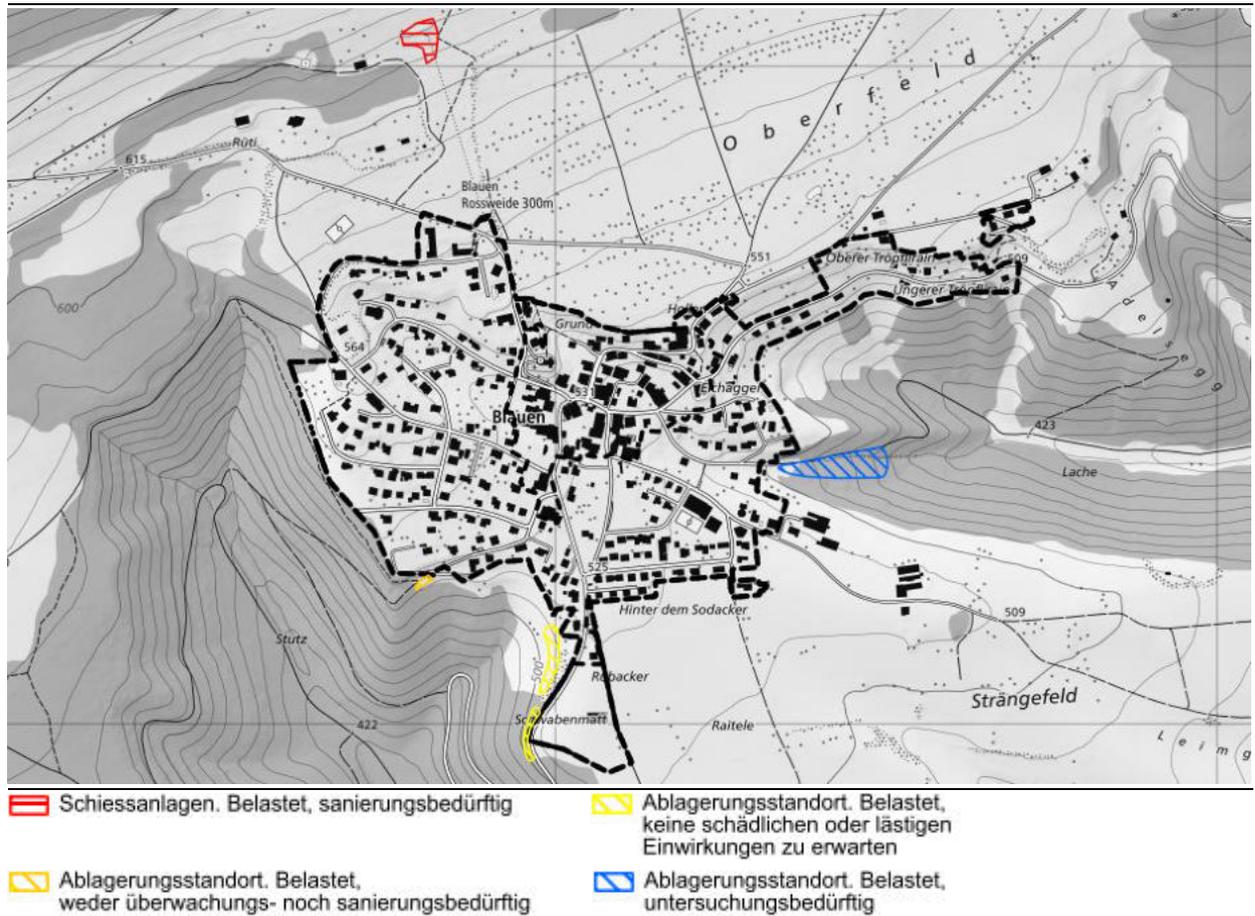
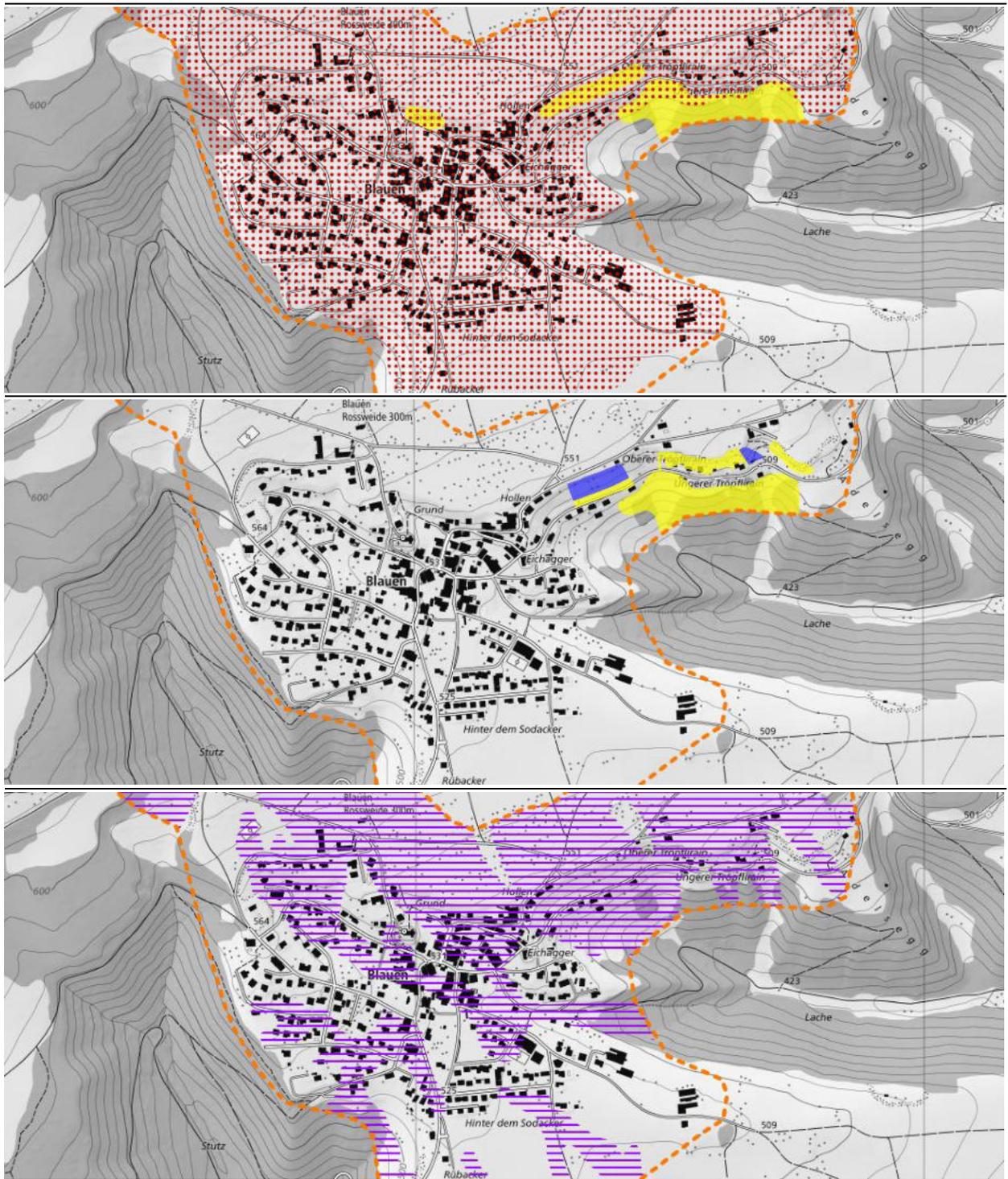


Abbildung 7: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: GeoView BL 2022)

### 3.3.6 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.

Im Siedlungsgebiet von Brauen existiert im Norden eine geringe Rutschungsgefährdung in den Gebieten «Grung» und «Tröpfliroi». Im Gebiet «Tröpfliroi» existiert zudem geringe bis mittlere Steinschlaggefährdung. Eine Überschwemmungsgefahr existiert hingegen nicht. Es wird lediglich ein Hinweis auf Hangwasser gegeben.



**Allgemeine Gefahrenbereiche**

- Gefährdung erheblich
- Gefährdung mittel
- Gefährdung gering
- Restgefahr

**Zusatz Gefahrenkarte Wasser**

- ~ Gefahrenhinweis Ufererosion
- / / Gefahrenhinweis Murgang
- ||| Gefahrenhinweis Rückstau Kanalisation
- Gefahrenhinweis Hangwasser
- · · Gefahrenhinweis Grundwasseraufstoss

Abbildung 8: Naturgefahrenkarten Rutschung (oben), Steinschlag (Mitte) und Wasser (unten) (Quelle: GeoView 2022)

### 3.3.7 Störfallvorsorge

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

Der einzige Eintrag in der Gemeinde Blauen betrifft den Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung, welche östlich des Siedlungsgebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der 300 m breite Konsultationsbereich, innerhalb dessen laut Störfallverordnung (StFV) Einschränkungen bestehen würden, tangiert das Siedlungsgebiet jedoch nicht.

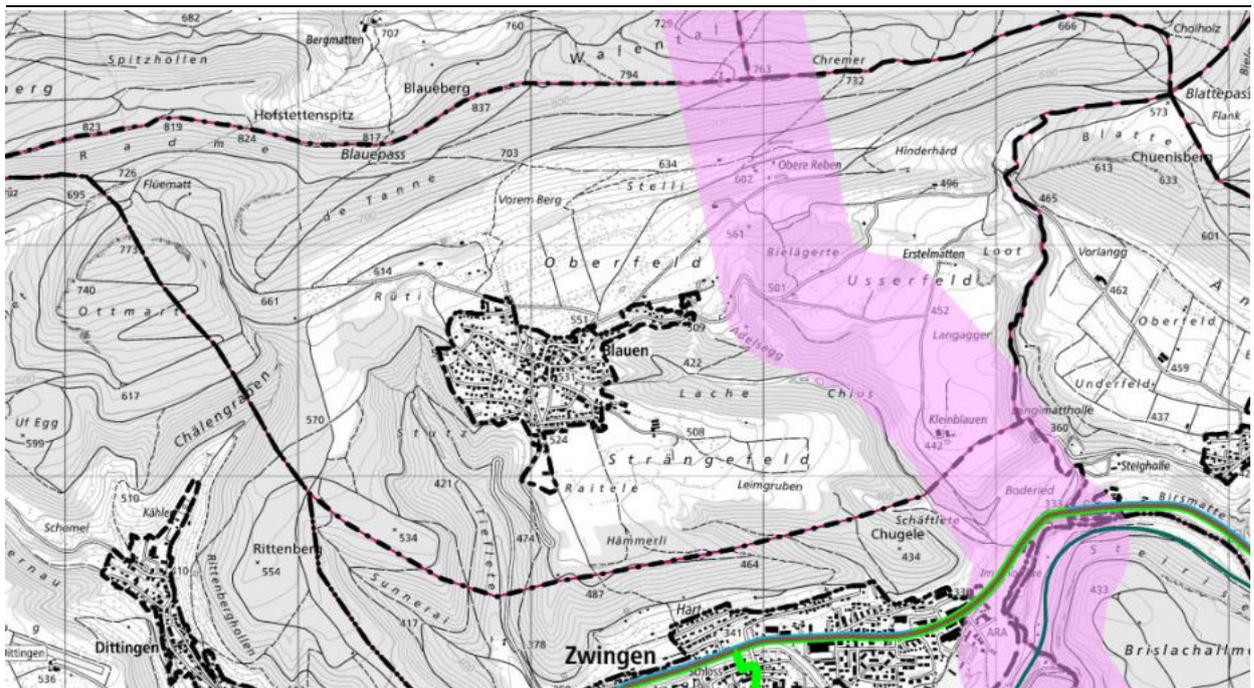


Abbildung 9: Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung (GeoView BL 2022)

### 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.

## 3.4 Kommunale Planungen und Rahmenbedingungen (Zonenvorschriften)

### 3.4.1 Kommunale Konzepte

#### Gemeindeleitbild 2020

Der Gemeinderat Blauen genehmigte am 10. März 2020 ein Gemeindeleitbild, das die Entwicklungsrichtung bis ins Jahr 2030/2035 festlegt. Folgende zentrale Entwicklungsziele sind darin definiert:

- massvolles Bevölkerungswachstum mit Fokus auf Familien mit Kindern
- dem Dorfcharakter gerecht werdende Siedlungsentwicklung nach innen
- naturnahes Landschaftsbild und eine standortgerechte Landbewirtschaftung
- hohe Qualität im Bildungsbereich und im Betreuungsangebot für Kinder
- zeitgemässe Verkehrserschliessung und hohe Sicherheit im Verkehr
- gut funktionierendes, bedürfnisgerechtes kommunales Dienstleistungsangebot
- ökologische Energiepolitik und nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen
- breitgefächertes Angebot in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit
- verantwortungsvolles öffentliches Finanz- und Investitionsmanagement
- offene Kommunikation und aktive Beteiligung der Einwohnerschaft

Daraus lassen sich folgende für die Revision der Zonenplanung Siedlung relevante räumliche Handlungsfelder ableiten:

- Ermöglichen von Nachverdichtung in den bereits überbauten Bauzonen (ZPS und TZP Dorfkern)
- Überprüfung der Bauzonenauslastung
- Bedarfsüberprüfung für Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
- Strassennetzplanung und Revision Strassenreglement mit Augenmerk Verkehrssicherheit und ÖV
- Überprüfung der Reglementierung für Photovoltaikanlagen

#### Entwicklungskonzept Dorfkern 2013

Im Vorfeld zur Mutation der Zonenvorschriften Dorfkern wurde durch die Gemeinde ein Entwicklungskonzept Dorfkern erstellt und am 9. November 2013 durch den Gemeinderat genehmigt. Dieses enthielt Leitziele für die Entwicklung des Dorfkerns, welche in folgende Handlungsfelder mündeten:

- Gebäude | Privater Aussenraum | Verkehrssicherheit | Öffentlicher Aussenraum | Energie

Die Handlungsfelder wurden in einen Ist-Zustand, Ziele und Massnahmen unterteilt. Ein beachtlicher Teil dieser Massnahmen wurde mit der Mutation der Zonenvorschriften Dorfkern bereits umgesetzt:

- Überprüfung der Gebäudekategorien | Ermöglichung von Solaranlagen | Liberalisierung der Bestimmungen für Dachaufbauten | Verbot von invasiven Neophyten

Weitere Massnahmen aus dem Entwicklungskonzept, welche ebenfalls bereits umgesetzt wurden, ist das Projekt «Gemeindezentrum Bucherhaus resp. Blauehuus» sowie die UNICEF-Zertifizierung als kinderfreundliche Gemeinde. Das Blauehuus wurde im Jahr 2017 eröffnet. Die UNICEF-Zertifizierung erfolgte im Jahr 2014 – die Re-Zertifizierung 2018. Eine weitere Massnahme aus dem Entwicklungskonzept, welche momentan in Planung ist, ist die Strassenraumgestaltung der Dorfstrasse / Zwingenstrasse.

### 3.4.2 Zonenplan Siedlung

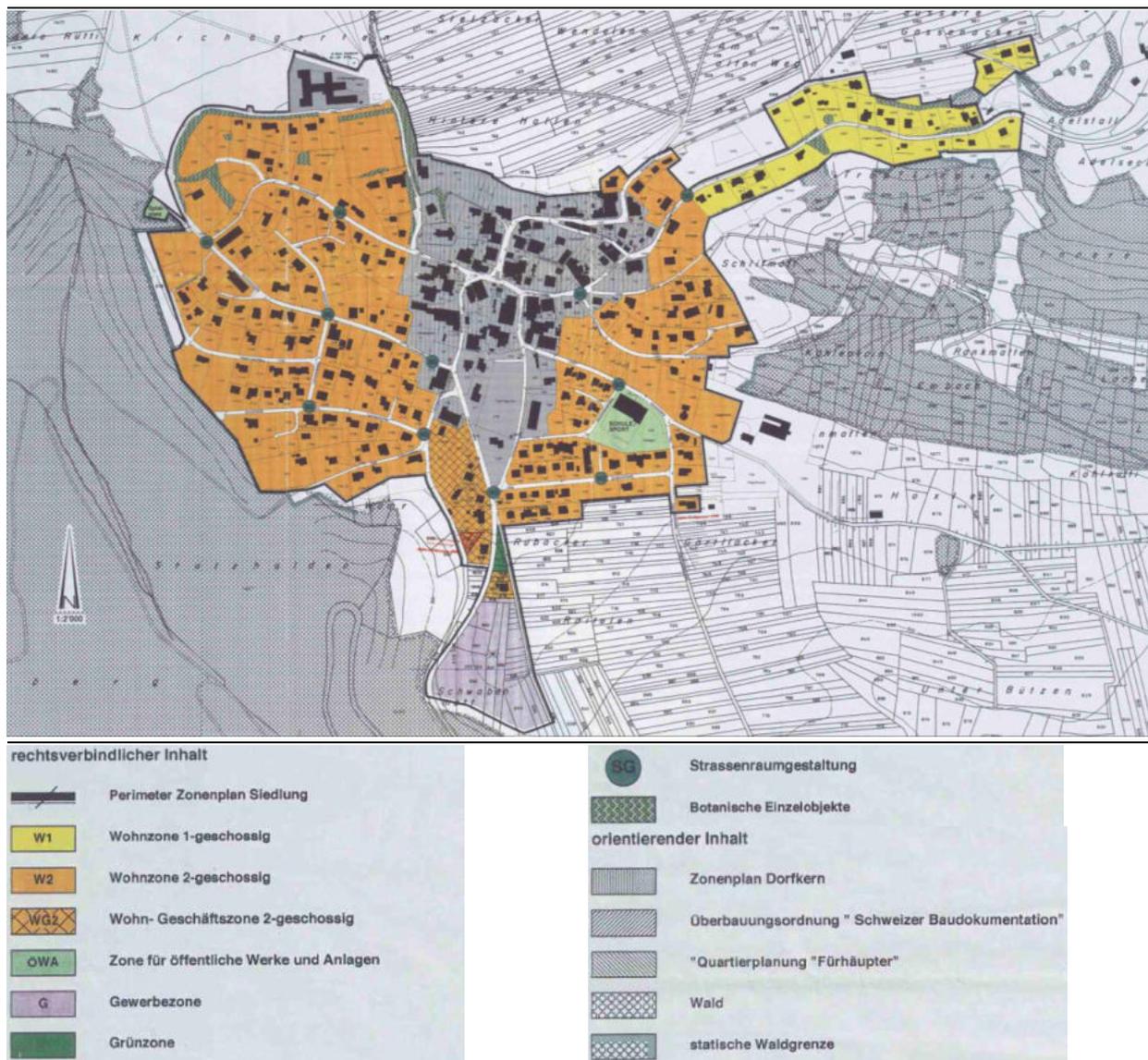


Abbildung 10: Zonenplan Siedlung (Gemeinde Blauen 2002)

Die bestehenden Zonenvorschriften wurden am 11. Juni 2002 vom Regierungsrat genehmigt (75/ZPS/2/0 mit RRB Nr. 0954) und seither mehrmals mutiert. Das nachgeführte Reglement wurde am 23. Juni 2020 vom Regierungsrat genehmigt (75/ZRS/2/5 mit RRB Nr. 0914). Der Zonenplan teilt das Siedlungsgebiet in eingeschossige Wohnzonen (W1), zweigeschossige Wohnzonen (W2) zweigeschossige Wohn- und Geschäftszonen (WG2), Gewerbebezonen (G), Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) und Grünzonen ein. Die Kernzone wird im separaten Zonenplan Dorfkern behandelt.

### 3.4.3 Zonenplan Dorfkern

Die bestehenden Zonenvorschriften Dorfkern wurden am 11. Juni 2002 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und wurden seitdem mehrmals mutiert. Die letzten Mutationen stammen aus dem Jahr 2014 und 2020. Für die Mutation 2014 wurden, auf Grundlage des Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2013, Liberalisierungen an den Bestimmungen vorgenommen und einzelne Gebäude einer anderen Gebäudeschutzkategorie zugewiesen.

Die Mutation 2020 hatte das Ziel, die Entwicklungen im Dorfkern weiter zu fördern. Die geltenden Zonenvorschriften wirkten nach wie vor, trotz der Mutation im Jahr 2014, als zu restriktiv. Mit einer Revision der Zonenvorschriften sollten die vorherrschenden Hemmnisse grösstmöglich abgebaut werden. Dabei stand jedoch nach wie vor die Erhaltung der Qualität des Dorfkerns im Vordergrund. Die Flexibilität sollte geschaffen werden, ohne dabei die Qualitäten im Dorfkern in Frage zu stellen.



Abbildung 11: Ursprünglicher ZTP Dorfkern mit RRB vom 11. Juni 2002 (Quelle: Gemeinde Blauen)



Abbildung 12: Mutation geschützte Bauten 75/TZPS/1/4 mit RRB Nr. 0914 vom 23 Juni 2020

### 3.4.4 Teilzonenpläne und Quartierplanungen

Die geltenden Teilzonen- und Quartierpläne bleiben grundsätzlich unverändert bestehen. Dies bedeutet, dass innerhalb derer Perimeter auch in Zukunft die genehmigten Nutzungsbestimmungen zur Anwendung kommen. Aus diesem Grund werden die bestehenden Teilzonen- und Quartierplanungen in der Rahmennutzungsplanung flächendeckend dargestellt. Anders verhält es sich bei der Revision des Strassenetzplans und des Strassenreglements, welche auch innerhalb der erwähnten Planungsinstrumente gelten.

Folgend sind die geltenden Teilzonen- und Quartierplanungen kurz abgehandelt:

#### Quartierplanung Füh Häupter

Der Quartierplan Füh Häupter (75/QP/1/0) wurde mit RRB 768 vom 14. April 1998 genehmigt. Er ersetzt die noch nach bernischem Recht entstandene Zone mit Planungspflicht. Der Quartierplan sieht eine zweigeschossige Bebauung vor, welche sich gestalterisch an die Kernzonenbebauung anlehnen soll. Die Nutzungsart und das Nutzungsmass lehnen sich ansonsten an die angrenzende Wohnzone W2 an.



Abbildung 13: Quartierplan Füh Häupter, Teilplan 2 (Nutzung) (Quelle: Gemeinde Blauen)

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist der Dorfkern von Blauen von regionaler Bedeutung. Das entsprechende Inventar stammt aus dem Jahr 1982. Gemäss diesem ist der Bereich des Quartierplans Füh Häupter einer Umgebungszone (U-Zo) mit Erhaltungsziel a zugewiesen, welche als Nahumgebung des Dorfkerns für die äussere Ortsbildpflege eine besondere Bedeutung zukommt. Gemäss Erläuterungen zum ISOS ist für Umgebungszone mit Erhaltungsziel a die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Gemäss kantonalem Richtplan kommt jedoch lediglich den Ortsbildern von nationaler Bedeutung eine rechtliche Wirkung zu, welche Eingang in die raumplanerische Interessenabwägung finden müssen.

Die geltende Quartierplanung nimmt bereits Rücksicht auf die Lage am Rand des Dorfkerns. Im Quartierplanreglement ist festgehalten, dass der Quartierplan Führgänger unter anderem auf die Dorfeingangssituation Rücksicht nehmen muss. Zudem ist im Quartierplanreglement festgehalten, dass für die Gestaltung der Bauten dieselben Vorschriften gelten wie für die Kernzonenbebauung.

Der Quartierplan wurde bis heute nicht realisiert, wonach dieser gemäss § 47 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen ist. Dieser Überprüfungspflicht kam die Gemeinde Blauen nach. Bereits im Vorfeld der Zonenplanrevision wurde der Verbleib im Gemeinderat diskutiert und ein Workshop mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern durchgeführt. Aufgrund folgender Punkte wurde auf die Integration des Gebiets in den allgemeinen Zonenvorschriften bzw. die Aufhebung der Quartierplanung verzichtet:

- Das für das Ortsbild wichtige, direkt dem Dorfkern vorgelagerte Gebiet soll nicht durch eine normale Wohnbebauung verbaut werden. Für den Ort angemessene qualitätsvolle Bauvorschriften sind unerlässlich.
- Durch die erhöhten baulichen Anforderungen, welche das Gebiet durch dessen Lage einfordert, würde die Ortsplanungsrevision stark verzögert werden. Die Weiterentwicklung des Planungsinstruments muss in einem separaten Verfahren vorbereitet werden.

Der Gemeinderat Blauen ist entsprechend an der Vorbereitung weiterer Schritte, welche zur qualitätsvollen Überarbeitung der Vorschriften und somit der Bebauung des Gebiets Führgänger beitragen werden. Ein separates Planungsverfahren wird demnächst gestartet.

### **Quartierplanung Kirchägerten**

Die Quartierplanung Kirchägerten (75/QP/2/1 mit RRB Nr. 1647 vom 27. Oktober 2015) lässt eine Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung zu. Zusätzlich ist eine Nutzung für Freizeit, Kultur, Bildung und Museum mit eingeschränkten Öffnungszeiten möglich. Eine publikumsintensive Nutzung ist hingegen nicht zulässig.

### **Teilzonenplan Schwabmatt**

Der Teilzonenplan Schwabmatt (75/TZPS/2/0 mit RRB Nr. 0409) wurde am 12. März 2013 vom Regierungsrat genehmigt. Die Teilzonenplanvorschriften regeln die Nutzung der Spezialzone Gewerbe und Pferdehaltung und sichern den Erhalt eines landwirtschaftlichen Erscheinungsbildes sowie des unbebauten Hangbereichs oberhalb der Zwingenstrasse.

### **3.4.5 Zonenplan Landschaft**

Der Zonenplan Landschaft (75/ZRL/1/0) wurde mit RRB 0821 am 13. Juni 2017 vom Regierungsrat genehmigt. Es wurden diverse Mutationen in Zusammenhang mit dem ZPS vorgenommen (Mutation Hotzlerweg 75/ZPS/2/8 und 75/ZPL1/1 mit RRB Nr. 0856 vom 5. Juni 2018 und Mutation Tiefentalweg 75/ZPS/2/9 und 75/ZPL1/2 mit RRB Nr. 0856 vom 5. Juni 2018).

Die letzte Mutation des Zonenplans Landschaft führte zu folgenden, in dieser Revision zu behebbenden, Konflikten mit dem Zonenplan Siedlung:

- Parzelle Nr. 518 wurde dem Zonenplan Siedlung zugeführt. Dadurch entstand eine Zone ohne festgelegte Nutzung. Die Fläche wird wieder der Landwirtschaftszone zugeführt und der Perimeter entsprechend angepasst.

- Der Waldspielplatz am westlichen Siedlungsrand nahe des Rittenbergwegs wurde der Landwirtschaftszone zugefügt. Der Spielplatz wird der OeWA zurückgeführt und zusammen mit der den Spielplatz erschliessenden Strasse dem Zonenplan Siedlung zugeordnet.
- Der Blattenweg im Norden der Gemeinde (Erschliessungsweg) befindet sich im Zonenplan Landschaft. Da die Erschliessung der Bauzonen über das Siedlungsgebiet gewährleistet werden muss, wird die Strasse dem Perimeter Zonenplan Siedlung zugeführt.

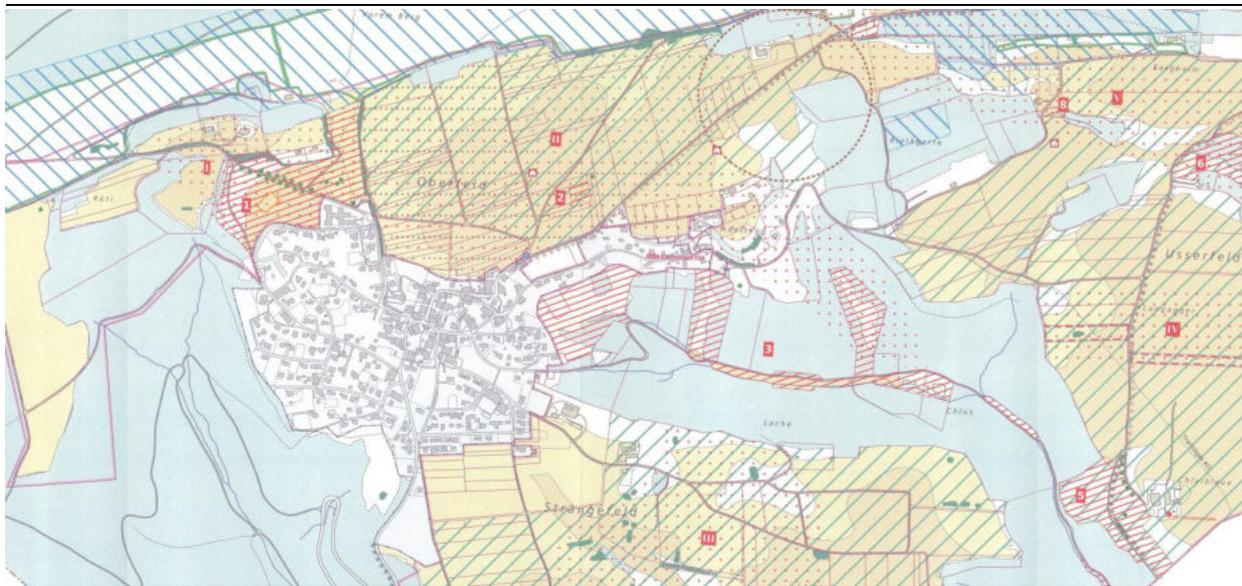


Abbildung 14: Zonenplan Landschaft (Gemeinde Blauen 2017)

### 3.4.6 Strassennetzplan und Strassenreglement

Das Strassenreglement (SR) regelt die Planung, die Projektierung, den Landerwerb, den Bau, den Unterhalt, die Finanzierung und die Benützung der Gemeindestrassen soweit diese Belange nicht durch das Strassengesetz geregelt sind. Das zu revidierende Strassenreglement wurde 1998 genehmigt und seither nicht mutiert.

Der kommunale Strassennetzplan ist ein Richtplan und legt das öffentliche Strassennetz sowie die Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest. Er hält die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauungen frei, bezeichnet die Funktion der Strassen und ist massgebend für die kommunalen Bau- und Strassenlinienpläne. Der kommunale Strassennetzplan enthält die bestehenden, die zu korrigierenden und die zu erstellenden Verkehrswege und Parkierungsflächen.

Der Strassennetzplan wurde 1998 genehmigt und seither mehrere Male mutiert. Bei der Mutation «Uf Wuer» (RRB Nr. 1374 vom 16. September 2014) wurde die Aufhebung einer Erschliessungsstrasse auf der Strassenparzelle 1808 mit der Begründung der unsicheren Erschliessung bei einer Abarzellierung über die Zwingenstrasse nicht genehmigt.

Das nichtgenehmigte Teilstück bleibt auch bei dieser Revision als Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan bestehen. Das Teilstück westlich welches aufgehoben wurde, wird, da nicht ausgebaut und da die Erschliessung über die Zwingenstrasse garantiert ist, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Perimeter Zonenplan Siedlung wird entsprechend angepasst (vgl. Abschnitt 5.18.1 und 6.4.2).



Abbildung 15: Kommunale Bau- und Strassenlinien (Quelle: Geoportal 2021)

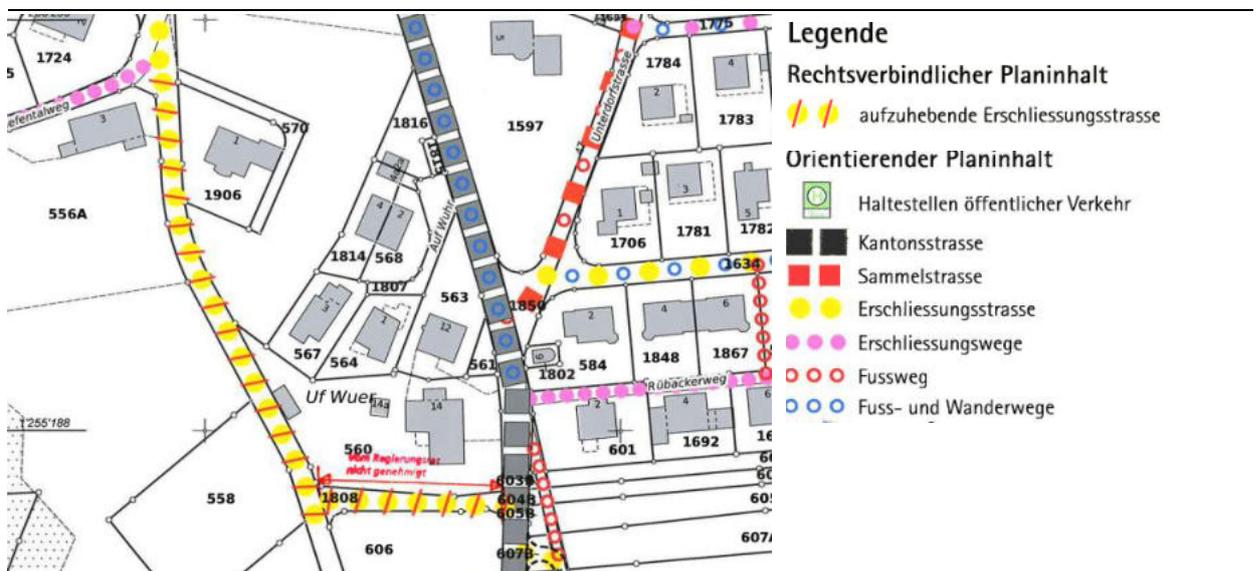


Abbildung 16: Nichtgenehmigung Aufhebung Erschliessungsstrasse (Quelle: Gemeinde Blauen 2014)

### 3.4.1 Strassen- und Baulinienpläne

In der Gemeinde Blauen bestehen diverse kommunale Strassen-, Gestaltungs- und Waldbaulinien. Zusätzlich bestehen entlang der Zwingen- und Dorfstrasse kantonale Strassen- und Gestaltungsbaulinien.

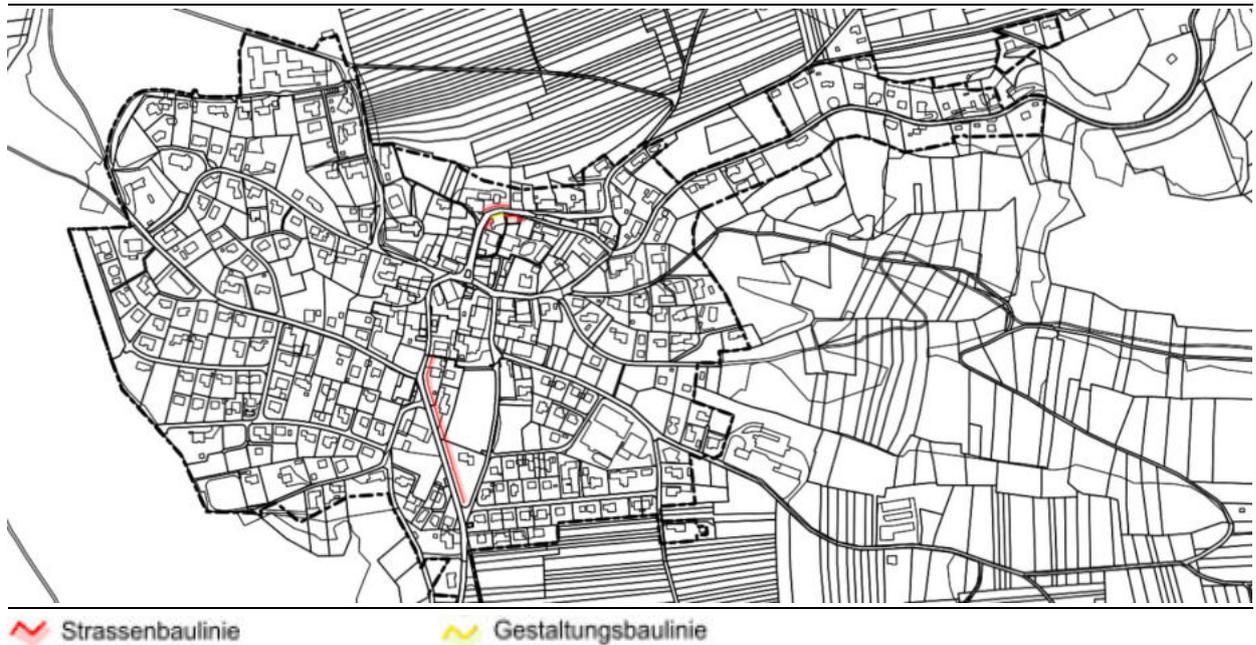


Abbildung 17: kantonale Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL 2022)

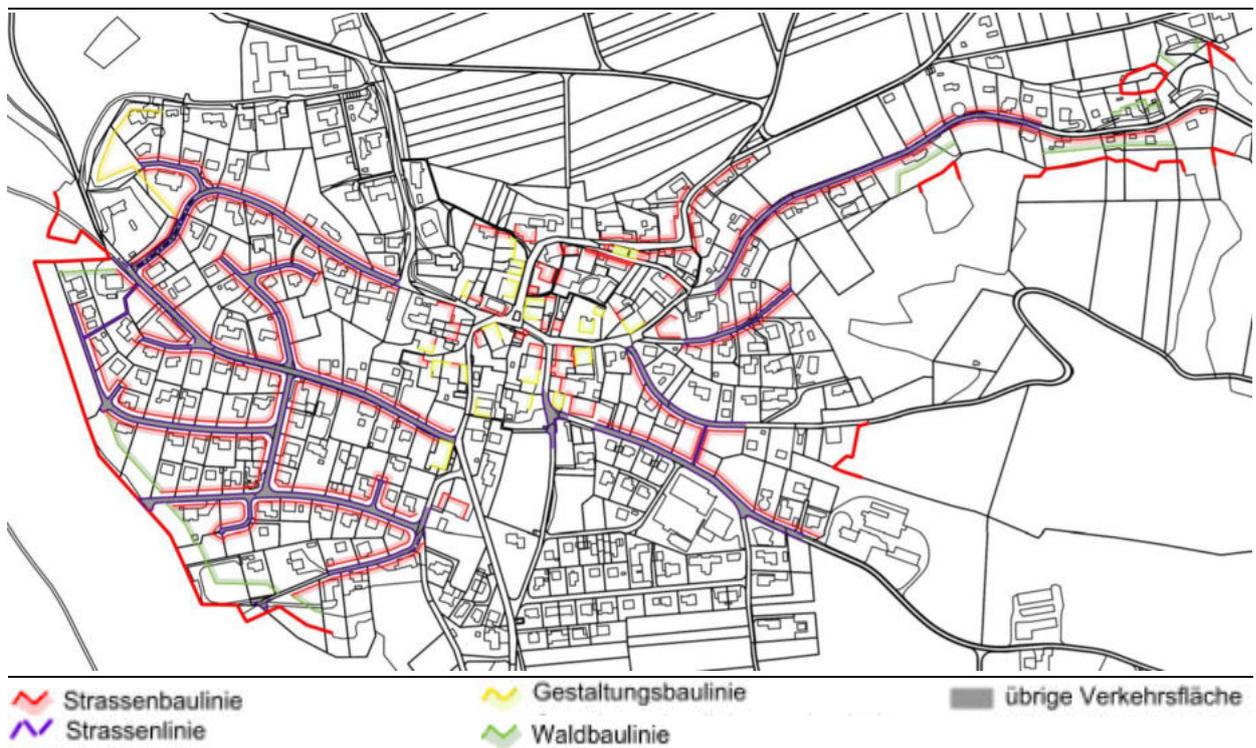


Abbildung 18: Kommunale Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL 2022)

## 3.5 Erschliessung

### 3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupterschliessung der Gemeinde erfolgt über die Kantonsstrasse (Zwingenstrasse) von Süden her. Gegen Nordosten führt der Nenzlingerweg Richtung Nenzlingen wie die Zwingenstrasse auf die Nationalstrasse 18 (Baslerstrasse / Laufenstrasse). Laut Lärmbelastungskataster für Haupt- und übrige Strassen

des Kantons Basel-Landschaft von 2015 liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) am südlichen Ortseingang auf der Zwingenstrasse Richtung Zwingen bei 1'400 Fahrzeugen. Im Dorfkern, am Ende der Kantonsstrasse, lag der DTV bei 600 Fahrzeugen.

Zurzeit sind keine überlasteten Verkehrsinfrastrukturen bekannt. Aufgrund des erwarteten moderaten Bevölkerungswachstums (vgl. Unterkapitel 3.6) sind zukünftig auch keine solchen zu erwarten.

### 3.5.2 Öffentlicher Verkehr

Blauen ist mit der Buslinie 119 durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Haltestelle Dorfplatz wird in Richtung Laufen und Zwingen bedient. Die Linie 119 verbindet Blauen direkt mit den Bahnhöfen Zwingen und Laufen.

Die Gemeinde Blauen ist durch den öffentlichen Verkehr nicht gut erschlossen. 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). Blauen weist keine Klasse auf.

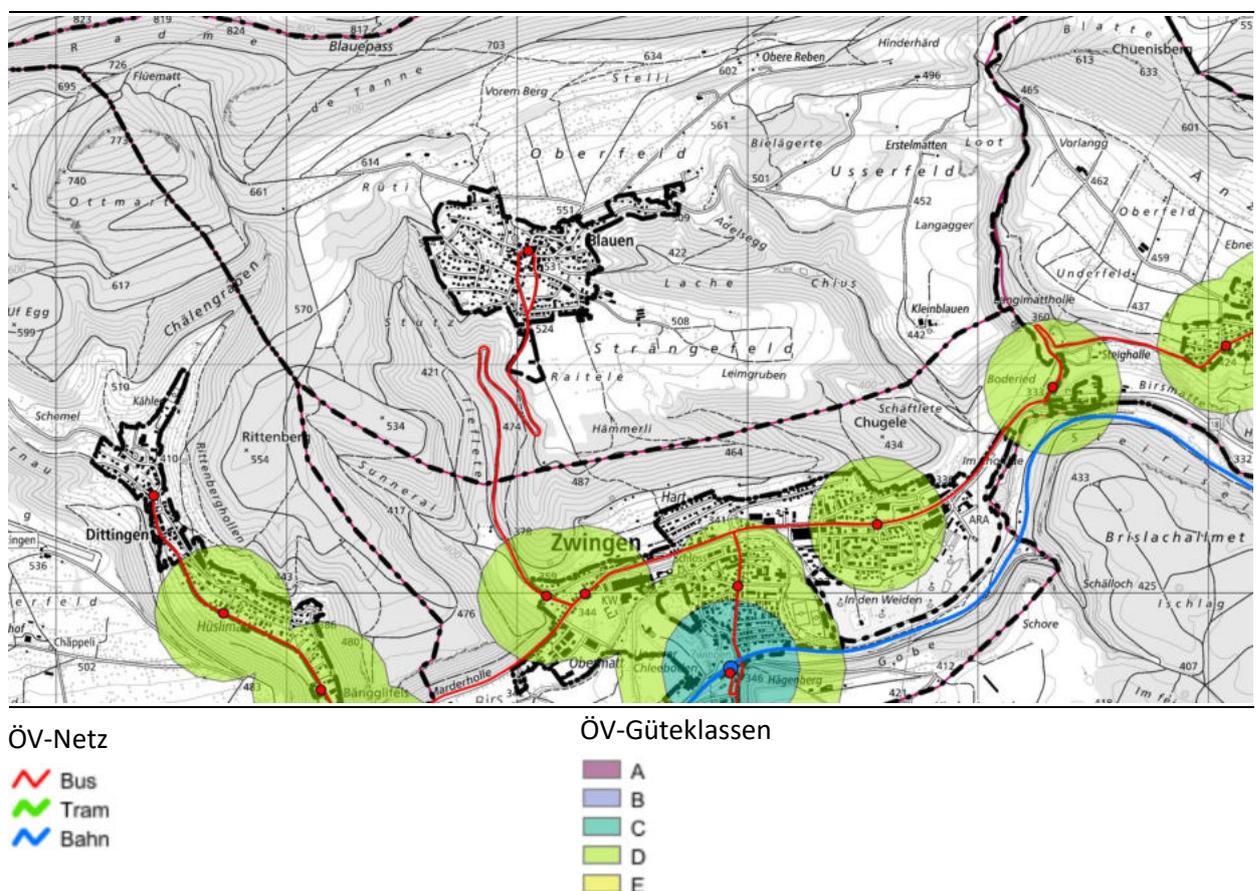


Abbildung 19: Öffentlicher Verkehr mit ÖV-Güteklassen nach ARE (Quelle: GeoView BL 2022)

### 3.5.3 Fuss- und Fahrradverkehr

Durch die Gemeinde Blauen ist durch keine nationale oder kantonale Veloroute erschlossen. Demgegenüber bestehen etliche Wanderwege, die das Dorf und die umgebende Landschaft wie auch die umgebenen Gemeinden miteinander verbinden. Viele der durch die Gemeinde verlaufenden Wege sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) gelistet.

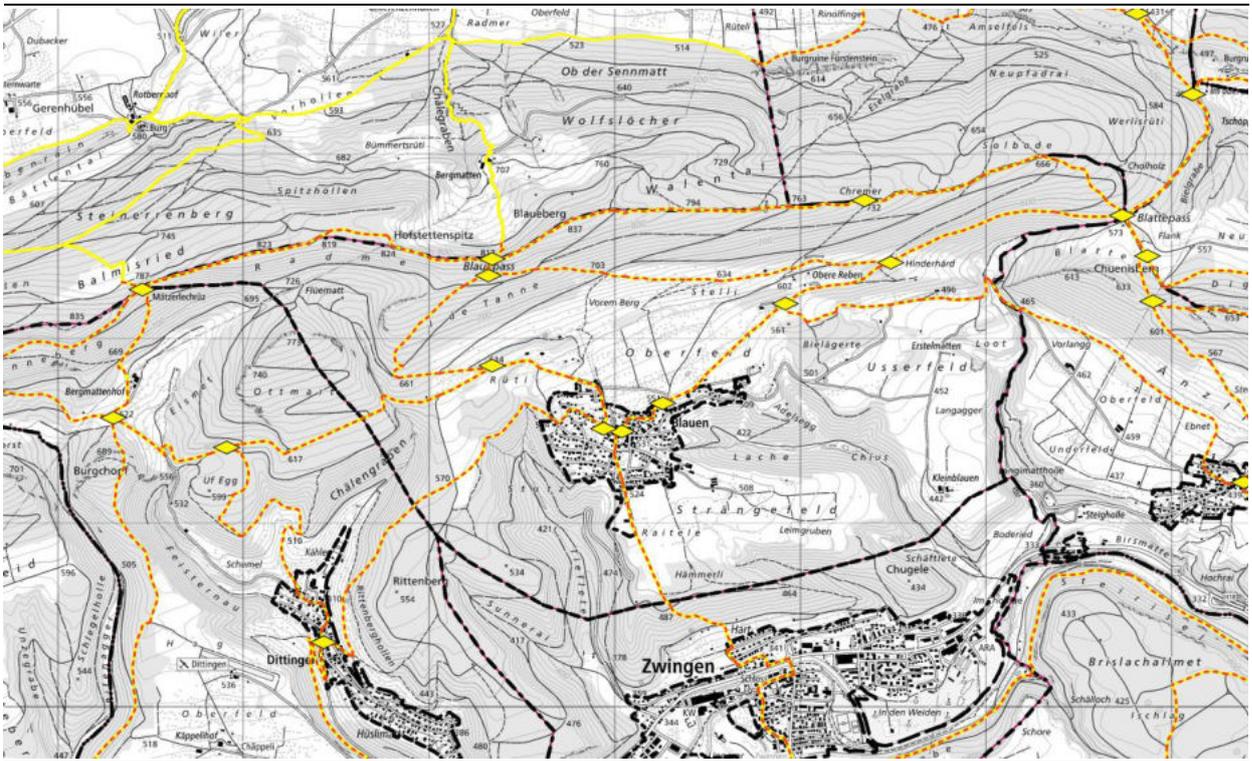


Abbildung 20: Wanderwegnetz (GeoView BL 2022)

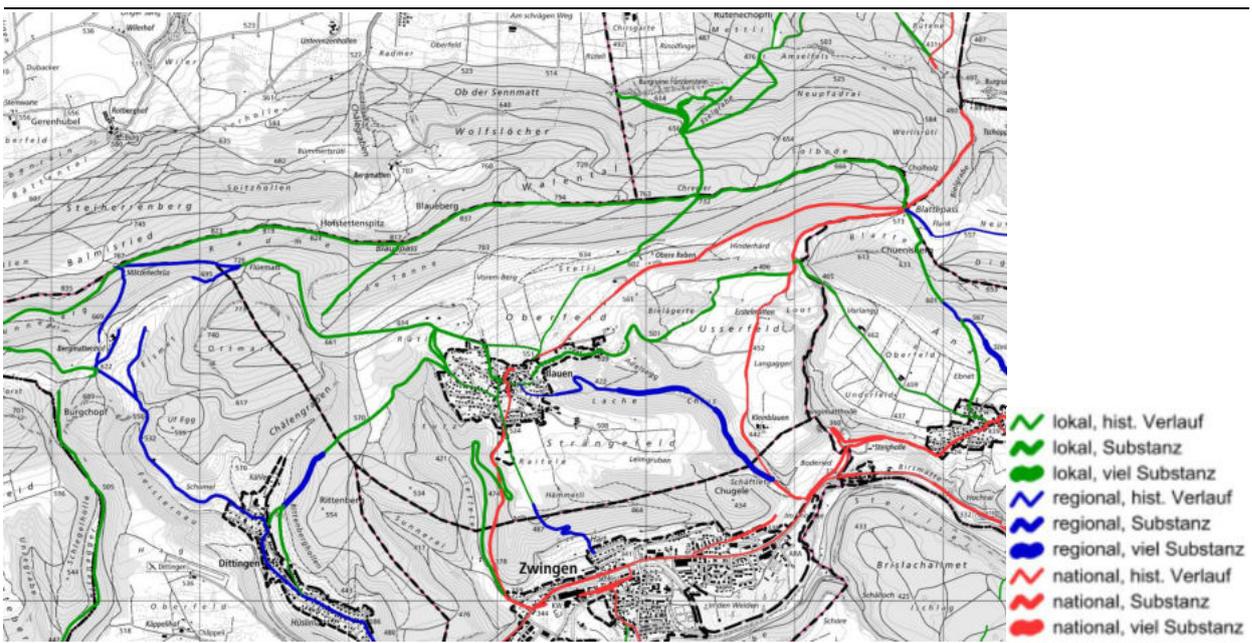


Abbildung 21: Historische Verkehrswege (GeoView BL 2022)

### 3.5.4 Ausbaubreiten für Strassen

Grundsätzlich sind die massgeblichen Begegnungsfälle auf einer Strasse richtungsweisend für ihre Ausbaubreite. Neben der effektiven Breite des Verkehrsteilnehmers benötigt es – je nach Begegnungsfall – verschiedene Zuschläge, um ein konfliktfreies und sicheres Kreuzen zu ermöglichen. Anbei die wichtigsten Masse gemäss VSS-Norm SN 640 201.

## Grundabmessung (GA)

Jeder Verkehrsteilnehmer hat eine Grundabmessung:

	Fussgänger	Velo	Personenwagen	Lastwagen
Grundabmessung	0.6 – 0.8 m	0.6 m	1.9 m <sup>3</sup>	2.6 m

## Bewegungsspielraum (B)

Der erste Zuschlag ist der Bewegungsspielraum. Er umfasst die unvermeidliche Abweichung der Verkehrsteilnehmer von ihrer normalen Spur. Der Zuschlag ist abhängig von der Geschwindigkeit.

	Fussgänger	Velo	Personenwagen	Lastwagen
V = 20 km/h	0.1 m	0.1 m	0.0 m	0.0 m
V = 30 km/h	0.1 m	0.1 m	0.1 m	0.1 m
V = 50 km/h	0.1 m	0.1 m	0.2 m	0.2 m

## Sicherheitszuschlag (S)

Zur allgemeinen Erhöhung der Sicherheit ist ein Sicherheitszuschlag einzurechnen. Er ist unabhängig von der Geschwindigkeit.

	Fussgänger	Velo	Personenwagen	Lastwagen
Sicherheitszuschlag	0.1 m	0.2 m	0.2 m	0.3 m

## Gegenverkehrszuschlag (G)

Zur Unfallminimierung bei Gegenverkehr wird je nach Geschwindigkeit und Verkehrsteilnehmer noch ein Gegenverkehrszuschlag eingerechnet.

	FG/PW	Velo/PW	PW/PW, PW/LKW, LKW/LKW
V = 20 km/h	nicht definiert	0.0 m	0.0 m
V = 30 km/h	nicht definiert	0.2 m	0.0 m
V = 50 km/h	nicht definiert	0.5 m	0.3 m

Die Dimensionierung der Strasse setzt sich nun wie folgt zusammen:

Grundabmessung der beiden Verkehrsteilnehmer + Bewegungsspielraum + Sicherheitszuschlag + Gegenverkehrszuschlag. Dabei unterscheidet man die Mindestbreite und die lichte Breite. Wobei bei der Mindestbreite die äusseren Sicherheitszuschläge weggelassen werden.

Eine Strasse kann nur dann auf die Mindestbreite dimensioniert werden, wenn keine Elemente ins Lichtraumprofil ragen. Ansonsten sollte immer die lichte Breite zur Planung dienen.

---

<sup>3</sup> Gemäss kantonalen Richtlinien wird für die PKW-Breite mit 1.9 m gerechnet anstelle von 1.8 m gemäss dem Faktenblatt Fussverkehr Schweiz

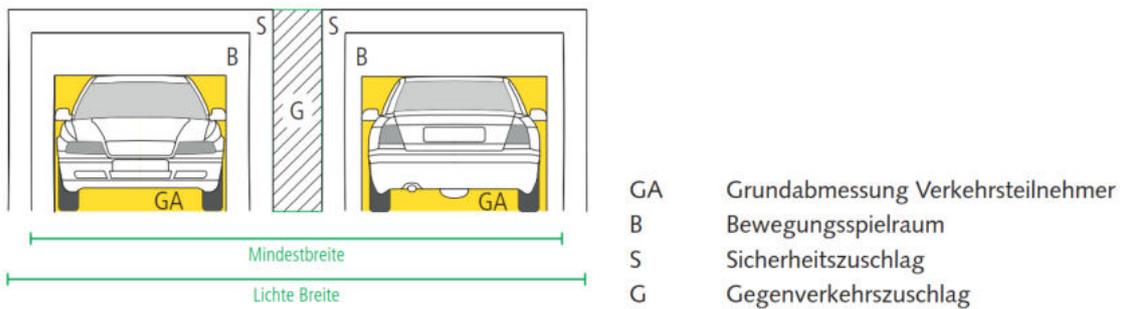


Abb. 1: Berechnung Raumbedarf Begegnungsfälle (Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

Anhand der vorgängig erläuterten Grundabmessungen und Zuschläge können nun die Mindestbreiten resp. die lichten Breiten für die verschiedenen Begegnungsfälle festgelegt werden:

Begegnungsfall	Geschwindigkeit	Mindestbreite	Lichte Breite
FG/PW	V = 20 km/h	3.0 m	3.3 m
	V = 30 km/h	3.2 m	3.5 m
	V = 50 km/h	3.4 m	3.7 m
Velo/PW	V = 20 km/h	3.1 m	3.5 m
	V = 30 km/h	3.5 m	3.9 m
	V = 50 km/h	4.0 m	4.4 m
PW/PW	V = 20 km/h	4.2 m	4.6 m
	V = 30 km/h	4.6 m	5.0 m
	V = 50 km/h	5.3 m	5.7 m
PW/LKW	V = 20 km/h	5.0 m	5.5 m
	V = 30 km/h	5.4 m	5.9 m
	V = 50 km/h	6.1 m	6.6 m
LKW/LKW	V = 20 km/h	5.8 m	6.4 m
	V = 30 km/h	6.2 m	6.8 m
	V = 50 km/h	6.9 m	7.5 m

Geschwindigkeit 30 km/h

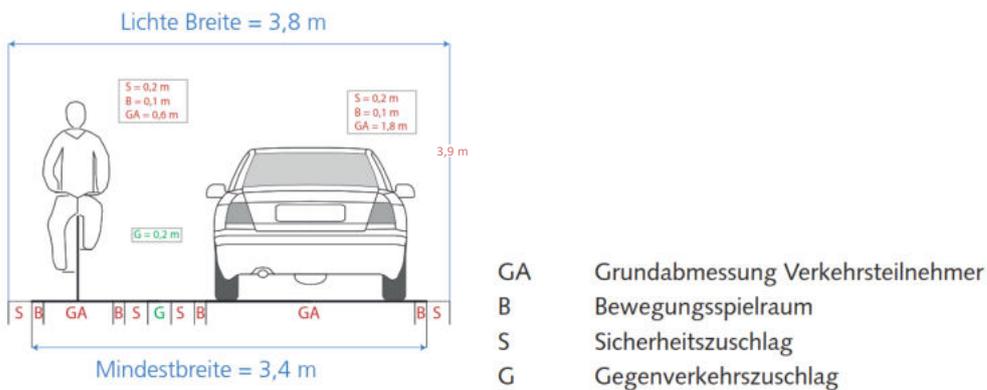
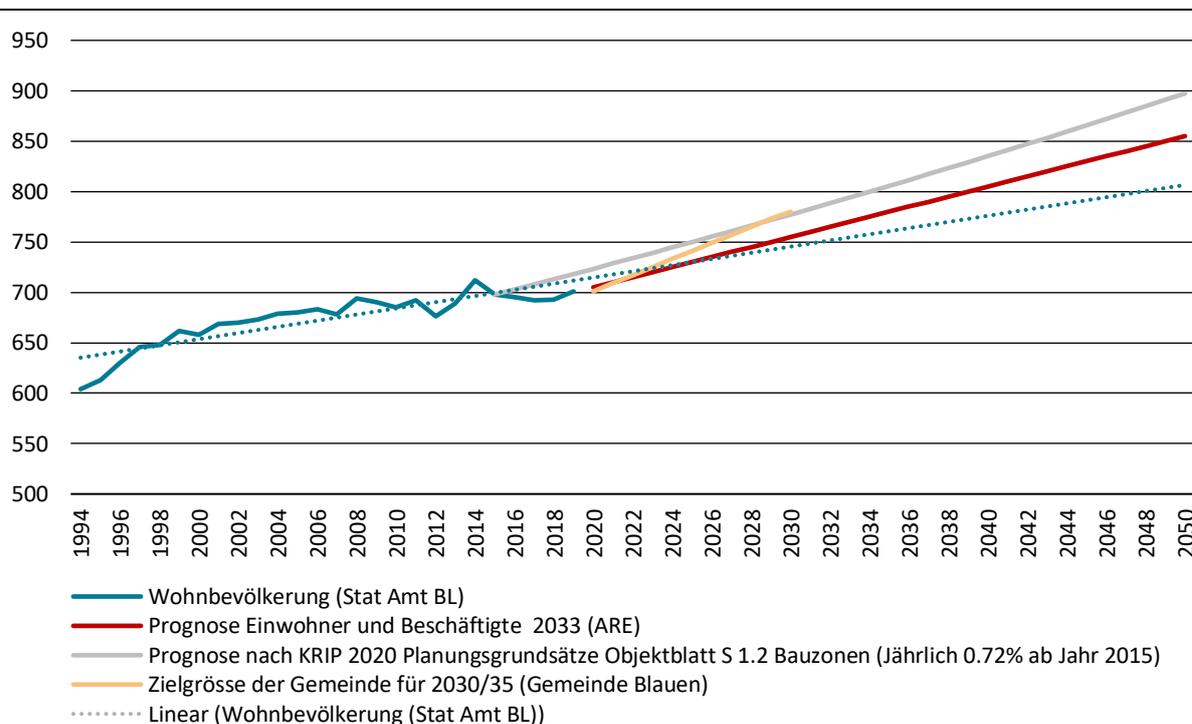


Abb. 2: Berechnungsbeispiel Begegnungsfall Velo/PW (Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

## 3.6 Bevölkerung

Die Bevölkerung in Blauen ist kontinuierlich am wachsen. In den letzten rund 20 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um rund 15 % auf ca. 700 EinwohnerInnen im Jahr 2020. Die Prognosen gehen davon aus, dass das Wachstum bis ins Jahr 2050 in ähnlichem Masse weitergeht. Gleichzeitig ist in den letzten 20 Jahren eine Alterung der Bevölkerung auszumachen. Heute leben deutlich weniger Personen unter 39 Jahren in der Gemeinde als noch im Jahr 2000. Der Anteil von über 40-jährigen hat deutlich zugenommen.

### 3.6.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose



Wohnbevölkerung absolut (Statistisches Amt Basel-Landschaft)

Prognose Einwohner und Beschäftigte 2033. Daten aus Methode ARE für Berechnung der WMZ Auslastung, linear hochgerechnet für die übrigen Jahre, Reverenzjahr 2020 (ARE)

Prognose nach KRIP 2020, Planungsgrundsätze Objektblatt S 1.2 Bauzonen. Für den gesamten Kanton wird stellvertretend von einem jährlichen Wachstum von 0.72% ab dem Jahr 2015 ausgegangen (KRIP BL)

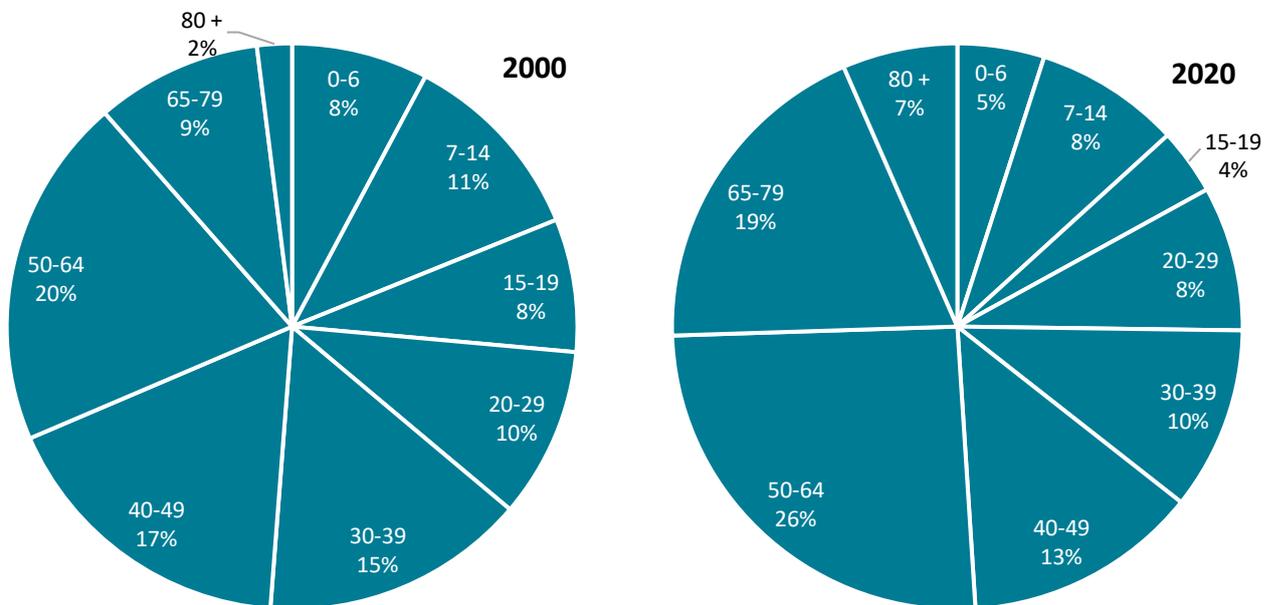
Zielgrösse der Gemeinde für 2030/35, jährliches durchschnittliches Wachstum berechnet, ca. 8 Personen (Gemeindeleitbild 2020)

Die Bevölkerungszahl stieg in der Gemeinde zwischen 1994 und 2019 von 604 EinwohnerInnen um 14.4 % auf 701 EinwohnerInnen. Die Gemeinde Blauen setzt sich im Gemeindeleitbild 2020 das Bevölkerungsziel von ca. 780 EinwohnerInnen bis 2030/35, was einem absoluten Zuwachs von rund 80 Personen bedeutet.

Diese Zielvorgabe entspricht in etwa der berechneten Prognose aus Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans von 777 EinwohnerInnen, in dem von einem durchschnittlichen Wachstum von 0.72 % für jede Gemeinde im Kanton ausgegangen wird. Wird die Zielvorgabe der Gemeinde hingegen im Jahr 2035 mit den restlichen Prognosen verglichen, entspricht diese exakt der auf dieses Jahr hochgerechneten Schätzung des ARE (780).

### 3.6.2 Demografie

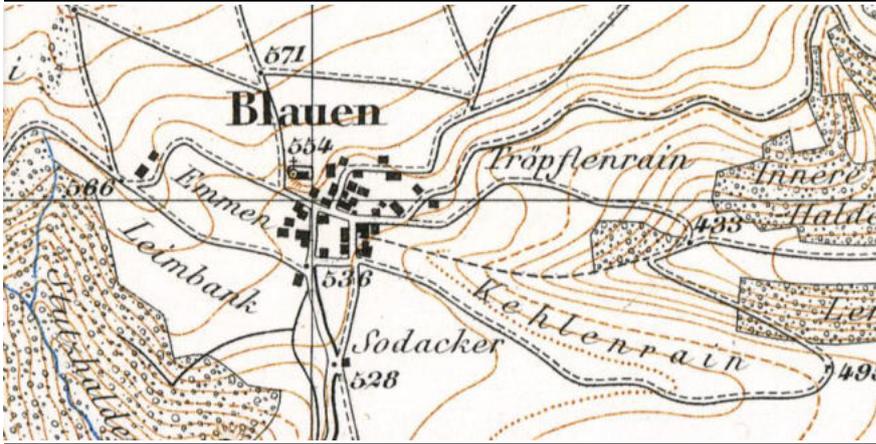
Im Jahr 2020 stellten die 50-64-Jährigen mit 26 % (176 Personen) die grösste Altersgruppe in Blauen. Im Jahr 2000 war der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung mit 20 % (132 Personen) noch deutlich kleiner. Dennoch stellten die 50-64-Jährigen im Jahr 2000 ebenfalls die grösste Altersgruppe dar. Die Gruppe der 65-79-Jährigen veränderte sich über diese 20 Jahre anteilmässig am meisten. Betrug der Anteil 2000 noch 9 % (62 Personen), stieg dieser bis 2020 auf 19 % (131 Personen) und somit zur zweitgrössten Altersgruppe in Blauen an.



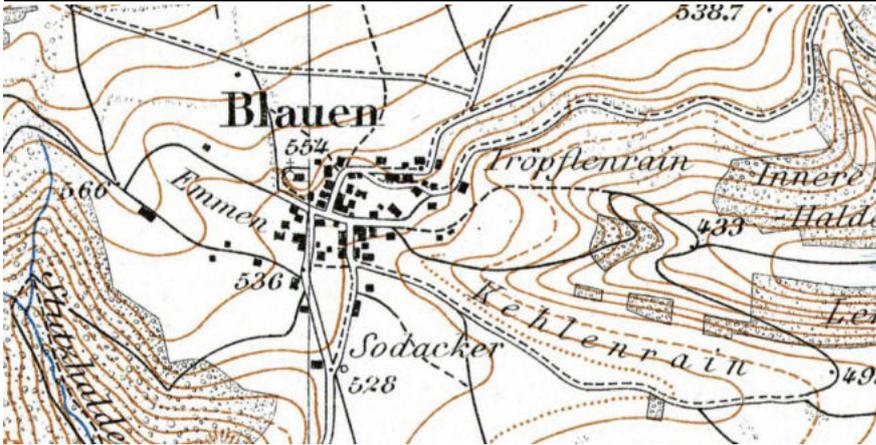
Allgemein nahm der Anteil der älteren Bevölkerung über die Zeitspanne der letzten 20 Jahre zu. Neben den 50-64-Jährigen (von 20 % auf 26 %; + 44 Personen) wuchs auch der Anteil der 65-79-Jährigen von 9 % auf 19 % (+ 69 Personen) und der Anteil der über 80-Jährigen von 2 % (13 Personen) auf 7 % (45 Personen; + 32 Personen). Entsprechend sank der Anteil der jüngeren Personen in allen Altersgruppen zwischen 2 % (20-29-Jährigen) und 4 % (15-19-Jährige). Somit ist eine demografische Verschiebung deutlich erkennbar. Die Bevölkerung der Gemeinde Blauen wird älter.

### 3.7 Siedlungsentwicklung

Von der ersten hausgenauen kartografischen Darstellung Blauens 1877 in der Siegfriedkarte bis zur Situation 1950 sind nur einige wenige Gebäude neu erstellt worden. Bis 1990 wurde das Siedlungsgebiet nach Osten und Westen ausgedehnt, wobei der Dorfkern weitgehend unverändert bestehen blieb. Zwischen 1990 und 2018 änderte sich die Ausdehnung des Siedlungsgebiets nicht mehr wesentlich. Die Bebauung wurde innerhalb der Siedlungsgrenzen verdichtet.



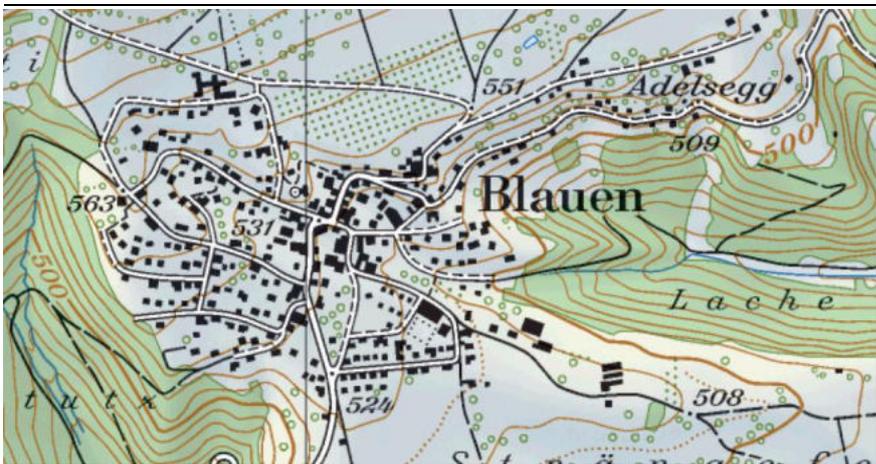
1877



1950



1990



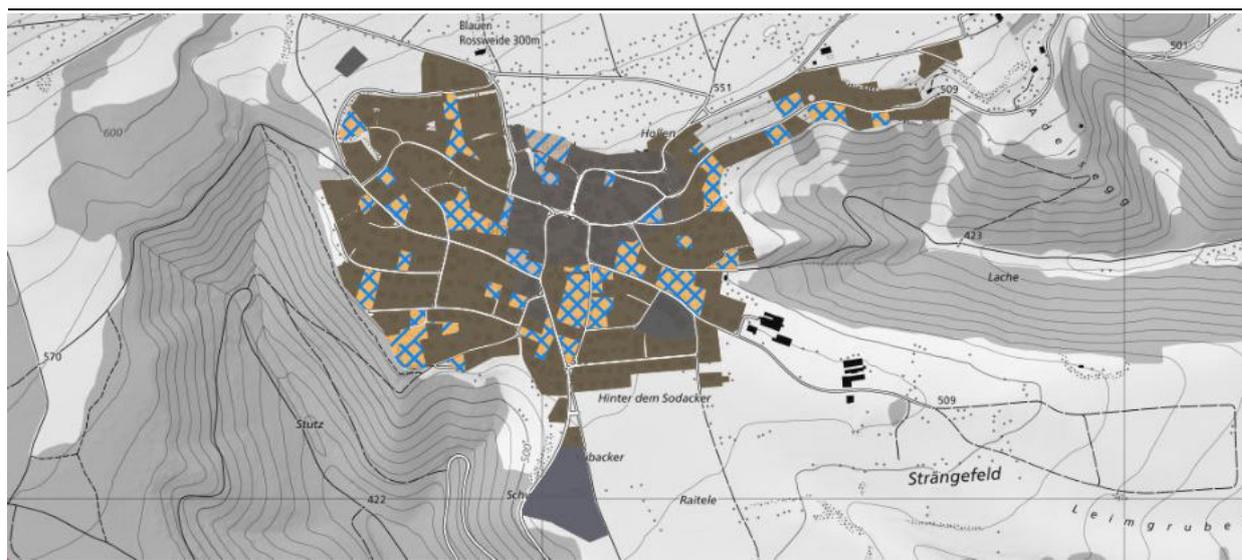
2018

Abbildung 22: Siedlungsentwicklung 1877 - heute (map.geo.admin.ch 2021)

### 3.7.1 Stand Überbauung und Erschliessung

Der Stand der Überbauung wird vom Amt für Raumplanung Basel-Landschaft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden seit 2014 jährlich und derjenige der Erschliessung seit 2012 alle 2 Jahre erhoben und publiziert. Diese periodische Erhebung nach Art. 31 der Raumplanungsverordnung zeigt, wo unüberbaute Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets liegen und ob diese kurz- (erschlossen) oder längerfristig (unererschlossen) zur Verfügung stehen. Von dieser Erhebung abgeleitet, werden die Auslastungen der Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (WMZ) berechnet (vgl. Abs. 3.7.2).

In Blauen liegen mehrere grössere unbebaute, meist erschlossene, Gebiete mit Wohnnutzung. Die grössten Flächen liegen beim Fühhäupter (grösstenteils Quartierplanung), nördlich der Schule, im Südwesten des Siedlungsgebiets und im Gebiet Ämme.



#### Stand Bebauung und Erschliessung

- bebaut
- un bebaut, erschlossen
- un bebaut, nicht erschlossen

#### Hauptnutzungszonen nach Bund

- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- weitere Bauzonen

Abbildung 23: Stand Bebauung und Erschliessung (Stand Juni 2022) und Hauptnutzungszonen nach Bund (Quelle: GeoView BL 2022)

### 3.7.2 Auslastung Wohn- Misch- und Zentrumszonen (ARE)

Seit Mai 2019 ist der revidierte kantonale Richtplan in Kraft. Dieser sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 (Bauzonen) unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen innerhalb von drei Jahren überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können (vgl. Ziffer 3.3.1).

In der Gemeinde Blauen liegt die Auslastung der WMZ unter 90 %, wodurch deren Fläche gem. Kantonaalem Richtplan verringert werden muss. Nach der Methode zur Berechnung dieser Kapazität des ARE («Technische Richtlinien Bauzonen») liegt die Auslastung der insgesamt 28.2 ha WMZ für das Jahr 2035 bei 76 %.

Heute sind rund 5.6 ha (19.9 %) bewohnbares Bauland unüberbaut, 22.6 ha (80.1 %) dementsprechend bebaut. Nach den Schätzungen des ARE bieten die unüberbauten Bauzonen heute Wohnraumpotential für rund 236 EinwohnerInnen, die überbauten Bauzonen durch Verdichtung für rund 793 EinwohnerInnen. Insgesamt schätzt das ARE das Bevölkerungspotential der Bauzonen der Gemeinde auf 1'029 EinwohnerInnen, die Bevölkerungsprognose geht hingegen von einer Bevölkerungszahl 2035 von 782 EinwohnerInnen und Beschäftigte. Neue Einzonungen oder Umzonungen hin zu Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen sind nicht möglich. Ausnahme bilden laut KRIP zentralgelegene Gebiete, bei welchen der Regierungsrat eine Umzonung beschliessen kann. Durch Verdichtung von bereits überbauten WMZ können durch Umnutzung von Schöpfen und An- sowie Aufbauten nach Schätzungen des ARE rund 793 EinwohnerInnen zusätzlich Wohnraum finden. Auf den unüberbauten WMZ sind dies rund 236 zusätzliche EinwohnerInnen, wo durch dichte Überbauung der ungenutzten Bauzonen Platz finden könnten.

Der oben erwähnten Pflicht zur Berichterstattung über mögliche Massnahmen zur Redimensionierung der Bauzonen, welche aus dem KRIP hervor geht, kommt die Gemeinde mit dem *Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung* (vgl. Beilage) nach. Um im Jahr 2035 eine Auslastung von 90 % zu erreichen, müssten rund 39'800 m<sup>2</sup> Wohnzonen rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> ergab, dass ein Rückzonungspotential von rund 4'920 m<sup>2</sup> besteht. Zusätzlich zu den aufgrund des Grössenkriteriums zur Prüfung infrage kommenden Gebieten, wurden auch «schlecht bebaubare» Gebieten auf die Eignung zur Rückzonung geprüft. Die Prüfung der als «schlecht bebaubar» gekennzeichneten Flächen ergab, dass ein zusätzliches Rückzonungspotential von rund 4'700 m<sup>2</sup> besteht. Ausserdem wird die Kapelle (43 m<sup>2</sup>, Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m<sup>2</sup>, Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont.

Insgesamt wird eine Fläche von 10'450 m<sup>2</sup> rück- bzw. umgezont, welche sowohl der Landwirtschaftszone als auch der Grünzone zugeordnet werden. Durch die Rückzonung steigt die Auslastung für 2035 auf 79.6 %. Die Herleitung und Interessensabwägung finden sich detailliert im beiliegenden Bericht.

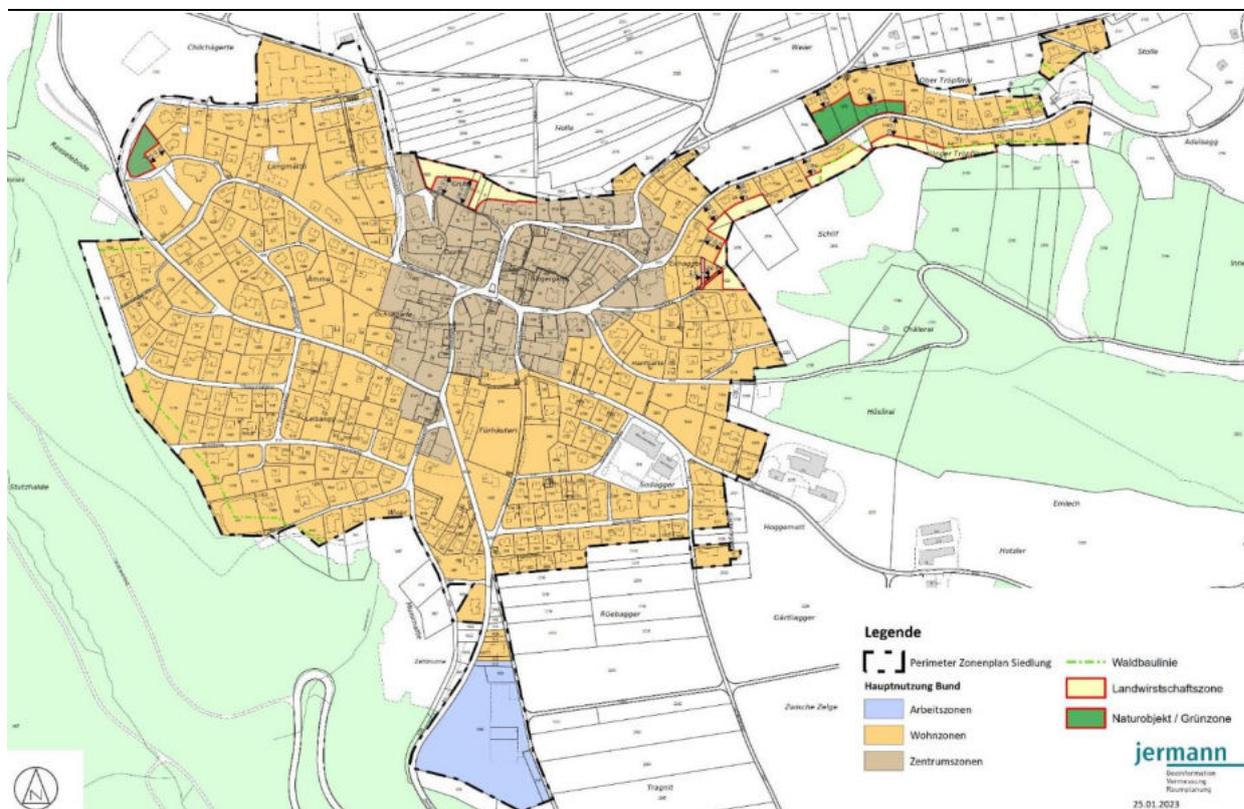


Abbildung 24: Empfehlungen Umzonungen (Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung, Jermann AG 2023)

### 3.8 Lärmempfindlichkeitsstufen

Lärm-Empfindlichkeitsstufenpläne ordnen jeder Nutzungszone nach eine Empfindlichkeitsstufe (ES) zu (Lärmschutz-Verordnung, LSV). Den Nutzungszone werden die ES I bis IV abhängig vom Störgrad von zugelassenen Betrieben resp. dem Lärmschutzbedürfnis der Zone zugeordnet. Die ES definiert, welche Lärmgrenzwerte in den Nutzungszone gelten.

In der Wohnzone, der Wohn- und Geschäftszone sowie in der OeWA «Schule / Sport» gilt die ES II. In der Kernzone sowie im gewerblich genutzten TZP Schwabenmatt gilt die ES III.

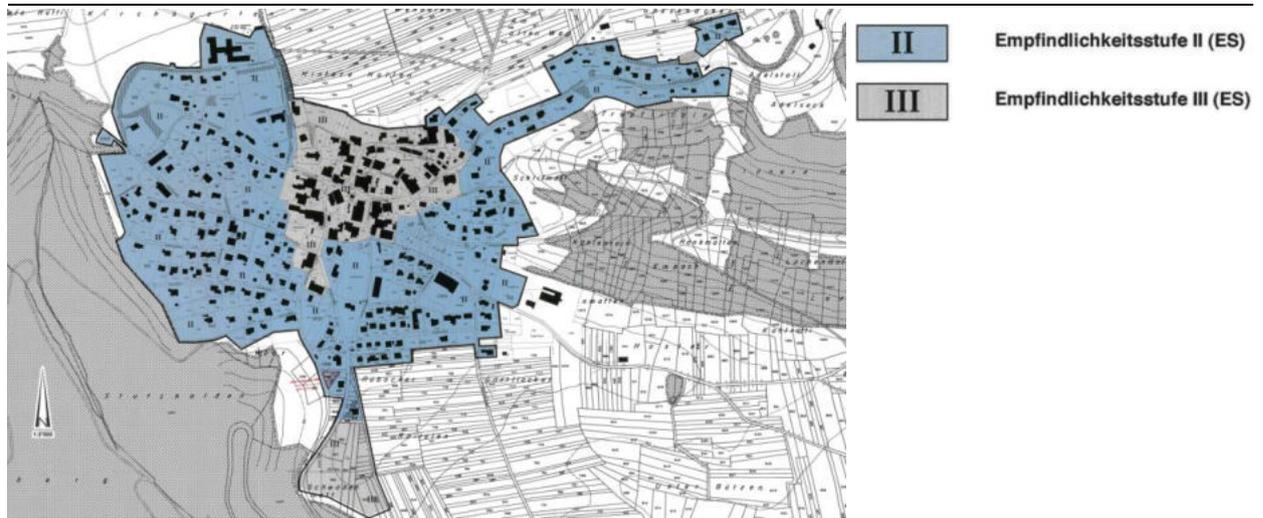


Abbildung 25: Lärm-Empfindlichkeitsstufen (RRB 0954 vom 11. Juni 2002)

## 4 Inhalte der Planung

Die Revision der Zonenvorschriften besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern
- Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Strassenreglement
- Planungsbericht (orientierend)
- Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (orientierend)
- Mitwirkungsbericht (orientierend, *folgt*)
- Naturinventar Siedlung (orientierend)

Der Zonenplan, der Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern, das Zonenreglement sowie der Strassennetzplan und das Strassenreglement bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht 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. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht und der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter. Zusätzlich zum Anhang sind dem Planungsbericht das *Naturinventar Siedlung der Gemeinde Blauen (Ingenieurbüro Götz 2021)*, eine *Analyse Grünflächenanteil (Jermann AG 2021)*, eine *Analyse Revision Strassenkategorien (Jermann AG 2022)* sowie der *Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung (Jermann AG 2023)* beigelegt.

# 5 Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung

## 5.1 Redimensionierung Bauzonen

### 5.1.1 Bauzonenauslastung

Um im Jahr 2035 eine Auslastung von 90 % zu erreichen, müssten rund 39'800 m<sup>2</sup> Wohnzonen rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> ergab, dass ein Rückzoningpotential von rund 4'920 m<sup>2</sup> besteht. Zusätzlich zu den aufgrund des Grössenkriteriums zur Prüfung infrage kommenden Gebieten, wurden auch «schlecht bebaubare» Gebieten auf die Eignung zur Rückzoning geprüft. Die Prüfung der als «schlecht bebaubar» gekennzeichneten Flächen ergab, dass ein zusätzliches Rückzoningpotential von rund 4'700 m<sup>2</sup> besteht. Ausserdem wird die Kapelle (43 m<sup>2</sup>, Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m<sup>2</sup>, Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont (vgl. *Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung* in der Beilage).

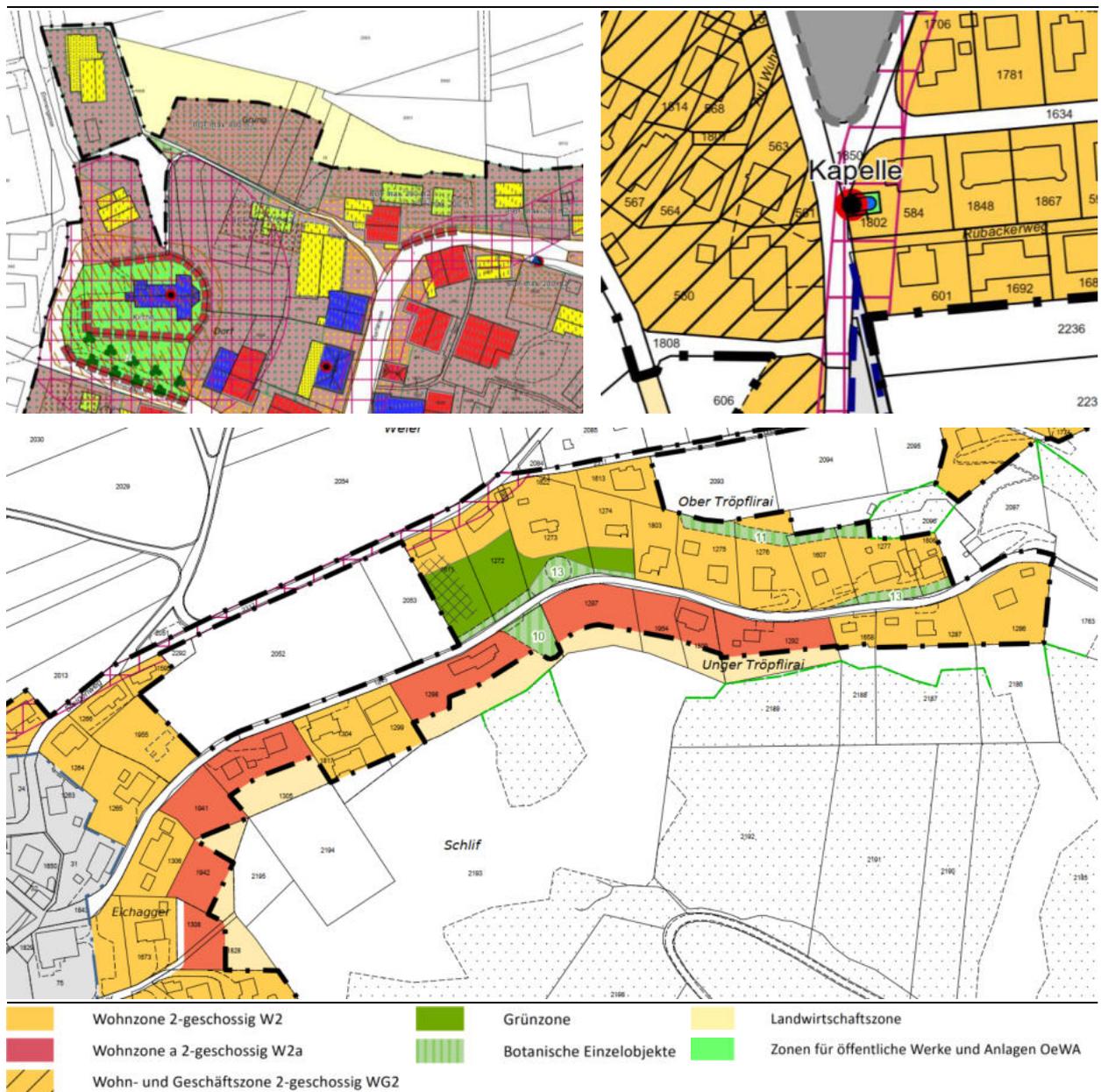


Abbildung 26: Auszonungsgebiete im TZP Dorfkern und ZPS (Jermann AG 2023)

Nach detaillierter Überprüfung und intensiver Auseinandersetzung mit den Potentialgebieten, wird nun eine Fläche von insgesamt 9'621 m<sup>2</sup> rückgezont, welche sowohl der Landwirtschaftszone als auch der Grünzone zugeordnet werden. Durch diese Rückzonung steigt die Auslastung für 2035 auf 79.3 %.<sup>4</sup>

	Ohne Rückzonungen	Mit Rückzonungen
Unbebaute Bauzone	56'294 m <sup>2</sup>	46'673 m <sup>2</sup>
Auslastung WMZ 2020	68.5 %	71.4 %
Auslastung WMZ 2035	76.0 %	79.3 %

Ggf. kommen noch weitere Rückzonungsflächen aus freiwilligen Unterschutzstellungen von Naturschutzgebieten hinzu (vgl. Abschnitt 5.7.4).

### 5.1.2 Eruierung Umnutzungsgebiete

Das Thema Umzonung wurde in der Revisions-Kommission und im Gemeinderat eingehend diskutiert. Die vorgängig beschriebenen Umzonungsgebiete basieren auf einer tiefgründigen Analyse (vgl. *Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung* in der Beilage).

Bei der Evaluation der Auszonungsflächen wurde darauf geachtet, dass

- die Potentialgebiete gebietsweise betrachtet wurden (keine Einzellösungen),
- die Beurteilung der Gebiete nach klar definierten, raumplanerisch relevanten Kriterien erfolgte,
- die Massnahme auch für Betroffene möglichst verhältnismässig ist,
- für die zukünftige Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets wichtige zentrale Gebiete nicht umgezont werden, sodass die Siedlungsentwicklung möglich und flexibel bleibt,
- die Massnahme zweckmässig und ortsplanerisch verträglich ist.

Die getroffene Auswahl an Auszonungsgebieten wird als verhältnismässig und in der Umsetzung realistisch erachtet.

### 5.1.3 Nutzung bei Umzonungen

Im Rahmen der Überprüfung der Bauzonendimensionierung resp. bei der Frage von allfälligen Auszonungen von Teilparzellen kam das Thema einer möglichen Nutzungsübertragung auf. Das heisst, dass die bauliche Nutzung auf der auszuzonenden Fläche je nachdem auf den in der Bauzone verbleibenden Teil der Parzelle übertragen werden kann, sodass für den betroffenen Eigentümer zwar Bauland, jedoch keine Nutzung verloren geht.

Bei einer Parzelle von 500 m<sup>2</sup>, welche in einer Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer von 45 % liegt, kann eine Bruttogeschossfläche von 225 m<sup>2</sup> realisiert werden (500 m<sup>2</sup> x 45 %). Wenn nun von dieser Parzelle 200 m<sup>2</sup> ausgezont würden, würde lediglich eine realisierbare Bruttogeschossfläche von 135 m<sup>2</sup> verbleiben (300 m<sup>2</sup> x 45 %). Wenn nun jedoch die bauliche Nutzung auf der auszuzonenden Fläche von

---

<sup>4</sup> Bei den Parzellen Nrn. 1298 und 1292 kommt es in den Revisionsunterlagen zu leichten Abweichungen gegenüber dem Bericht. Die Abweichungen sind damit zu begründen, dass ab der Bauzonengrenze ein Abstand von 2 m eingehalten werden muss. Wird die Situation im Bericht betrachtet, könnte eine mögliche Bebauung demnach nicht direkt an der bestehenden Waldbaugrenze angrenzen. Entsprechend wurde die Zonengrenze in der Revision 2 m nach Süden verschoben. Weiter kommt es in den Revisionsunterlagen bei Parzelle Nr. 1941 zu einer kleinen Abweichung gegenüber dem Bericht. Die Fläche, welche zur Auszonung vorgeschlagen wurde, wird aufgrund der geringen Fläche nicht ausgezont. Aufgrund der Gleichbehandlung gegenüber den umgebenden Parzellen findet sich zusätzlich auf Parzelle Nr. 17 eine Abweichung zum Bericht.

200 m<sup>2</sup> auf die in der Bauzone verbleibende Fläche übertragen werden kann, kann der betroffene Eigentümer nach wie vor die 225 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisieren.

### Rechtliche Rahmenbedingung

Da im Rahmen der Ortsplanungsrevision die IVHB umgesetzt wird, gilt gemäss RBV folgende Bestimmung:

#### § 46 IVHB \* Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Parzellenteile, die mit anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzonen) überlagert sind, können ganz oder teilweise in die Nutzungsberechnung einbezogen werden, sofern die Zonenvorschriften dies vorsehen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen.

Parzellenteile können nur dann an die Nutzung angerechnet werden, wenn sie von anderen Zonen (beispielsweise Uferschutzzonen) überlagert werden. Gemäss alter Bestimmung können Sie in anderen Zonen liegen. Parzellenteile in der Landwirtschaftszone können ebenso nicht angerechnet werden. Bei einer strengen Auslegung der IVHB-Bestimmung bedeutet dies konkret, dass beispielsweise Uferschutzzonen nur dann an die Nutzung angerechnet werden können, wenn diese die Bauzone überlagern, jedoch nicht, wenn diese als Grundnutzung festgelegt werden.

### Umsetzung Nutzungstransfer bei Naturschutzobjekten

Nach der Diskussion in der Ortsplanungskommission wird folgende von der IVHB abweichende Bestimmung (roter Text) verwendet:

#### Anrechenbare Grundstücksfläche

<sup>1</sup> Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

<sup>2</sup> Parzellenteile, die **in einem Naturschutzobjekt oder einer Grünzone liegen**, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.

<sup>4</sup> Bei der Berechnung der Grünflächenziffer können abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden.

Die abweichende Bestimmung hat zum Ziel, dass Parzellenteile, welche aufgrund einer allfälligen Auszonung einem Naturobjekt, der Landwirtschaftszone oder einer Grünzone als Grundnutzung zugewiesen werden, bei der Nutzungsberechnung miteinbezogen werden können, sodass für die betroffenen Grundeigentümer keine Nutzung verloren geht.

### Umsetzung Nutzungstransfer bei Landwirtschaftszonen

Um auch bei Parzellen, von welchen Teile in die Landwirtschaftszone umgezont wurden die Nutzungseinbussen zu kompensieren, werden die im Zonenplan Siedlung verbleibenden Parzellenteile einer W2a Zone zugewiesen. Die W2a entspricht der W2 – mit dem einzigen Unterschied, dass die Ausnützungsziffer um 5 % auf 50 % angehoben wird. Somit ist auch auf diesen Parzellen eine für die W2 angemessene Bebauung garantiert (vgl. folgende Tabelle).

## Nenzlingerweg Süd

Pz. Nr.	Pz. Fläche (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Zone <sup>2)</sup>	AZ gem. Reglement <sup>3)</sup>	Pz. Fläche (m <sup>2</sup> ) nach Umzonung <sup>4)</sup>	Baulandverlust (m <sup>2</sup> )	BGF mögliches Gebäude <sup>5)</sup>	AZ nach Umzonung
1954	638	W2	0.45	409	229.00	250	0.61
1292	1489	W2	0.45	795	694	250	0.31
1809	638	W2	0.45	401	237	250	0.62
1297	1276	W2	0.45	896	380.00	250	0.28
1298	2493	W2	0.45	1060	1433.00	250	0.24
1305	1634	W2	0.45	938	696.00	250	0.27
<b>Durchschnitt</b>	<b>1361</b>			<b>750</b>	<b>612</b>		<b>0.39</b>

## Eichagger

Pz. Nr.	Pz. Fläche (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Zone <sup>2)</sup>	AZ gem. Reglement <sup>3)</sup>	Pz. Fläche (m <sup>2</sup> ) nach Umzonung <sup>4)</sup>	Baulandverlust (m <sup>2</sup> )	BGF mögliches Gebäude <sup>5)</sup>	AZ nach Umzonung
1308 und 1828	1018	W2	0.45	569	449.00	250	0.44
1942	1061	W2	0.45	585	476.00	250	0.43
1941	789	W2	0.45	562	227.00	250	0.44
<b>Durchschnitt</b>	<b>956</b>			<b>572</b>	<b>384</b>		<b>0.44</b>

<sup>1)</sup> Anteil Fläche, welche vor der Revision in der Bauzone liegt

<sup>2)</sup> ZPS Stand Revision

<sup>3)</sup> ZRS Stand Revision

<sup>4)</sup> Restparzelle in Bauzone

<sup>5)</sup> BGF mögliches Gebäude mit Grundfläche Hauptgebäude 100 m<sup>2</sup>, 2.5 Stockwerken (2 Voll- 1 Dachgeschoss); ohne Untergeschossflächen, da in starker Hanglage

Als Beispiel wurde ein Gebäude mit 250 m<sup>2</sup> BGF gewählt. Das entspricht einem Gebäude mit 2 Voll- und einem Dachgeschoss und einem Grundriss von 9 m auf 11 m. Aufgrund der starken Hanglage werden keine Untergeschossflächen hinzugezählt, da wohngygienische Bedingungen kaum erfüllbar sind. Für die Gebiete, welche einen Nutzungsbonus erhalten (Nenzlingerweg Süd und Eichagger), kann ein solches – bereits eher grosszügig bemessenes Gebäude – auf der bleibenden Restfläche realisiert werden. Die Durchschnitts-Ausnutzungsziffer liegt bei 35 % bzw. bei 44 %. Um Ausreissern gerecht zu werden, wird die AZ auf 50 % festgelegt. Dieser Bonus wird auch bei grösseren Bauparzellen relevant, falls diese ab-parzelliert werden.

Die Umzonung in der Kernzone zieht keine Ausgleichsmassnahmen nach sich, da sich die Ausnutzung in der Kernzone über die BGF des Baubereichs ergibt und nicht von der darunterliegenden Fläche abhängt.

## 5.2 Nutzungsmass in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

Die Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) führt neben der in Unterkapitel 5.5 beschriebenen Einführung von neuen Begriffen und Definitionen v.a. bei der Definition und Berechnung der Nutzungs- bzw. der Gebäudemasse zu grösseren Änderungen, welche folgend abgehandelt werden.

### 5.2.1 Ausnutzungsziffer / Bebauungsziffer

Bisher gilt zur Regelung der baulichen Nutzung neben der Ausnutzungsziffer (AZ) gem. § 49 RBV auch die Bebauungsziffer (BZ), welche in Prozenten angibt, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Im Rahmen der Umsetzung der IVHB wird die Bebauungsziffer aufgehoben und die Definition der Ausnutzungsziffer an § 49 IVHB RBV (siehe Tabelle 2) sowie deren Höhe aufgrund der Einführung/Anpassung der unter Unterkapitel 5.3 bis 5.5 abgehandelten Regelungen angepasst.

Die Anpassung der Ausnutzungsziffer hat keine Auswirkungen auf die bauliche Dichte. Diese wird vollzogen, um die heutige bauliche Nutzung und Dichte trotz der Anpassung des Reglements an die IVHB zu erhalten. Beispielsweise fällt durch die Anpassung an die IVHB das Sockelgeschoss als solches weg, was gerade bei starker Hanglage zu einer theoretischen Aufstockung um ein Vollgeschoss und damit zu einer Erhöhung der baulichen Nutzung führt (vgl. Unterkapitel 5.3 und 5.4).

Zone	bisher		neu
	BZ	AZ	AZ
W1	25 %	30 %	wird in die W2 überführt (vgl. Abschnitt 5.3.4)
W2	25 %	40 %	45 %
W2a	-	-	50 % (neu eingeführt, höher als W2 um Umzonungen zu kompensieren, vgl. Abschnitt 5.1.3)
WG2	25 %	45 %	50 %

Die Ausnützungsziffer bleibt jedoch die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Was ändert ist die Definition der Flächen, welche zu der BGFH gerechnet werden bzw. diejenigen Flächen, welche nicht zur BGFH gezählt werden (vgl. Tabelle 2). Die Gemeinde ergänzt die Definition dieser nicht zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) zählenden Bauteile aus Interessen an einer möglichst umweltschonenden und energieeffizienten Bauweise mit dem in der Tabelle grau geschriebenen Punkt gem. Art. 45 Abs. 4 EnG. Diese Ergänzung richtet sich nach einem bestehenden Reglementseintrag mit demselben Ziel.

Die wichtigsten Änderungen der Definition Ausnützungsziffer sind:

- der Miteinbezug der Dachgeschosse und der Untergeschosse unabhängig der Nutzung,
- der Miteinbezug von unbeheizten Zwischenklimaräumen u. Ä. Bauteilen, welche zuvor nutzungsfrei waren,
- die separate Berechnung der An- und Nebenbauten, welche nicht mehr nutzungsfrei sind,
- der Miteinbezug von bisher als Sockelgeschoss zählenden Untergeschoss oder Vollgeschossflächen.

Durch diese Änderungen kommt es v.a. in der bisherigen W1, welche sich an starker Hanglage befindet, zu einer Verschiebung der BGFH Berechnung. Das Sockelgeschoss muss gem. Abbildung 27 neu als Vollgeschoss gezählt und somit zur BGFH hinzugezählt werden. Abhängig von der bebaubaren Fläche, den sich ändernden Gebäudemassen (vgl. Unterkapitel 5.3) und der Hangneigung entlang des Nenzlingerwegs (vgl. Unterkapitel 5.3.4) kann von einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von rund 15 % auf 45 % ausgegangen werden (vgl. Tabelle 1). Die W1 Zone wird wie in Unterkapitel 5.3.4 beschrieben zu der W2 hinzugezählt. Das Siedlungsbild sowie die bauliche Nutzung ändern sich dadurch nicht merklich.

Auch in der W2 und WG2 werden die Ausnützungsziffern an die durch die Übernahme der IVHB geänderten Reglementierungen angepasst. In den beiden Zonen, welche bisher vorwiegend nicht an steiler Hanglage festgelegt waren, werden die Sockelgeschossflächen, welche wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen, neu als Untergeschosse zur Nutzung gezählt. Im Unterschied zur ehemaigen W1 konnte das Sockelgeschoss in Tallage jedoch nicht gleich stark/hoch ausgebaut werden, wodurch die Nutzungsdifferenz weniger hoch ausfällt.

Tabelle 1: Umrechnung der Ausnützungsziffer

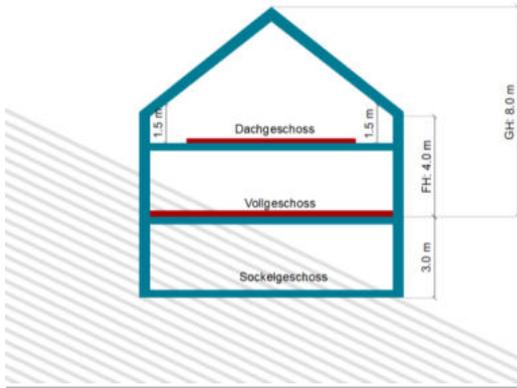
		W1	W2	WG2
bisher	<b>Ausnützungsziffer</b>	<b>30 %</b>	<b>40 %</b>	<b>45 %</b>
		↓	↓	↓
		<b>W1</b>	<b>W2</b>	<b>WG2</b>
	+ Sockelgeschoss	15 %	0 %	0 %
	+ Untergeschoss	0 %	5 %	5 %
neu	<b>Ausnützungsziffer</b>	<b>45 %</b>	<b>45 %</b>	<b>50 %</b>

Die W2a wird neu eingeführt. Es handelt sich um dieselbe Zone wie bei der W2, nur dass die Ausnutzungsziffer um 5 % erhöht ist. Diese Erhöhung kommt zu Stande um den Nutzungsverlust aus den Umzonungen von Parzellenteilen in die Landwirtschaftszone zu kompensieren, welche ausschliesslich in Gebieten dieser neuen Zone stattfinden (vgl. Abschnitt 5.1.3).

Tabelle 2: Abgleich bisherige und neue Definition der zur Ausnutzungsziffer anrechenbaren bzw. nicht anrechenbaren Gebäudeteilen. Unterstrichene Texte sind aus dem Gesetzestext kopiert, nicht unterstrichene Textpassagen sind Ergänzungen aus dem jeweiligen Zonenreglement Siedlung.

<b>Berechnung der Ausnutzungsziffer bisher</b> → § 49 RBV   Ziffer 6.2 ZRS   Ziffer 6.3 ZRS	<b>Berechnung der Ausnutzungsziffer neu</b> → § 49 IVHB RBV   ZRS neu (ergänzt)
<p>2 <u>Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.</u></p> <p>3 <u>Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.</u></p> <hr/> <p>Nicht zur Bruttogeschossfläche werden gerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl.</li> <li>→ nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 6.3</li> <li>→ Dachgeschossflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m.</li> <li>→ Sockelgeschossflächen</li> </ul> <hr/> <p><i>Nutzungsfreie Bauten und Bauteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <i>unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m<sup>2</sup> bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern</i></li> <li>→ <i>Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden</i></li> <li>→ <i>Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche resp. 35 m<sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern und 10 m<sup>2</sup> pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern</i></li> <li>→ <i>unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten</i></li> <li>→ <i>Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, die zu einer Reduktion des Energieverbrauches beitragen, werden nicht der Bruttogeschossfläche resp. der überbauten Fläche angerechnet.</i></li> </ul>	<p>2 <u>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <u>oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;</u></li> <li>b. <u>alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;</u></li> <li>c. <u>Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);</u></li> <li>d. <u>Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.</u></li> </ul> <hr/> <p>3 <u>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <u>mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;</u></li> <li>b. <u>mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.</u></li> </ul> <p>Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 20 cm, welche sich durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien ergeben,</p>

**W1 bisher**



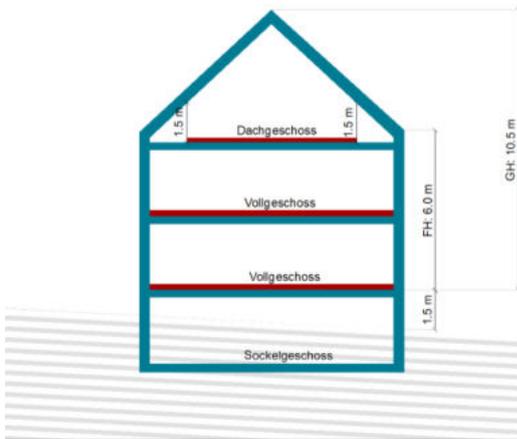
GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Bebauungsziffer (BZ) = 25 %  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 30 %

**W2 neu**



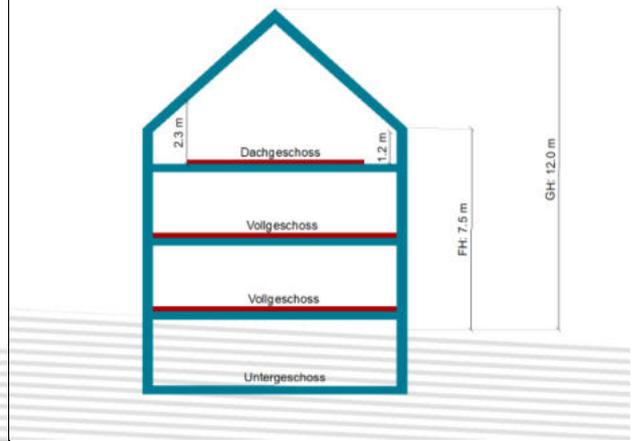
GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 30 %

**W2 bisher**



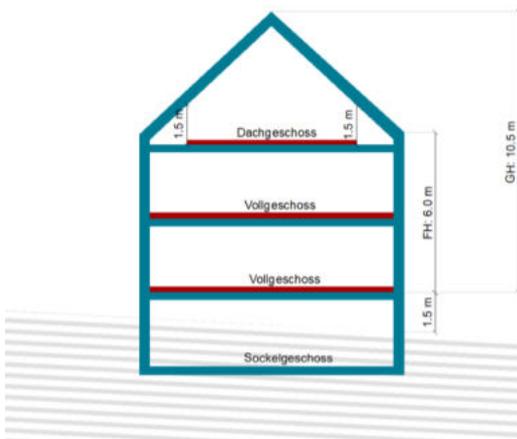
GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Bebauungsziffer (BZ) = 25 %  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 40 %

**W2 neu**



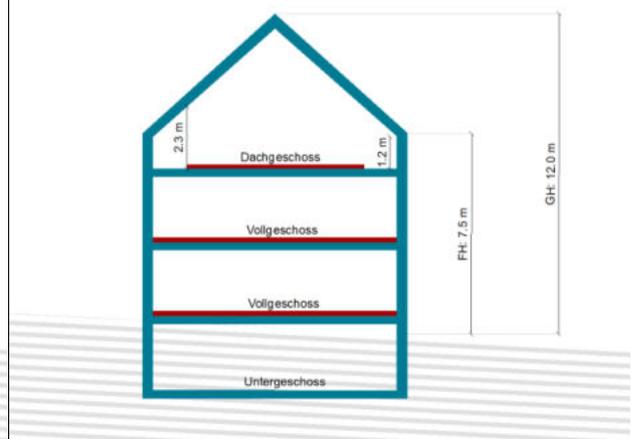
GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 45 %

**WG2 bisher**



GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Bebauungsziffer (BZ) = 25 %  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 45 %

**WG2 neu**



GH = Gebäudehöhe  
 FH = Fassadenhöhe  
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 50 %

Abbildung 27: Änderung Ausnutzungsziffer (Jermann AG 2022)

## 5.2.2 Grünziffer

Bisher legt die Ausnützungsziffer bzw. 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 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 Blauner Dorfbild prägt, soll dadurch beibehalten und gestärkt werden – sowohl aus ästhetischen als auch aus ökologischen Gründen. Die Ermittlung der minimalen Grünziffer pro Zone wurde anhand einer Analyse der bestehenden Durchgrünung im Dorf vorgenommen (vgl. Anhang *Analyse Grünflächenanteil*).

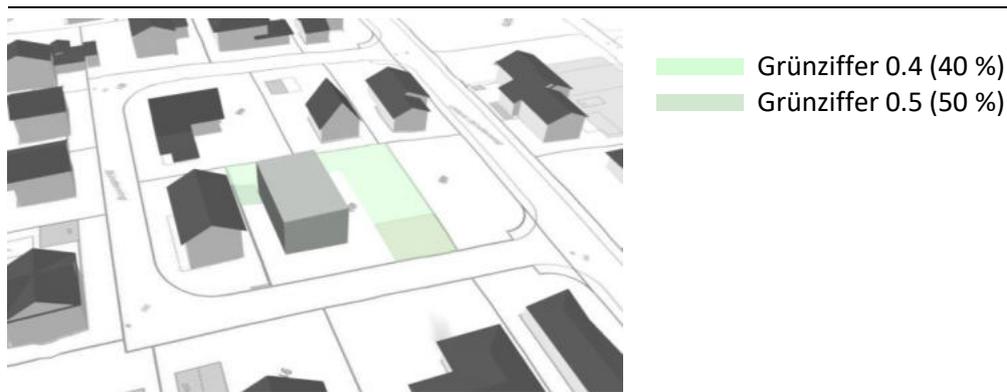


Abbildung 28: Visualisierung einer Grünziffer von 0.4 und der Zusatzfläche bei einer GFZ von 0.5 (Jermann AG 2022)

Die Grünziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche gem. § 48 IVHB RBV. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen.

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

- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzte sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 Quadratmetern pro Baum zur Grünfläche gerechnet.
- Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Die Definition der anrechenbaren Grünfläche und die Höhe der Grünziffer wurde in der Kommission rege diskutiert. Die qualitativen Ergänzungen der anrechenbaren Grünfläche entstanden aus dieser Diskussion, die Höhe der minimalen Grünziffer von 40 % leitet sich von oben erwähnter Analyse des IST-Zustands ab. Die minimale Grünziffer von 40 % gilt für die W2 sowie für die WG2.

## 5.3 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.

### 5.3.1 Änderung der Messweisen

- Die maximale Sockelgeschosshöhen (berg- und talseitig) werden aufgehoben, da sie in der IVHB nicht vorgesehen sind.
- Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe werden gemäss IVHB neu vom gewachsenen Terrain aus bemessen (bisher von der Oberkante Sockelgeschoss)
- Dachgeschosse gelten nur als solche, wenn eine Kniestockhöhe von mindestens 1.2 m erreicht wird.
- Im aktuellen 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.

### 5.3.2 Änderung der Gebäudemasse

Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen werden den neuen Messweisen und den heutigen Anforderungen angepasst.

In allen wohngenutzten Zonen ändert sich die maximale Fassadenhöhe sowie die Gebäudehöhe. In der W2 sowie der WG 2 beträgt die Erhöhung lediglich 1.5 m, womit der in Unterkapitel 5.2 beschriebene Änderung der Nutzungsberechnung und dem Verschwinden des Sockelgeschosses Rechnung getragen wird. In der W1 Zone erhöhen sich die Fassaden- und Gebäudehöhen um 3.5 bzw. 4.0 m. Wie in Abbildung 27 (vgl. Ziffer 5.2.1) dargestellt, wird hiermit auf die starke Hanglage, in der die W1 bisher festgelegt ist, reagiert (vgl. Unterkapitel 5.4).

Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen werden neu vom gewachsenen Terrain aus bemessen (bisher von der Oberkante des Sockelgeschosses). Die Fassadenhöhe ist neu der grösste Höhenunterschied zwischen massgebendem Terrain und Oberkante der Dachkonstruktion. Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.

Die Gebäudelänge bleibt gleich. Die Definition der Gebäudelänge ändert jedoch durch die Umsetzung der IVHB ebenfalls. Neu wird klarer definiert, welche Länge entlang der Fassade massgebend ist.

### 5.3.3 Maximale Wohnungszahl

Die maximale Wohnungszahl pro Baukörper wird leicht liberalisiert. So sind in der ehemaligen W1 nun ebenfalls vier anstatt der bisher zwei Wohnungen erlaubt. Die Beschränkung auf vier Wohnungen pro Baukörper bleibt in der W2 sowie der WG2 bestehen.

### 5.3.4 Klein- und Anbauten und Überbauungsziffer

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 Ausnutzungsziffer ist frei. 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 (< 500 m<sup>2</sup>) die Realisierung einer Doppelgarage möglich bleibt, gilt auf diesen Parzellen weiterhin die maximale Fläche von 35 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zu der Einführung der ÜZ werden die Fassaden- und Gebäudehöhen angepasst, um auf die neue Messweise gem. IVHB zu reagieren. Neu werden die beiden Höhen ab tiefstem Punkt des Terrains gemessen, anstatt vom höchsten Punkt aus. Deshalb werden die Fassaden- wie auch die Gebäudehöhe um 0.5 m erhöht (vgl. Abbildung 29). Ausnahmen von den maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen sind bei steilen Hanglagen, Aufschüttungen grösserer Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. möglich, wenn dadurch keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden.<sup>5</sup>

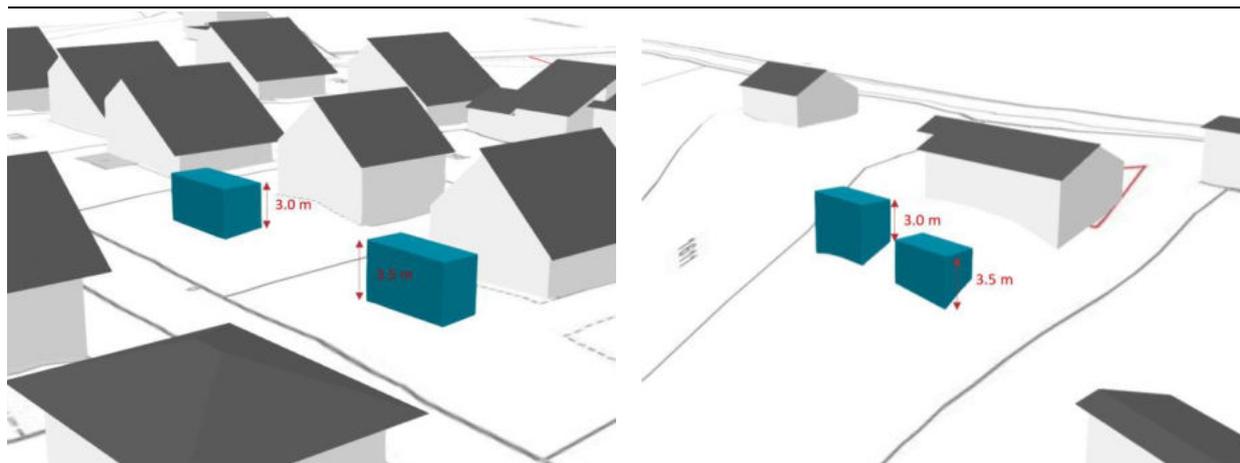


Abbildung 29: Wirkung der Erhöhung der Fassadenhöhe bei Klein- und Anbauten in der Ebene und am Hang (Jermann AG 2022)

## 5.4 Integration der W1 in die W2 Zone

Durch die Neudefinition der zur Ausnützung zählenden Gebäudeteile gemäss IVHB (vgl. Unterkapitel 5.2) muss gerade in Gebieten mit starker Hanglage reagiert werden, um zukünftig möglichst dieselbe bauliche Dichte zu erhalten wie bisher (vgl. Abbildung 30). Vor allem das Wegfallen des Sockelgeschosses führt in der bisherigen W1 zu einer theoretischen Aufstockung um ein Vollgeschoss (Erhöhung BGFH) und damit zu einer massiven Erhöhung der baulichen Nutzung. Bei Neubauten in der bisherigen W1 könnte demnach bei gleichbleibender Ausnutzungsziffer (30%) ein Stockwerk weniger gebaut werden.

Um dies zu verhindern, werden die Messweisen und Gebäudemasse in der ehemaligen W1 denjenigen der W2 angepasst bzw. die W1 in die W2 integriert. Zusammen mit der damit einhergehenden Erhöhung der AZ auf 45 % kann der Nutzungsverlust kompensiert werden.

---

<sup>5</sup> Der Gemeinderat beantragt in diesen Fällen eine Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde.

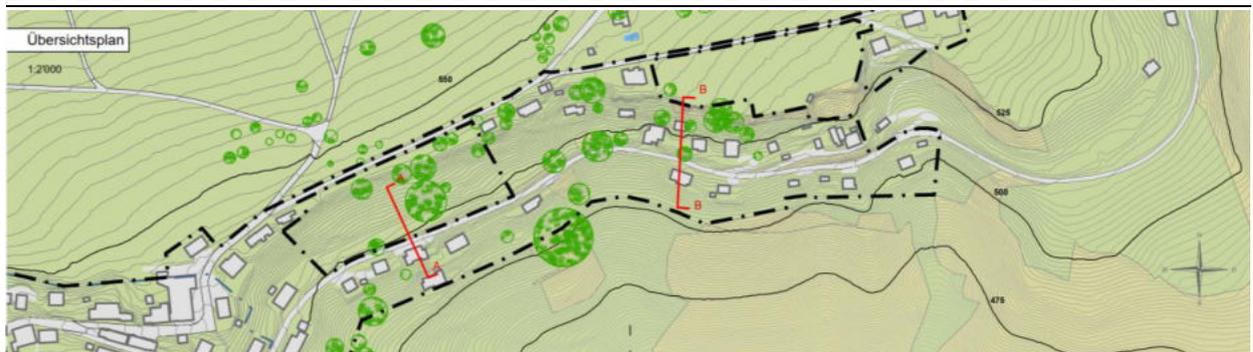
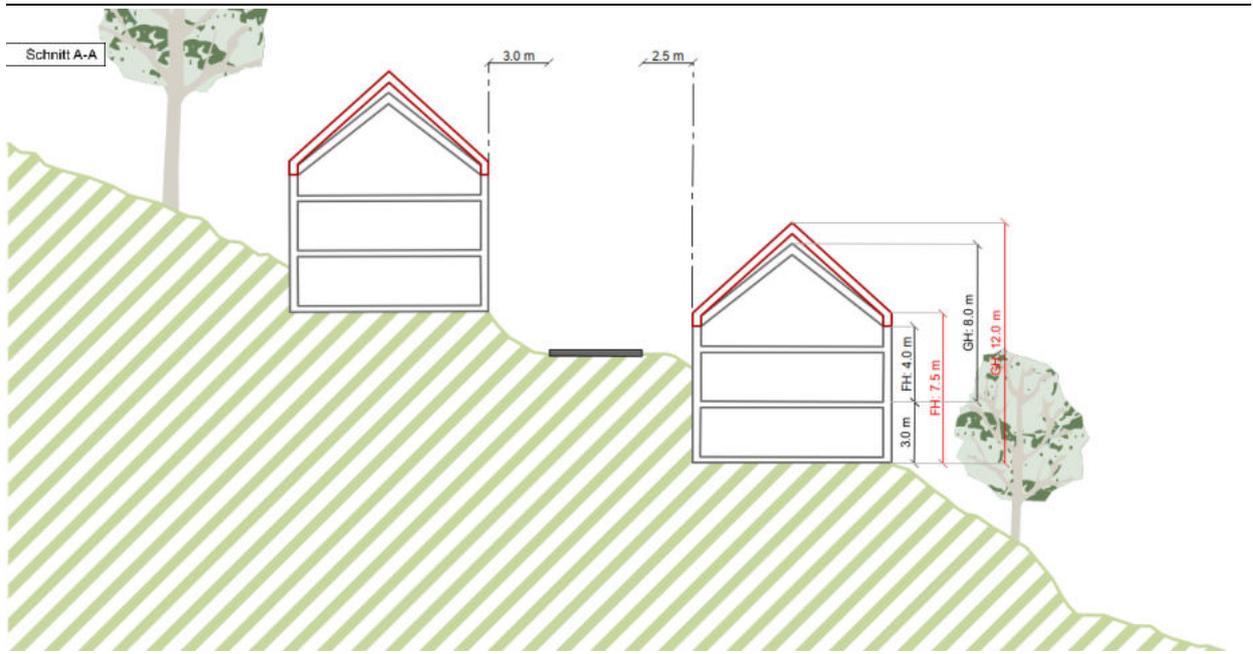
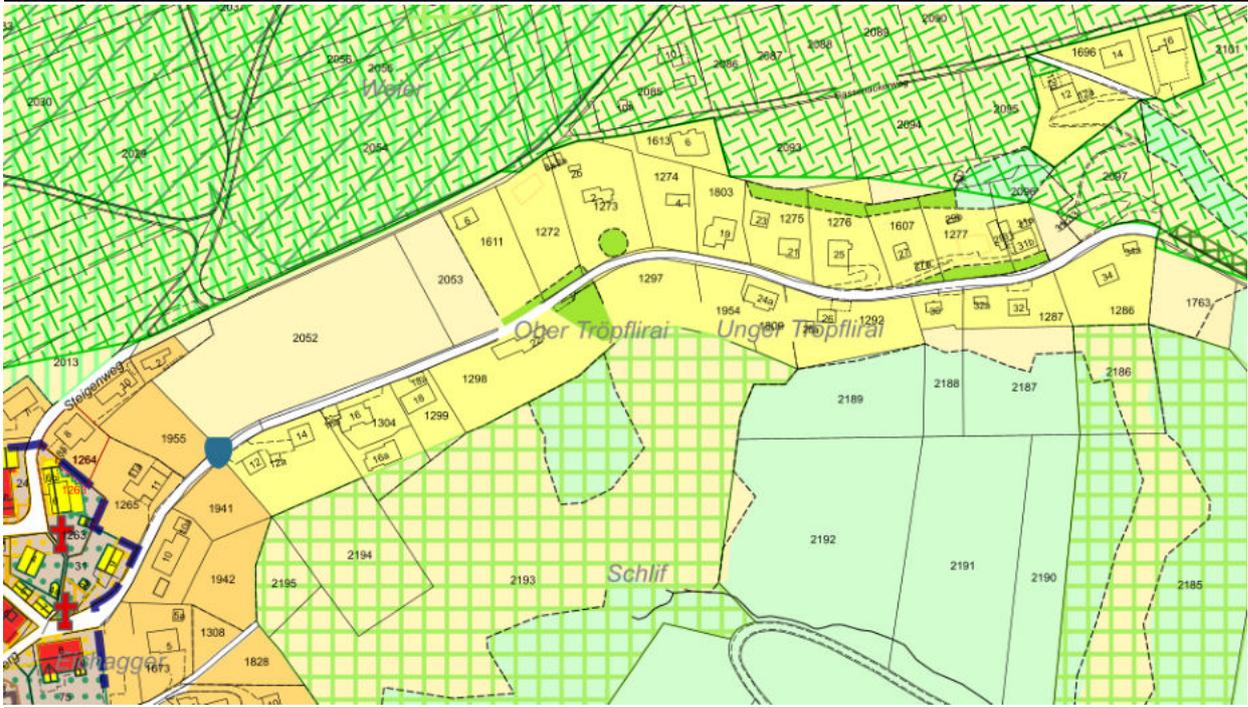


Abbildung 30: Wirkung Umzonung W1 zu W2 nach Umsetzung IVHB In Rot: mögliche Mehrhöhe durch Revision (Jermann AG 2022)



Wohnzone 1-geschossig W1
  Wohnzone 2-geschossig W2



Wohnzone 2-geschossig W2
  Wohnzone a 2-geschossig W2a

Abbildung 31: Mutation ZPS. Oben: Situation bisher (Geoportal 2022); Unten: Revisionsplan (Jermann AG 2023)

## 5.5 Weitere Änderungen aufgrund der IVHB

### 5.5.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die bisher geltende massgebende Parzellenfläche wird durch die anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 46 IVHB RBV ersetzt. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Durch die Anpassung entstehen u.a. mehr Möglichkeiten zur Anrechnung anderer Flächen zur Stamm-parzelle bei Bauvorhaben.

### 5.5.2 Vollgeschosse

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

### 5.5.3 Untergeschosse

Im aktuellen 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.

### 5.5.4 Dachgeschosse

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.

### 5.5.5 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Die Aufbaute darf maximal 60 % der zur Ausnützungsziffer 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 1.0 m einzuhalten.

Die Bestimmung zu den Attikageschossen wurde bereits im Jahr 2015 gemäss IVHB mutiert.

### 5.5.6 Kniestockhöhe

Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

### 5.5.7 Fassadenflucht

Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Die Fassadenflucht ist 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. Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen: Haupt- und Vordächer bis 1 m; offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.0 m; andere Bauteile bis 0.5 m.

### **5.5.8 Fassadenlinie / Projektierte Fassadenlinie**

Die Bestimmungen sind aufgrund der Umsetzung IVHB neu. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

### **5.5.9 Massgebendes Terrain**

Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dieser ist für die Bemessung der Fassaden und Gebäudehöhen massgebend.

## **5.6 Dächer in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen**

Die Bestimmungen zu der Dachgestaltung werden leicht liberalisiert. Es sind nach wie vor nur Steildächer mit einer Neigung von mehr als 18° und Flachdächer zulässig, wobei Steildächer mit mattem Bedachungsmaterial einzudecken sind und Flachdächer ab 15 m<sup>2</sup> Fläche extensiv zu begrünen sind.

Einschränkungen zu Wiederkehren werden aufgehoben, Bestimmungen zu Dachaufbauten mit mehr Möglichkeiten zur Ausnahme ergänzt.

## **5.7 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.

### **5.7.1 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.

### **5.7.2 Umgebungsgestaltung**

Die Umgebungsgestaltung soll nach wie vor ökologisch sinnvoll gestaltet, Terrainveränderungen zurückhaltend getätigt und der Boden möglichst wasserdurchlässig ausgestaltet werden. Neu ist das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) sowie das Anlegen von naturfremden, künstlichen Steingärten (exkl. Ruderalflächen) nicht mehr zulässig.

### **5.7.3 Naturinventar**

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 Blauen das Ingenieurbüro Götz mit der Erarbeitung eines Naturinventars. Auf Grundlage zweier Begehungen im Mai und Juni 2021 entstand ein umfassendes Naturinventar bestehend aus einem Plan mit allen Objekten nach Art, einem Plan mit deren Bewertung von bemerkenswert über wertvoll bis sehr wertvoll. Zu jedem Eintrag existiert ein Objektblatt mit Beschrieb und Massnahmen (vgl. Anhang *Naturinventar Siedlung der Gemeinde Blauen*).

Das Inventar hat empfehlenden Charakter und somit keine Rechtskraft – dient jedoch als Grundlage für die grundeigentumsverbindliche Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung.

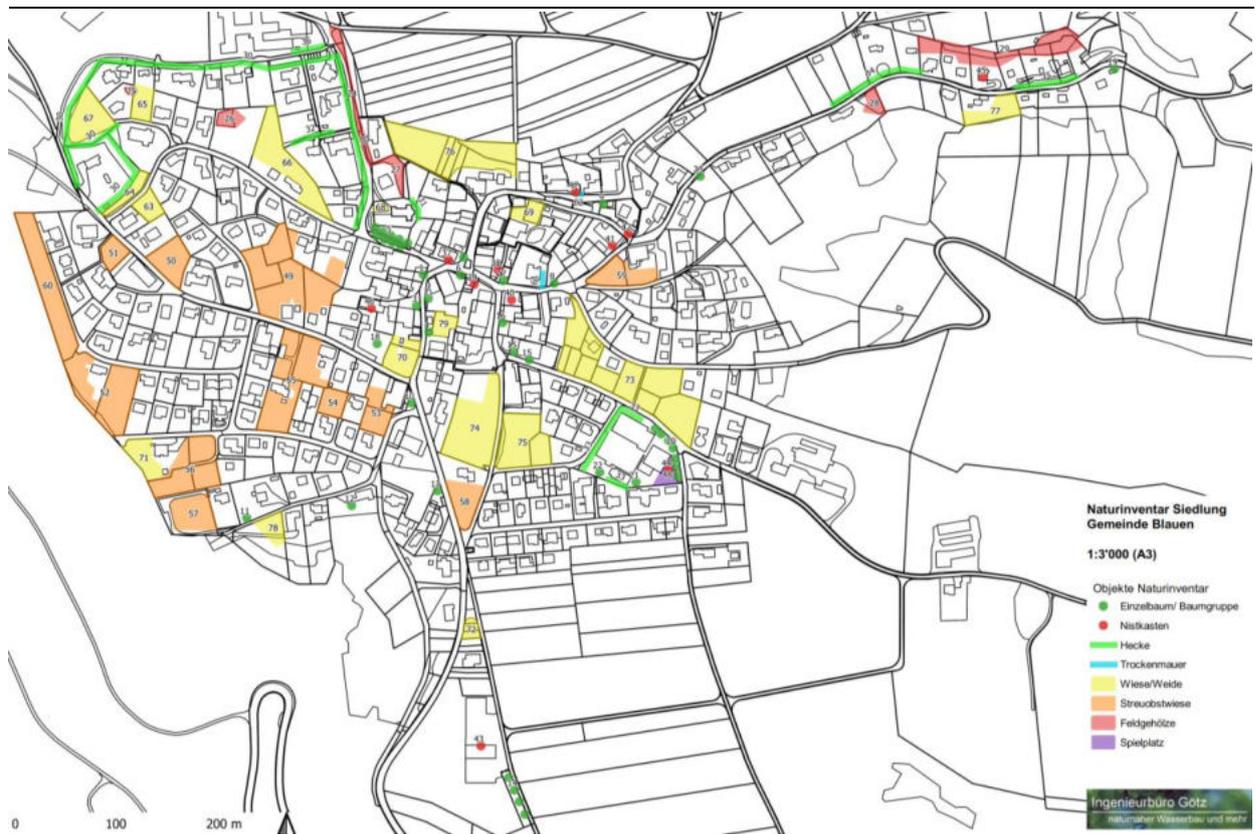


Abbildung 32: Plandarstellung Naturinventar Siedlung, Objekte Naturinventar (Ingenieurbüro Götz 2021)

#### 5.7.4 Umsetzung Naturinventar als Naturschutzzonen im Zonenplan

Bestehende Naturschutzobjekte (Grünzonen und Botanische Einzelobjekte (bisher)) werden beibehalten. Liegt ein Naturschutzobjekt gemäss Naturinventar auf einem bestehenden Naturschutzobjekt, werden die Inventareinträge demnach übernommen (vgl. Abbildung 33).

Liegen Inventarobjekte innerhalb einer Umzonungsfläche gemäss Kapitel 5.1, werden diese je nach Lage den Naturschutzobjekten (ehem. botanischen Einzelobjekte) bzw. der Grünzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Liegt ein Umzonungsgebiet am Siedlungsrand, wird die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Inventareinträge werden nicht umgesetzt. Liegt ein Umzonungsgebiet nicht direkt am Siedlungsrand, wird die Freifläche den Naturschutzobjekten bzw. der Grünzone zugewiesen. Überlagert ein Inventareintrag eine solche unbebaute Umzonungsfläche, werden die Inventareinträge demnach übernommen. Dies betrifft die Wiese/Weide (Inventarnummer 67) im Bereich Eichagger sowie die Hecke (Inventarnummer 34) und das Feldgehölz (Inventarnummer 28) am Nenzlingerweg.

Alle Naturschutzobjekte (Wiesen/Weiden und Feldgehölze) werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Grundzone festgelegt. Punktobjekte wie Bäume werden überlagernd in den Zonenplan aufgenommen.

Die Bestimmungen zu den einzelnen Objekten finden sich getrennt nach Objektart in § 25 Zonenreglement. In Anhang IV des Reglements finden sich zusätzlich objektspezifische Pflege- und Schutzbestimmungen, welche dem Naturinventar entnommen wurden.

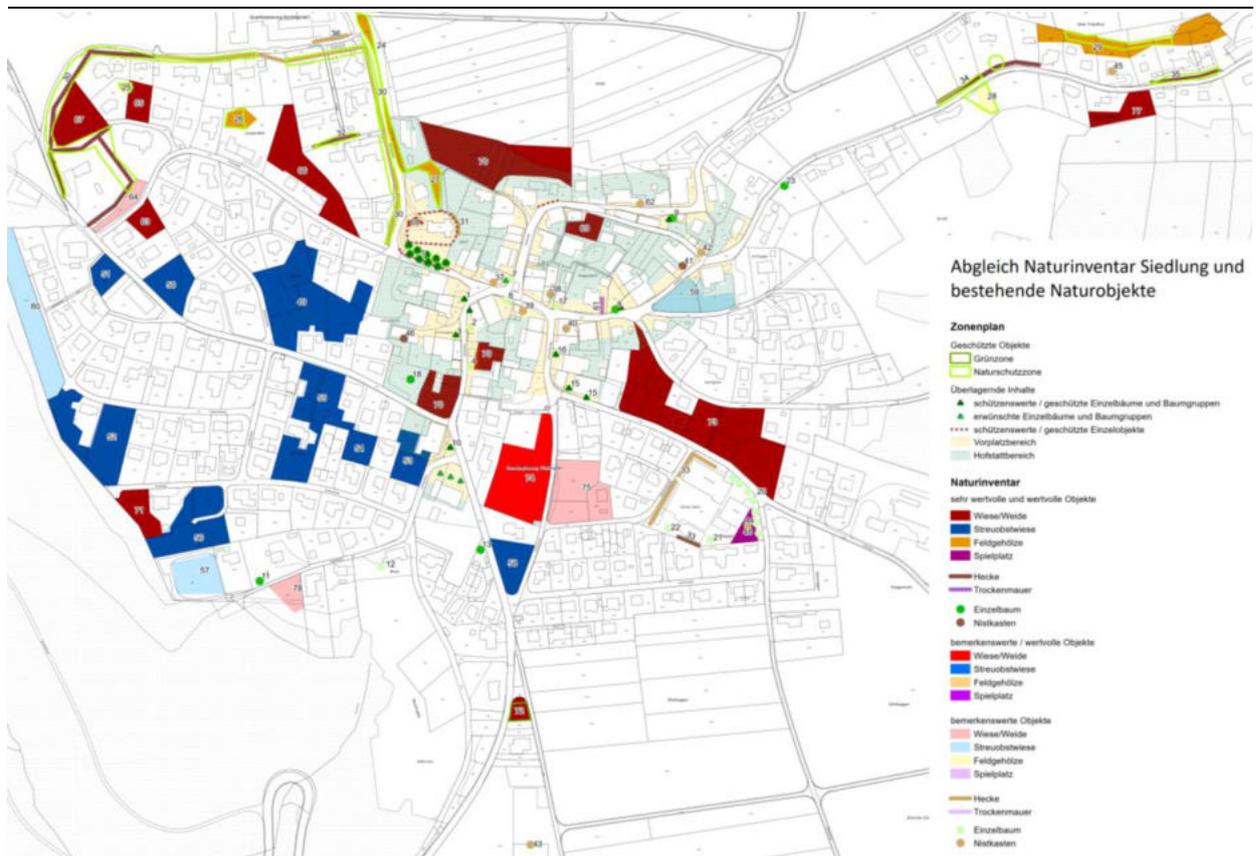


Abbildung 33: Abgleich Naturinventar und bestehende Naturobjekte (Jermann AG 2022)

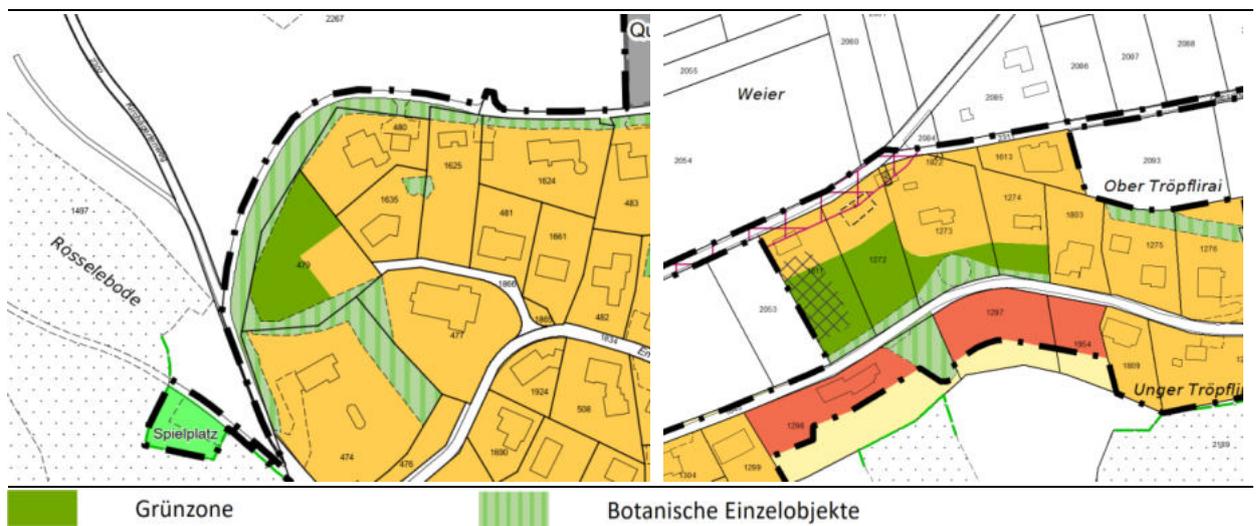


Abbildung 34: Übernahme Naturobjekte aus dem Naturinventar in den Zonenplan Siedlung (Jermann AG 2023)

### Weitere Unterschutzstellungen

Die Gemeinde Blauen betrieb einen grossen Aufwand, um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche ein Naturobjekt gemäss Naturinventar auf der Parzelle haben, davon zu überzeugen, dieses freiwillig unter Schutz zu stellen. Aus diesen Bemühungen ging jedoch keine weitere Unterschutzstellung hervor.

## 5.8 Kernzone

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Die Gebäudekategorien in der Kernzone wurden erst gerade im Jahr 2020 mutiert (vgl. Ziffer 3.4.3), wobei die Bauvorschriften deutlich liberalisiert wurden. Die Gebäudekategorien werden in vorliegender Revision entsprechend nicht erneut überprüft. Die Bestimmungen zu der architektonischen Gestaltung und der Dachgestaltung werden in vorliegender Revision ebenfalls nicht angepasst. Anpassungen erfolgten in folgenden Bestimmungen.

### 5.8.1 Gebäudemassen bei Neubauten im Baubereich

In Blauen finden sich in der Kernzone zwei verschiedene Baubereiche für Neubauten: Der Baubereich für Bauten im Hangbereich (ehem. «Baubereiche für 1-geschossige Bauten») in den Hanglagen der Kernzone und der Baubereich für 2-geschossige Bauten in den ebenen Teilen der Kernzone. Das maximale Nutzungsmass ergibt sich durch die Angabe der Bruttogeschossfläche (BGF) im Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern. Neben dieser BGF-Angabe, die hinsichtlich der in Unterkapitel 5.2 und 5.3 beschriebenen Änderungen an den Nutzungs- und Gebäudemassen angeglichen wurden, ändern sich auch die zulässigen Gebäudemasse im Neubaubereich (vgl. Bestimmungen zu «Neubauten im Baubereich für Bauten im Hangbereich» und «Neubauten im Baubereich für 2-geschossige Bauten» im Zonenreglement). Für Neubauten im Baubereich für Bauten im Hangbereich wird die Fassaden- wie auch die Gebäudehöhe um 3.0 m erhöht. Dies, um zum einen der neue Messart, welche die Fassaden und Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt anstatt vom höchsten Punkt misst gerecht zu werden, und zum anderen die Umwandlung der Sockelgeschosse in Vollgeschosse in der starken Hanglage auszugleichen (vgl. Abbildung 36). Für Neubauten im ehem. Baubereich für 2-geschossige Bauten, werden die Fassaden- und die Gebäudehöhe um jeweils 0.5 m erhöht. Durch diese Anpassungen bleibt das Nutzungsmass sowie die äussere Erscheinung der Bauten bestehen.

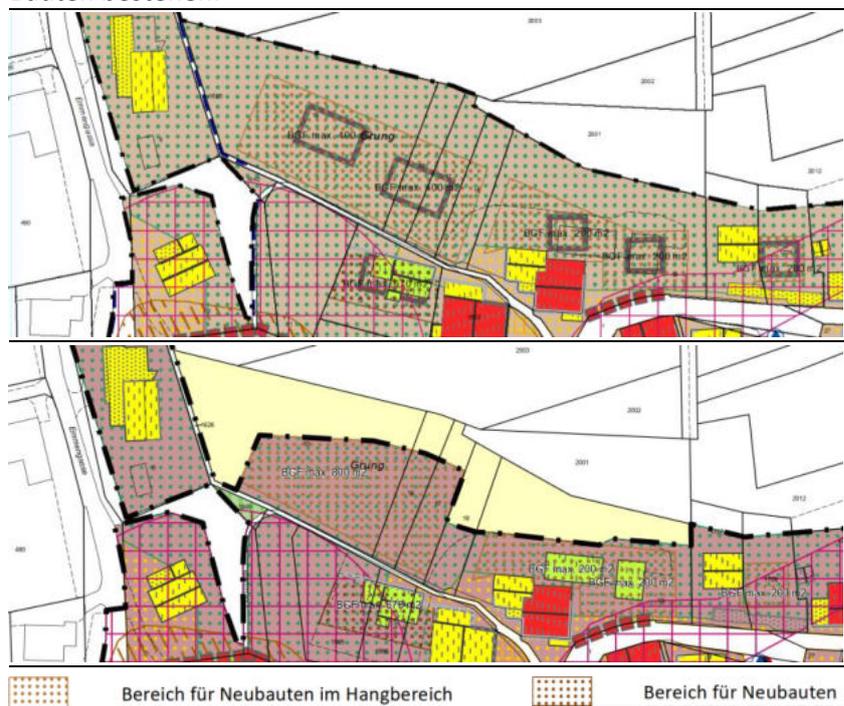


Abbildung 35: Mutation ZPS. Oben: Situation bisher; Unten: Situation nach der Revision (Jermann AG 2024)

Aufgrund der in Unterkapitel 5.1 beschriebenen Umzonungen kommt es zusätzlich zu einer Anpassung der Baubereiche und zu einer Verschiebung der orientierenden Bereiche Bruttogeschossfläche. Die beiden Bereiche Bruttogeschossflächen (braun umrandet) östlich wurden dabei auf die mittlerweile erstellten Gebäude gelegt. Die Darstellung wird jedoch beibehalten, da ansonsten die bauliche Nutzung aufgehoben wird.

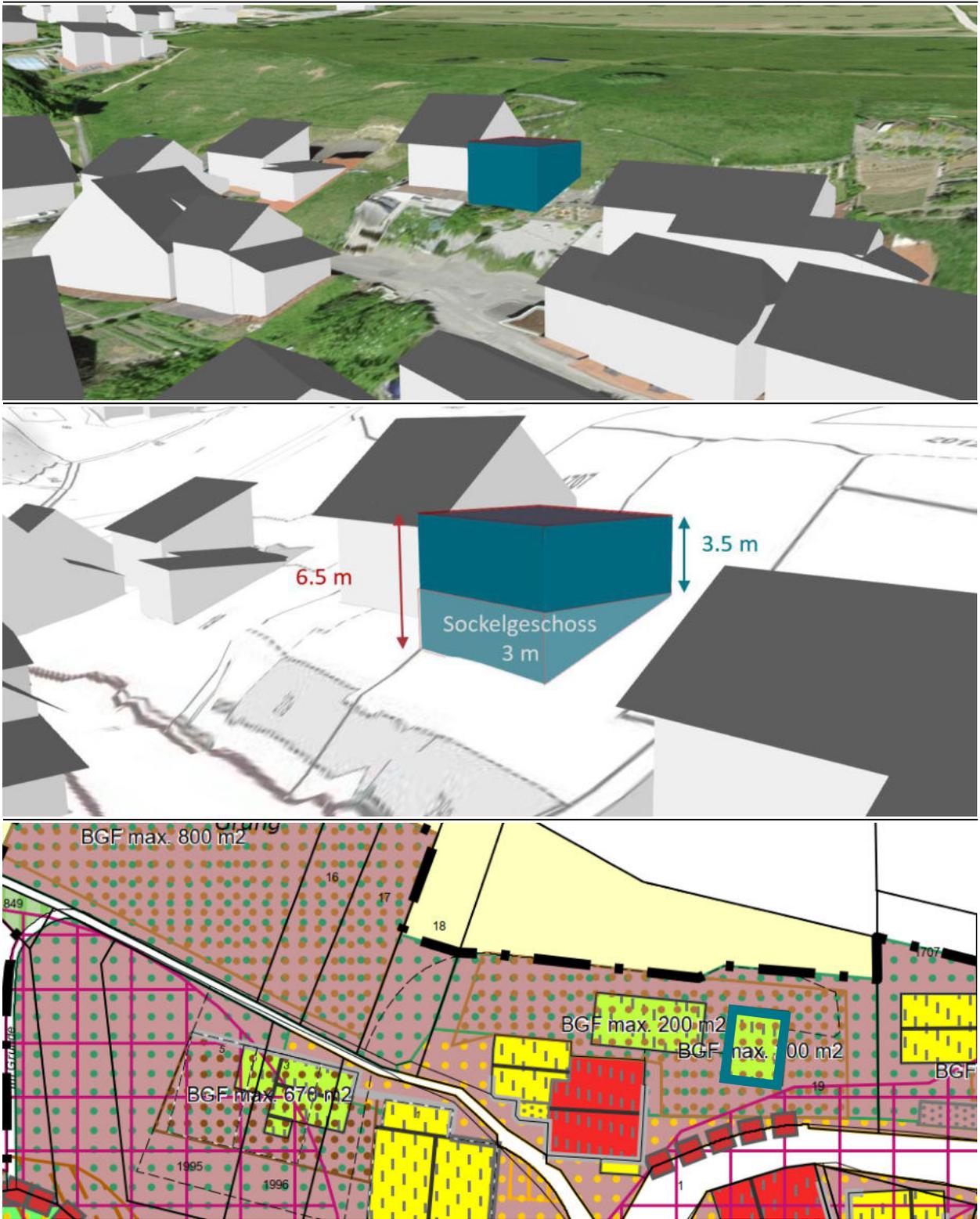


Abbildung 36: Wirkung Änderung Gebäudemasse bei Neubauten in der Kernzone (Jermann AG 2023 | Geoportal.ch 2022)

### 5.8.2 Vorplatzbereich

Die im Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern als Vorplatzbereich ausgewiesenen Flächen dienen weiter als Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. und sind nach wie vor von festen Bauten aller Art freizuhalten. Neu sind jedoch Unterstände für Velos erlaubt, solange diese gut gestaltet sind und das

Ortsbild nicht beeinträchtigen. Beläge aus ortsuntypischen Materialien wie Verbundsteinen, Pflastersteinen aus Beton, sickerfähige Zementverbundsteine und dergleichen sind nicht mehr zulässig.

### 5.8.3 Geschützte und dorftypische Bäume / Geschützte Stützmauern

Die bisherig für das Dorfbild oder ökologisch wertvoll eingestuften Bäume werden weiterhin geschützt. Die Bestimmung zu den geschützten Bäumen wurde in die übrigen Bestimmungen verschoben. Die Bestimmungen zu Dorftypischen Bäumen verbleibt in den Bestimmungen zur Kernzone.

Die im Plan bezeichneten Stützmauern sind weiterhin geschützt und Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

### 5.8.4 Überprüfung Schutzstatus Gebäude

Alle Geometrien der Zonenplaneinträge für Gebäude (-teile) mit Schutzstatus (schützenswert / geschützt, erhaltenswert) oder übrigem Vermerk (übrige Bauten) wurden auf Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung auf die Übereinstimmung mit der aktuellen Bebauungssituation überprüft. Änderungen wurden nach folgendem Schema vorgenommen:

<b>Abweichung Eintrag TZP zu AV</b>	<b>schützenswerte / geschützte Gebäude (-teile)</b>	<b>erhaltenswerte Gebäude (-teile)</b>	<b>übrige Bauten</b>
Gebäudeteile existieren nicht mehr	Geometrie belassen	Geometrie belassen	Geometrie angepasst*
Gebäude stellenweise ergänzt	Geometrie belassen	Geometrie belassen	Geometrie belassen
Gebäude mit anderer Geometrie neu gebaut	Geometrie angepasst	Geometrie angepasst	Geometrie angepasst
Gebäude existiert nicht mehr	Geometrie belassen	Geometrie belassen	Geometrie gelöscht

\* Ausnahme bei Parzelle Nrn. 1682 und 13. Das Gebäude wurde aufgrund Einsturzgefahr abgerissen. Der Folgebau hat sich jedoch an die Bestimmungen für erhaltenswerte Gebäude zu halten.

Geometrien der schützenswerten / geschützten und der erhaltenswerten Gebäude (-teile) werden mit Zurückhaltung angepasst, sodass bei allfälligen weiteren Änderungen die Schutzmechanismen des Zonenreglements und die Reglementierungen zur Situierung weiterhin greifen.

Die einzige erhaltenswerte Baute, deren Geometrie verändert wird, ist das Blauenhaus (Dorfstrasse 13). Dies wurde aufgrund der grossen Abweichung des 2017 neu gebauten Gemeindegebäudes gegenüber dem Vorgängerbaus nötig.

Werden Geometrien der Gebäudekategorien angepasst, werden entsprechend die Einträge der Hofstatt-/ Vorplatzbereiche sowie wo nötig die entsprechenden Strassenbaulinien<sup>6</sup> angepasst.

<sup>6</sup> Betrifft lediglich die Baulinie beim Steigenweg 6

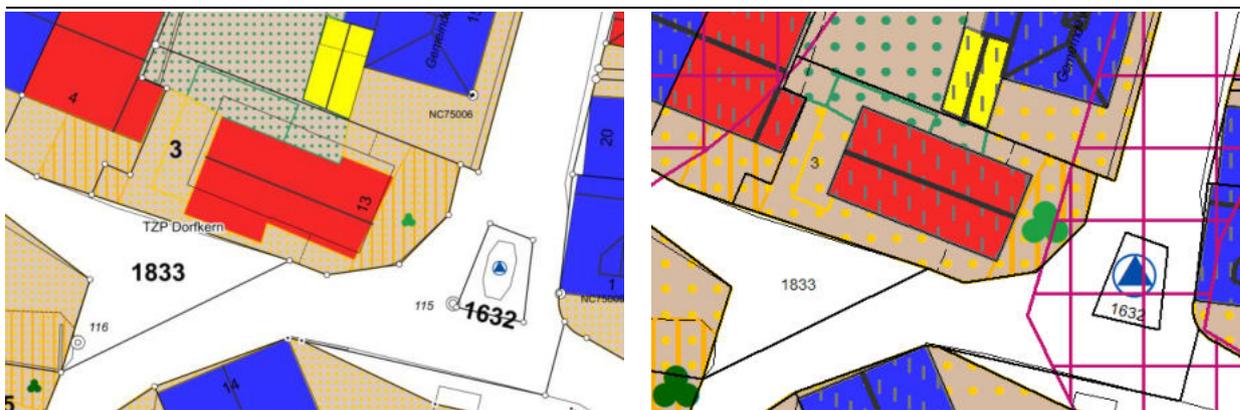


Abbildung 37: Anpassung Geometrie Schutzstatus Dorfstrasse 13. Links bisher; rechts: nach Revision (Jermann AG 2023)

### 5.8.5 Hofstattbebauung

Bisher wurde die Bebaubarkeit des Hofstattbereichs nicht beschränkt. Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel jedoch einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns und ist als solcher in diesem Charakter zu erhalten, darf also durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden. Um dies zu gewährleisten, wird die maximale Bebauung der Hofstatt neu beschränkt. Es dürfen maximal 5 % des Hofstattbereiches mit Kleinbauten (z.B. Garagen, Schöpfe, Abstellplätze oder Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen) überbaut werden. Diese sind als eingeschossige Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3 m auszuführen.

Die Bestimmung gilt nur für Kleinbauten. Neubauten in der Kernzone dürfen gemäss der in den entsprechenden Baufeldern definierten Bruttogeschossfläche weiterhin realisiert werden. Dasselbe gilt für Ersatzneubauten der mit einem Schutzstatus versehenen Hauptbauten.

In diesem Zusammenhang wird die Kategorisierung der bestehenden Kleinbauten als «übrige Bauten» aufgehoben. Die Kategorie erlaubt es, Ersatzneubauten im selben Volumen zu erstellen, wie diejenigen des Vorgängerbaus. Damit würde die Kategorisierung der Kleinbauten in direktem Widerspruch stehen zu der Beschränkung der Hofstattbebauung.

### 5.8.6 Öffentliche Beiträge

Der bisherige Art. 18 im Zonenreglement 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.

## 5.9 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Bisher existieren im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Dorfkern der Gemeinde Blauen lediglich eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA), welche die Zweckbestimmung Schule / Sport zugewiesen ist. Andere öffentlichen Gebäude liegen in zonenfremden Zonen. Dies soll mit der Revision geändert werden.

### 5.9.1 Spielplatz

Der Waldspielplatz auf Pz. Nr. 1497 (Eigentümerin Bürgerkorporation) wurde im Zuge der letzten Revision des Zonenplan Landschaft 2017 fälschlicherweise der Landwirtschaftszone und somit dem Zonenplan Landschaft zugeführt (vgl. Abschnitt 3.4.5). In dieser Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird der Waldspielplatz wieder der OeWA mit Zweckbestimmung Spielplatz zugeführt, sodass die Nutzung als Spielplatz wieder zonenkonform ist. Entsprechend wird der Perimeter des Zonenplans angepasst.

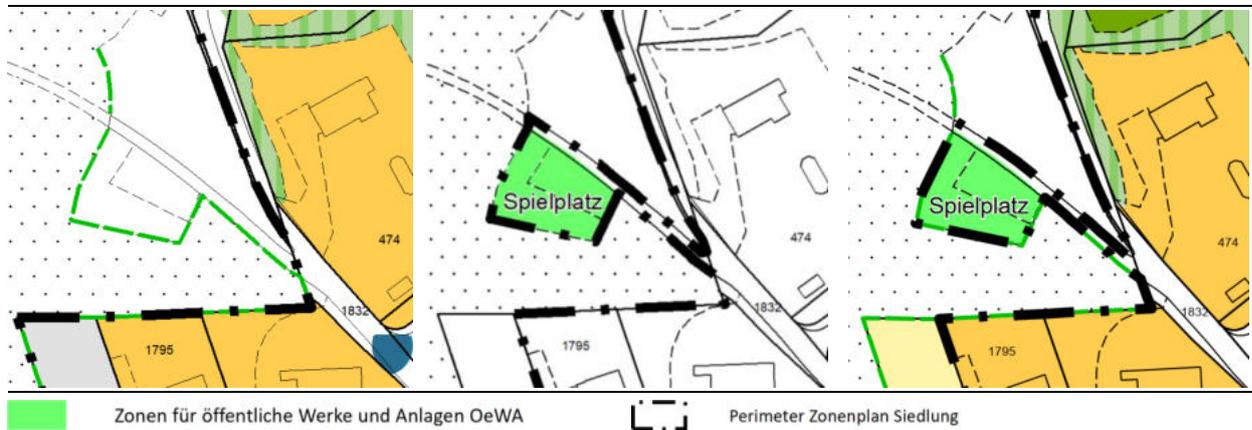


Abbildung 38: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

### 5.9.2 Kirche und Kapelle

Die Kirche St. Martin und der Friedhof auf den Pz. Nr. 6 und Nr. 7 sowie der Zugangsweg auf Pz. Nr. 5 (Eigentümerschaft: Einwohnergemeinde Blauen / Römisch-katholische Kirchgemeinde Blauen) befinden sich heute in der Kernzone. Um der heutigen Nutzung gerecht zu werden, werden die drei Parzellen in eine OeWA mit Zweckbestimmung Kirche überführt.

Dasselbe gilt für die Kapelle am Ortseingang (Pz. Nr. 1802, Römisch-katholische Kirchgemeinde Blauen), welche heute in die W2 eingegliedert ist, nun jedoch in eine OeWA mit Zweckbestimmung «Kapelle» überführt wird.



Abbildung 39: Mutation ZPS / TZPS Dorfkern. Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

### 5.9.3 Werkhof

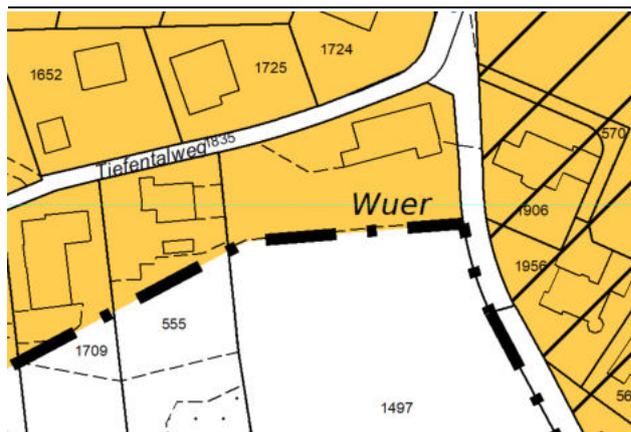


Abbildung 40: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Jermann AG 2023)

Das Werkhofareal (Pr. Nr. 1497, Bürgerkorporation), welches sich heute in der W2 befindet, soll entgegen den anderen öffentlichen Gebäuden nicht der OeWA zugeführt werden. Stand heute ist noch nicht klar, ob der Werkhof durch eine Kooperation in eine andere Gemeinde ausgelagert werden soll oder an einem anderen Standort innerhalb der Gemeinde verbleibt. Der heutige Standort wird jedoch aufgegeben. Die Bedarfsanalyse und Verhandlungen sind am laufen. Je nach Ausgang der Analyse wird die Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Mutation durchgeführt.

### 5.10 Archäologische Schutzzone

Die Gemeinde verfügt über zwei wertvolle archäologische Fundstätten, welche heute nicht geschützt sind. Sie sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung. Die beiden Gebiete um die Kirche St. Martin und entlang des historischen «Römerwegs» werden neu gem. § 2 der Verordnung zum Archäologiegesezt mit einer archäologischen Schutzzone überlagert. Vor Bodeneingriffen, welche über das übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Terrainveränderungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

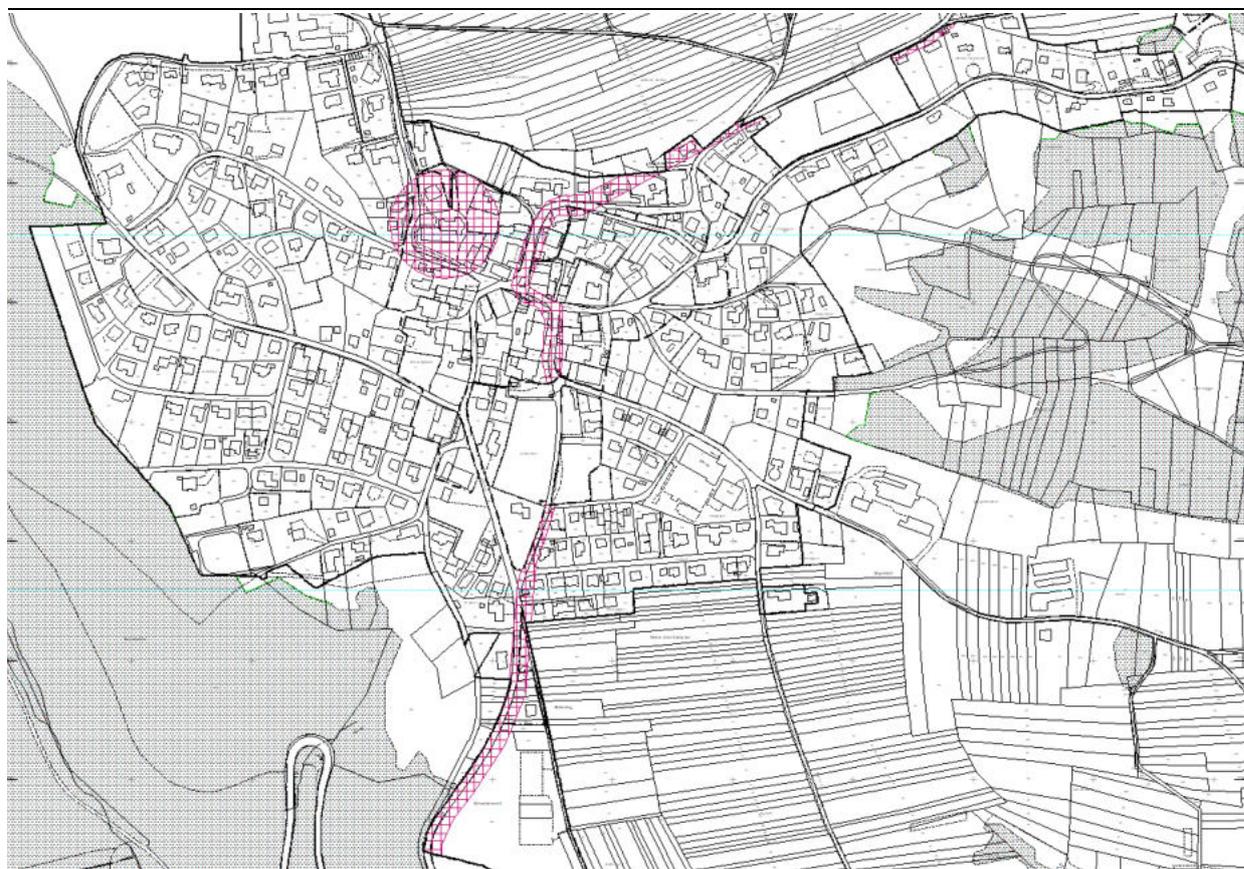


Abbildung 41: Festlegung archäologische Schutzzone (Jermann AG 2023)

## 5.11 Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone

Das Kulturdenkmal Wegkapelle St. Joseph an der Zwingenstrasse 9 ist kantonal geschützt. Auch wenn dadurch der Erhalt und Unterhalt durch den Kanton übernommen wird, wird der Schutzstatus neu auch im Zonenplan Siedlung festgelegt und im Zonenreglement geregelt (§ 21).

## 5.12 Gefahrenzonen

Die kantonalen Naturgefahrenkarten unterscheiden grundsätzlich zwischen Gebieten mit erheblicher, mittlerer, geringer und Restgefährdung. Relevant für die Nutzungsplanung sind insbesondere die Gebiete mit erheblicher und mittlerer Gefährdung. Bei der Gefahrenart Wasser sind auch die Gebiete mit geringer Gefährdung zu berücksichtigen. Zudem sind Zonen, welche Bauten mit grossem Schadenpotential ermöglichen, in Gefahrengebieten geringer Gefährdung zu vermeiden. Zonen mit sehr sensibler Nutzung oder Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, sind auch in Gebieten mit Restgefährdung und Wirkungsräumen von Gefahrenhinweisprozessen zu vermeiden.

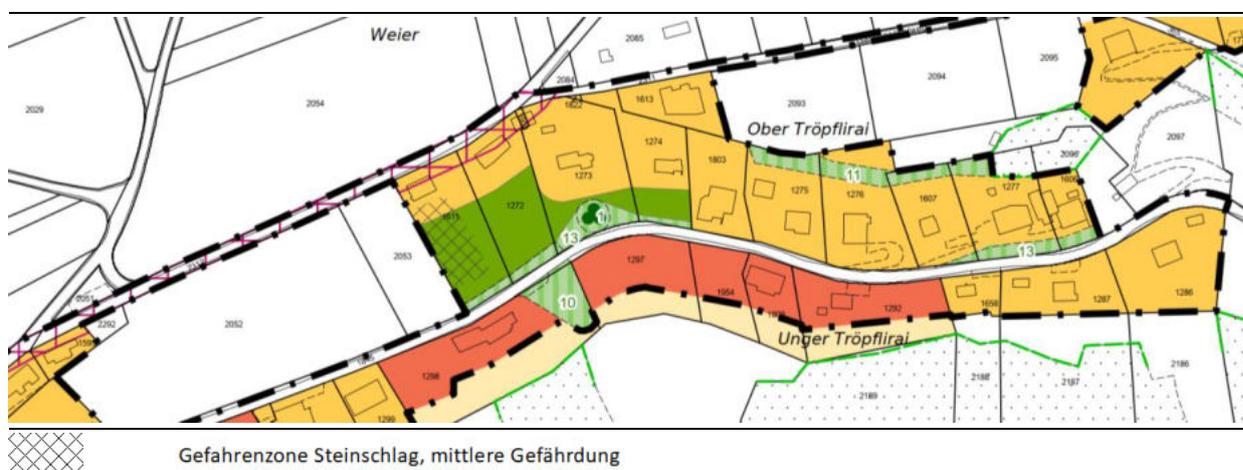


Abbildung 42: Mutation ZPS. Situation nach der Revision (Jermann AG 2024)

Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgt für das ganze Siedlungsgebiet mit Ausnahme bestehender Sondernutzungsplanungen, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Revision sind. Es sind ausschliesslich Gefährdungsgebiete für Steinschlag vorhanden, welche im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgt im Zonenplan 1:1, d.h. die im Zonenplan festgelegten Gefahrenzonen entsprechen in ihrer Ausdehnung den Gefahrenstufen aus der Gefahrenkarte. Dies resultiert in der Festlegung einer Gefahrenzone Steinschlag mittlerer Gefährdung im Bereich Nenzlingerweg.

Im Zonenreglement wird neu festgelegt, dass bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, Massnahmen zu treffen sind, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

## 5.13 Quartierplanungen

Die Aufstellung von Quartierplänen (QP) ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Die Bestimmung erhielt lediglich marginale Anpassungen in den für eine QP besonders zu beachtenden Punkten.

## 5.14 Ausschlussgebiet für Mobilfunkanlagen

Die Gemeinde möchte in sensiblen Bereichen des Ortsbildes keine Mobilfunkanlagen zulassen. In Anwendung von § 52a RBG legt sie deshalb im Siedlungsraum entsprechende Prioritätsgebiete für Mobilfunkanlagen fest. Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:

1. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen
2. Priorität: Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszone

In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.

## 5.15 Störfallvorsorge

Die einzige für Art. 11a der Störfallverordnung relevante Infrastruktur auf dem Gemeindegebiet ist der Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung, welche östlich des Siedlungsgebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft. Der 300 m breite Konsultationsbereich, innerhalb dessen laut Störfallverordnung (StFV) Einschränkungen bestehen würden, tangiert das Siedlungsgebiet jedoch nicht (vgl. Ziffer 3.3.7). Entsprechend werden die Zonenvorschriften Siedlung dahingehend nicht angepasst.

## 5.16 Lärm

Die Bestimmung zu den Lärmempfindlichkeitsstufen ist neu und ersetzt den bis anhin geltenden separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan. Es gelten neu folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei OeWA-Zonen richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

- LES II: Wohnzone 2-geschossig W2 | Wohnzone a 2-geschossig W2a | Wohn- und Geschäftszone WG2 | OeWA «Schule / Sport» | OeWA «Spielplatz» | OeWA «Kapelle»
- LES III: Kernzone | OeWA «Kirche»

Strassen und andere unbebaubare Flächen wie Grün- und Naturschutzzonen werden aus der Lärmempfindlichkeitsstufe entlassen, da in diesen Gebieten keine lärmempfindlichen Gebäude möglich sind.

## 5.17 Strassenraumgestaltung

Bei Strassenbauprojekten sind Strassenraumgestaltungsmassnahmen umzusetzen, welche der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie dienen. Die im Zonenreglement und im Zonenplan Siedlung festgelegten Strassenraumgestaltungsmassnahmen werden gestrichen bzw. in das Strassenreglement übertragen. Anstatt (wie bisher im Zonenplan) bestimmte Orte im Strassennetzplan festzulegen, wird der Paragraph allgemein gehalten. Neu sind bei allen Strassenkorrekturen respektive -ausbauten solche Massnahmen in das Bauprojekt aufzunehmen.

## 5.18 Weitere Perimeteranpassungen

### 5.18.1 Nichtgenehmigung Einzonung

In der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung 2002 kam es im Bereich «Uf Wuer» zu einer Nichtgenehmigung. Im RRB 0954 vom 11. Juni 2002 wird festgehalten, dass «[...] die Parzelle 606 nach der Zusammenführung der Parzellen Nrn. 559 und 273 mit der Parzelle Nr. 606 und der Strassenparzelle Nr. 1808 in bebaubarem Zustand ist und die Aufnahme der Parzelle im Zonenplan Siedlung als Wohnzone einer Einzonung, und nicht wie von der Gemeinde argumentiert einer Arrondierung, gleichkommt. Aufgrund der grossen Bauzonenreserven und dem Fehlen eines Beweises für den zusätzlichen Bauzonenbedarf, konnte der Regierungsrat die Mutation der Parzelle zu einer rund 525 m<sup>2</sup> fassenden Wohnbauzone nicht genehmigen.» In vorliegender Revision wird die westlich der Nichtgenehmigung verlaufenden Strasse wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.



Abbildung 43: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

### 5.18.2 Zone ohne festgelegte Nutzung

Die Pz. Nr. 518 (Bürgerkorporation) wurde in der letzten Revision der Zonenvorschriften Landschaft 2017 fälschlicherweise aus dem Zonenplan Landschaft entfernt und der Siedlung übertragen (vgl. Abschnitt 3.4.5). In vorliegender Revision wird die Zone ohne festgelegte Nutzung wieder der Landwirtschaftszone und somit dem Zonenplan Landschaft zugeschlagen. Der Zonenplanperimeter wird entsprechend angepasst.



Abbildung 44: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)



Abbildung 45: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (bisher), Zone ohne festgelegte Nutzung (Gemeinde Blauen)

Nördlich entlang des Nenzlingerwegs existiert eine Zone ohne festgelegte Nutzung. Der Perimeter wird in diesem Bereich an die Straße angepasst und die nutzungs-freie Fläche der Landwirtschaftszone zugeführt.

### 5.18.3 Sicherstellung Erschliessung Pz. Nr. 1595, 1613, 1696, 1774



Abbildung 46: Oben: Zonenplan Siedlung mit Perimeter (GeoView BL 2023); Unten: Revisionsplan (Jermann AG 2023)

Im nordöstlichen Teil des Siedlungsgebiets sind mehrere Baulandparzellen über Strassen erschlossen, die nicht im Perimeter des Zonenplans Siedlung liegen (vgl. Abschnitt 3.4.5). Der Zonenplan Siedlung wird entsprechend entlang des Blattenwegs erweitert und die über der Strasse liegende Nutzungszone (Landwirtschaftszone) zur «Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung» mutiert.

### 5.19 Umzonung Wald zu Landwirtschaftszone

Die Parzellen Nrn. 1618, 1623 und 1622 sind im Zonenplan Landschaft teilweise falsch der Waldfläche zugeordnet. Aufgrund einer Meldung der Eigentümerschaft hat die Gemeinde Blauen den Sachbestand beim Amt für Wald abgeklärt, woraufhin bestätigt wurde, dass es sich bei den nicht mit Bäumen bedeckten Parzellenteilen nicht um Wald handelt.

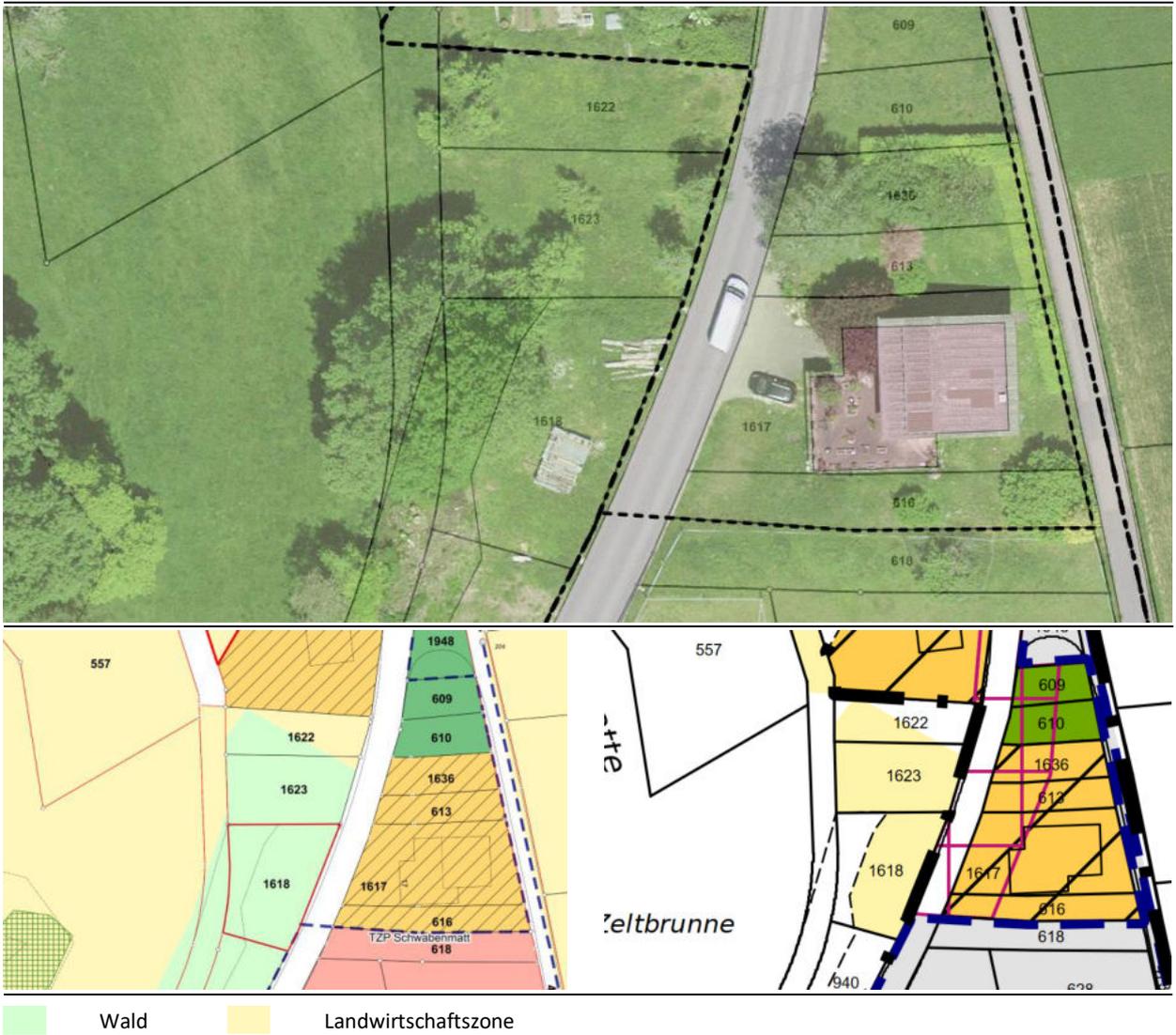


Abbildung 47: Luftbild Pz. 1618, 1623 und 1622 (GeoView BL 2023) | Zonenplan bisher (Geoportal 2023) | Revisionsplan mit Mutation (Jermann AG 2023)

## 5.20 Anpassung Kernzone an heutige Bebauung

Auf Parzelle Nr. 1827 wird die Kernzone sowie der überlagernde Vorplatzbereich auf die heutige Nutzung des Bodens angepasst. Die entsprechende Grenzmutation wird nach Rechtskraft der Revision vollzogen.

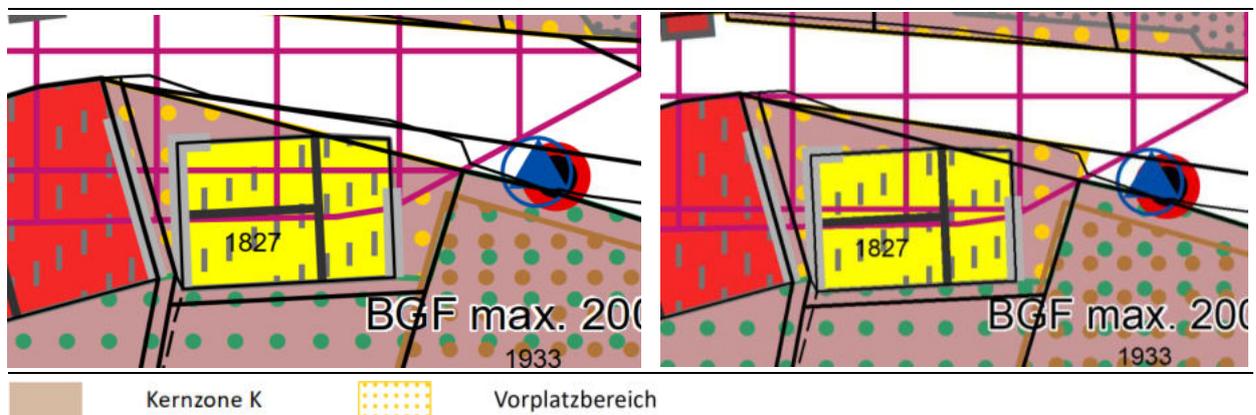


Abbildung 48: Anpassung Kernzone Pr. Nr. 1827 an heutige Gegebenheiten | Zonenplan bisher (Geoportal 2023) | Revisionsplan mit Mutation (Jermann AG 2024)

## 6 Bestandteile der Revision Strassennetzplan und Strassenreglement

Das Strassenreglement wurde allgemein auf die geltende Gesetzeslage und stellenweise auf das Musterstrassenreglement des Kantons angepasst. Änderungen, welche keine inhaltlichen Folgen haben oder lediglich die Wiederherstellung der Gesetzeskonformität garantieren, werden folgend nicht im Einzelnen behandelt.

### 6.1 Anpassung Strassenkategorien

#### 6.1.1 Strassenreglement

Das Strassenreglement unterscheidet bei den befahrbaren Gemeindestrassen zwischen Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen, Erschliessungswegen und Landwirtschaftswegen. Zusätzlich wurden Fuss-, Wander- und Radwege festgelegt. Die empfohlenen Ausbaustandards gehen aus folgendem Auszug aus dem Strassenreglement (§ 6 Abs. 2) hervor.

Funktion		Ausbaubandbreiten	
		Fahrbahn	Trottoir
SS	Sammelstrasse	min. 5.00 m	keine oder einseitig
ES	Erschliessungsstrasse	4.00 - 5.50 m	keine
EW	Erschliessungsweg	3.50 - 4.50 m	keine
LW	Landwirtschaftsweg	3.00 - 4.00 m	keine
FW	Fuss-/ Wander-/ Radweg		i.d.R. 2.00 m

Abbildung 49: Strassenkategorien und Ausbaustandard gem. Strassenreglement § 6 Abs. 2 (Blauen 1998)

Die Einteilung der Strassenkategorien wird beibehalten, wobei der Reglementseintrag (neu im Anhang des Strassenreglement) die Fussverbindungen neu in verschiedene Kategorien unterteilt.

Der Ausbaustandard der Strassenkategorien wurde wie folgt angepasst, wobei nachstehende Grundsätze beachtet wurden.

- Bei Sanierung, Änderung oder Ausbau der Strassen muss die Fahrbahn nur geringfügig angepasst werden.
- Begegnungsfälle (vgl. Abschnitt 3.5.4) können sinnvoll stattfinden.

Um die beiden Grundsätze einhalten zu können, wurden die im Strassennetzplan festgelegten Strassenkategorien überprüft und angepasst (vgl. Abschnitt 6.1.2). In folgendem Abschnitt sowie in der Beilage *Analyse Revision Strassenkategorien* findet sich auch eine genaue Herleitung

Bei den Ausbaustandards handelt es sich um Richtlinien, insbesondere bezüglich der Ausbaumasse. Es empfiehlt sich in jedem Fall, die VSS-Normen zu konsultieren. Somit können z.B. für Engpässe, welche einen Ausbau auf den vorgeschlagenen Ausbaubreite nicht erlauben, Ausnahmen gegeben werden.

Strassentyp	Funktion	Ausbaustandard / Richtwerte <sup>1</sup>	
Sammelstrassen SS	Sammeln, verbinden mit übergeordnetem Strassennetz	mind. 5.0 m	Mit keinem oder einseitigem Trottoir
Erschliessungsstrasse ES	Erschliessung der einzelnen Liegenschaften	4.5 – 5.5 m	Ohne Trottoir
Erschliessungsweg EW mit beschränkt. Fahrverkehr	Parzellenweise Erschliessung bei niedriger Geschwindigkeit; hat lokale Netzfunktion.	3.0 – 4.5 m	Mischverkehrsfläche ohne Trottoir
Land- /Forstwirtschaftsweg ausserhalb der Bauzonen	Für landwirtschaftliche Nutzung und Erschliessung ausserhalb der Bauzone	2.5 – 4.0 m	Ohne Trottoir
Fussweg / Fussgängerverbindung FW	Verbindungen für Fussgänger, in der Regel innerhalb der Bauzone	1.0 – 3.0 m	
Wanderweg / Wanderwegverbindung WW	Verbindungen von übergeordneten Wanderwegnetzen, welche sich weitgehend ausserhalb der Bauzonen befinden	1.0 – 2.5 m	Wenn möglich ohne Hartbelag und ohne Motorfahrzeugverkehr

### 6.1.2 Umsetzung Strassennetzplan

Aufgrund der vielen Engpässe entlang der durch den Dorfkern führenden Dorfstrasse (nördlicher Teil) und der Durchschnittsbreite von lediglich 4.7 m könnte diese nach der Abtretung durch den Kanton an die Gemeinde als Erschliessungsstrasse klassifiziert werden. Aufgrund der Funktion als Verbindungsstrasse zwischen Kantonsstrasse und des nordöstlich liegenden Baulands, wird jedoch die Umklassierung in eine Sammelstrasse empfohlen. Die Unterdorfstrasse (Durchschnittsbreite von 4.8 m) sowie der Rittenbergweg (3.0 m) eignen sich bei jetzigem Ausbaustandard nicht durchgehend als Sammelstrasse. Aufgrund der zentralen Lage im Dorf haben diese jedoch eine Sammelfunktion. Zusammen mit der Topografie- und Bebauungssituation, welche einen Ausbau zulassen würde, sowie der Lage am potentiellen Entwicklungsgebiet Fühhäupter empfiehlt es sich, die Kategorie Sammelstrasse beizubehalten. Hingegen empfiehlt es sich, den westlichen Teil des Hanfgartenwegs (6.6 m) aufgrund fehlender Sammelfunktion von der Sammelstrasse zu einer Erschliessungsstrasse abzuklassieren. Der östliche Teil des Hanfgartenwegs würde sich ebenfalls von der Funktion her für eine Abklassierung anbieten. Aufgrund des genügenden Ausbaustandarts wird diese jedoch in der Funktion einer Erschliessungsstrasse belassen.

Der Emmenrainweg würde sich von der Strassenbreite für eine Aufklassierung anbieten. Aufgrund der dezentralen Lage ohne Verbindungscharakter empfiehlt es sich jedoch, die Strasse in der bisherigen Kategorie (Erschliessungsweg) zu belassen. Die Erschliessungsstrassen Leimbankweg (südlicher und östlicher Teil), Hasenmattweg, Steigenweg und Sodackerweg würden sich von der Strassenbreite her als Sammelstrassen anbieten. Aufgrund der fehlenden Sammelfunktion wird jedoch empfohlen, auf die Aufklassierung zu verzichten. Die Erschliessungswege Nenzlingerweg (westlicher Teil) und Eichacker (östlicher Teil) sowie die Erschliessungsstrassen Emmenweg, Hotzlerweg und Leimbankweg (nördlicher Teil) / Stutzhalde werden in den bestehenden Kategorien belassen, da weder Funktion noch Breite eine Anpassung notwendig machen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Jermann AG 2022: Analyse Revision Strassenkategorien (vgl. Beilage)

Die Erschliessungsstrasse «Verbindung Eichacker / Nenzlingerweg» (Nr. 6) wird aufgehoben, da es sich um eine Privatstrasse handelt. Die Erschliessung aller Parzellen im Gebiet ist sichergestellt (vgl. Abschnitt 6.4.2).

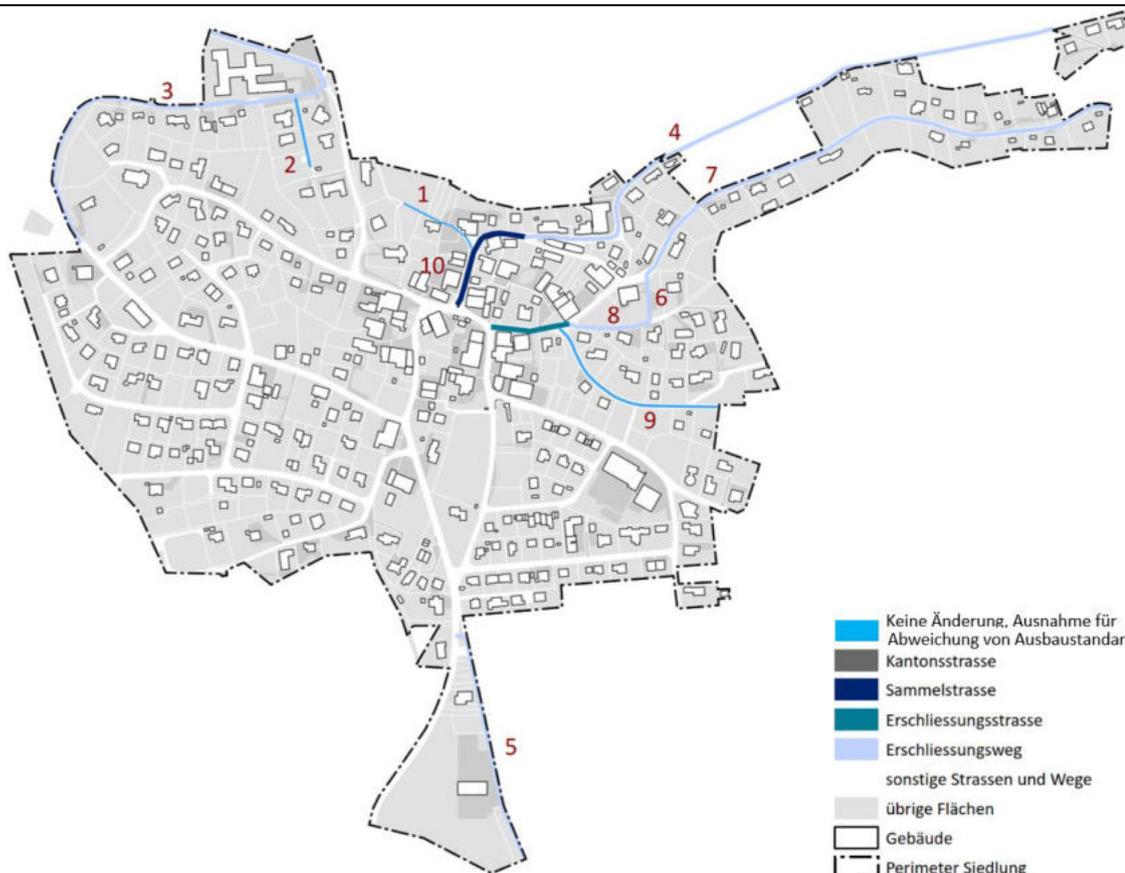


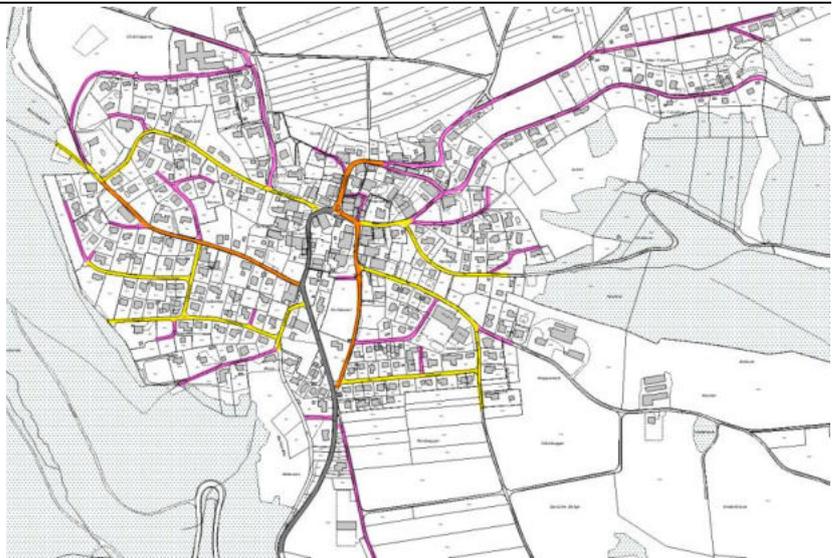
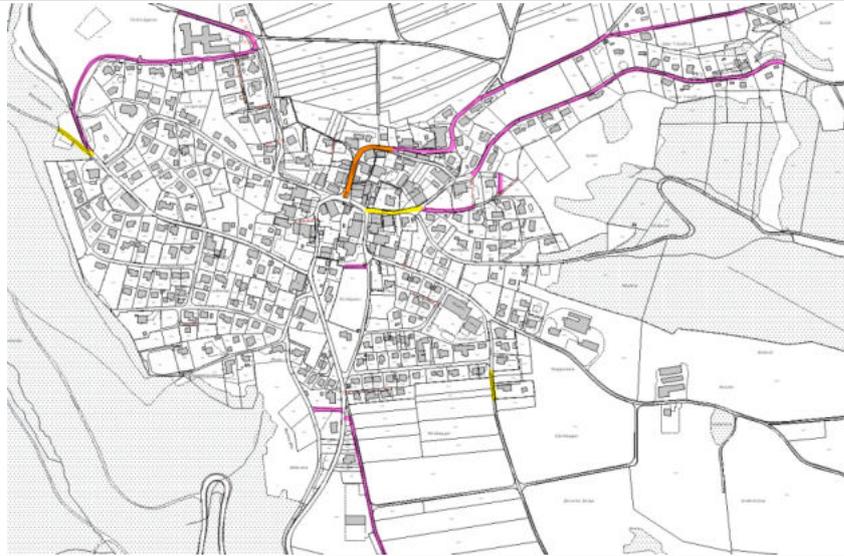
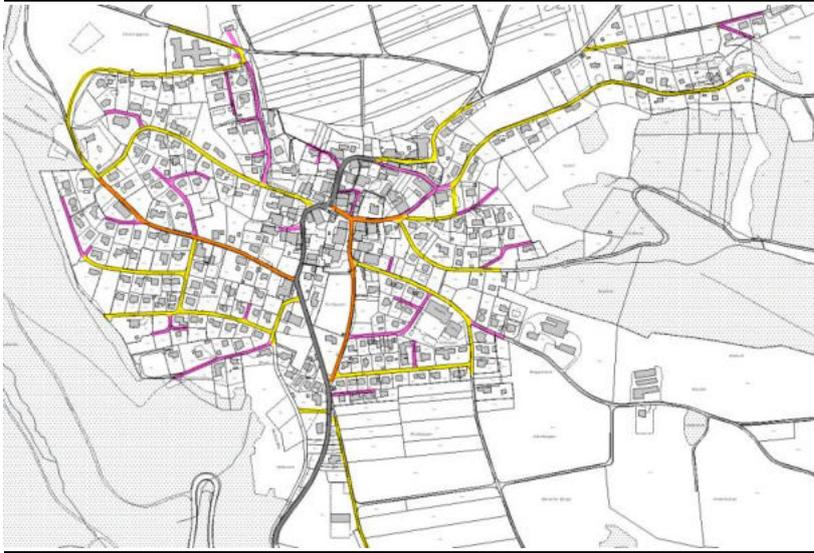
Abbildung 50: Anpassung Strassenkategorien. Analyse Ausbaustandart Strassen (Jermann AG 2022)

Strassenname	Plannummer	Kategorie <sup>1</sup>	mögl. Kategorie <sup>2</sup>	mögliche Massnahme <sup>3</sup>
Im Grund	1	EW	EW	AAA
Im Mättli	2	EW	EW	AAA
Langmättliweg	3	ES	EW	AB   AAA
Steigenweg / Gassenackerweg	4	ES	EW	AB   AAA
Hardweg	5	ES	EW	AB   AAA
Verbindung Eichacker / Nenzlingerweg	6	ES	EW	AB   AAA
Nenzlingerweg (östlich)	7	ES	EW	AB
Eichacker (westlich)	8	ES	EW	AB
Hanfgartenweg (östlich)	9	ES	EW / ES	AB   Spezialfall → ES
Dorfstrasse (Abtretung an Gemeinde)	10	KS	ES / SS	UK   Spezialfall → SS
Unterdorfstrasse	11	SS	ES / SS	keine   Spezialfall → SS
Hanfgartenweg (westlich)	12	SS	ES / SS	AB   Spezialfall → ES

<sup>1</sup> EW = Erschliessungsweg | ES = Erschliessungsstrasse | SS = Sammelstrasse | KS = Kantonsstrasse

<sup>2</sup> Kategorie aufgrund gemessener Strassenbreite

<sup>3</sup> AAA = Ausnahme für Abweichung von Ausbaustandart | AB = Abklassieren | UK = Umklassieren



**Verbindlicher Planinhalt**

- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsweg

**Orientierender Planinhalt**

- Kantonsstrasse

Abbildung 51: Mutation SP. Oben: Situation bisher; Mitte: Mutation; Unten: Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

### 6.1.3 Abtretung Kantonsstrasse und Überführung in Sammelstrasse

Der kantonale Richtplan sieht im Objektblatt V 2.2 Kantonsstrassennetz die Abtretung Teile der Kantonsstrasse an die Gemeinde vor (vgl. Ziff. 3.3.1). Nach der Instandsetzung der Strasse durch den Kanton wird die Kantonsstrasse nördlich des Dorfbrunnens durch die Gemeinde übernommen. Im Strassennetzplan wird dieses Teilstück als Sammelstrasse kategorisiert (vgl. Abbildung 51).

## 6.2 Kostenverteiler

Der Abschnitt Finanzen im Strassenreglement wurde im Rahmen der Revision überprüft und gemäss aktueller Gesetzgebung angepasst. Die Kostenteilung wird weitgehend aus dem bisherigen Strassenreglement übernommen. So werden die Strassenunterhaltskosten von der Gemeinde getragen. Die Landerwebs- sowie die Baukosten werden gemäss Beitragsperimeterplan zwischen den beitragspflichtigen Grundeigentümerschaften und der Gemeinde aufgeteilt:

Verteilung der Landerwerkskosten bisher (SR § 35)

Kategorien nach Strassennetzplan	beitragspflichtige Grundeigentümer	Gemeinde
Sammelstrassen	100%	
Erschliessungsstrassen	100%	
Erschliessungswege	100%	
Fusswege, Trottoirs Wanderwege		100%
Anlagen ohne Erschliessungsfunktion		100%

Verteilung der Landerwerkskosten neu

Anlageteile	Anteile Grundeigentümerschaft	Anteile Gemeinde
<b>Neuanlagen und Korrekturen</b>		
Verkehrsflächen inkl. Trottoir, Gestaltungsmassnahmen, Parkierflächen und Nebenanlagen		
Sammelstrassen	100 %	---
Erschliessungsstrassen	100 %	---
Erschliessungswege	100 %	---
Erschliessungswege ausserhalb Baugebiet	---	100 %
Übernahme von bestehenden privaten Strassen und Wegen	100 %	---
Landwirtschaftliche Hoferschliessung	---	100 %
Fusswege ohne Fahrverkehr	---	100 %
Wanderwegverbindungen	---	100 %
Erschliessungen ohne öffentliche Funktion	100 %	---

Innerhalb des Siedlungsgebiets werden die Kosten für den Landerwerb von durch den motorisierten Verkehr genutzten Strassen (Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Erschliessungswege) weiterhin von den beitragspflichtigen Grundeigentümer/innen getragen. Die Bestimmungen werden insofern ergänzt, dass auch der Landerwerb beim Ausbau und bei Übernahme von bestehenden Privatstrassen in dieser Tabelle geregelt wird. An der Kostenverteilung ändert sich jedoch auch bei diesen beiden Fällen nichts. Neu gehen bei diesen Anlagen die Landerwerkskosten der Trottoirflächen zu Lasten der Eigentümer/innen. Gemäss Ausbaustandart sind bei keinen Strassen Trottoirs zwingend vorgesehen (vgl. Abschnitt 6.1.1). Wird ein Trottoir von den Anliegern gefordert, muss das dafür benötigte Land unentgeltlich abgegeben werden.

Neu wird in der Tabelle ebenfalls die Kostenverteilung für den Landerwerb für Erschliessungsstrassen und Erschliessungswege ausserhalb des Baugebiets geregelt. Diese gehen ebenso wie diejenigen für Fusswege und Wanderwege zu Lasten der Gemeinde.

Die Baukostenverteilung bleibt ebenfalls weitgehend dieselbe. Je stärker eine Strasse durch eine breite Öffentlichkeit (Sammelstrasse) genutzt werden soll, desto höher ist der Beitrag der Gemeinde. Trottoirs und Wander- und Fusswege werden weiterhin durch die Gemeinde finanziert. Neu wird in der Tabelle ebenfalls die Verteilung der Baukosten für Erschliessungsstrassen und Erschliessungswege ausserhalb des Baugebiets geregelt. Diese gehen zu Lasten der Gemeinde.

Die Baukosten für Korrekturen werden neu in jedem Fall zu 100 % durch die Gemeinde getragen (Ausnahme: Spezialerschliessung ohne öffentliche Funktion). Auf die Einführung einer Bestimmung zum Sondervorteil<sup>8</sup> wird verzichtet.

Kategorien nach Strassennetzplan	Neuanlage		Korrektion	
	beitragspflichtige Grundeigentümer	Gemeinde	beitragspflichtige Grundeigentümer	Gemeinde
Sammelstrassen	60%	40%	20%	80%
Erschliessungsstrassen	70%	30%	30%	70%
Erschliessungswege	80%	20%	40%	60%
Fusswege, Trottoirs Wanderwege		100%		100%
Anlagen ohne Erschliessungsfunktion		100%		100%

Verteilung der Baukosten bisher (SR § 36)

Anlageteile	Anteile Grundeigentümerschaft	Anteile Gemeinde
<b>Neuanlagen</b>		
Verkehrsflächen inkl. Gestaltungsmassnahmen und Parkierflächen		
Sammelstrassen	60 %	40 %
Erschliessungsstrassen	70 %	30 %
Erschliessungswege	80 %	20 %
Erschliessungswege ausserhalb Baugebiet	---	100 %
Landwirtschaftliche Hoferschliessung	---	100 %
Kommunale Ortsverbindung	---	100 %
Fussweg ohne Fahrverkehr	---	100 %
Trottoiranlagen (bei Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und -wegen)	---	100 %
Wanderwegverbindungen	---	100 %
Erschliessungen ohne öffentliche Funktion	100 %	---

Verteilung der Baukosten neu

<sup>8</sup> Ein Sondervorteil liegt vor, wenn ein Grundstück durch Neuanlagen, Ausbauten oder Korrekturen einen wirtschaftlichen Mehrwert erlangt. Liegt kein Sondervorteil vor, muss die Gemeinde alleine für die Korrektionskosten aufkommen. Insbesondere bei Korrekturen ist dieser Mehrwert nur im Einzelfall zu ermitteln. Diese Ermittlung kann viel Zeit in Anspruch nehmen und zu hohen Kosten (z.B. Gerichtskosten) führen. Da das Strassennetz der Gemeinde Blauen bereits gut ist ausgebaut und kaum Korrekturen erwartet werden, verzichtet die Gemeinde auf die Einführung einer Bestimmung zum Sondervorteil.

## 6.3 Wander- und Fusswegnetz / Historische Verkehrswege

Innerhalb des Siedlungsgebiets werden die Wanderwege gemäss KRIP Objektblatt V 3.2 festgelegt. Im Landschaftsgebiet werden diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision Siedlung / Strassennetzplan Siedlung nicht festgelegt. Im Strassenreglement werden Wanderwege reglementiert.

Ebenfalls wurden alle Fusswegverbindungen gemäss KRIP Objektblatt V 3.3 überprüft und ggf. angepasst. Bisherige Festlegungen, welche Strassen überlagerten, wurden aufgehoben. Es gilt, dass sämtliche im Strassennetzplan dargestellten öffentlichen Strassen (Gemeindestrassen und Kantonsstrassen innerhalb Siedlungsgebiet) gleichzeitig auch als Fusswegverbindung im Sinne von Art. 2 FWG und Objektblatt V 3.3 des kantonalen Richtplans gelten. Dies ist auch im rechtsverbindlichen Inhalt des Strassennetzplans festgelegt.

Die im Objektblatt V 3.4 geforderte Aufnahme der historischen Verkehrswege "mit viel Substanz" und "mit Substanz" als orientierenden Inhalt im Strassennetzplan wird umgesetzt.

## 6.4 Weitere Anpassungen

### 6.4.1 Strassenraumgestaltung

Die Bestimmungen zu Strassenraumgestaltungsmassnahmen sind neu. Bei Strassenbauprojekten sind Strassenraumgestaltungsmassnahmen umzusetzen, welche der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, der Verkehrssicherheit und der Ökologie dienen. Die bisher im Zonenreglement und im Zonenplan Siedlung festgelegten Strassenraumgestaltungsmassnahmen werden in das Strassenreglement übertragen. Es sind bei allen Strassenkorrekturen respektive -ausbauten solche Massnahmen in das Bauprojekt aufzunehmen.

### 6.4.2 Nichtgenehmigung RRB Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1808

Bei der Mutation «Uf Wuer» (RRB Nr. 1374 vom 16. September 2014) des Strassennetzplans wurde die Aufhebung der Erschliessungsstrasse auf der Strassenparzelle 1808 mit der Begründung der unsicheren Erschliessung bei einer Abparzellierung über die Zwingenstrasse nicht genehmigt.

Dieses Teilstück bleibt auch bei dieser Revision bestehen – wird jedoch von einer Erschliessungsstrasse zu einem Erschliessungsweg abklassiert. Das Teilstück westlich welches aufgehoben wurde, wird, da nicht ausgebaut und da die Erschliessung über die Zwingenstrasse garantiert ist, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Perimeter Zonenplan Siedlung wird entsprechend angepasst (vgl. Abschnitt 3.4.6).

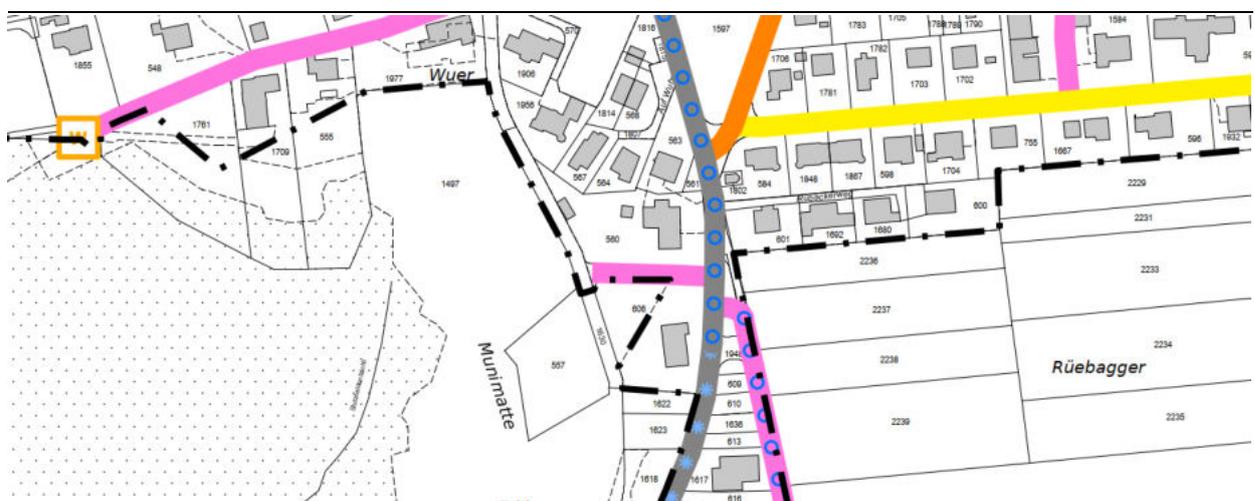


Abbildung 52: Revision Strassennetzplan, Situation nach der Revision (Jermann AG 2024)

### 6.4.3 Erschliessung Parzellen Nr. 737 und Nr. 1857

Die Erschliessung der Parzelle Nr. 1857 ist nicht durch eine Anmerkungsparzelle oder durch Dienstbarkeiten gewährleistet. Durch die Festlegung eines Erschliessungswegs im Bereich Fühhäupter wird diese sichergestellt. Die Parzelle Nr. 737 ist bereits durch eine öffentliche Strasse erschlossen. In vorliegender Revision wird die Strasse als Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan festgelegt.

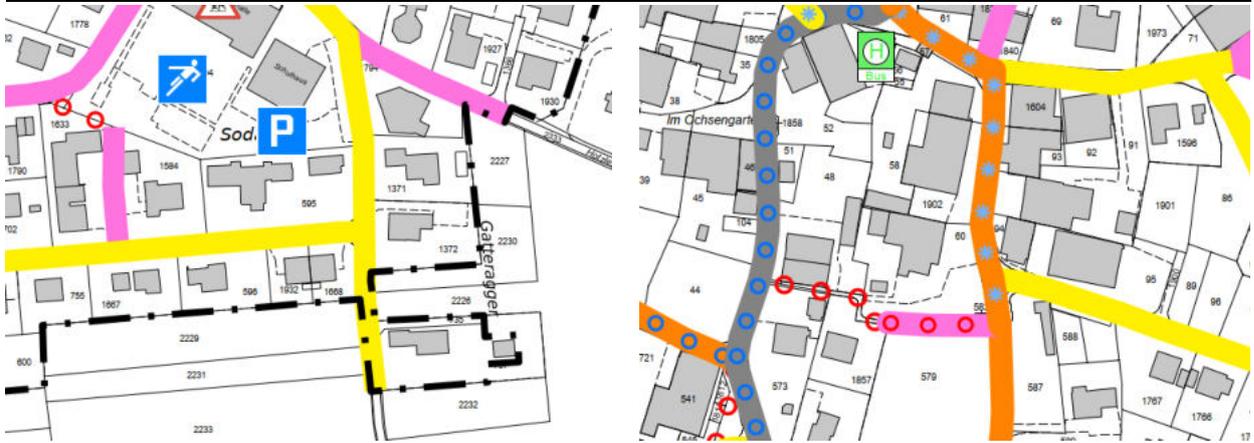


Abbildung 53: Revision Strassennetzplan, Situation nach Revision. Links Pr. Nr. 737; rechts: Pz. Nr. 1857 (Jermann AG 2023)

### 6.4.4 Umlegung Eichacker

Aufgrund der in Unterkapitel 5.1 behandelten Redimensionierung der Bauzonen wird der Erschliessungsweg Eichacker umgelegt. So wird sichergestellt, dass die Parzellen Nrn. 1828 und 1308 weiterhin bebaubar sind und die Parzelle Nr. 1308 weiterhin erschlossen ist.

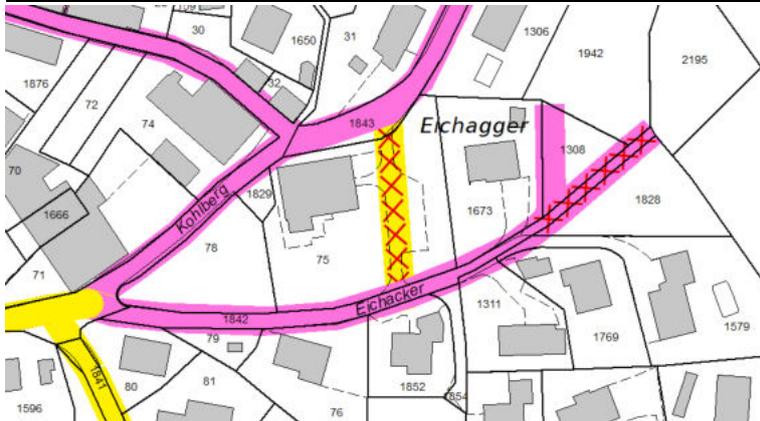


Abbildung 54: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG 2024)

### 6.4.1 Erschliessung Steigenweg / Gassenackerweg

Aufgrund der in Abschnitt 5.18.3 abgehandelten Anpassung des Zonenplan Siedlung werden der Steigenweg und der Gassenackerweg neu durchgehend als Erschliessungsweg festgelegt. Die Umklassierung wird in Unterkapitel 6.1 beschrieben.

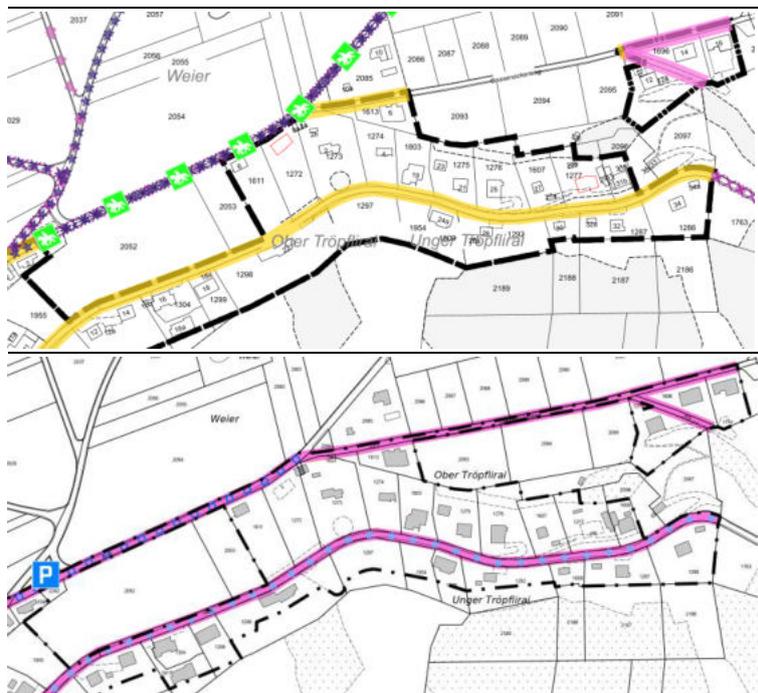


Abbildung 55: Mutation Strassennetzplan. Oben: Situation bisher (Geoportal 2022); Unten: Revisionsplan (Jermann AG 2023)

#### 6.4.2 Aufhebung Verbindung Eichacker – Nenzlingerweg

Die bisher als Erschliessungsstrasse festgelegte «Verbindung Eichacker – Nenzlingerweg» wird aufgehoben, da es sich um eine Privatstrasse handelt (vgl. Abbildung 54). Eine Übernahme ist seitens der Einwohnergemeinde nicht vorgesehen. Die Erschliessung aller Parzellen im Bereich ist sichergestellt.

#### 6.4.3 Aufhebung weiterer Privatstrassen

Folgende heute in Privateigentum befindliche Strassen werden aus dem Strassennetzplan entfernt, da die Erschliessung aller daran angeschlossener Bauparzellen sichergestellt ist und eine Übernahme seitens der Einwohnergemeinde nicht vorgesehen ist.

**Erschliessungsweg auf Parzelle Nr. 1497 der Burgerkorporation.** Die Fläche innerhalb der Bauzone dient als öffentlicher Parkplatz. Das Gebäude nördlich des Parkplatzes steht auf derselben Parzelle, weshalb die Erschliessung (abgesehen davon, dass die Baute im Zonenplan Landschaft liegt) sichergestellt ist.



Abbildung 56: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG 2023)

**Erschliessungsweg auf Parzelle Nr. 1640 (QP Kirchägerten).** Die Parzelle ist über den Langmättliweg erschlossen. Ein separater Erschliessungsweg innerhalb des Quartierplans (QP) ist nicht nötig (vgl. Abbildung 56).

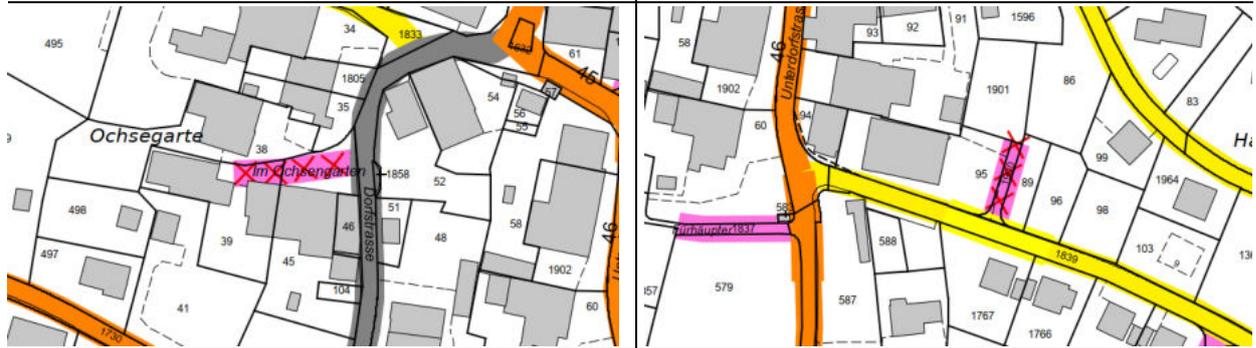
**Weitere Privatstrassen.** Die Erschliessung aller nachfolgend abgebildeten Parzellen, welche nicht direkt an öffentlichen Strassen angrenzen, ist gemäss Abfrage im Grundbuch Basel-Landschaft entweder durch

Dienstbarkeiten oder durch Anmerkungsparzellen sichergestellt oder gehören derselben Grundeigentümerschaft wie die Parzelle zwischen der betroffenen Parzelle und der öffentlichen Strasse.



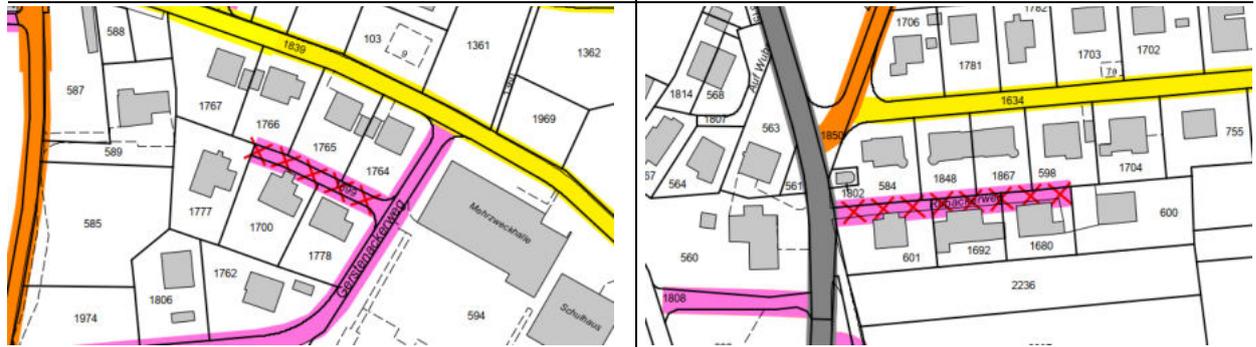
Erschliessungsweg Pz. Nr. 1758

Erschliessungsweg Pz. Nr. 12 / Nr. 1682



Erschliessungsweg Im Ochsegarten

Erschliessungsweg Pz. Nr. 1900



Erschliessungsweg Pr. Nr. 1699

Erschliessungsweg Rückerweg



Erschliessungswege Im Mättli, Pz. Nr. 1968 und Nr. 492

Abbildung 57: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG 2023)

## 6.4.4 Orientierende Inhalte

### Öffentliche Parkplätze

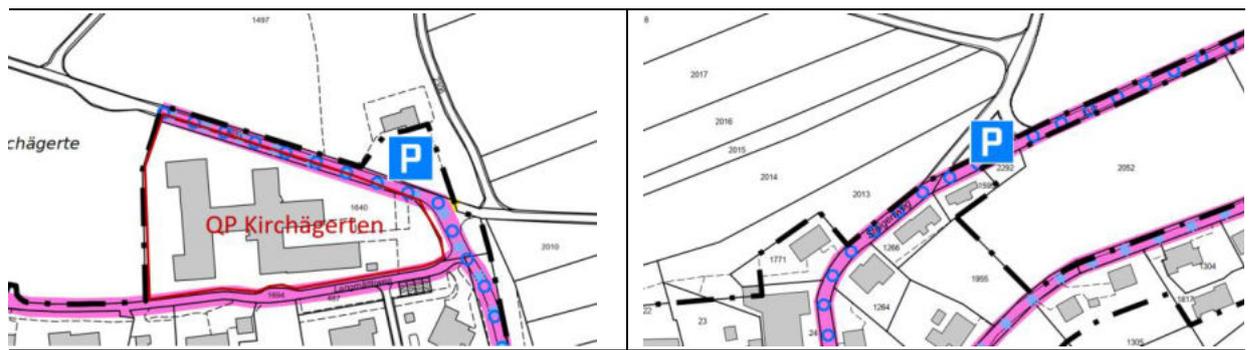


Abbildung 58: Revision Strassennetzplan, Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

Der Parkplatz beim Quartierplan (QP) Kirchägerten wird von innerhalb des QP nach Norden auf den tatsächlichen Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1497 (Burgerkorporation) verschoben. Der bestehende öffentliche Parkplatz am Steigenweg wird neu als orientierender Planinhalt dargestellt.

### Öffentliche Einrichtungen und Haltestellen

Neu wird der Dorfladen orientierend dargestellt. Die bisher dargestellte Haltestelle und die öffentliche Einrichtung beim Fühäupter werden gemäss heutiger Situation gelöscht.

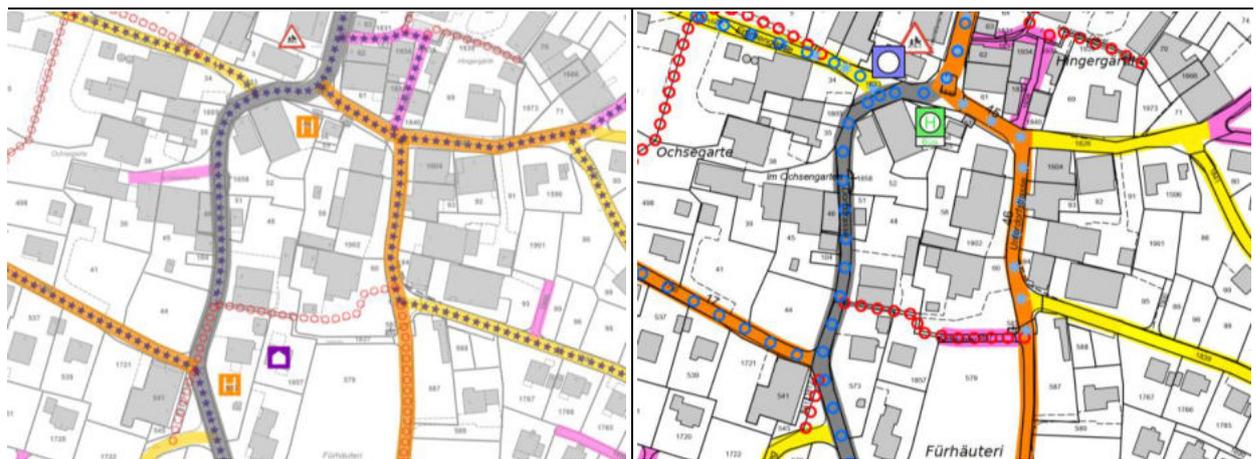


Abbildung 59: Revision SP. Link: Situation heute; rechts: Situation nach der Revision (Geoportal 2023 | Jermann AG 2023)

### Wendemöglichkeiten

Folgend dargestellte Wendemöglichkeiten werden neu orientierend im Strassennetzplan aufgenommen.



Abbildung 60: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG 2023)

## 7 Berücksichtigung der Rahmenbedingungen

Die Ortsplanungsrevision berücksichtigt resp. setzt die Rahmenbedingungen wie folgt um.

### 7.1.1 Ziele der Planung

Die Zonenvorschriften und der Strassennetzplan / das Strassenreglement werden mit vorliegender Revision an die aktuellen Bedürfnisse und gesetzlichen Grundlagen angepasst. So werden u.a. die Bauzonen redimensioniert, die Erschliessung des Baulands sichergestellt, wertvolle Naturobjekte im Siedlungsgebiet teilweise unter Schutz gestellt, die IVHB umgesetzt und die Naturgefahrenkarte sowie Wanderwege, kantonale Radrouten usw. in die Nutzungsplanung aufgenommen.

## 7.2 Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen

### 7.2.1 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 schergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.*

Die Revision legt die Voraussetzungen, dass sich die Gemeinde Blauen als Wohnstandort unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen qualitativ weiterentwickeln kann. Mit dem Erhalt 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. Auf die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs kann die Revision keinen aktiven Einfluss nehmen.

*Grundsatz Siedlung a<sup>bis</sup>: Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.*

Mit den getroffenen Massnahmen zur Redimensionierung der Bauzonen kommt die Gemeinde Blauen diesem Grundsatz nach. Es bestehen weiterhin Baugebiete, welche aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet und deren Fläche Potential zu dichterem Überbauung aufweisen, wohingegen periphere, schlecht überbaubare Gebiete ausgezont werden. Mit der Einführung W2a sind in diesen Gebieten zusätzlich höhere Ausnutzungsziffern möglich.

*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.*

Mit der Festlegung der Fusswegverbindungen, des Wanderwegnetzes und der Herabstufung diverser Erschliessungsstrassen zu Erschliessungswegen im Strassennetzplan wird der Fuss- und Radverkehr

gestärkt und der Grundsatz eingehalten. Ebenfalls werden Anlagen für den Fuss- und Radverkehr im Strassenreglement stärker beachtet.

*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. Die Anbindung nach Zwingen ist gegeben und durch die Kantonsstrasse weiterhin garantiert.

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

Durch die Lage Blauens 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.

### **7.2.2 Kantonaler Richtplan**

Der kantonale Richtplan definiert als Dichteziel 50 Einwohner/innen und Beschäftigte (EWB) pro Hektare im ländlichen Raum bzw. 55 EWB/ha im regionalen Handlungsraum «Laufental». Durch die Revision wird die Bevölkerungsdichte von aktuell ca. 25 EWB/ha auf 26 EWB/ha erhöht. Im Laufe der nächsten 10 bis 15 Jahre wird der Dichtewert bei den angegebenen Prognosen auf 28 bis 30 EWB/ha steigen.

Die Revision setzt die Vorgaben aus Objektblatt S 1.1 Siedlungsgebiet zur Siedlungsentwicklung nach innen um. Die Auszonungen richten sich nach der Vorgabe aus Objektblatt S 1.2 Bauzonen, wonach die Bauzonen im Siedlungsgebiet dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen müssen. Zusätzlich ist die geplante dichtere Bebauung der weiterbestehenden strategischen Baulandreserven jedoch im Sinne der Vorgaben von S 1.2 (vgl. Abschnitt 7.2.9).

Objektblatt S 3.1 Ortsbildschutz wird beachtet und die Weiterentwicklung des Ortskerns und des gesamten Siedlungsgebiets findet unter Wahrung des Ortsbilds statt. Dazu gehört auch die Wahrung der räumliche Differenziertheit im Dorfkern. Zudem wurde der Schutzstatus der Gebäude bereits in der vorhergehenden Mutation der Zonenvorschriften überprüft und angepasst. Die den Freiraum im Siedlungsgebiet betreffenden Planungsweisungen werden in der vorliegenden Revision umgesetzt.

Weiter werden die Naturgefahrenkarten (mittlere Gefährdung durch Steinschlag) festgelegt, die Abtretung Teile der Kantonsstrasse an die Gemeindevorbereitet und Wanderwege und historische Verkehrswege übernommen.

### **7.2.3 Gewässerraum**

Innerhalb des Siedlungsgebiets liegen keine Gewässer, für welche ein Gewässerraums nach der nationalen Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt werden muss.

### **7.2.4 ISOS und Bauinventar Baselland**

Alle drei zu schützenden Gebäude sind kommunal geschützt.

### **7.2.5 Kataster der belasteten Standorte**

Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es keine Einträge für belastete Standorte.

### **7.2.6 Naturgefahren**

Die mittlere Gefährdung durch Steinschlag wird festgelegt.

### **7.2.7 Störfallvorsorge**

Innerhalb des Siedlungsgebiets existieren keine störfallrelevanten Einträge.

### **7.2.8 IVHB**

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

### **7.2.9 Auslastung der Wohn- Misch- und Zentrumszonen**

Unter der Wahrung der Verhältnismässigkeit und mit der Umsetzung von realistischen Massnahmen werden Gebiete mit einer Gesamtfläche von rund 9'621 m<sup>2</sup> umgezont. Durch diese Umzonungen kann die Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für das Jahr 2035 von 76.0 % auf 79.3 % erhöht werden.

## **7.3 Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen**

### **7.3.1 Kommunale Konzepte**

Die räumlich relevanten Handlungsfelder aus dem Gemeindeleitbild 2020 finden in der Revision Beachtung. So wird durch die Revision eine Nachverdichtung in den bereits überbauten Bauzonen gefördert, die Bauzonenauslastung sowie der Bedarf an Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) überprüft und die Strassennetzplanung und das Strassenreglement revidiert.

Eine Reglementierung für Photovoltaikanlagen wurde geprüft. Deren Anwendung ist in der kantonalen Gesetzgebung jedoch bereits sehr liberal geregelt.

### **7.3.2 Erschliessung**

Es sind keine überlasteten Verkehrsinfrastrukturen bekannt. Aufgrund des erwarteten moderaten Bevölkerungswachstums sind zukünftig auch keine solchen zu erwarten.

Die Erschliessung aller Bauparzellen ist durch die Revision Strassennetzplan garantiert und der Ausbaustandart auf die Anforderungen der kommenden Planungsperiode angepasst. Ebenso ist das Fusswegnetz geschlossen.

### **7.3.3 Bevölkerung**

Das moderate Bevölkerungswachstum kann innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven aufgenommen werden. Durch die beibehaltenen Bauzonenreserven sind weitere, vermehrt dichtere Wohnbebauungen möglich.

## 8 Planungsverfahren

### 8.1 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 Zonenvorschriften Siedlung, Strassennetzplan Siedlung und Strassenreglement bestehend aus:

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung
- Teilzonenplan Dorfkern
- Strassennetzplan Siedlung
- Strassenreglement
- Zugehöriger Planungsbericht mit Beilagen

wurden am 29.06.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 22.12.2023.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

### 8.2 öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

### 8.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe steht noch bevor.

### 8.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

## 9 Beschluss Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Blauen  
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Blauen, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Michael Fuchs

Die Gemeindeverwalterin

Daniela Wey