



Planungsbericht

Ortsplanungsrevision |

Revision Strassennetzplan und Strassenreglement

Planungsstand

öffentliche Planauflage

Auftrag

41.00066

Datum

12. Mai 2025

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	7
1.1	Allgemein	7
1.2	Anlass	7
1.3	Ziele.....	7
1.4	Änderungen	8
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	9
2.1	Projektorganisation	9
2.2	Planungsablauf.....	9
3	Rahmenbedingungen	10
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	10
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	10
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....	10
3.3.1	Kantonaler Richtplan	10
3.3.2	Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation	13
3.3.3	Gewässerraum	15
3.3.4	Geschützte Objekte	16
3.3.5	Kataster der belasteten Standorte	18
3.3.6	Naturgefahren	18
3.3.7	Störfallvorsorge	20
3.3.8	IVHB	20
3.3.9	Reptilieninventar	21
3.4	Kommunale Planungen und Rahmenbedingungen (Zonenvorschriften)	22
3.4.1	Kommunale Konzepte.....	22
3.4.2	Zonenplan Siedlung	23
3.4.3	Zonenplan Dorfkern.....	23
3.4.4	Teilzonenpläne und Quartierplanungen.....	25
3.4.5	Zonenplan Landschaft.....	27
3.4.6	Strassennetzplan und Strassenreglement	28
3.4.1	Strassen- und Baulinienpläne	29

3.5	Erschliessung.....	30
3.5.1	Motorisierter Individualverkehr	30
3.5.2	Öffentlicher Verkehr	31
3.5.3	Fuss- und Fahrradverkehr	32
3.5.4	Ausbaubreiten für Strassen	33
3.6	Bevölkerung.....	35
3.6.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose.....	35
3.6.2	Demografie	36
3.7	Siedlungsentwicklung	36
3.7.1	Stand Überbauung und Erschliessung	38
3.7.2	Auslastung Wohn- Misch- und Zentrumszonen (ARE).....	38
3.8	Lärmempfindlichkeitsstufen	40
4	Inhalte der Planung	41
5	Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung	42
5.1	Redimensionierung Bauzonen	42
5.1.1	Bauzonenauslastung	42
5.1.2	Eruierung Umnutzungsgebiete	43
5.1.3	Nutzung bei Umzonungen	43
5.2	Nutzungsmass in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen	45
5.2.1	Ausnützungsziffer / Bebauungsziffer	45
5.2.2	Grünziffer	49
5.3	Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen.....	50
5.3.1	Änderung der Messweisen	50
5.3.2	Änderung der Gebäudemasse	50
5.3.3	Maximale Wohnungszahl.....	50
5.3.4	Klein- und Anbauten und Überbauungsziffer	51
5.4	Integration der W1- in die W2-Zone.....	51
5.5	Weitere Änderungen aufgrund der IVHB	53
5.5.1	Anrechenbare Grundstücksfläche	53
5.5.2	Vollgeschosse.....	54
5.5.3	Untergeschosse.....	54
5.5.4	Dachgeschosse.....	54
5.5.5	Attikageschosse	54
5.5.6	Kniestockhöhe	54

5.5.7	Fassadenflucht	54
5.5.8	Fassadenlinie / Projektierte Fassadenlinie	54
5.5.9	Massgebendes Terrain.....	54
5.6	Dächer in den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen	55
5.7	Umgebungsgestaltung, Freiräume und Natur	55
5.7.1	Eingliederung der Gebäude in die Umgebung.....	55
5.7.2	Umgebungsgestaltung	55
5.7.3	Naturinventar	55
5.7.4	Umsetzung Naturinventar: Naturschutzzonen & Grünzone	56
5.8	Kernzone	59
5.8.1	Gebäudemasse bei Neubauten im Baubereich	59
5.8.2	Vorplatzbereich.....	62
5.8.3	Vorgärten	62
5.8.4	Geschützte und dorftypische Bäume / Geschützte Stützmauern	62
5.8.5	Überprüfung Schutzstatus Gebäude.....	62
5.8.6	Hofstattbebauung.....	63
5.8.7	Baulinien	64
5.8.8	Öffentliche Beiträge.....	64
5.8.9	Anpassung Kernzone an heutige Bebauung	65
5.9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	65
5.9.1	Spielplatz.....	65
5.9.2	Kirche und Kapelle	66
5.9.3	Werkhof	66
5.9.4	Sammelstelle.....	66
5.10	Archäologische Schutzzone	68
5.11	Geschützte Bauten ausserhalb der Kernzone.....	68
5.12	Gefahrenzonen	68
5.13	Quartierplanungen	69
5.14	Ausschlussgebiet für Mobilfunkanlagen.....	69
5.15	Störfallvorsorge	70
5.16	Lärm	70
5.17	Strassenraumgestaltung	70
5.18	Weitere Perimeteranpassungen.....	70
5.18.1	Nichtgenehmigung Einzonung.....	70
5.18.2	Zone ohne festgelegte Nutzung.....	71

5.18.3	Sicherstellung Erschliessung Parzellen Nr. 1595, 1613, 1696, 1774.....	72
5.18.4	Wiederherstellung Zonengrenze mit Stand 2002 im Bereich Parzellen Nr. 365 & 1774	72
5.19	Umzonungen zu Landwirtschaftszone.....	73
5.19.1	Wald zu Landwirtschaftszone	73
5.19.2	Kernzone zu Landwirtschaftszone	74
6	Bestandteile der Revision Strassennetzplan und Strassenreglement	75
6.1	Anpassung Strassenkategorien.....	75
6.1.1	Strassenreglement.....	75
6.1.2	Umsetzung Strassennetzplan	76
6.1.3	Abtretung Kantonsstrasse und Überführung in Sammelstrasse	79
6.2	Kostenverteiler	79
6.3	Wander- und Fusswegnetz / Historische Verkehrswege.....	81
6.4	Weitere Anpassungen.....	81
6.4.1	Strassenraumgestaltung	81
6.4.2	Nichtgenehmigung RRB Erschliessungsstrasse Parzelle Nr. 1808	81
6.4.3	Erschliessung Parzellen Nr. 737 und Nr. 1857	82
6.4.4	Umlegung Eichacker	82
6.4.1	Erschliessung Steigenweg / Gassenackerweg.....	83
6.4.2	Aufhebung Verbindung Eichacker – Nenzlingerweg	83
6.4.3	Aufhebung weiterer Privatstrassen	83
6.4.4	Orientierende Inhalte	85
7	Berücksichtigung der Rahmenbedingungen.....	87
7.1.1	Ziele der Planung	87
7.2	Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen	87
7.2.1	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG	87
7.2.2	Kantonaler Richtplan	88
7.2.3	Gewässerraum	88
7.2.4	ISOS und Bauinventar Baselland.....	88
7.2.5	Kataster der belasteten Standorte	88
7.2.6	Naturgefahren	88
7.2.7	Störfallvorsorge	88
7.2.8	IVHB	89
7.2.9	Auslastung der Wohn- Misch- und Zentrumszonen	89
7.3	Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen.....	89

7.3.1	Kommunale Konzepte.....	89
7.3.2	Erschliessung.....	89
7.3.3	Bevölkerung.....	89
8	Planungsverfahren	90
8.1	kantonale Vorprüfung.....	90
8.2	öffentliche Mitwirkung	90
8.3	Beschlussfassung	91
8.4	Auflage- und Einspracheverfahren	91
9	Beschluss Planungsbericht.....	92

Anhang

- Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht

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
3.0	Joël Suhr	12.05.2025	öffentliche Planaufgabe

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 Fühäupter, 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 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 Raumplanungsgesetzes (RPG) 2014 und der damit einhergehenden Revision des kantonalen Richtplans 2016 einherging, liess der Gemeinderat den gesamten Revisionsbedarf erfassen. Ebenso soll bei bevorstehender Revision die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wo sinnvoll umgesetzt und der Strassennetzplan aus dem Jahre 1998 mit mehreren kleinen Mutationen aus den Jahren 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 der 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 Grünziffer
- 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
- Festlegung von archäologischen Schutzzonen
- Einführung massgebendes Terrain
- 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 Zonenpläne Dorfkern und Schwabenmatt¹ und teilweise des Zonenplans Landschaft – sowie der Mutation der jeweiligen Reglemente wurde von der Gemeinde Blauen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG ausgearbeitet. Die gesamte Revision wurde durch eine sechsköpfige Kommission aus der Blauer 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
22. Mai 2024 – 30. Juni 2024	öffentliche Mitwirkung
Juli 2024 – Januar 2025	Überarbeitung der Planunterlagen
15. April 2025	Gemeindeversammlung
16. April 2025 – 15. Mai 2025	Referendumsfrist
danach	Planaufgabe
danach	Einspracheverfahren
danach	Regierungsrätliche Genehmigung

¹ Der Teilzonenplan Schwabenmatt ist Inhalt der Revision Strassennetzplan und Strassenreglement jedoch nicht der Revision Zonenplan und des Zonenreglements.

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

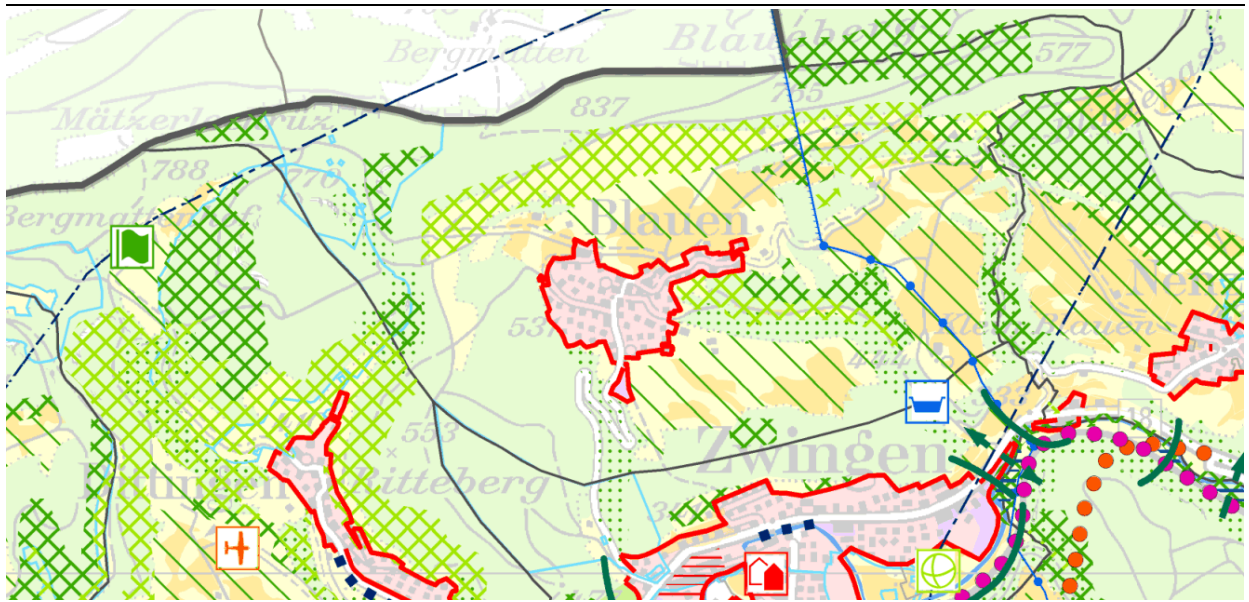
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Strassengesetz (StraG) vom 24. März 1986
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) 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 Raumplanungs- und Baugesetzes 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.

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 zu berücksichtigen sind.



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

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

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 und 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 sind 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 ist². Eine Ausnahme existiert gemäss Planungsgrundsatz b, wonach der Regierungsrat in begründeten Fällen eine Umzonung von gut durch den ÖV erschlossenen oder zentral gelegenen Gebieten genehmigen kann. Diese neugeschaffenen WMZ müssten jedoch mit einer Ausnutzungsziffer von mindestens 0.6 dicht überbaut werden (Planungsgrundsatz d). Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität (Aussehenraum, Volumetrie, Architektur) sicherzustellen.

Betreffend dem **Ortsbildschutz** (S. 3.1) –Blauen ist laut ISOS ein 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).

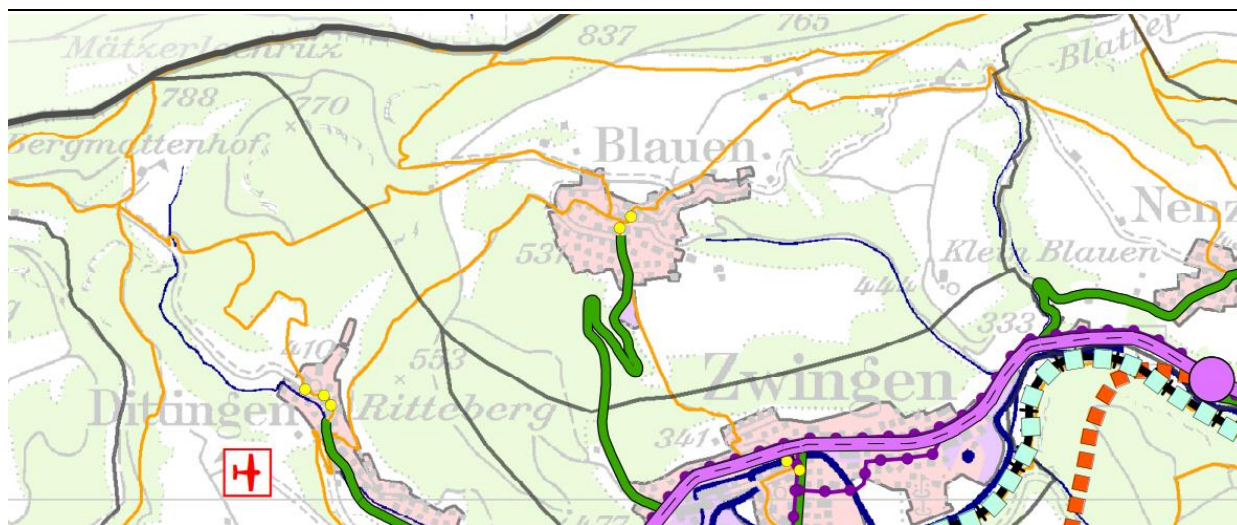
Fruchtfolgeflächen (FFF) sind für den Ackerbau geeignete Gebiete. Die FFF sind im Sinne des Sachplans FFF durch die Gemeinden und den Kanton zu erhalten und deren Erhalt raumplanerisch zu sichern. Im Siedlungsgebiet, bzw. bei Konsumation von Fruchtfolgeflächen ist insbesondere die Planungsanweisung c zu beachten, wonach die Gemeinden im Planungsbericht den Bedarfsnachweis, die Standortgebundenheit des Vorhabens sowie die Ergebnisse der Gesamtinteressenabwägung aufzeigen. Die Revision betrifft rund 600 m² FFF, welche auf dem Gassenackerweg festgelegt sind. Durch die Perimeteranpassung des Zonenplans 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 Strassennetzplan zu übernehmen.

² 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 der 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.

Für Blauen sind zusätzlich die Entwicklungsziele der 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.

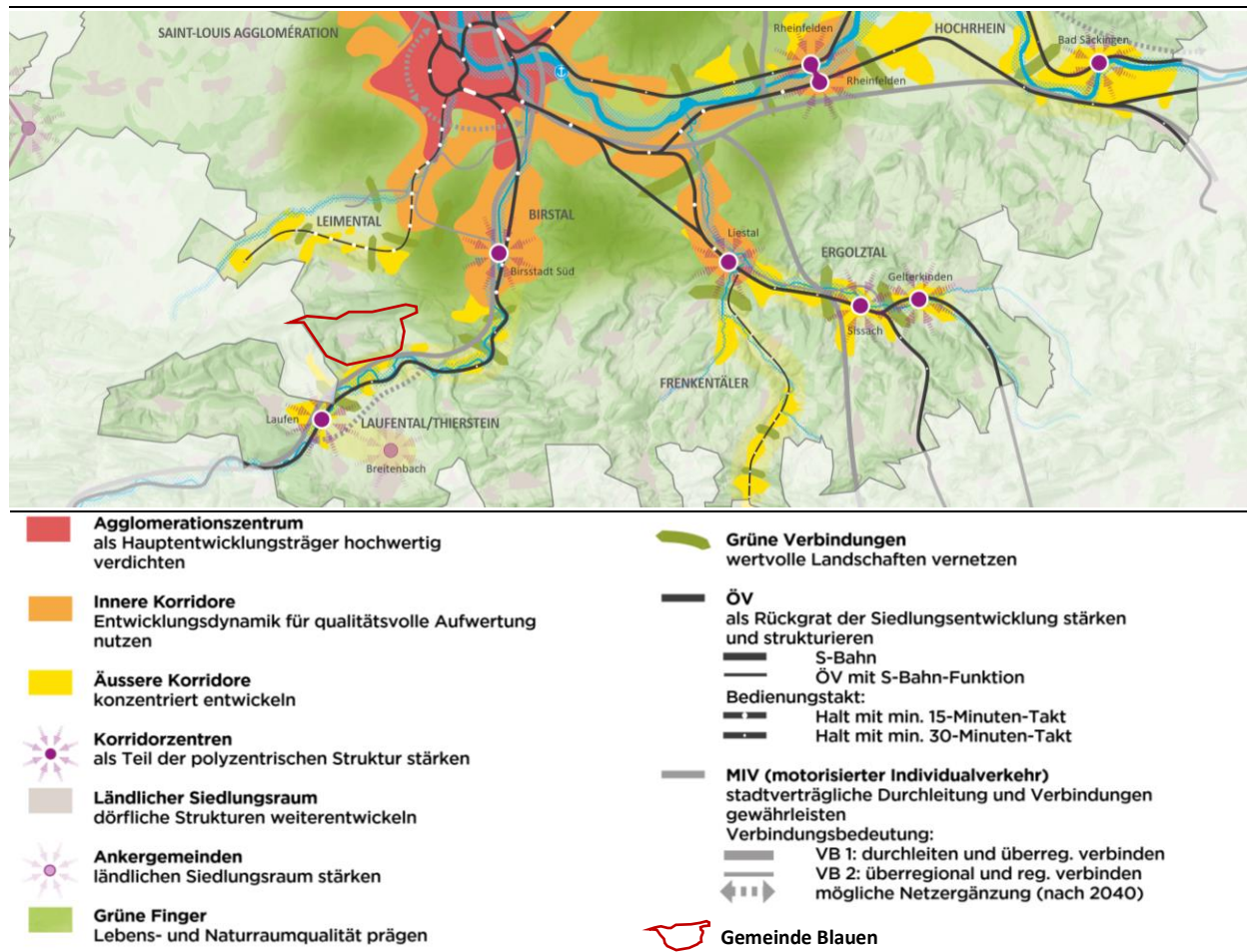


Abbildung 3: Agglomerationsprogramm Basel, 4. Generation: Zukunftsbild 2040 (Quelle: Agglomerationsprogramm Basel)

3.3.3 Gewässerraum

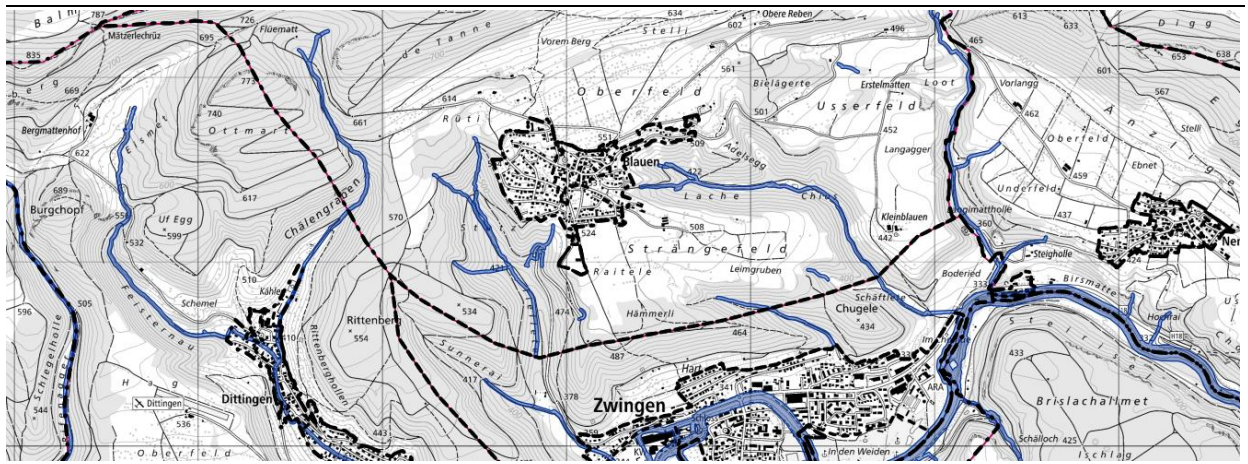


Abbildung 4: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (GeoView BL 2022)

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.

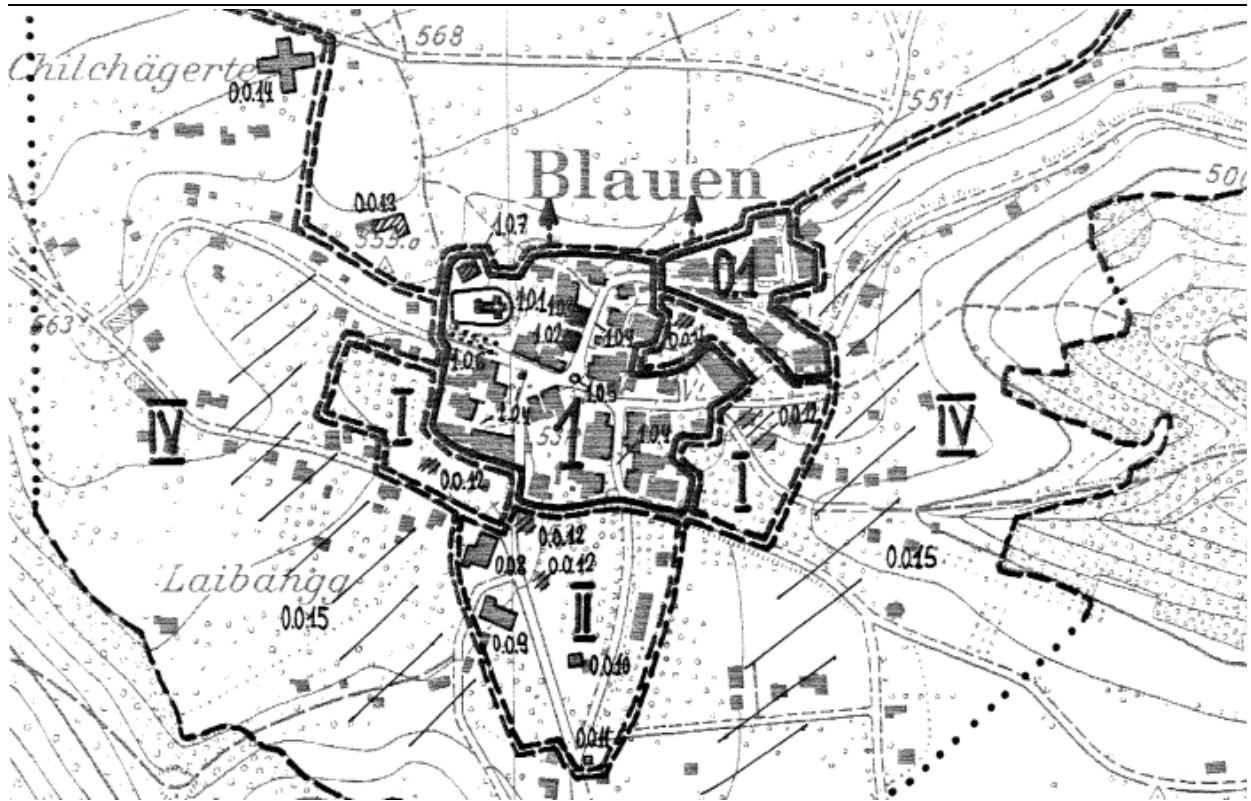


Abbildung 5: ISOS Blauen (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

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.

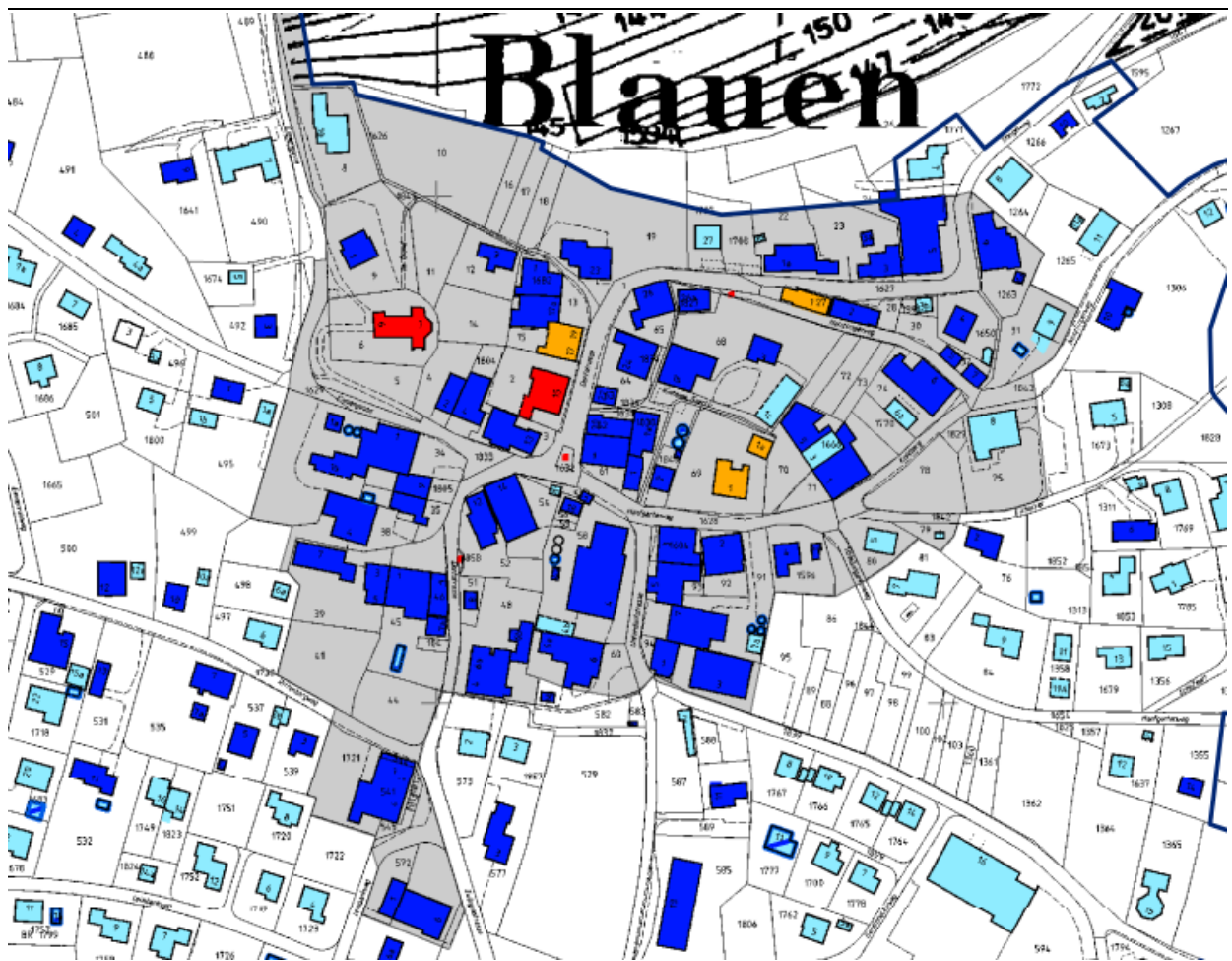


Abbildung 6: BIB Blauen (Quelle: Kantonale Denkmalpflege)

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.

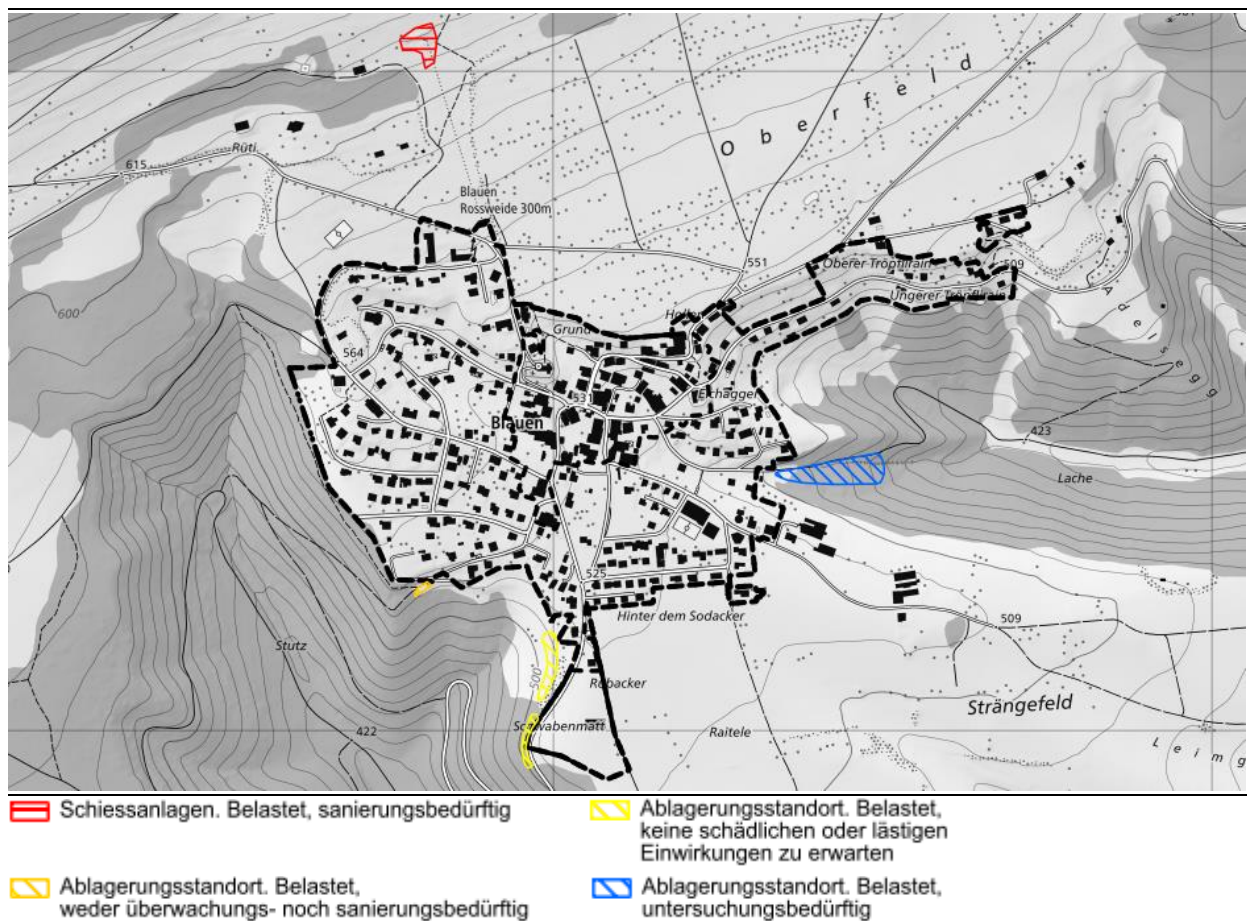
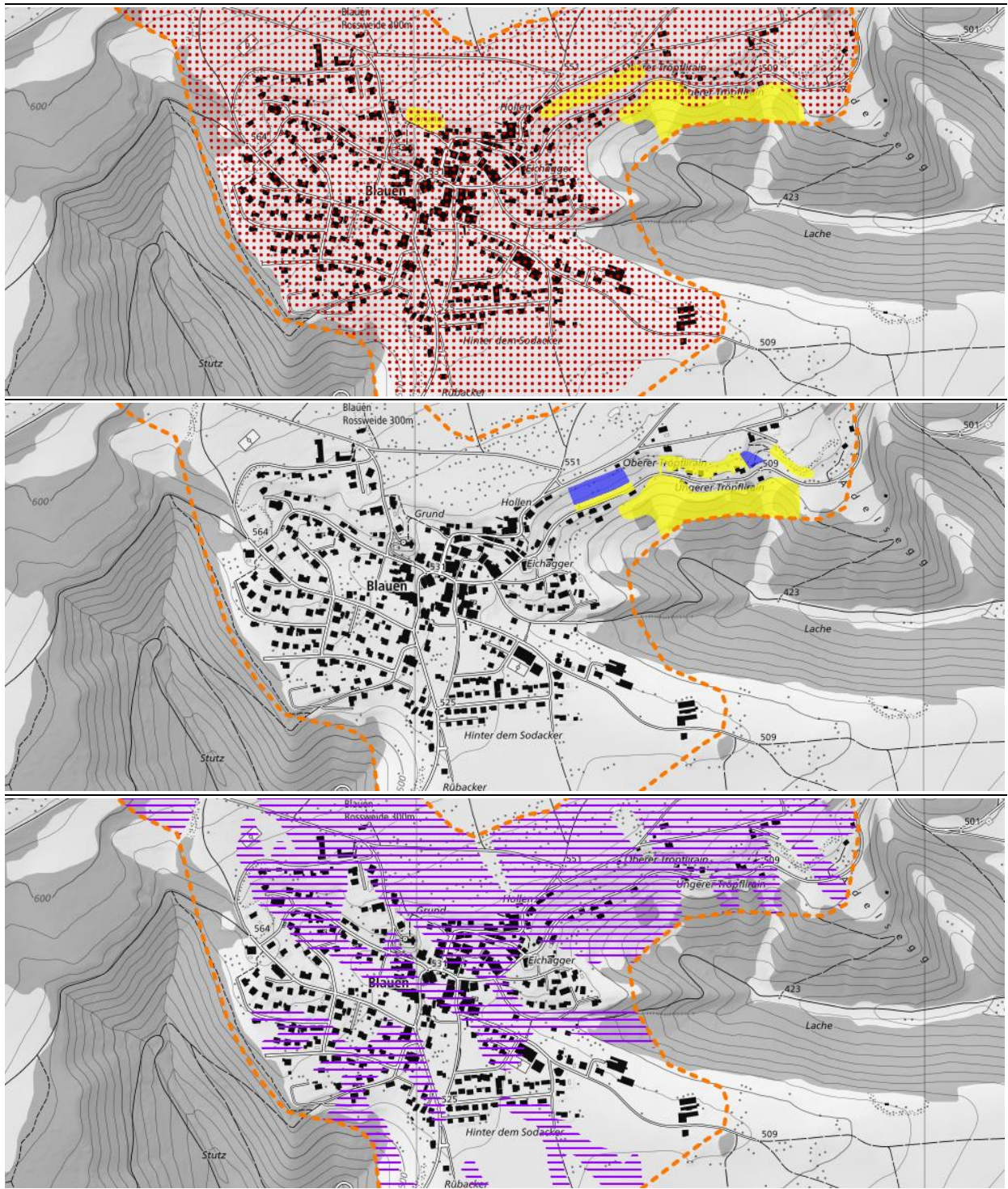


Abbildung 7: Kataster der belasteten Standorte (Quelle: GeoView BL 2022)

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 Blauen existiert im Norden eine geringe Rutschungsgefährdung in den Gebieten «Grung» und «Tröpfliirai». Im Gebiet «Tröpfliirai» existiert zudem eine 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.

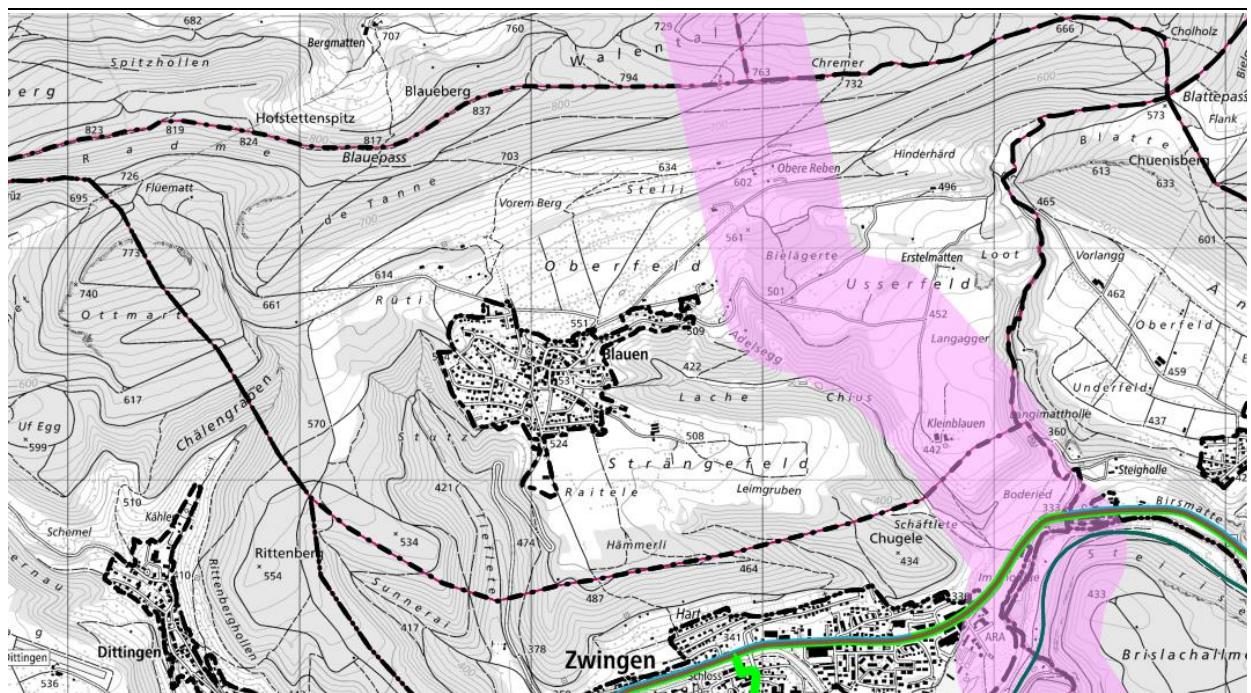


Abbildung 9: Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung (GeoView BL 2022)

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.

3.3.9 Reptilieninventar

In den Jahren 1994 bis 1998 wurden zuerst im alten Teil des Kantons Basel-Landschaft und im Kanton Basel-Stadt, später im neu dazugekommenen Laufental, flächendeckend der Bestand von Objekten/Teilobjekten mit Reptilienvorkommen aufgenommen. Neben Teilobjekten mit Tierbeobachtungen wurden auch solche mit hohem Potential als Reptilien-Lebensraum inventarisiert. Zu jedem Teilobjekt wurden neben den beobachteten und den potentiell vorhandenen Arten, detailliert Strukturen wie Vegetation oder Bodenbeschaffenheit beschrieben.

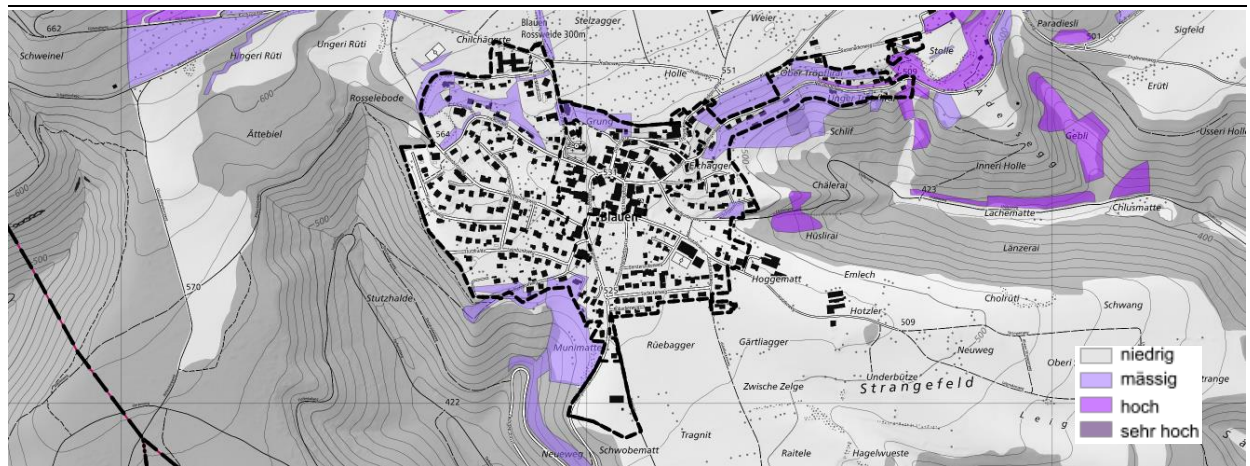


Abbildung 10: Reptilieninventar beider Basel (GeoView BL 2024)

In und um Blauen existieren einige Einträge im Reptilieninventar. Mit Ausnahme der Gebiete Hüslerai/Chälerai und Ober Tröpfliroi/Stolle, bei welchen es sich um wertvolle Lebensräume handelt, werden die meisten Gebiete als mässig wertvoll deklariert. Spezielle Erhaltungs- oder Fördermassnahmen werden keine definiert.

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 nachhaltiger 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 Nachverdichtungen 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

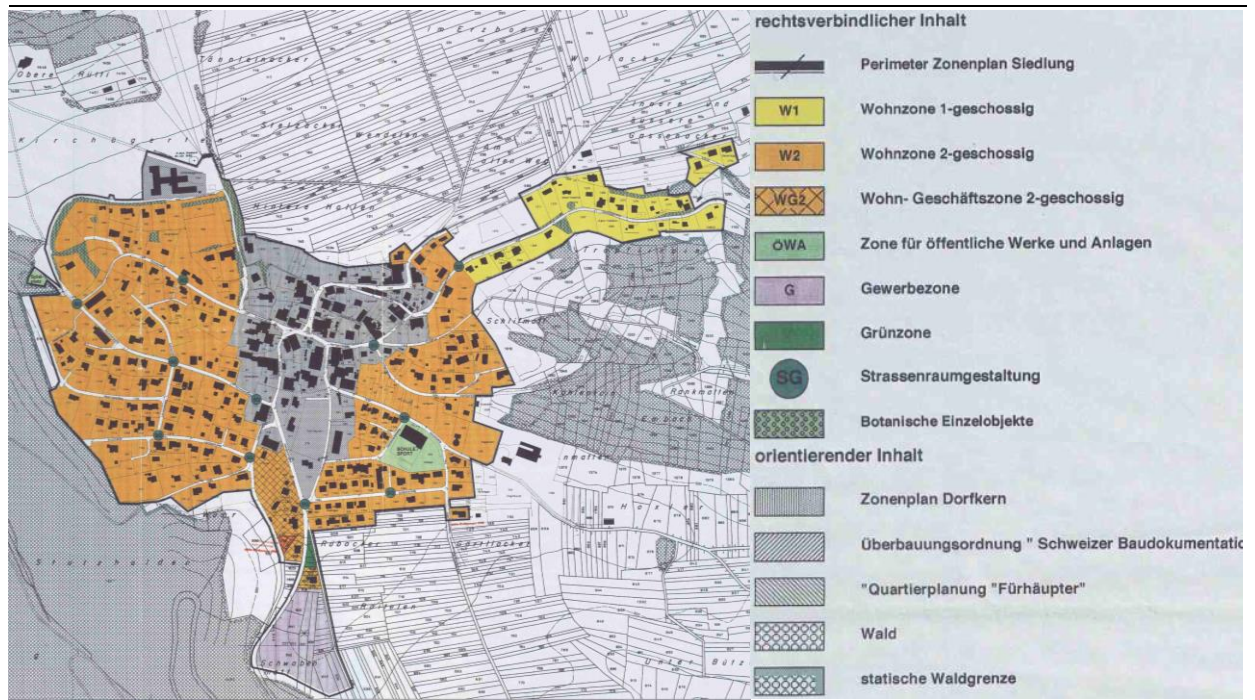


Abbildung 11: Zonenplan Siedlung (Gemeinde Blauen 2002)

Die bestehenden Zonenvorschriften wurden am 11. Juni 2002 vom Regierungsrat genehmigt (75/ZPS/2/0 mit RRB Nr. 0954) und seither mehrmals mutiert. Die letzte Mutation des Reglements 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), Zonen für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) und Grünzonen ein. Die Kernzone wird im separaten Zonenplan Dorfkern behandelt. Zudem besteht ein separater Teilzonenplan Schwabenmatt.

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 den Jahren 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 12: Ursprünglicher TZP Dorfkern mit RRB vom 11. Juni 2002 (Quelle: Gemeinde Blauen)



Abbildung 13: 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 Strassennetzplans und des Strassenreglements, welche auch innerhalb der erwähnten Planungsinstrumente gelten.

Folgend sind die geltenden Teilzonen- und Quartierplanungen kurz abgehandelt:

Quartierplanung Fürhäupter

Der Quartierplan Fürhäupter (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 14: Quartierplan Fürhäupter, 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 Fürhäupter einer Umgebungszone (U-Zo) mit Erhaltungsziel a zugewiesen, welcher 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 nur teilweise 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/2/2 mit RRB Nr. 2021-522 vom 20. April 2021) 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 Teilzonenvorschriften 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 Nr. 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/ZPL/1/2 mit RRB Nr. 0856 vom 5. Juni 2018).

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

- Die 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 des Zonenplans Siedlung zugeführt.
- Der südliche Teil der Parzelle Nr. 1774 ist aufgrund einer kleinen Verschiebung der Perimetergrenze ebenfalls nicht mehr über das Siedlungsgebiet erschlossen.

Das Gebiet beim Grung (und die umliegenden Landwirtschaftszonen) werden mit dem «Fördergebiet ökologische Vernetzung» «Oberfeld» gemäss ZRL § 14 überlagert. Dieses reicht jedoch nicht bis zum heute geltenden Bauzonenperimeter. Des Weiteren besteht bis zum heute geltenden Bauzonenperimeter ein Fördergebiet Hochstammobstgarten Oberfeld.

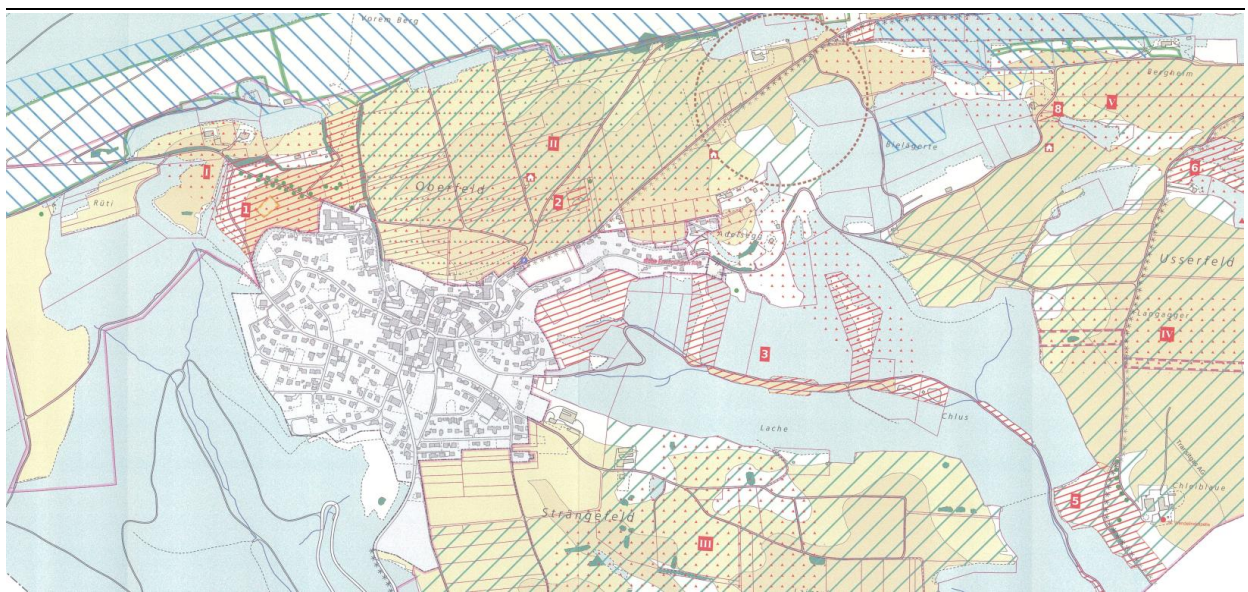


Abbildung 15: Zonenplan Landschaft (Gemeinde Blauen 2017)

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 Nr. 1808 mit der Begründung der unsicheren Erschliessung bei einer Abparzellierung über die Zwingenstrasse nicht genehmigt.

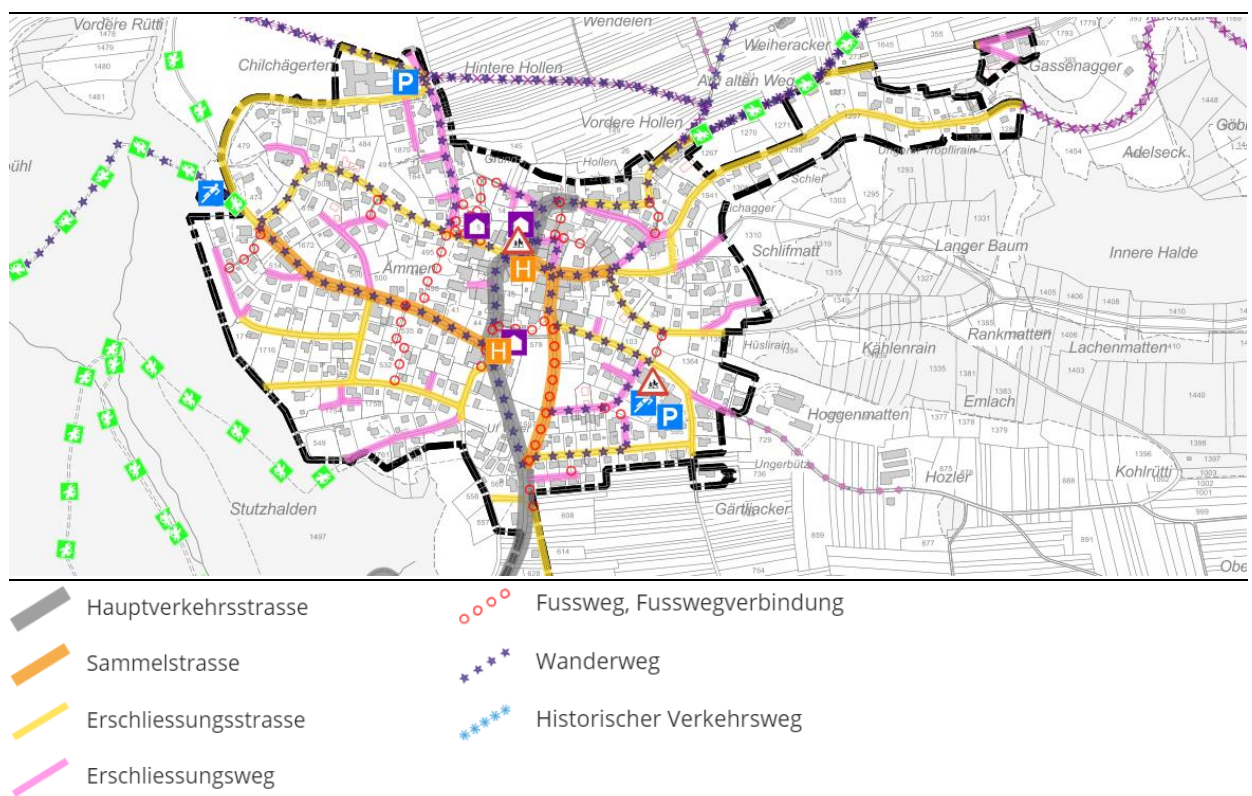


Abbildung 16: Kommunale Strassennetzplan (Quelle: Geoportal 2021)

Dieses Teilstück bleibt auch bei dieser Revision als Erschliessungsstrasse im Strassennetzplan bestehen. Die Aufhebung des westlichen Teilstücks wird beibehalten, da die Erschliessung über die Zwingenstrasse gewährleistet ist. Der Perimeter Zonenplan Siedlung wird entsprechend angepasst, indem die nicht realisierte Strasse dem Geltungsbereich des Zonenplans Landschaft zugeschlagen wird (vgl. Abschnitt 5.18.1 und 6.4.2).

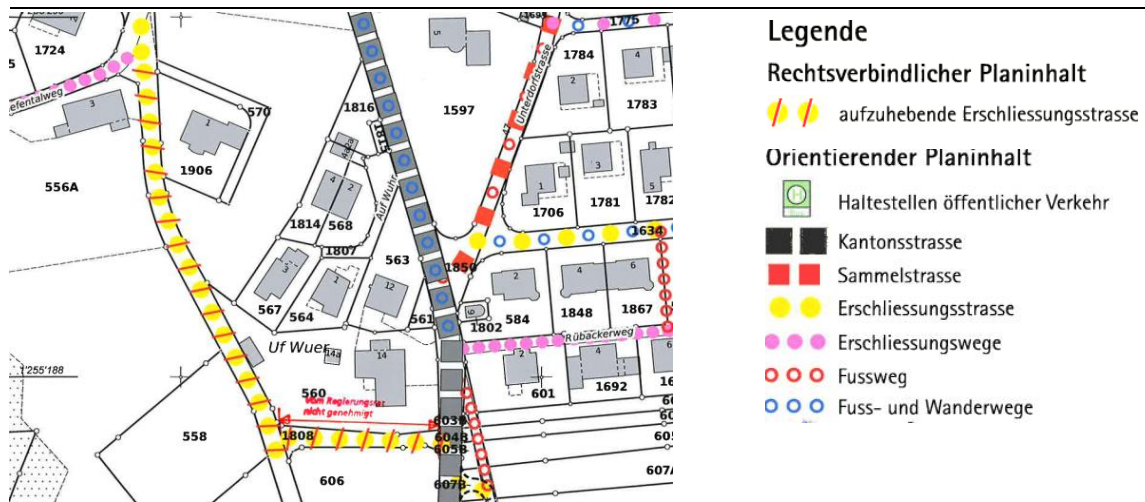


Abbildung 17: Nichtgenehmigung Aufhebung Erschliessungsstrasse (Quelle: Gemeinde Blauen 2014)

3.4.1 Strassen- und Baulinienpläne

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

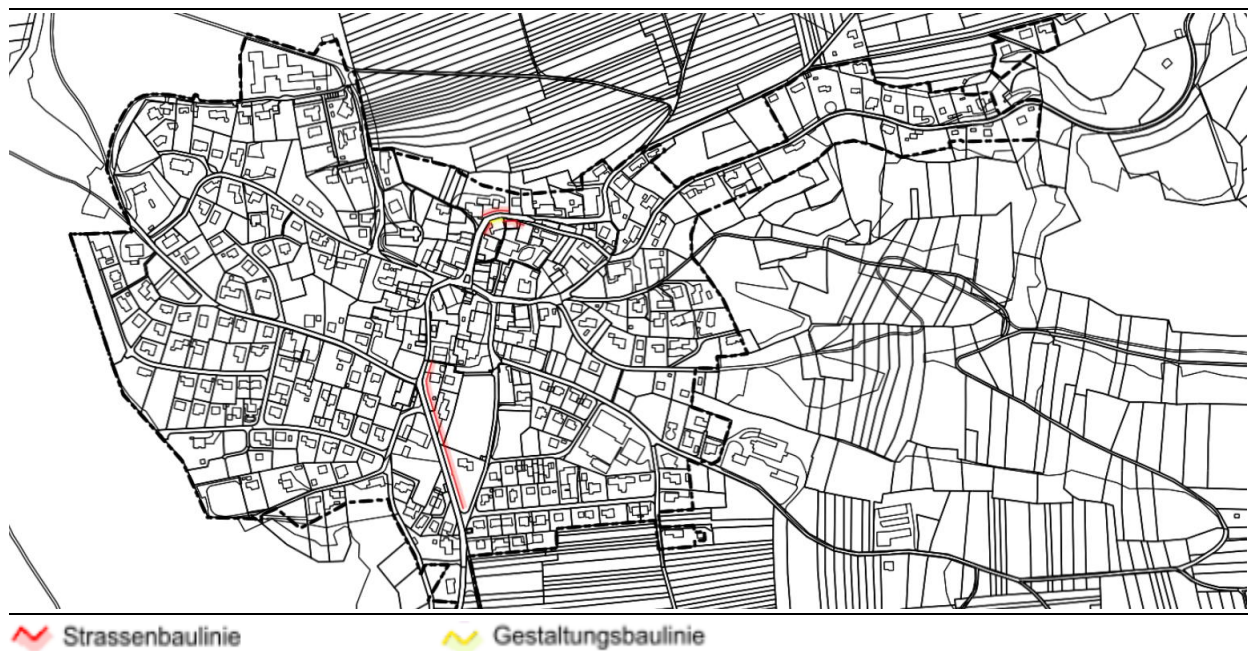


Abbildung 18: kantonale Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL 2022)

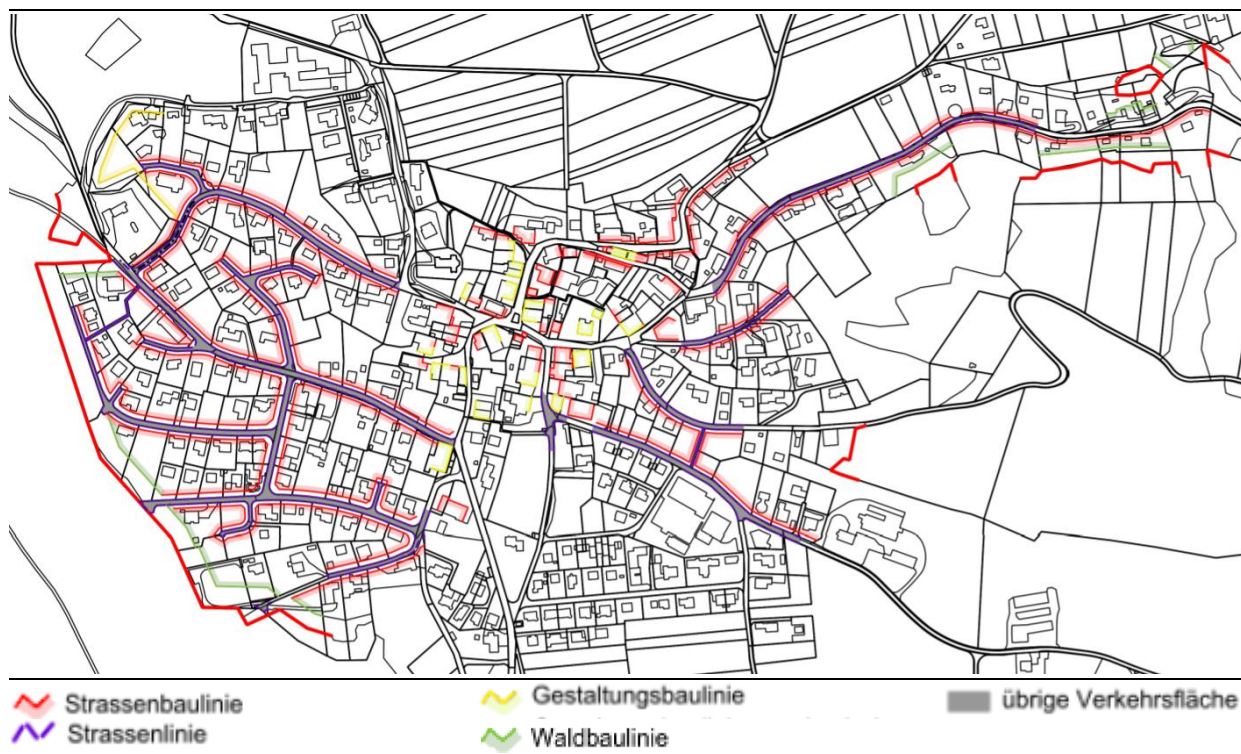


Abbildung 19: Kommunale Bau- und Strassenlinien (Quelle: GeoView BL 2022)

3.5 Erschliessung

3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Haupteerschliessung der Gemeinde erfolgt über die Kantonsstrasse (Zwingenstrasse) von Süden her. Gegen Nordosten führt der Nenzlingerweg Richtung Nenzlingen. Die Zwingenstrasse führt südwärts 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) bestehen die ÖV-Güteklassen A (sehr gute Erschliessung), B (gute Erschliessung), C (mittelmässige Erschliessung), D (geringe Erschliessung). Blauen weist keine Klasse auf.

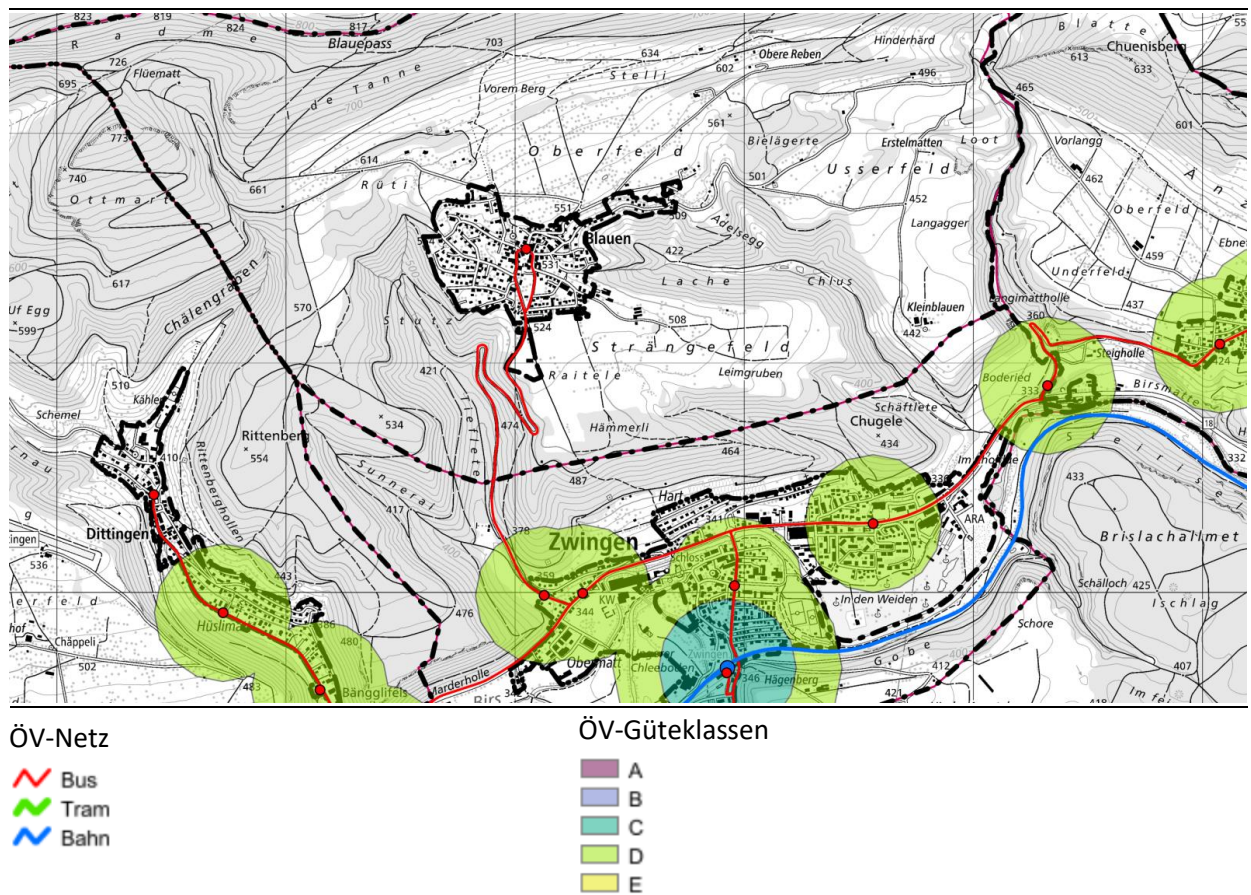


Abbildung 20: Öffentlicher Verkehr mit ÖV-Güteklassen nach ARE (Quelle: GeoView BL 2022)

3.5.3 Fuss- und Fahrradverkehr

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 umgebenden Gemeinden miteinander verbinden. Viele der durch die Gemeinde verlaufenden Wege sind im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) gelistet.

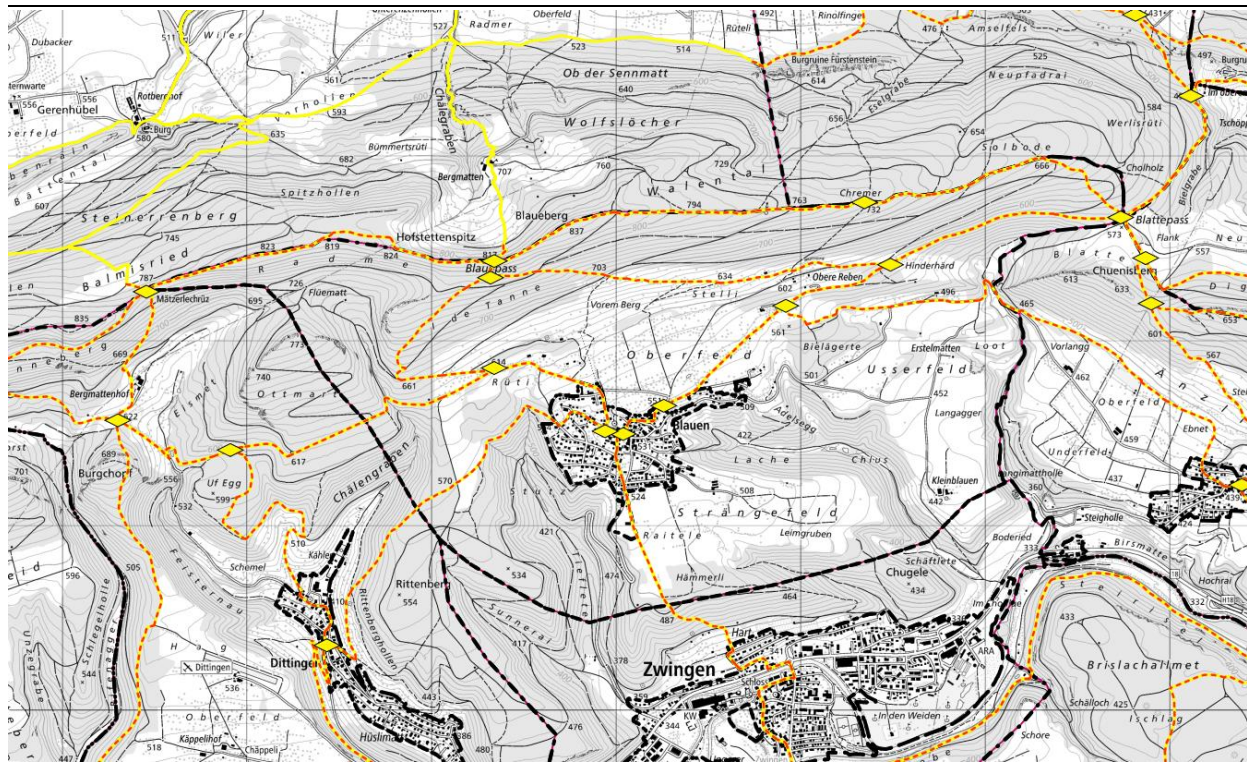


Abbildung 21: Wanderwegnetz (GeoView BL 2022)

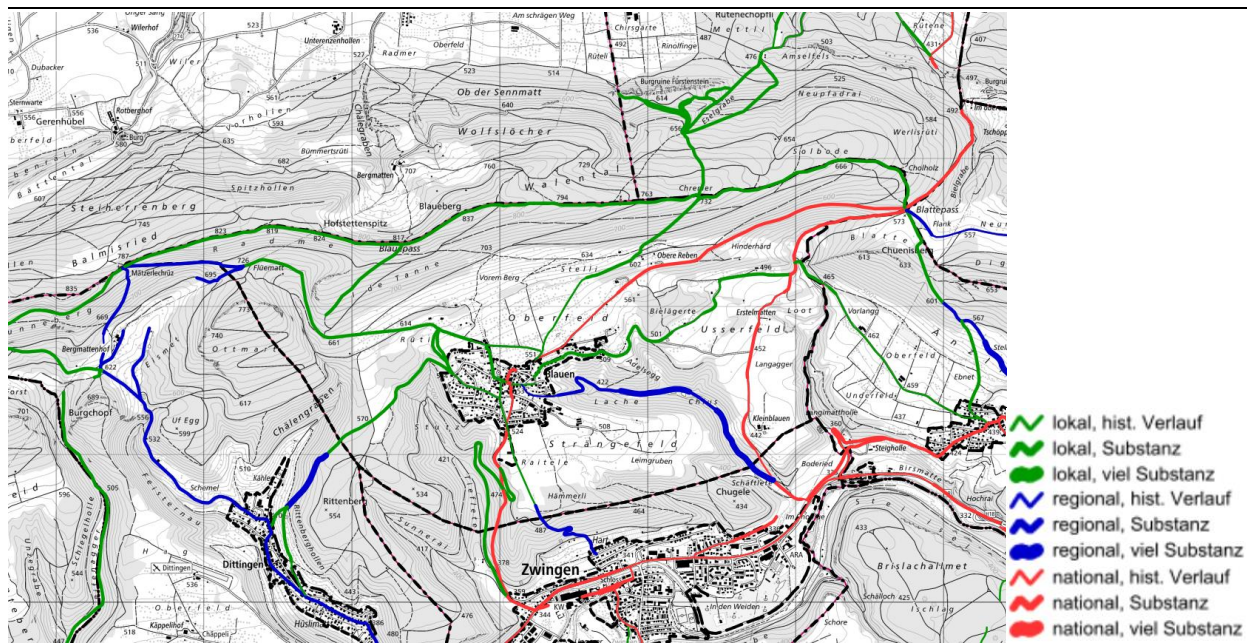


Abbildung 22: Historische Verkehrswege (GeoView BL 2022)

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 ³	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

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

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.

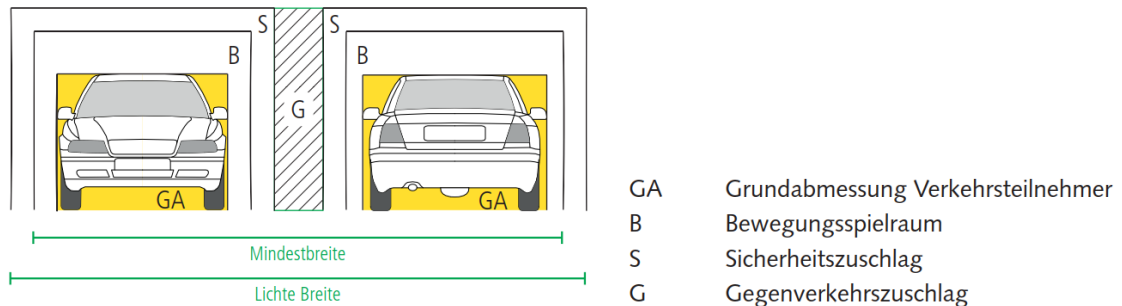


Abb. 1: Berechnung Raumbedarf Begegnungsfälle (Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

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

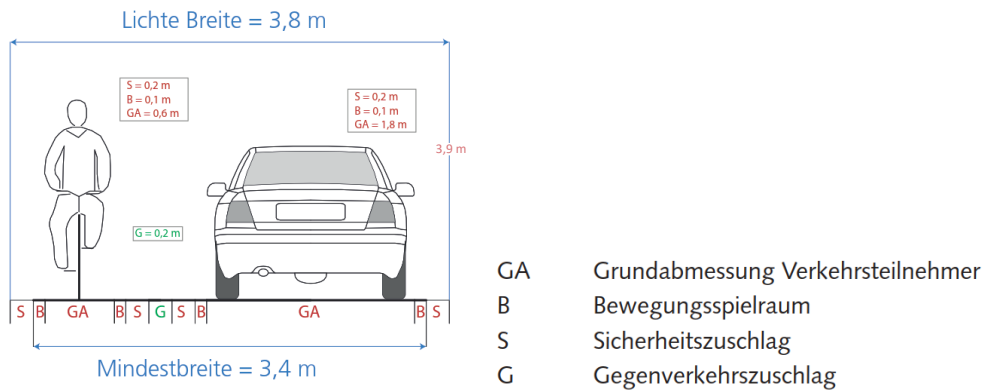
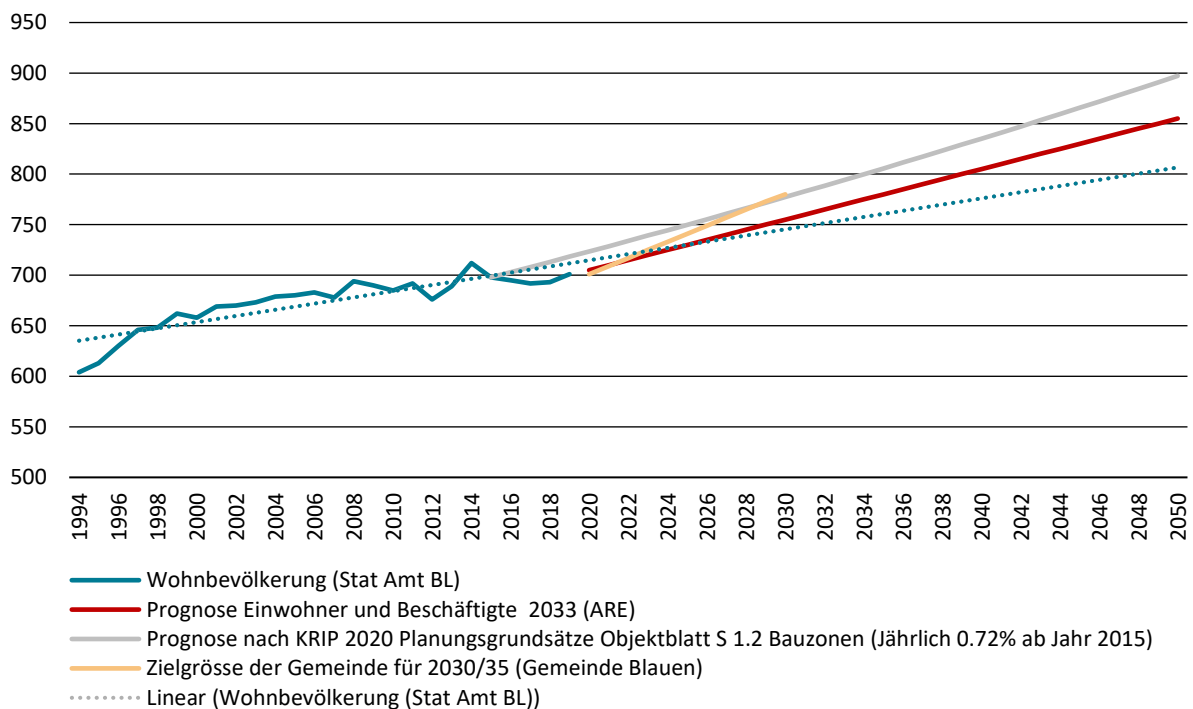


Abb. 2: Berechnungsbeispiel Begegnungsfall Velo/PW (Faktenblatt Fussverkehr Schweiz)

3.6 Bevölkerung

Die Bevölkerungszahl in Blauen steigt kontinuierlich. 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)

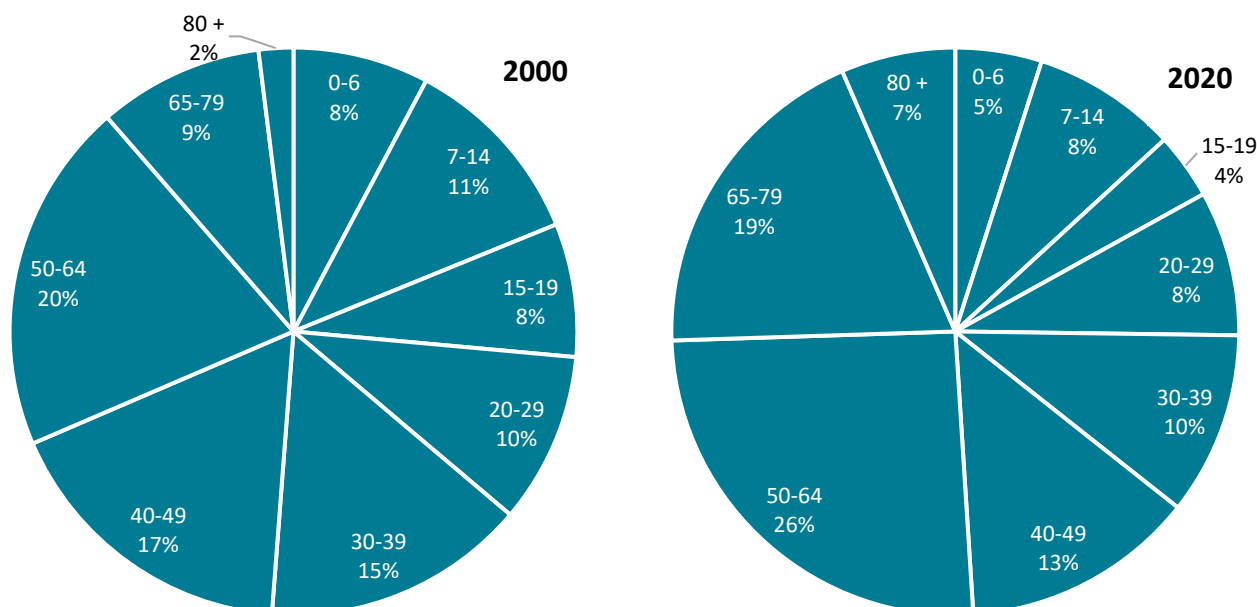
Zielgrösse der Gemeinde für 2030/35, jährliches durchschnittliches Wachstum berechnet, ca. 8 Personen (Gemeindeleitbild 2020)

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 gleichkommt.

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

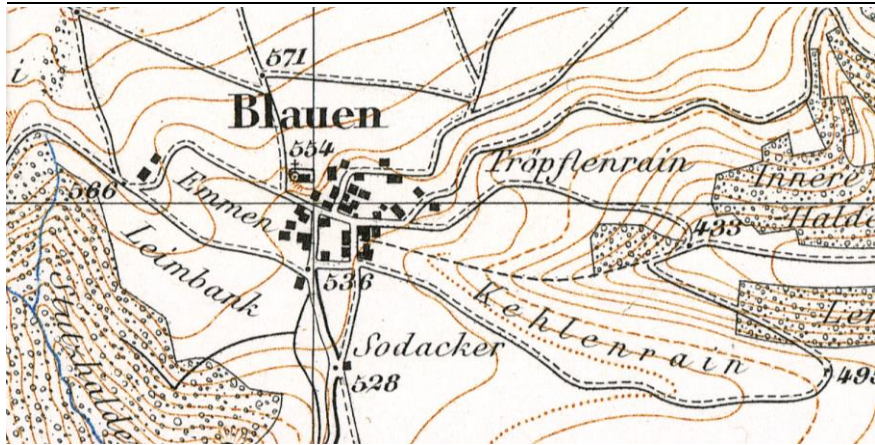
Im Jahr 2020 stellten die 50-64-Jährigen mit 26 % (176 Personen) die grösste Altersgruppe in Blauen. Im Jahr 2000 war der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbevölkerung mit 20 % (132 Personen) noch deutlich kleiner. Dennoch stellten die 50-64-Jährigen im Jahr 2000 ebenfalls die grösste Altersgruppe dar. 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.



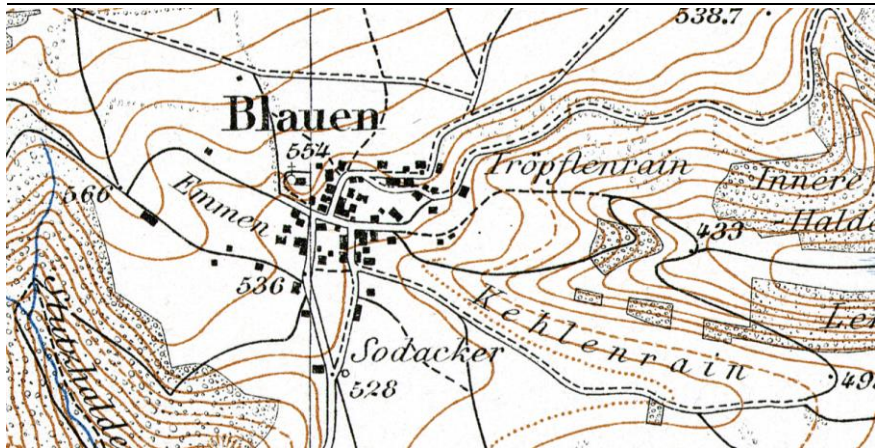
Allgemein nahm der Anteil der älteren Bevölkerung über die Zeitspanne der letzten 20 Jahre zu. Neben den 50-64-Jährigen (von 20 % auf 26 %; + 44 Personen), wuchs auch der Anteil der 65-79-Jährigen von 9 % auf 19 % (+ 69 Personen) und der Anteil der über 80-Jährigen von 2 % (13 Personen) auf 7 % (45 Personen). Entsprechend sank der Anteil der jüngeren Personen in allen Altersgruppen zwischen 2 % (20-29-Jährige) 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.



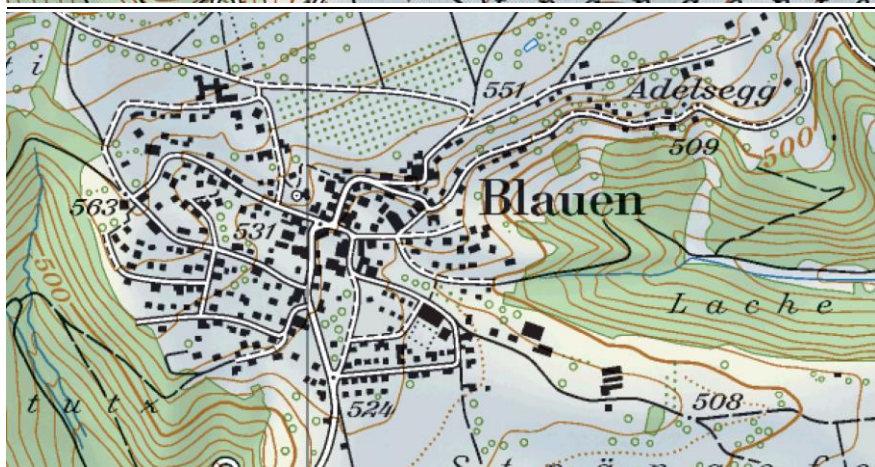
1877



1950



1990



2018

Abbildung 23: 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.

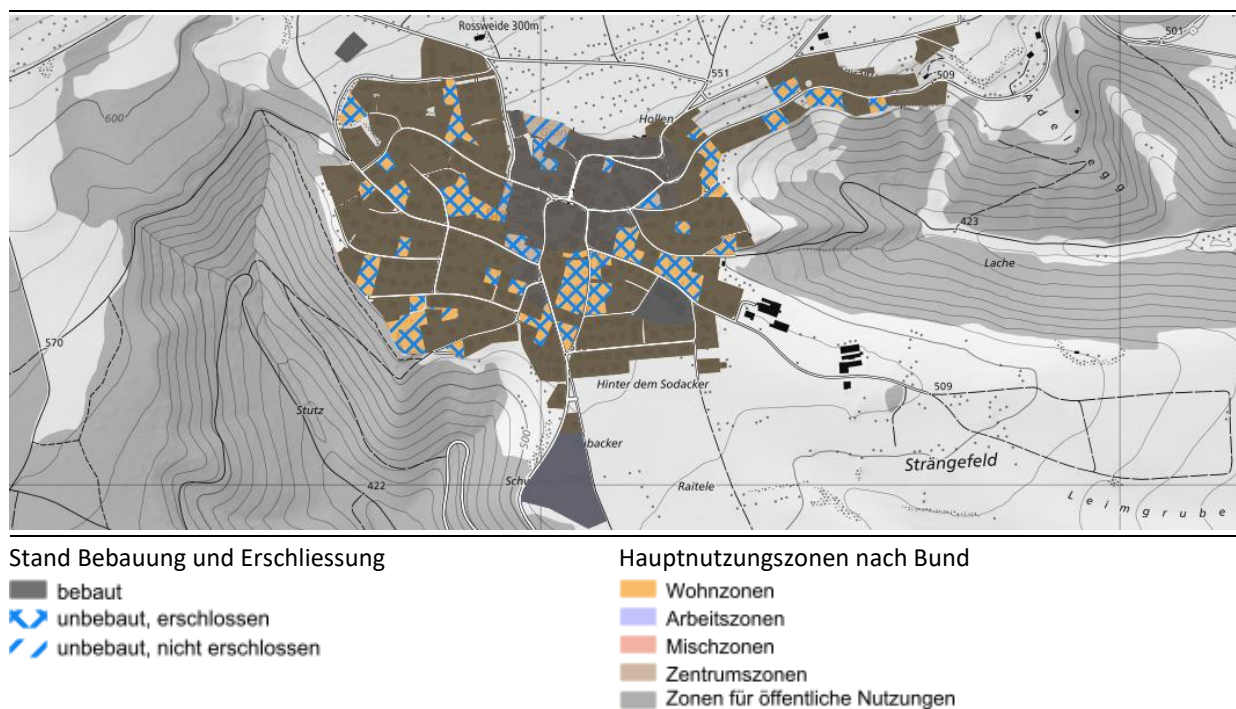


Abbildung 24: Stand Bebauung und Erschliessung (Stand Juni 2022) und Hauptnutzungszone nach Bund (GeoView BL 2022)

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 gemäss kantonalem 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 aus. 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 m² Wohnzonen rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche von mehr als 1'500 m² sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m² ergab, dass ein Rückzoningpotential von rund 4'920 m² besteht. Zusätzlich zu den aufgrund des Grössenkriteriums zur Prüfung infrage kommenden Gebieten, wurden auch «schlecht bebaubare» Gebiete auf die Eignung zur Rückzoning geprüft. Die Prüfung der als «schlecht bebaubar» gekennzeichneten Flächen ergab, dass ein zusätzliches Rückzoningpotential von rund 4'700 m² besteht. Ausserdem werden die Kapelle (43 m², Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m², Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont.

Insgesamt wird eine Fläche von 10'450 m² rück- bzw. umgezont, welche sowohl der Landwirtschaftszone als auch der Grünzone zugeordnet werden. Durch die Rückzoning steigt die Auslastung für 2035 auf 79.6 %. Die Herleitung und Interessensabwägung finden sich detailliert im beiliegenden Bericht.

Im Rahmen der Mitwirkung kam die Gemeinde dem Anliegen der Grundeigentümerschaften nach, die Gebiete entlang des Nenzlingerwegs in die Grün- anstatt in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Der Bericht *Überprüfung Bauzonenauslastung* von 2023 wurde diesbezüglich nicht angepasst, da sich das Resultat durch diese Änderung hinsichtlich der WMZ-Auslastung nicht verändert.

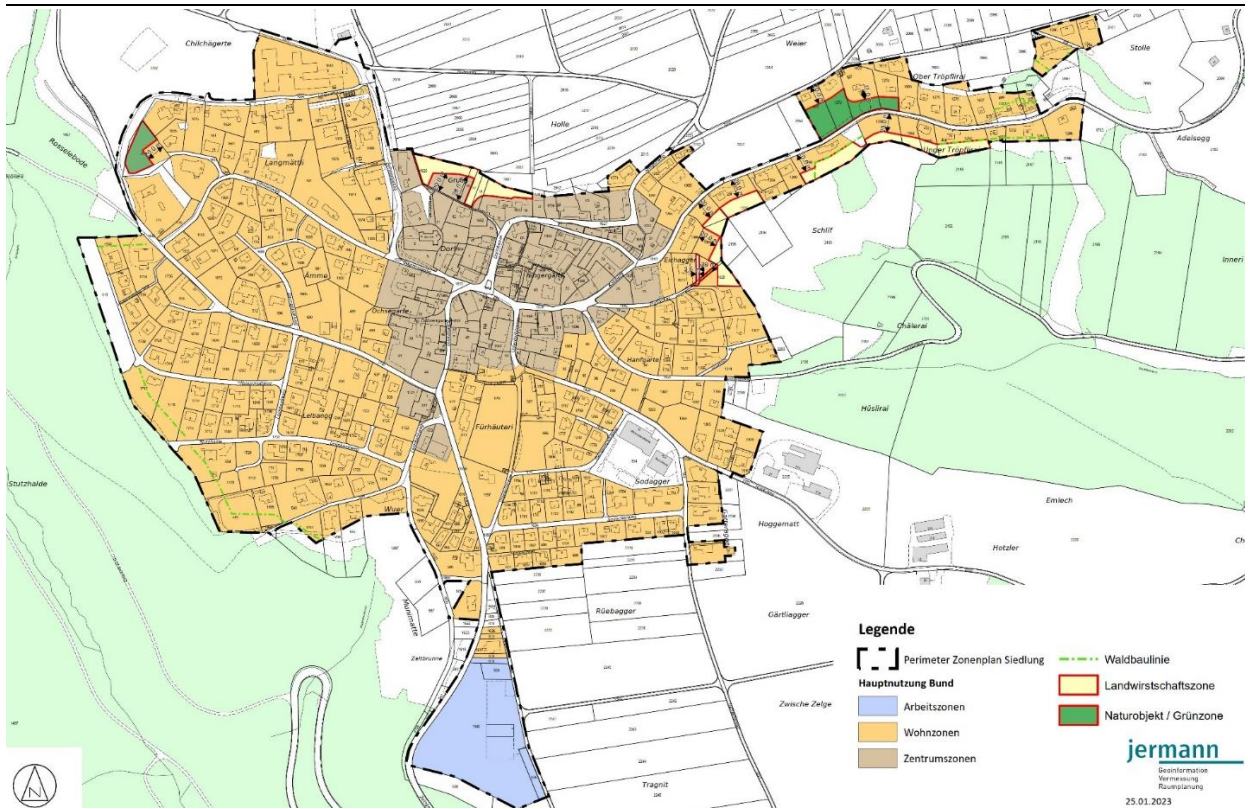


Abbildung 25: Empfehlungen Umzonungen (Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung, Jermann AG 2023)

3.8 Lärmempfindlichkeitsstufen

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

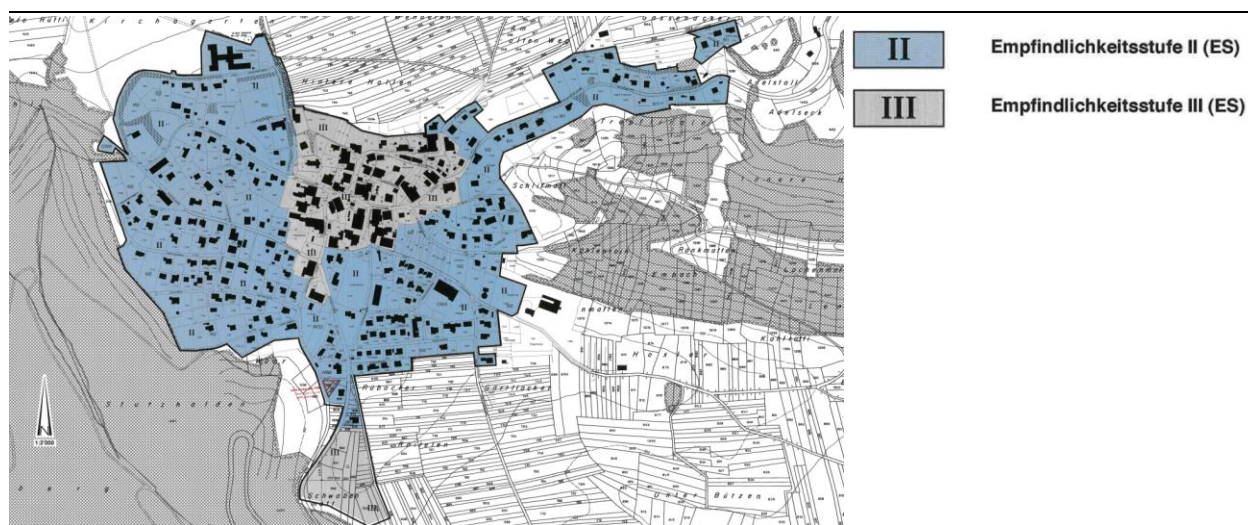


Abbildung 26: Lärm-Empfindlichkeitsstufen (RRB Nr. 0954 vom 11. Juni 2002)

4 Inhalte der Planung

Die Revision der Zonenvorschriften besteht aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung & Mutation Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern
- Zonenreglement Siedlung
- Mutation Zonenreglement Landschaft
- Strassennetzplan Siedlung
- Strassenreglement
- Planungsbericht (orientierend)
- Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (orientierend)
- Mitwirkungsbericht (orientierend)
- Naturinventar Siedlung (orientierend)

Der Zonenplan, der Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern, das Zonenreglement Siedlung und das Mutationsreglement Landschaft 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 m² Wohnzonen rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche von mehr als 1'500 m² sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m² ergab, dass ein Rückzoningpotential von rund 4'920 m² besteht. Zusätzlich zu den aufgrund des Grössenkriteriums zur Prüfung infrage kommenden Gebieten, wurden auch «schlecht bebaubare» Gebiete auf die Eignung zur Rückzoning geprüft. Die Prüfung der als «schlecht bebaubar» gekennzeichneten Flächen ergab, dass ein zusätzliches Rückzoningpotential von rund 4'700 m² besteht. Ausserdem wird die Kapelle (43 m², Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m², Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont (vgl. *Bericht für den Kanton: Überprüfung Bauzonenauslastung* in der Beilage).

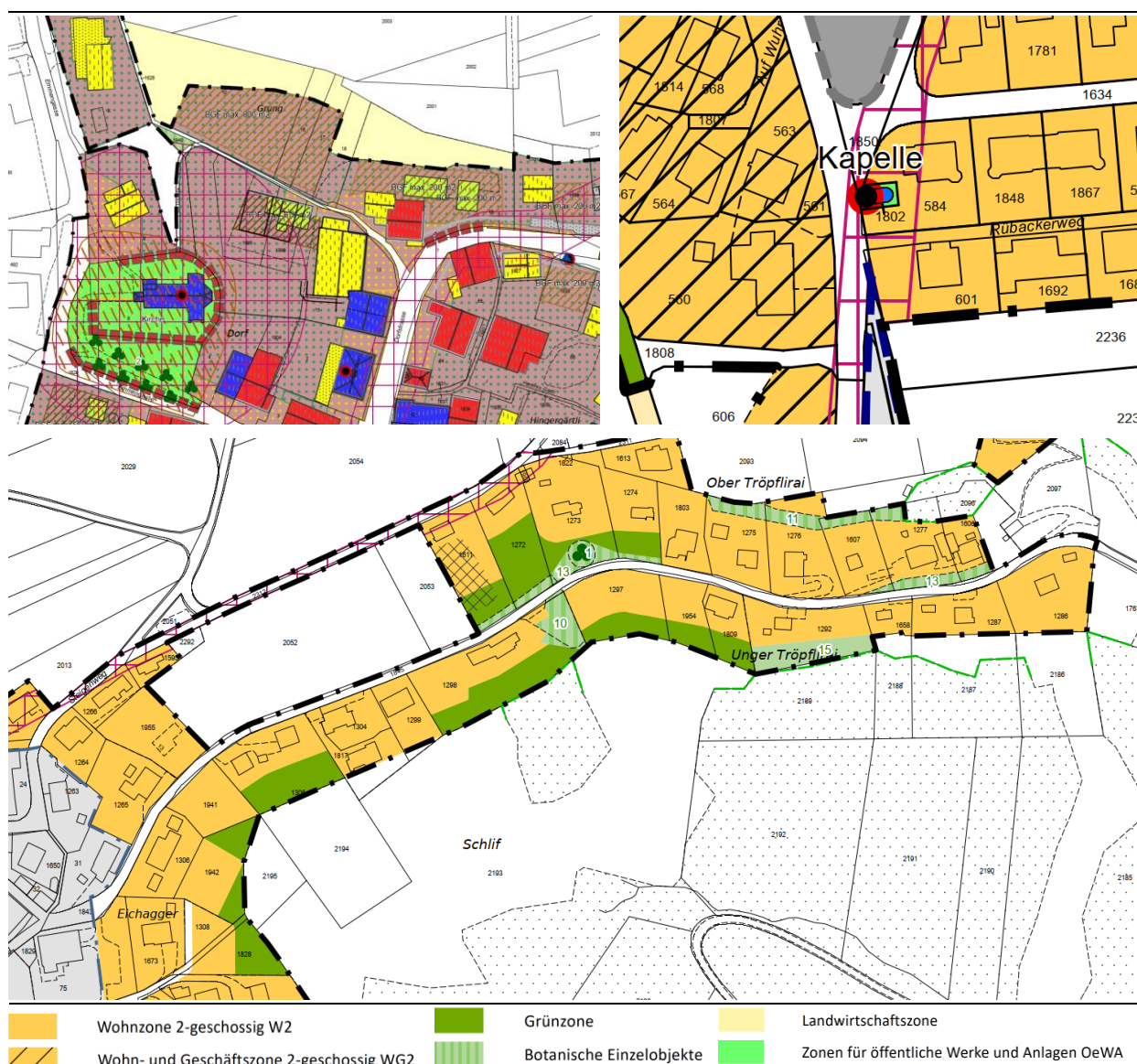


Abbildung 27: Auszonungsgebiete im TZP Dorfkern und ZPS (Jermann AG)

Nach detaillierter Überprüfung und intensiver Auseinandersetzung mit den Potentialgebieten, wird nun eine Fläche von insgesamt 9'621 m² rückgezont, welche sowohl der Grünzone, den Naturschutzobjekten als auch teilweise der Landwirtschaftszone zugeordnet werden (vgl. Abschnitt 5.7.4). Durch diese Rückzonung steigt die Auslastung für 2035 auf 79.3 %.⁴

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

5.1.2 Eruiierung 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 Eigentümerschaften zwar Bauland, jedoch keine Nutzung verloren geht.

Bei einer Parzelle von 500 m², welche in einer Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 45 % liegt, kann eine Bruttogeschossfläche von 225 m² realisiert werden (500 m² x 45 %). Wenn nun von dieser Parzelle 200 m² ausgezont würden, würde lediglich eine realisierbare Bruttogeschossfläche von 135 m² verbleiben (300 m² x 45 %). Wenn nun jedoch die bauliche Nutzung auf der auszuzonenden Fläche von 200 m² auf die in der Bauzone verbleibende Fläche übertragen werden kann, kann der betroffene Eigentümer nach wie vor die 225 m² Bruttogeschossfläche realisieren.

⁴ 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.

Rechtliche Rahmenbedingung

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

§ 46 IVHB * Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

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

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

³ 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 & Grünzonen

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

Anrechenbare Grundstücksfläche

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

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

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

⁴ 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 oder einer Grünzone als Grundnutzung zugewiesen werden, bei der Nutzungsberechnung miteinbezogen werden können, sodass für die betroffenen Grundeigentümer keine Nutzung verloren geht.

Die Umzonung in der Kernzone zieht keine Ausgleichsmassnahmen nach sich, da sich die Ausnützung 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 Ausnützungsziffer / Bebauungsziffer

Bisher gilt zur Regelung der baulichen Nutzung neben der Ausnützungsziffer (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 Ausnützungsziffer 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.

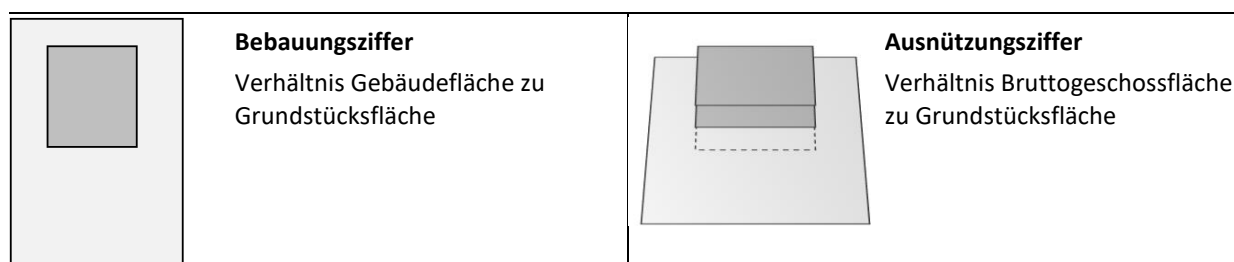


Abbildung 28: Änderung Ausnützungsziffer (Jermann AG 2022)

Die Anpassung der Ausnützungsziffer 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 %
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: Abgleich bisherige und neue Definition der zur Ausnützungsziffer anrechenbaren bzw. nicht anrechenbaren Gebäudeteilen. Unterstrichene Texte sind aus dem Gesetzestext kopiert, nicht unterstrichene Textpassagen sind Ergänzungen aus dem jeweiligen Zonenreglement Siedlung.). 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 gemäss Abbildung 29 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 der 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 wohnehgienischen Voraussetzungen erfüllen, neu als Untergeschosse zur Nutzung gezählt. Im Unterschied zur ehemaligen W1 konnte das Sockelgeschoss in Tallage jedoch nicht gleich stark/hoch ausgebaut werden, wodurch die Nutzungsdifferenz weniger hoch ausfällt.

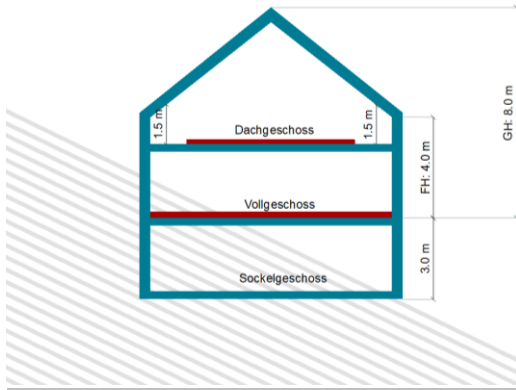
Tabelle 1: Umrechnung der Ausnützungsziffer

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

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.

Berechnung der Ausnutzungsziffer bisher → § 49 RBV Ziffer 6.2 ZRS Ziffer 6.3 ZRS	Berechnung der Ausnutzungsziffer neu → § 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"> → offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone und dergl. → nutzungsfreie Bauten und Bauteile gemäss Ziffer 6.3 → Dachgeschossflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m. → Sockelgeschossflächen <hr/> <p><i>Nutzungsfreie Bauten und Bauteile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>unbeheizte Windfänge für Hauseingänge bei bestehenden Gebäuden, vor der isolierten Gebäudehülle bis zu max. 10 m² bei Mehrfamilienhäusern und bis zu max. 4 m² bei Einfamilienhäusern</i> → <i>Aussenisolationen von bestehenden Gebäuden</i> → <i>Nebenbauten und Gebäudeteile wie Garagen, Velounterstände, Schöpfe, überdeckte Sitzplätze und dergleichen bis max. 7% der massgebenden Parzellenfläche resp. 35 m² bei Einfamilienhäusern und 10 m² pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern</i> → <i>unterirdische oder in den Hang gebaute Nebenbauten, die wenig in Erscheinung treten</i> → <i>Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten über 35 cm, die zu einer Reduktion des Energieverbrauches beitragen, werden nicht der Bruttogeschossfläche resp. der überbauten Fläche angerechnet.</i> 	<p>2 <u>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <u>oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;</u> 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> c. <u>Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);</u> d. <u>Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.</u> <hr/> <p>3 <u>Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a. <u>mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;</u> b. <u>mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.</u> <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



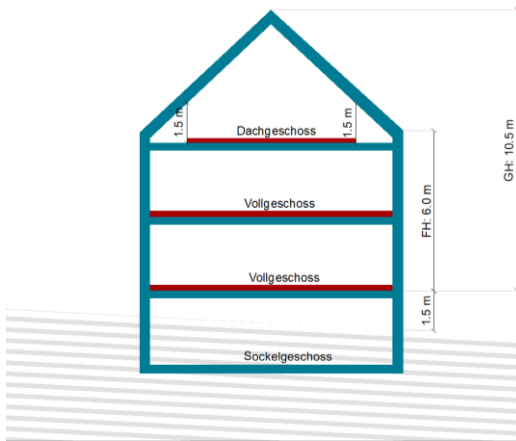
GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 Bebauungsziffer (BZ) = 25 %
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 30 %

W2 neu



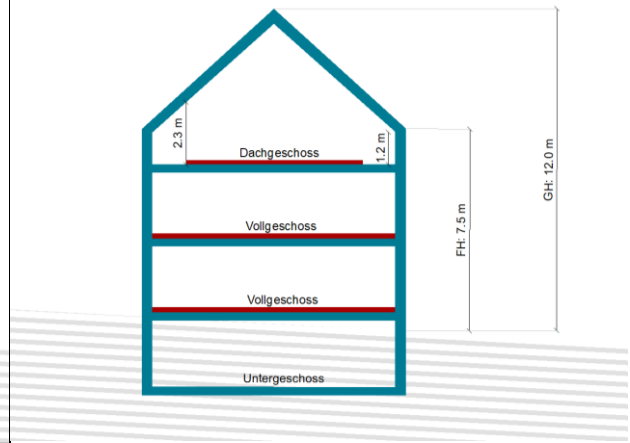
GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 45 %

W2 bisher



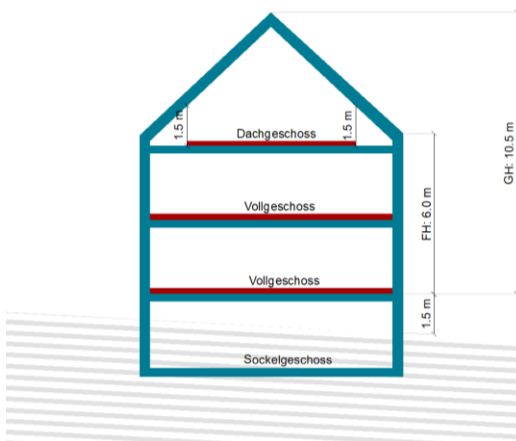
GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 Bebauungsziffer (BZ) = 25 %
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 40 %

W2 neu



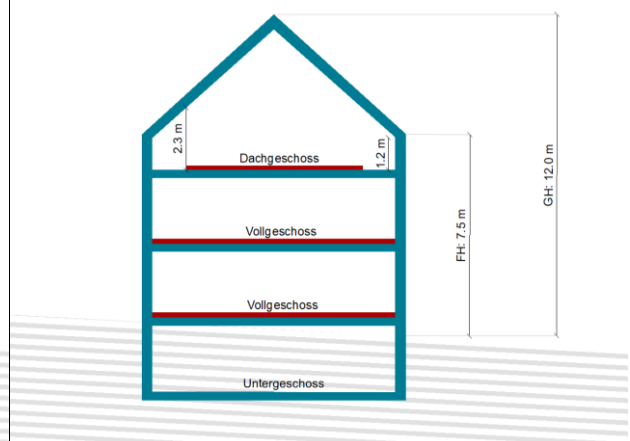
GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 Ausnutzungsziffer (AZ) = 45 %

WG2 bisher



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

WG2 neu



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

Abbildung 29: Änderung Ausnutzungsziffer (Jermann AG 2022)

5.2.2 Grünziffer

Bisher legt die Ausnutzungsziffer 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*).

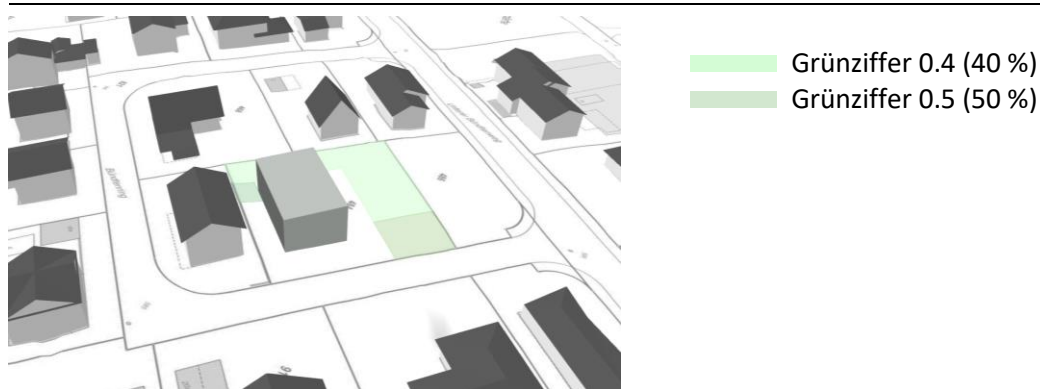


Abbildung 30: Visualisierung einer Grünziffer von 0.4 und der Zusatzfläche bei einer GFZ von 0.5 (Jermann AG 2022)

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 bepflanzt 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 Gebäudehöhen werden gemäss IVHB neu vom gewachsenen Terrain aus gemessen (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. bergseitig 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 WG2 beträgt die Erhöhung lediglich 1.5 m, womit der in Unterkapitel 5.2 beschriebenen 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 29 (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 gemessen (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 Gewerbezone 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 Ausnützungsziffer 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 m²) die Realisierung einer Doppelgarage möglich bleibt, gilt auf diesen Parzellen weiterhin die maximale Fläche von 35 m².

Zusätzlich zu der Einführung der ÜZ werden die Fassaden- und Gebäudehöhen angepasst, um auf die neue Messweise gemäss 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 31). 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.⁵

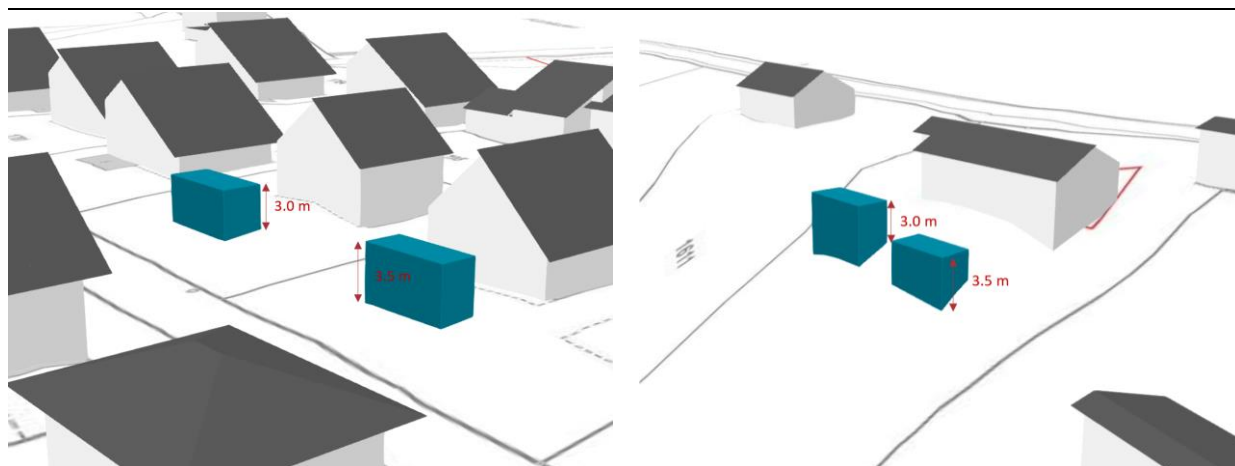


Abbildung 31: Wirkung der Erhöhung der Fassadenhöhe bei Klein- und Anbauten in der Ebene und am Hang (Jermann AG 2022)

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 32). 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 Ausnützungsziffer (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.

⁵ Der Gemeinderat beantragt in diesen Fällen eine Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde.

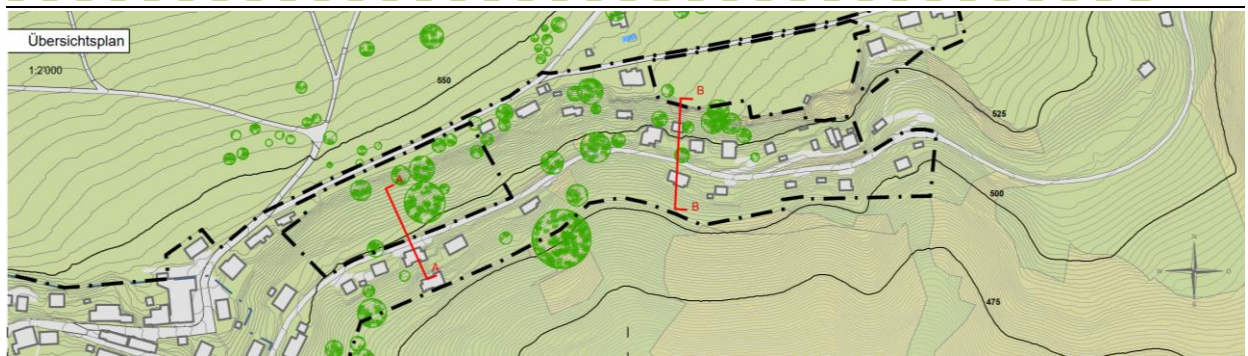
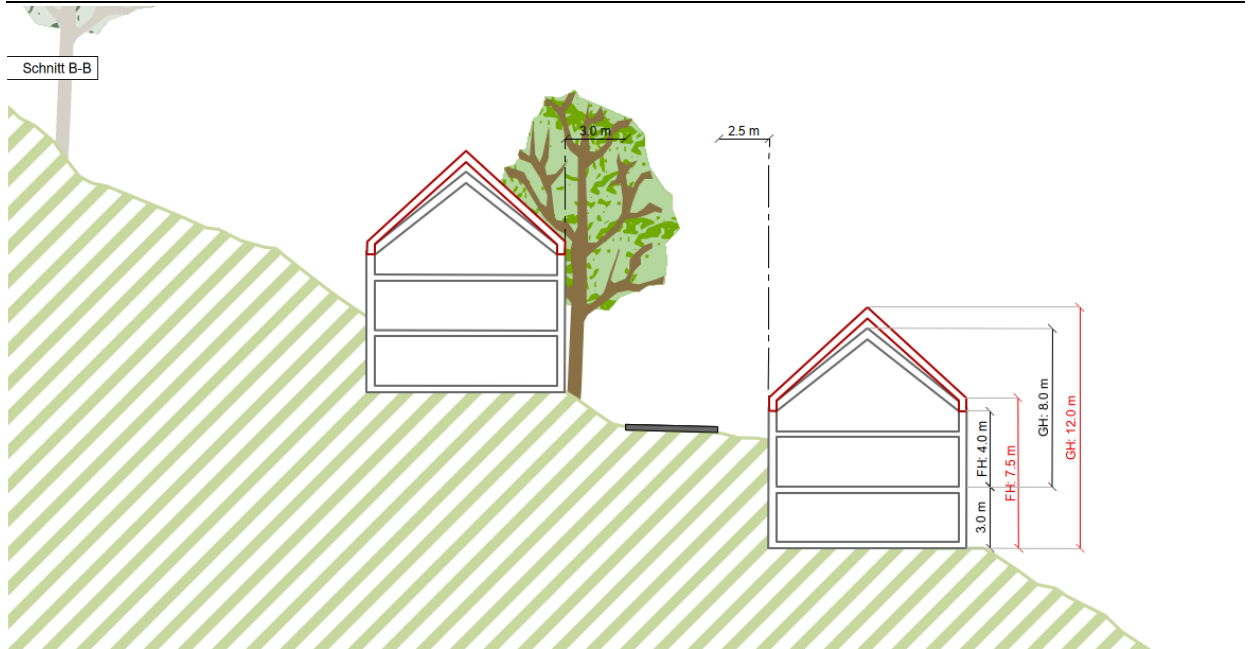
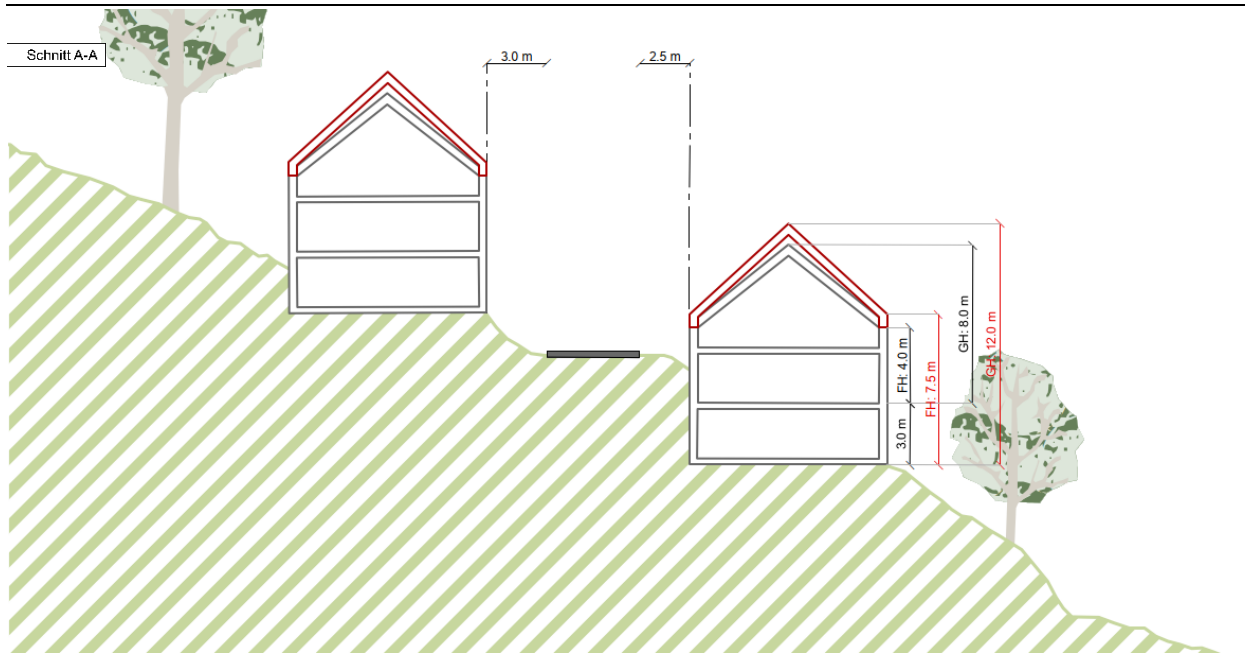


Abbildung 32: Wirkung Umzonung W1 zu W2 nach Umsetzung IVHB In Rot: mögliche Mehrhöhe durch Revision (Jermann AG 2022)

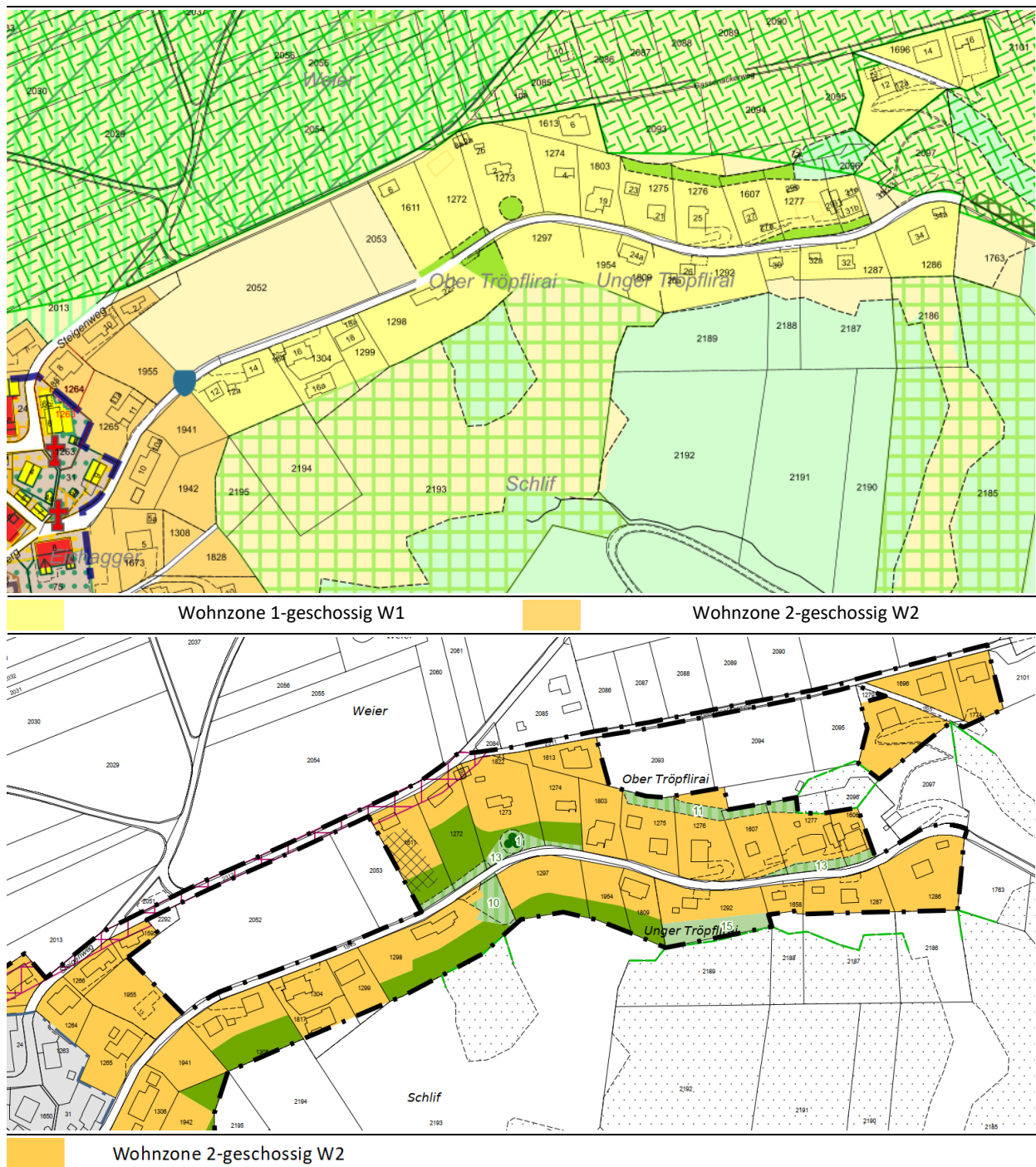


Abbildung 33: Mutation ZPS. Oben: Situation bisher (Geoportal 2022); Unten: Revisionsplan (Jermann AG)

5.5 Weitere Änderungen aufgrund der IVHB

5.5.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die bisher geltende massgebende Parzellenfläche wird durch die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 46 IVHB RBV ersetzt. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung. Durch die Anpassung entstehen u.a. mehr Möglichkeiten zur Anrechnung anderer Flächen zur Stammparzelle 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. bergseitig 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 Ausnutzungsziffer anrechenbaren darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Fassadenlänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 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 gemäss § 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 zur 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 und Flachdächer ab 15 m² 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 tretende 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.

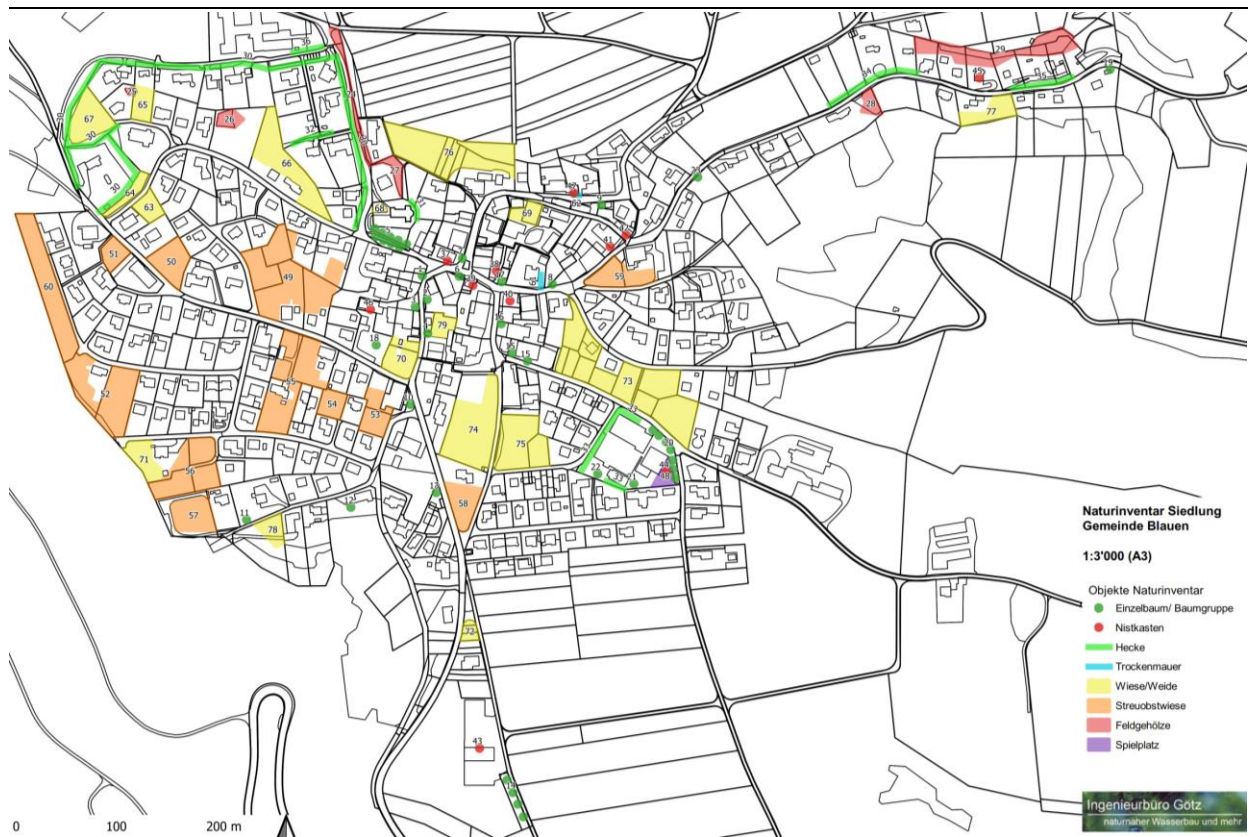


Abbildung 34: Plandarstellung Naturinventar Siedlung, Objekte Naturinventar (Ingenieurbüro Götz 2021)

5.7.4 Umsetzung Naturinventar: Naturschutzzonen & Grünzone

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 35). Liegen Inventarobjekte innerhalb einer Umzonungsfläche gemäss Kapitel 5.1, werden diese ebenfalls den Naturschutzobjekten zugewiesen.

Überlagert ein Inventareintrag eine unbebaute Umzonungsfläche, werden die Inventareinträge demnach übernommen. Dies betrifft die Wiese/Weide (Inventarnummer 67 / Zonenplannummer 14) im Bereich Eichagger, die Wiese/Weide (Inventarnummer 77 / Zonenplannummer 15) am Nenzlingerweg sowie die Hecke (Inventarnummer 34 / Zonenplannummer 13) und das Feldgehölz (Inventarnummer 28 / Zonenplannummer 10) am Nenzlingerweg. Die beiden letztgenannten Objekte sind heute bereits teilweise als botanische Einzelobjekte geschützt und werden lediglich auf die aktuelle Ausdehnung ergänzt und den Naturobjekten zugeordnet. Insgesamt kommt es zu einer Vergrösserung der geschützten Fläche.

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.

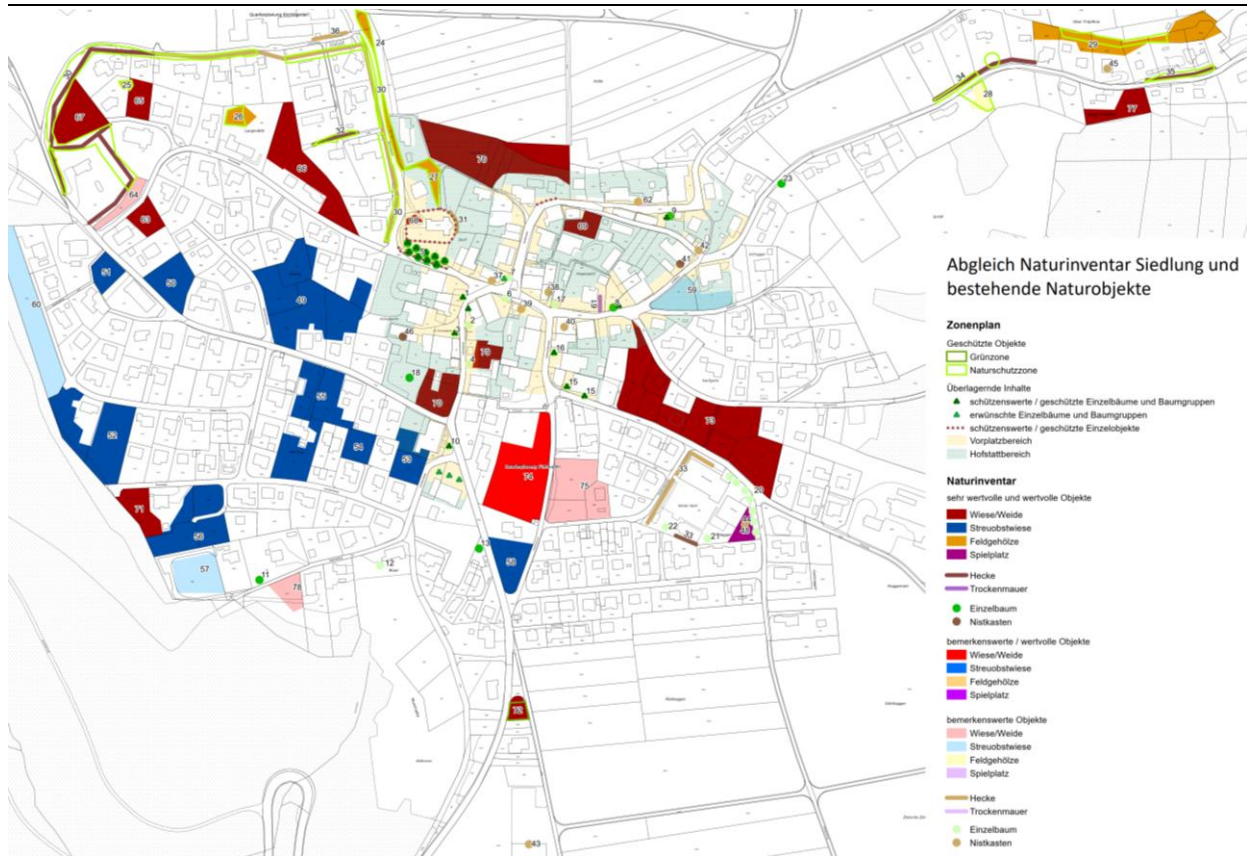


Abbildung 35: Abgleich Naturinventar und bestehende Naturobjekte (Jermann AG)

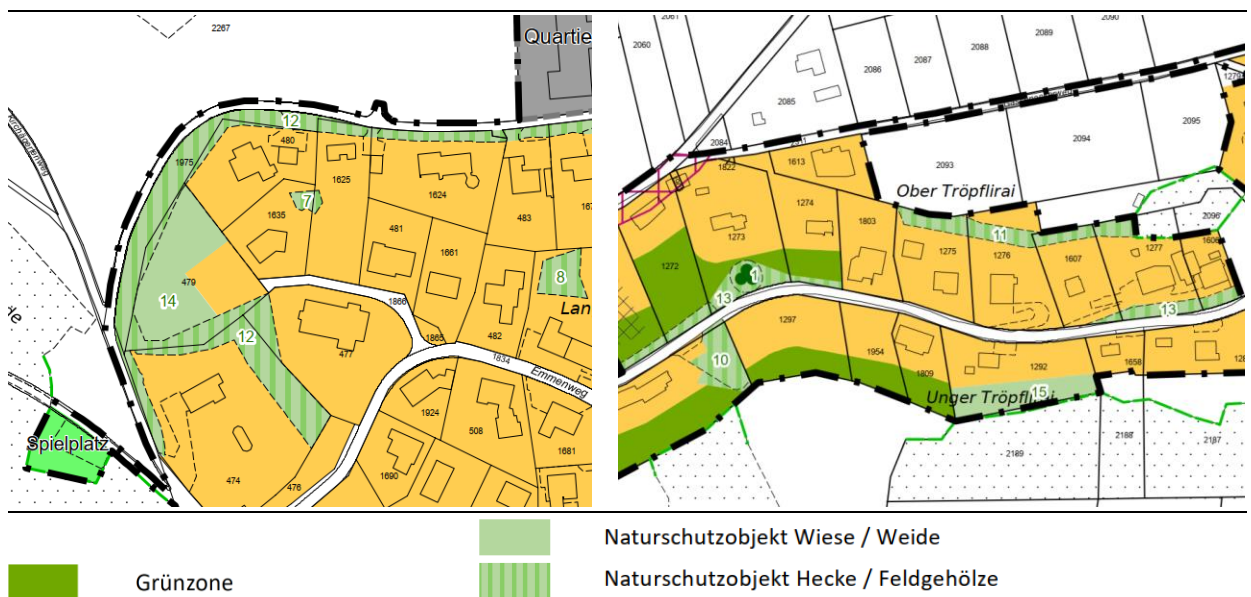


Abbildung 36: Übernahme Naturobjekte aus dem Naturinventar in den Zonenplan Siedlung | Neu sind die Objekte 14 und 15, Die Objekte 10 und 13 werden auf die aktuelle Fläche der Naturwerte ergänzt (Jermann AG)

Nicht-Übernahme von Naturobjekten in die Zonenvorschriften

Gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) sind Naturobjekte auf Grundlage eines Naturinventars kommunal zu schützen. Das Naturinventar selbst ist eine orientierende Wertfeststellung und keine rechtsverbindliche Unterschutzstellung. Die Schutz- und Pflegehinweise dienen vielmehr als Argumentarium bei der Festsetzung von Schutzziele. Der im NLG geforderte Schutz der Naturobjekte wird erst durch die in § 10 Abs. 1 definierten Massnahmen rechtskräftig. Neben der Festlegung der Naturobjekte in den Zonenvorschriften (lit. a) kann der Schutz auch durch die Aufnahme ins Inventar der geschützten Naturobjekte (b), Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen oder den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen (c) sowie den Erwerb (d) des Naturobjekts durch die Gemeinde erreicht werden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die im vorangehenden Absatz beschriebenen schützenswerten Naturobjekte gemäss § 10 Abs. 1 lit. a durch die Zonenvorschriften geschützt. § 10 Abs. 2 NLG präzisiert weiter, dass nach Möglichkeit einvernehmliche Lösungen anzustreben sind. Insofern werden neben den obengenannten Unterschutzstellungen im Rahmen der Revision, überall dort, wo grösseres Konfliktpotential zwischen privatem Eigentum und Naturobjekte festgestellt wird, privatrechtliche Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss § 10 Abs. 1 lit. c angestrebt. Hierfür wird § 28 «Grünziffer» Abs. 6 ZRS wie folgt ergänzt:

Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Objekte, welche im Naturinventar Siedlung der Gemeinde Blauen (Anhang V) als wertvoll oder sehr wertvoll gekennzeichnet sind. Werden diese nicht bereits zonenreglementarisch geschützt, sind Erhaltungsziel, Pflege- und allfällige Ersatzmassnahmen im Rahmen des Baugesuchverfahrens zwischen Eigentümerschaft und Gemeinde zu vereinbaren.

Ein vollständiger Erhalt der Naturobjekte ist oft nicht möglich, soll die Parzelle weiterhin nutzbar sein. In diesem Fall sind mit der Gemeinde Ersatzmassnahmen zu prüfen. Durch das gewählte Vorgehen können die Naturwerte nicht nur besser und effektiver geschützt werden. Die Revision wird durch die Reduktion von Konfliktpotential besser mehrheitsfähig.

Zusätzliche Grünzone

Wo Auszonungsflächen nicht durch ein Naturobjekt gemäss Naturinventar überlagert werden, sind diese mit einer Ausnahme im Bereich Grund (Landwirtschaftszone) der allgemeinen Grünzone zugeordnet. Die Geometrie der Grünzone auf der Parzelle Nr. 1611 weicht wesentlich von derjenigen im Bericht Überprüfung Bauzonenauslastung (vgl. Beilagen) ab. Die Bebaubarkeit der Hanglage wurde in diesem Fall durch ein Vorprojekt explizit aufgezeigt, weshalb die Eignung der Fläche als Auszonungsgebiet gemäss Kapitel 5.1 entfällt.

Aufgrund der in Abschnitt 3.4.6 beschriebenen teilweisen Nichtgenehmigung einer Strassennetzplanmutation aus dem Jahr 2017 existieren längere Teile von Strassenparzellen, welche nicht als Strasse ausgebaut, jedoch auch nicht der angrenzenden Wohnzone zugeordnet sind. Diese Flächen, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde sind, werden nun im Sinne der Siedlungsökologie bzw. im Sinne des in Absatz 3.3.9 behandelten Reptilieninventars der Grünzone zugeschrieben.

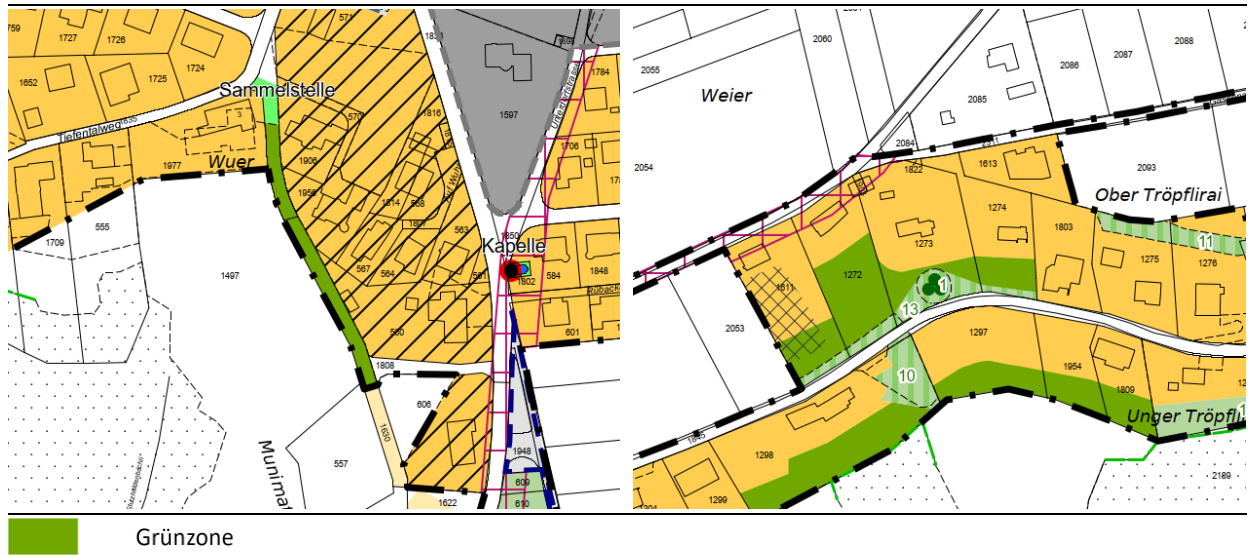


Abbildung 37: Zonenplan Siedlung: Festlegung Grünzone (Jermann AG)

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 Gebäudemasse 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 neuen Messart, welche die Fassaden- und Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt anstatt vom höchsten Punkt misst, gerecht zu werden und zum anderen, um die Umwandlung der Sockelgeschosse in Vollgeschosse in der starken Hanglage auszugleichen (vgl. Abbildung 39). 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.

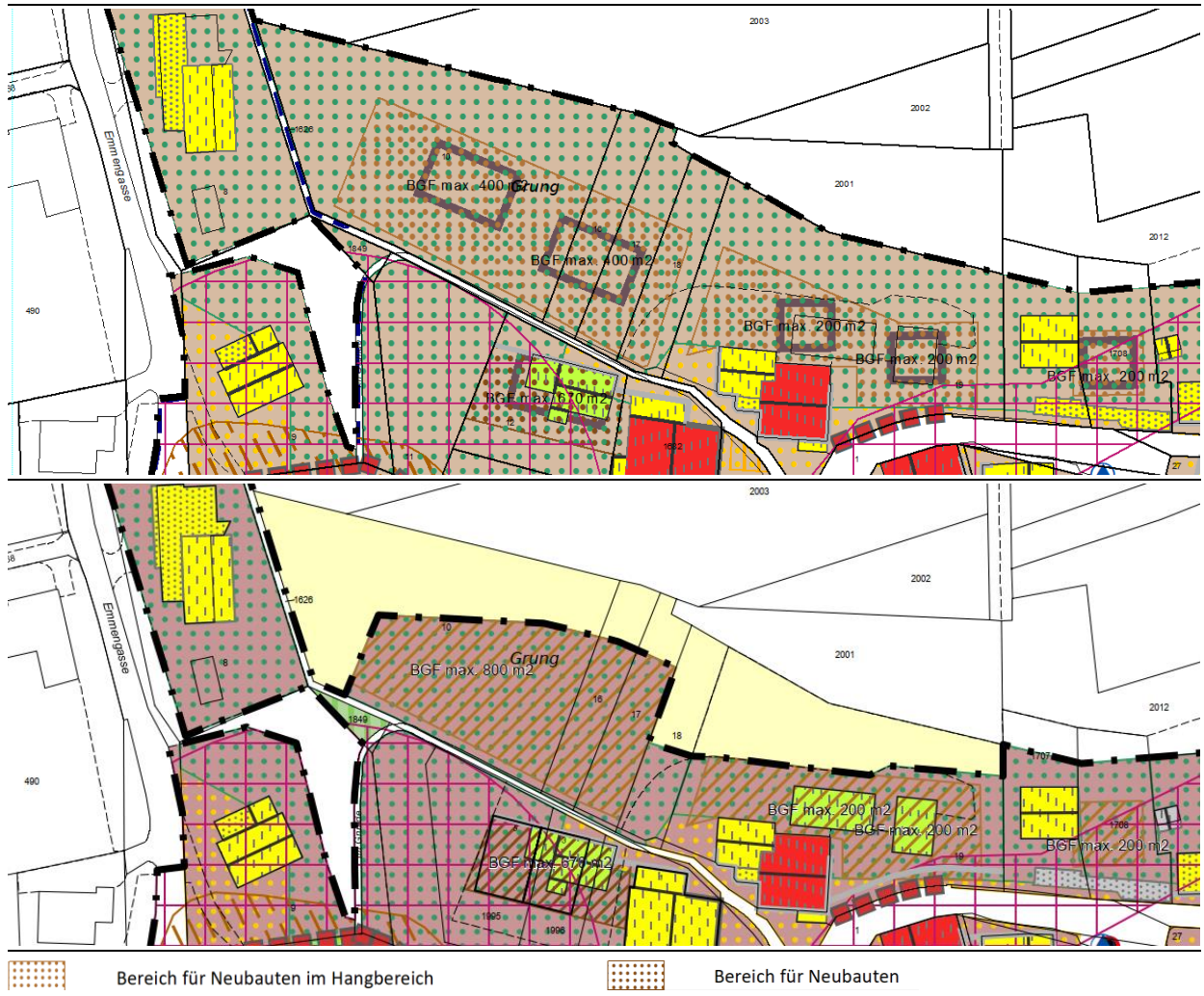


Abbildung 38: Mutation ZPS. Oben: Situation bisher; Unten: Situation nach der Revision (Jermann AG)

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.

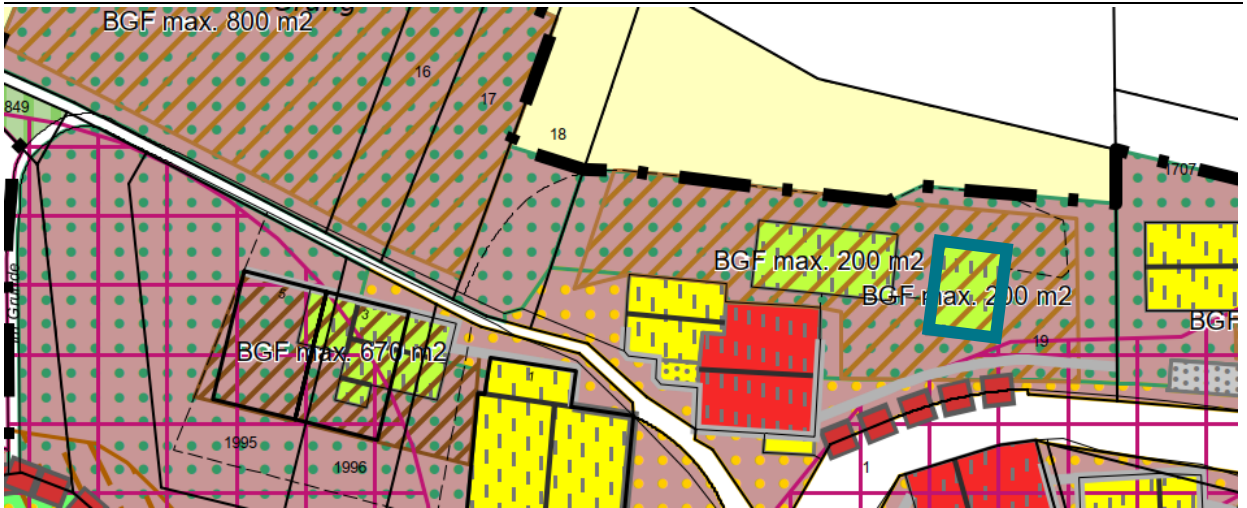
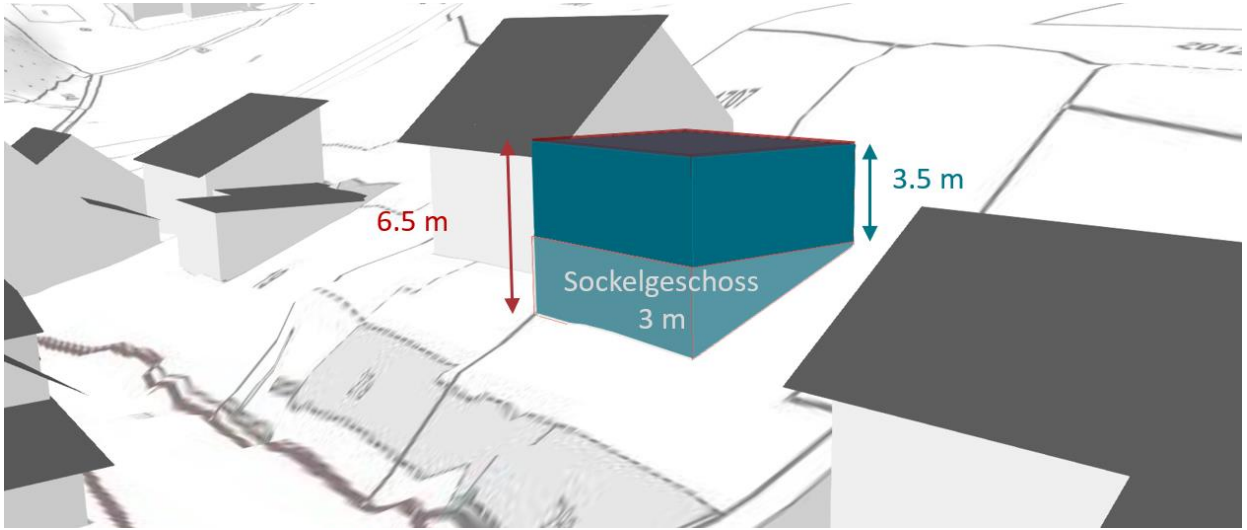
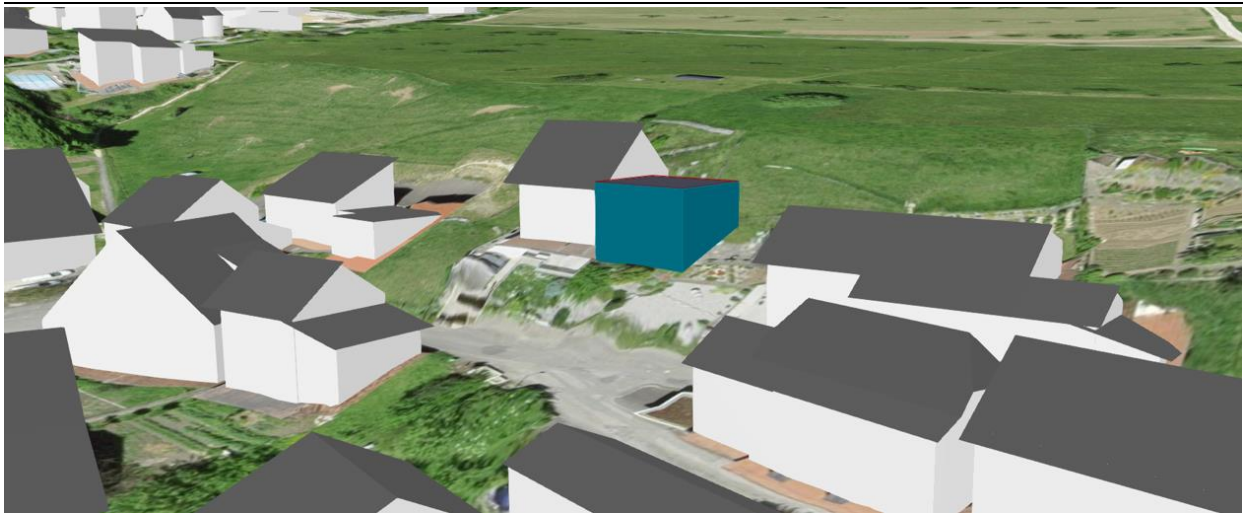


Abbildung 39: Wirkung Änderung Gebäudemasse bei Neubauten in der Kernzone (Jermann AG 2024)

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 Verbundsteine, Pflastersteine aus Beton, sickerfähige Zementverbundsteine und dergleichen sind nicht mehr zulässig.

5.8.3 Vorgärten

Die bisherigen Zonenvorschriften legten Vorplätze verbindlich im Zonenplan Dorfkern fest. Reglementiert werden diese jedoch lediglich in Art. 14.1 Zonenreglement, welcher den Vorplatzbereich definiert. Nach dieser Bestimmung sind bestehende Vorgärten im Vorplatzbereich lediglich «möglichst zu erhalten». Die heutigen Geometrien der Vorgärten stimmen jedoch oft nicht mehr mit der vorherrschenden Situation überein. Weiter überlagern einige Vorgarten-Geometrien gar keinen Vorplatzbereich, wodurch die Festlegung auf dem Plan keiner Bestimmung zugeordnet ist. Der Eintrag im Zonenplan Dorfkern wird deshalb aufgehoben. Die Bestimmung in § 13.1 (neu) wird belassen, wodurch die Bestimmungen zu Vorgärten insgesamt gleich bleiben.

5.8.4 Geschützte und dorftypische Bäume / Geschützte Stützmauern

Die bisherigen 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.

5.8.5 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. Ausnahme bilden als übrige Bauten kategorisierte Kleinbauten, deren Kategorie gemäss Absatz 5.8.6 aufgehoben wurde.

Abweichung Eintrag TZP zu AV	schützenswerte / geschützte Gebäude (-teile)	erhaltenswerte Gebäude (-teile)	übrige Bauten
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 abgebrochen. 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 Vorgängerbau notwendig.

Werden Geometrien der Gebäudekategorien angepasst, werden entsprechend die Einträge der Hofstatt-/ Vorplatzbereiche sowie, wo notwendig, die entsprechenden Strassenbaulinien⁶ angepasst.



Abbildung 40: Anpassung Geometrie Schutzstatus Dorfstrasse 13. Links bisher; rechts: nach Revision (Jermann AG)

Umklassierung Dorfstrasse 2/4 | Parzelle Nr. 541

Nach mehreren gemeinsamen Augenscheinen durch die Gemeinde, den kommunalen Berater und der kantonalen Ortsbildpflege wurde beschlossen, dass eine Sanierung im Sinne der heutigen wohnhygienischen Anforderungen mit dem höchsten Schutzstatus (geschützte Baute) stark erschwert wäre. Aufgrund diverser baulicher Eingriffe im Innern des Hauses sowie teilweise an der Gebäudehülle, ist die historische Relevanz herabgesetzt.

Ein Ersatzneubau ist nicht geplant. Die Instandsetzung des Gebäudes nach heutigen Wohnansprüchen würde jedoch ein substantieller Eingriff in den Bestand bedeuten, welcher unter der heutigen Schutzkategorie nicht möglich ist. Ein Umbau hat gemäss Zonenreglement in engem Kontakt mit den kommunalen und kantonalen Behörden zu erfolgen.

5.8.6 Hofstattbebauung

Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel 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 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 m², einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.0 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.

⁶ Betrifft lediglich die Baulinie beim Steigenweg 6

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. Davon ausgeschlossen sind An- und Nebenbauten, welche eine Wohnnutzung zulassen oder eine bedeutende ortsbauliche Stellung im Siedlungsgefüge aufweisen.

5.8.7 Baulinien

Entlang der heute als Kantonsstrasse geltenden Dorfstrasse regeln kantonale Strassenbaulinien den Abstand der Bebauung zur Strasse. Auf den Parzellen Nrn. 19, 65, 1631, 1827 und 1933 werden über die kantonalen Baulinien kommunale Strassenbaulinien festgelegt, welche im Sinne der Planbeständigkeit nach Abtretung der Kantonsstrasse an die Gemeinde (vgl. Kapitel 6.1) bestehen bleiben. Die Gestaltungsbaulinie auf der Parzelle Nr. 65 wird hingegen nicht übernommen. Die das erhaltenswerte Gebäude konkurrierende Baulinie soll nach der Übernahme der Strasse nicht weiter bestehen bleiben.

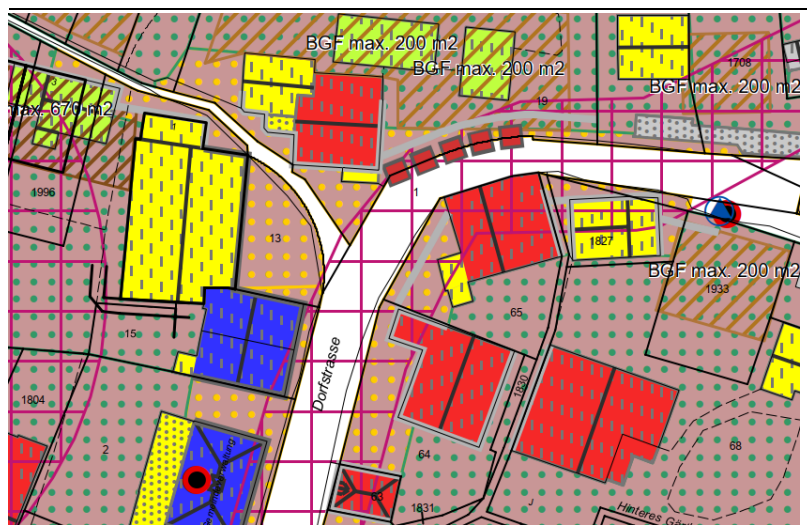


Abbildung 41: Neue Strassenbaulinien (Jermann AG)

5.8.8 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.

5.8.9 Anpassung Kernzone an heutige Bebauung

Auf der 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.

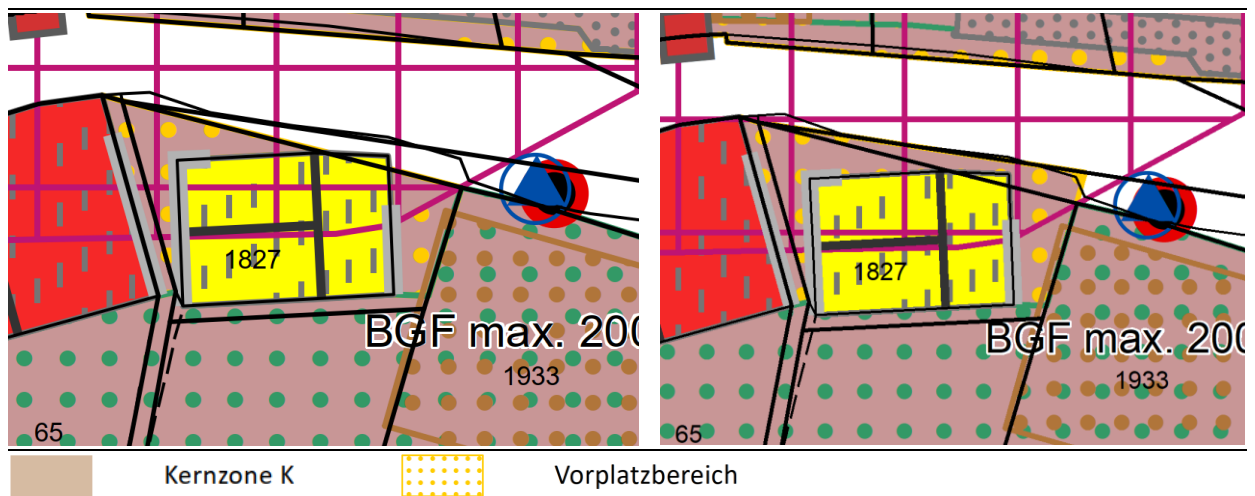


Abbildung 42: Anpassung Kernzone Pr. Nr. 1827 an heutige Gegebenheiten | Zonenplan bisher (Geoportal 2023) | Revisionsplan mit Mutation (Jermann AG 2024)

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 der 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 Parzelle Nr. 1497 (Eigentümerin Burgerkorporation) wurde im Zuge der letzten Revision des Zonenplan Landschafts 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 der Zweckbestimmung Spielplatz zugeführt, sodass die Nutzung als Spielplatz wieder zonenkonform ist. Entsprechend wird der Perimeter des Zonenplans angepasst.

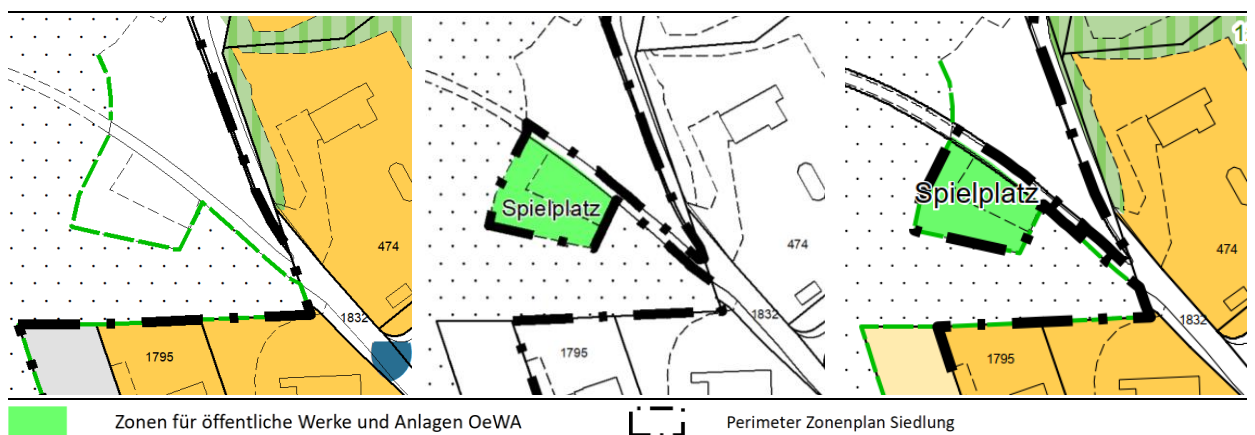


Abbildung 43: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG)

5.9.2 Kirche und Kapelle

Die Kirche St. Martin und der Friedhof auf den Parzellen Nr. 6 und Nr. 7 sowie der Zugangsweg auf der Parzelle 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 der Zweckbestimmung Kirche überführt.

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

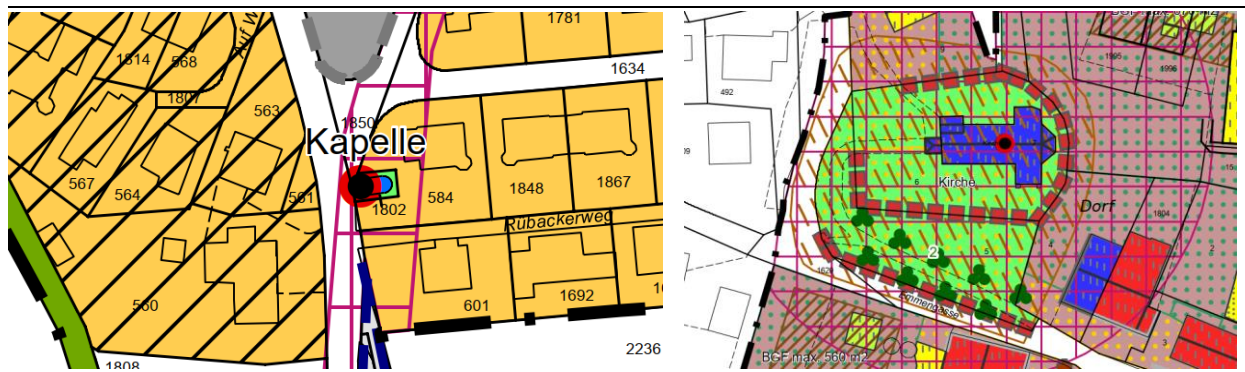


Abbildung 44: Mutation ZPS / TZPS Dorfkern. Situation nach der Revision (Jermann AG)

5.9.3 Werkhof

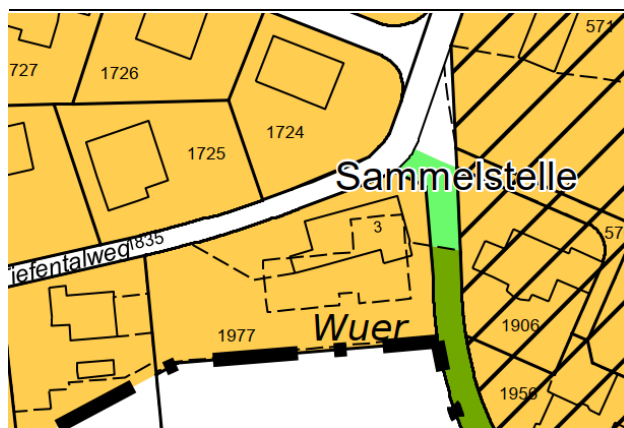


Abbildung 45: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Jermann AG)

Das Werkhofareal (Parzelle 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.

5.9.4 Sammelstelle

Die Gemeinde plant, auf dem nicht mehr als Erschliessungsstrasse benutzten Teil der Parzelle Nr. 1835 (vgl. Absatz 3.4.6 bzw. Kapitel 6.4) eine Sammelstelle mit Unterflurcontainern einzurichten. Hierfür wird der entsprechende Teilbereich von einer Strasse innerhalb des Zonenplans Siedlung in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA mit Zweckbestimmung «Sammelstelle» eingezont.

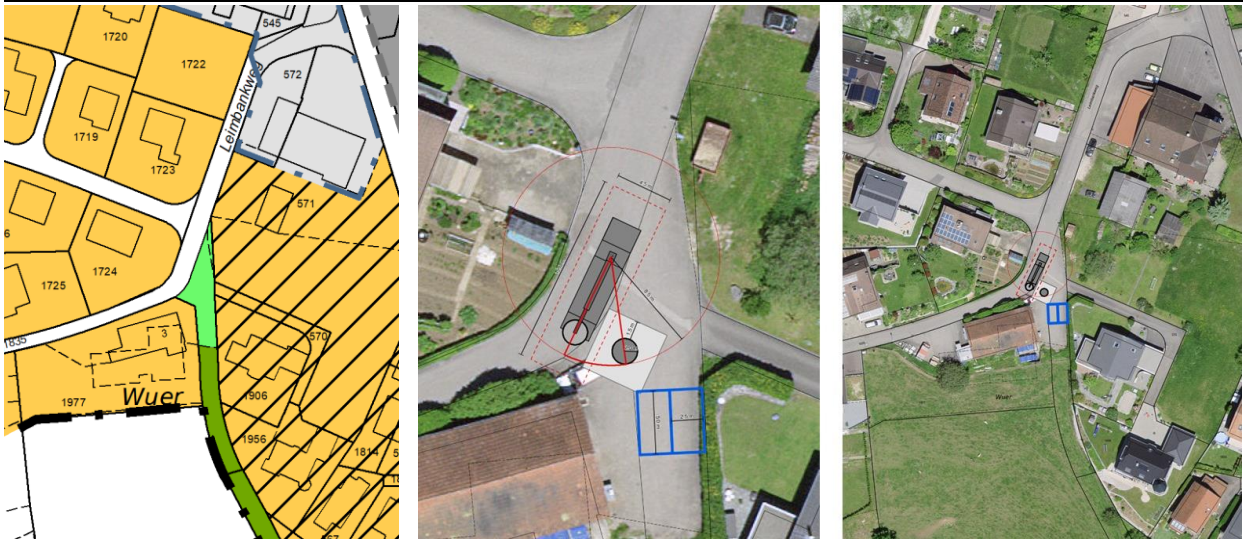


Abbildung 46: Mutation ZPS: OeWA «Sammelstelle» und Luftbilder Machbarkeit UFC (Jermann AG)

Die Eignung des Ortes als Standort für einen Unterflurcontainer wurde vorab in einer Machbarkeitsprüfung bestätigt. Ein Entleerungsfahrzeug kann von der Dorfstrasse in den Leimbankweg einbiegen und in der westlichen Weiterführung des Leimbankwegs mittels Dreipunktmanöver wenden.

Unterflurcontainer Pz. Nr. 1835 OeWA «Sammelstelle»

- Machbarkeit geprüft nach Maximalanforderungen
[Faktenblatt Unterflurcontainer](#) | AWEL Kanton Zürich
- Technische Anforderungen

• Aussenhülle und Container	Ø 1.4 – 2.0 m
• Schwenkbereich Kran	Ø 3.0 – 8.5 m
• Randabschluss	1.5 m um UFC
• Neigung Terrain	max. 12 %
• Neigung Abstellfläche	max. 8 %
• Neigung vor Ort	1 – 2 %
- **Machbarkeit für UFC mit 2 Parkplätzen ist gegeben**

Abbildung 47: Machbarkeitsprüfung Unterflurcontainer UFC (Jermann AG)

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 gemäss § 2 der Verordnung zum Archäologiestgesetz 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.

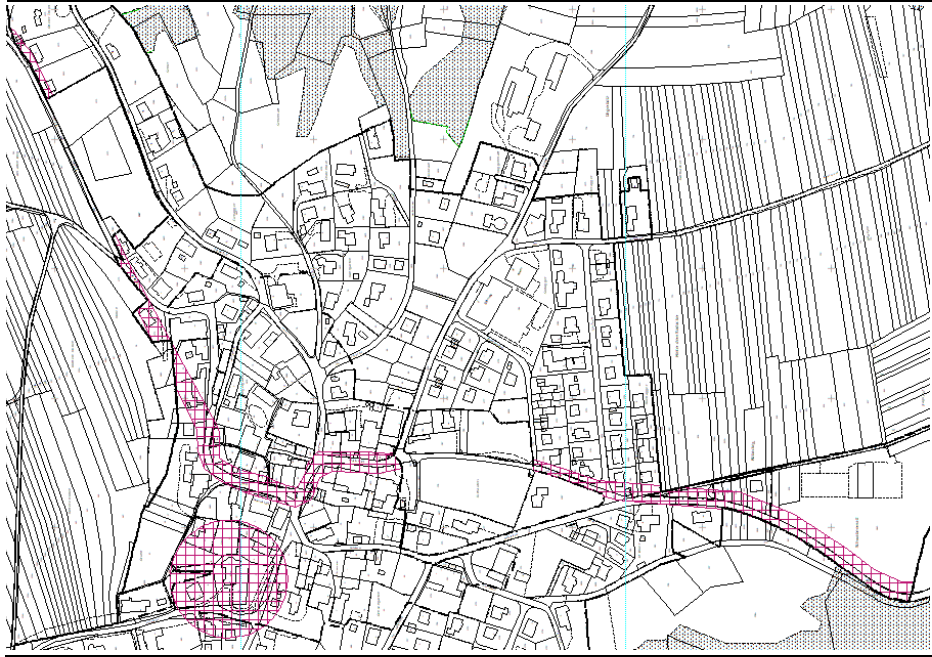


Abbildung 48: Festlegung archäologische Schutzzone (Jermann AG)

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.

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 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

- LES II: Wohnzone 2-geschossig W2 | 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 Nr. 0954 vom 11. Juni 2002 wird festgehalten, dass «[...] die Parzelle Nr. 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 m² fassenden Wohnbauzone nicht genehmigen.» In vorliegender Revision wird die westlich der Nichtgenehmigung verlaufenden Strasse wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.



Abbildung 50: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG)

5.18.2 Zone ohne festgelegte Nutzung

Die Parzelle 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.

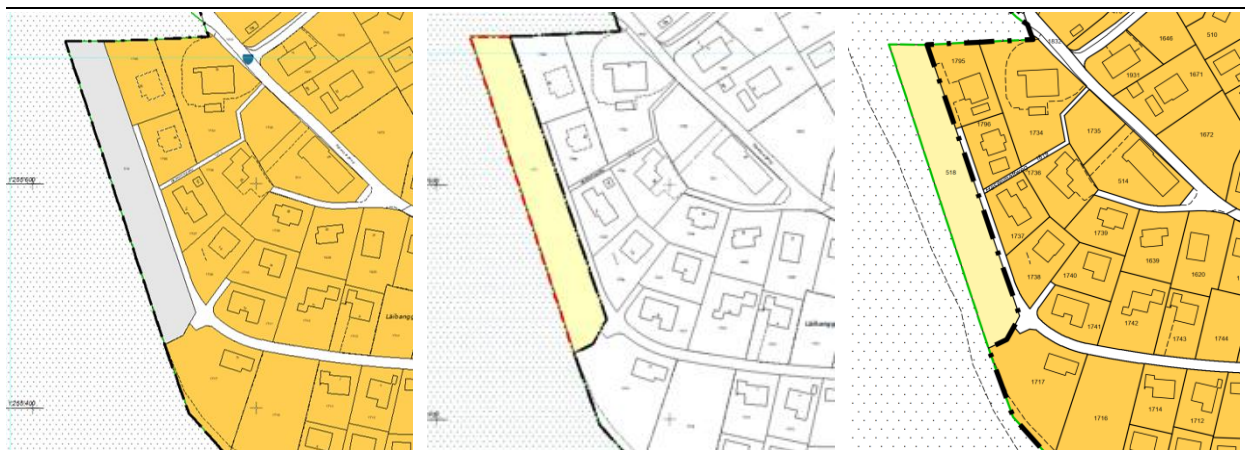


Abbildung 51: Mutation ZPS. Links: Situation bisher; Mitte: Mutation; Rechts: Situation nach der Revision (Jermann AG)



Abbildung 52: 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 zu-geführt.

5.18.3 Sicherstellung Erschliessung Parzellen Nr. 1595, 1613, 1696, 1774

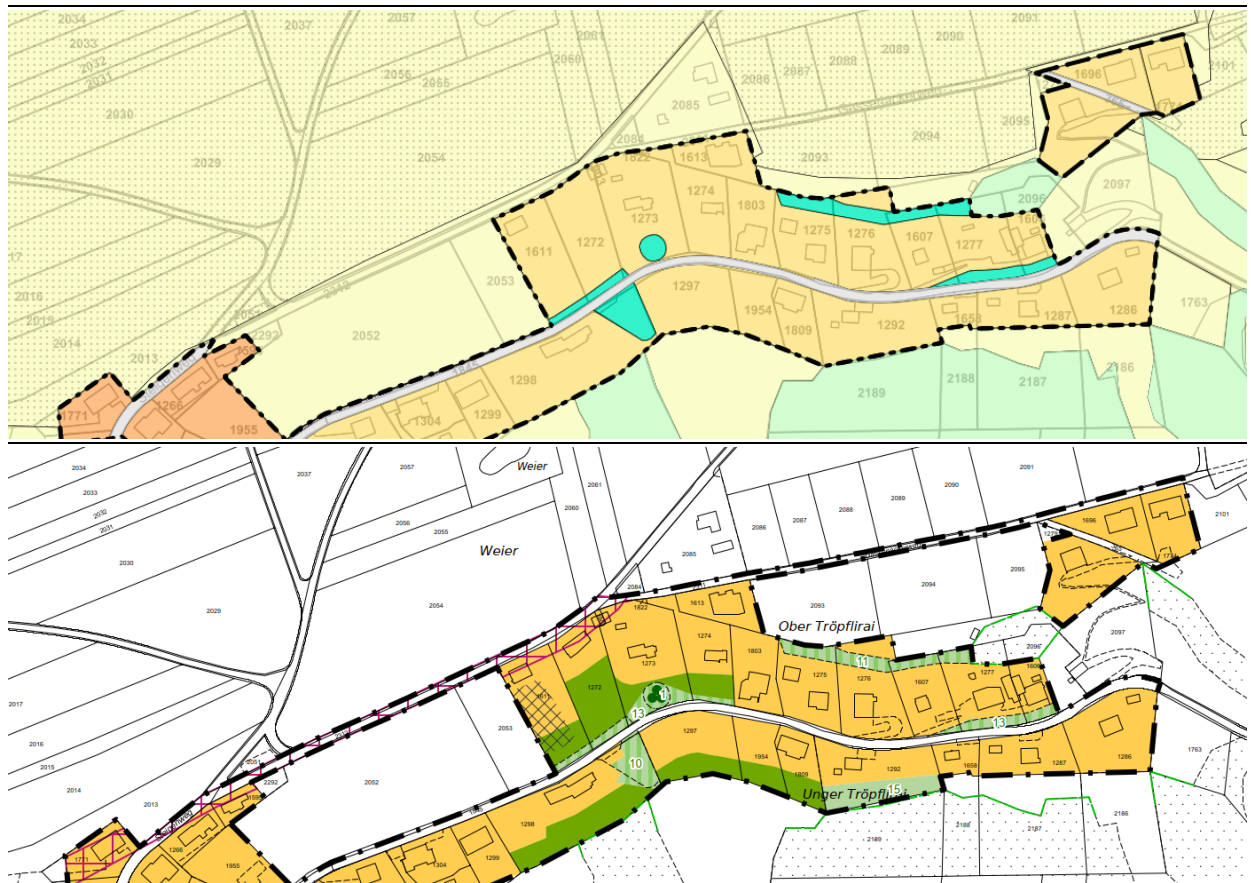


Abbildung 53: Oben: Zonenplan Siedlung mit Perimeter (GeoView BL 2023); Unten: Revisionsplan (Jermann AG)

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 liegenden Nutzungszone (Landwirtschaftszone) zur «Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung» mutiert.

5.18.4 Wiederherstellung Zonengrenze mit Stand 2002 im Bereich Parzellen Nr. 365 & 1774

Ein kleiner Teil der Landwirtschaftszone bzw. des Fördergebiets ökologische Vernetzung auf der Parzelle Nr. 1774 wird aufgehoben und als Strasse im Perimeter Zonenplan Siedlung ausgewiesen.

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 1774 ist momentan nicht über das Siedlungsgebiet erschlossen (vgl. Abschnitt 3.4.5). Mit der Revision soll dies behoben werden, indem der Gassenackerweg in das Siedlungsgebiet aufgenommen wird (vgl. Absatz oben). Nun besteht die Absicht, auf dieser Parzelle eine zweite Wohneinheit zu erstellen, die eine eigene, unabhängige Erschliessung erhalten soll. Schon heute existiert diese Erschliessung über die Parzelle Nr. 365 bzw. auf den letzten Metern vor der Parzelle Nr. 1774 im Perimeter des Zonenplans Landschaft. Entsprechend wird das letzte Stück Strasse, welches schon heute ausgebaut ist, ebenfalls in den ZPS aufgenommen und so der Zustand der Zonenplanung von 2002 wiederhergestellt.

Die südliche Erschliessung war in der letzten Revision des Zonenplans Siedlung (75/ZPS/2/0) mit RRB Nr. 0954 vom 11. Juni 2002 noch Teil der Siedlung – bei der Revision des Zonenplans Landschaft (75/ZRL/1/0), welcher mit RRB 0821 am 13. Juni 2017 genehmigt wurde, kam es zu einer fälschlicherweise durchgeführten Verschiebung des Perimeters. Die im Rahmen des Baugesuchs für den Erweiterungsbau ca. 2007 ausgebaute Erschliessung, wurde dadurch zonenfremd.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass durch die Wiederherstellung der rechtmässigen Situation von 2002 keine WMZ-Flächen eingezont werden. Die Fläche wird als Strasse kategorisiert. Weiter wird lediglich dieser Teil des Strassenstückes eingezont, welcher innerhalb des im Zonenplan von 2002 festgelegten Siedlungsgebiets liegt.



Abbildung 54: Zonenplan Siedlung mit Perimeter | links: heute (GeoView BL 2023); Mitte: ZPS 2002 (Gemeinde Blauen 2002); rechts: Revisionsplan (Jermann AG)

Gemäss Einschätzung des zuständigen Kreisplaners (Mailverkehr und Telefonat vom 21.10.2024) ist die Umzonung genehmigungsfähig, wenn im Planungsbericht darauf hingewiesen wird, dass im Baugesuchverfahren eines Umbauvorhabens die Differenz zwischen Bebauung, Erschliessung und Waldabstand geklärt werden muss und die Strasse zu einem späteren Zeitpunkt ggf. durch einen Bau- und Strassenlinienplan rechtlich als solche festgelegt werden soll.

5.19 Umzonungen zu Landwirtschaftszone

5.19.1 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.

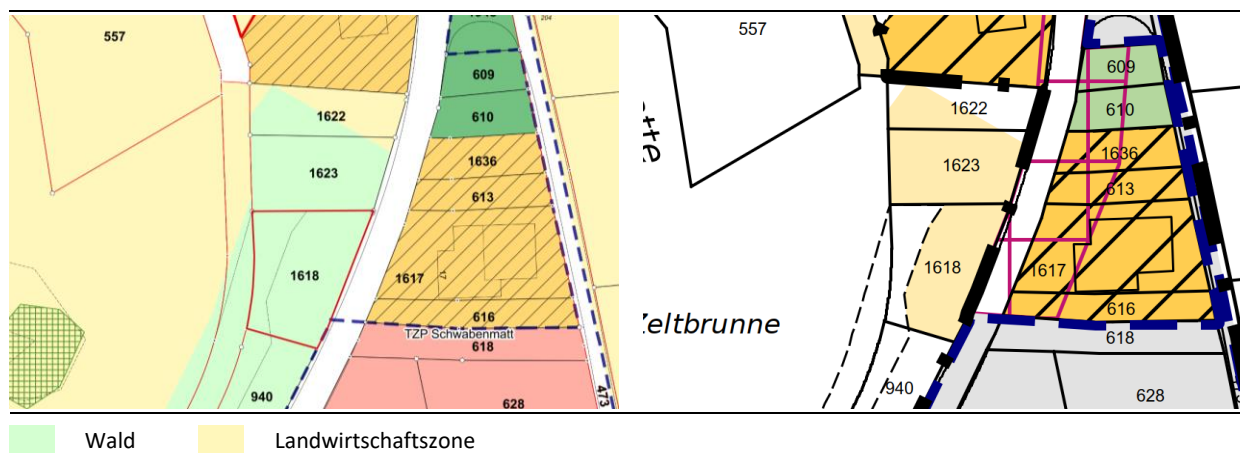


Abbildung 55: Zonenplan bisher (Geoportal 2023) | Revisionsplan mit Mutation (Jermann AG)

5.19.2 Kernzone zu Landwirtschaftszone

Im Rahmen der Bauzonenredimensionierung (vgl. Kapitel 5.1) kommt es zu einer Auszonung im Bereich Grung. Das Gebiet wird der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeteilt. Um dem, in Absatz 3.3.9 behandelten, Reptilieninventar gerecht zu werden, wird in den Zonenvorschriften Landschaft eine neue «Reptilienschutzzone» festgelegt, in der die landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets auf den Lebensraum Rücksicht nehmen muss. Hierfür wird neben dem Zonenplan Landschaft auch das Zonenreglement mutiert (§ 13a).

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

Die Einteilung der Strassenkategorien wird beibehalten, wobei der Reglementseintrag (neu im Anhang des Strassenreglements) 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 die vorgeschlagene Ausbaubreite nicht erlauben, Ausnahmen gegeben werden.

Strasstyp	Funktion	Ausbaustandard / Richtwerte ¹	
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 beschränktem 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 Fühaupter 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.⁷

⁷ 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).

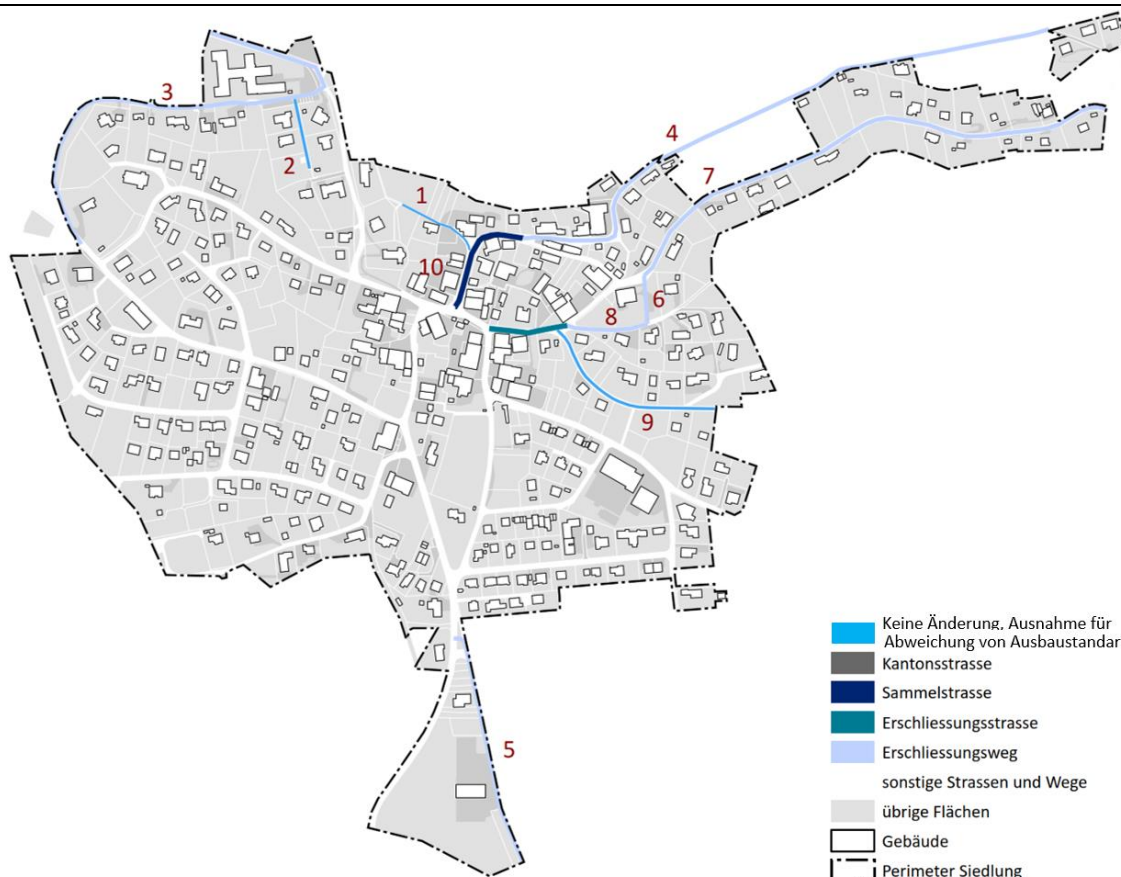


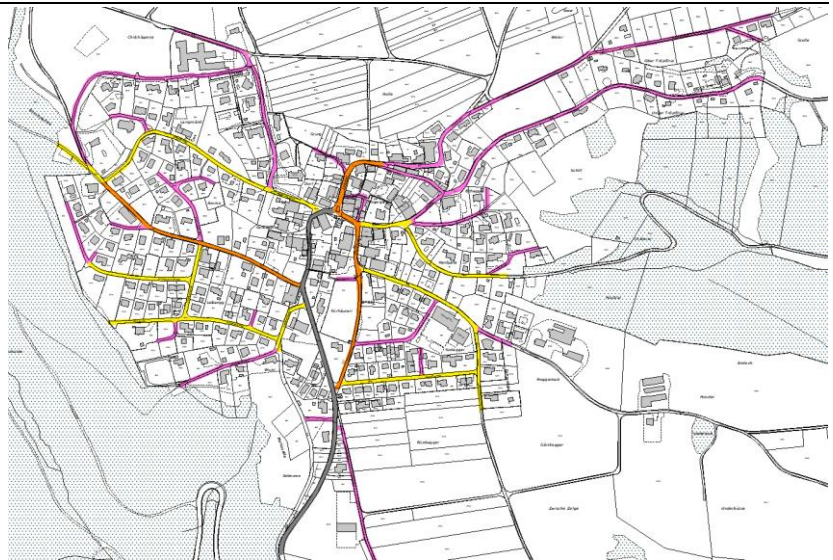
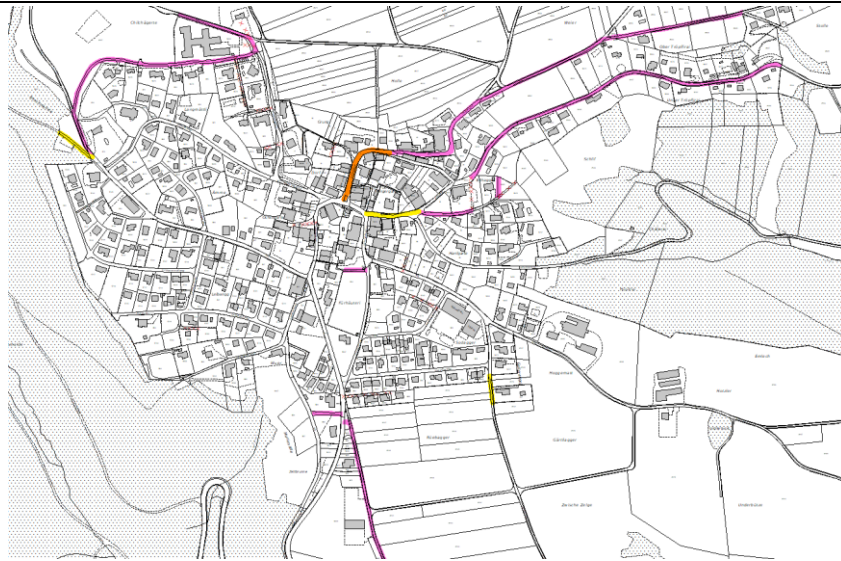
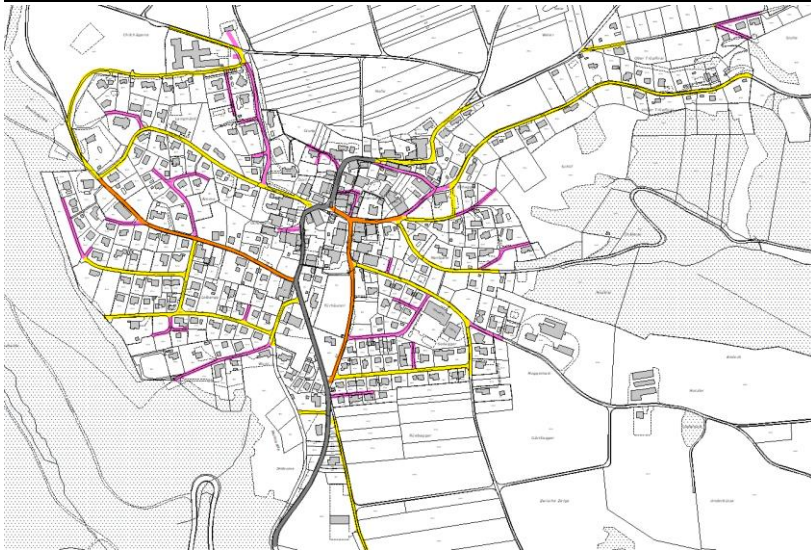
Abbildung 57: Anpassung Strassenkategorien. Analyse Ausbaustandart Strassen (Jermann AG 2022)

Strassenname	Plannummer	Kategorie ¹	mögl. Kategorie ²	mögliche Massnahme ³
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

¹ EW = Erschliessungsweg | ES = Erschliessungsstrasse | SS = Sammelstrasse | KS = Kantonsstrasse

² Kategorie aufgrund gemessener Strassenbreite

³ AAA = Ausnahme für Abweichung von Ausbaustandard | AB = Abklassieren | UK = Umklassieren



Verbindlicher Planinhalt

- Sammelstrasse
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsweg

Orientierender Planinhalt

- Kantonsstrasse

Abbildung 58: 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 von Teilen 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 58).

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 Landerwerbs- sowie die Baukosten werden gemäss Beitragsperimeterplan zwischen den beitragspflichtigen Grundeigentümerschaften und der Gemeinde aufgeteilt:

Verteilung der Landerwerbskosten 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 Landerwerbskosten neu

Anlageteile	Anteile Grundeigen- tümerschaft	Anteile Gemeinde
Neuanlagen und Korrekturen		
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 Landerwerbskosten der Trottoirflächen zu Lasten der Eigentümer/innen. Gemäss Ausbaustandard 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 Sondervorteil⁸ 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
Neuanlagen		
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

⁸ 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. Insbesondere betrifft dies die aufgehobene Fusswegverbindung zwischen Leimbankweg und Emmen-gasse. Der Weg wurde in den letzten Jahrzehnten nie umgesetzt und die Fusswegverbindung funktioniert gut über den naheliegenden Emmenrainweg und die Dorfstrasse. Im Bereich Hingergärtli wird hingegen der Erschliessungsweg auf der Parzelle Nr. 1631 aufgehoben und durch eine Fusswegverbindung ersetzt. Der Weg ist zu schmal, als dass er zur Erschliessung taugt. Die Erschliessung aller Bauparzellen ist über die Dorfstrasse und über die Parzelle Nr. 1936 sichergestellt.

Weiter werden bisherige Festlegungen, welche Strassen überlagerten, aufgehoben. Es gilt, dass sämtliche im Strassennetzplan dargestellten öffentlichen Strassen (Gemeindestrassen und Kantonsstrassen innerhalb des Siedlungsgebiets) 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 orientierender 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 Nr. 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. Die Aufhebung des westlichen Teilstücks wird beibehalten, da die Erschliessung über die Zwingenstrasse gewährleistet ist. Der Perimeter Zonenplan Siedlung wird entsprechend angepasst, indem die nicht realisierte Strasse dem Geltungsbereich des Zonenplans Landschaft zugeschlagen wird (vgl. Abschnitt 3.4.6).

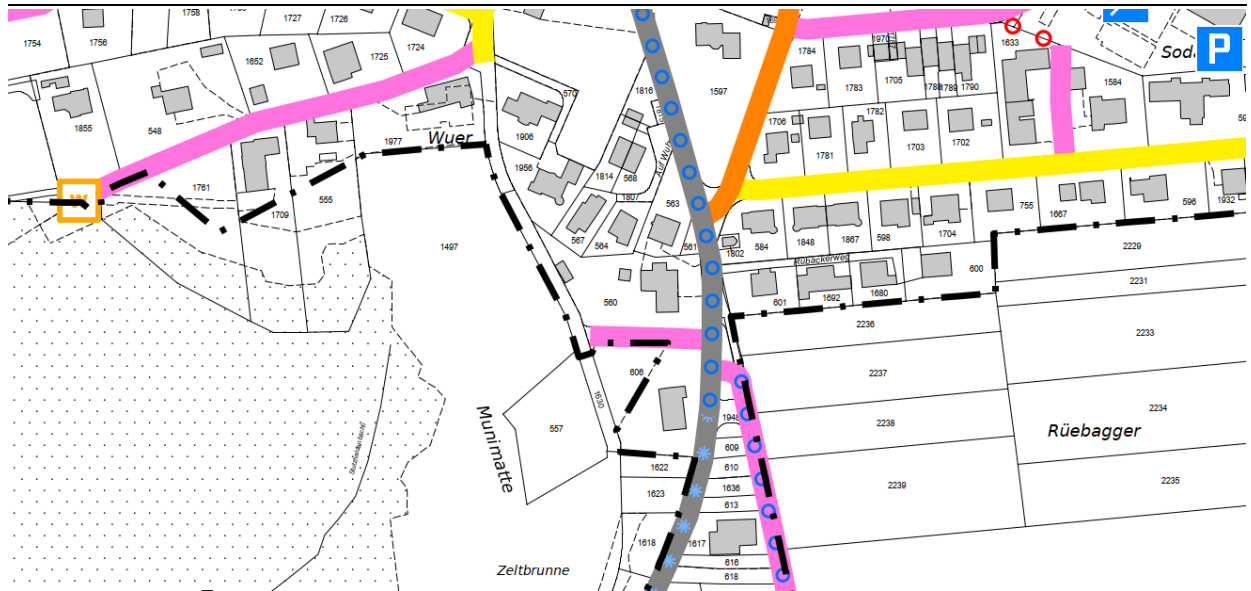


Abbildung 59: Revision Strassennetzplan, Situation nach der Revision (Jermann AG)

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 Fühaupter 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.

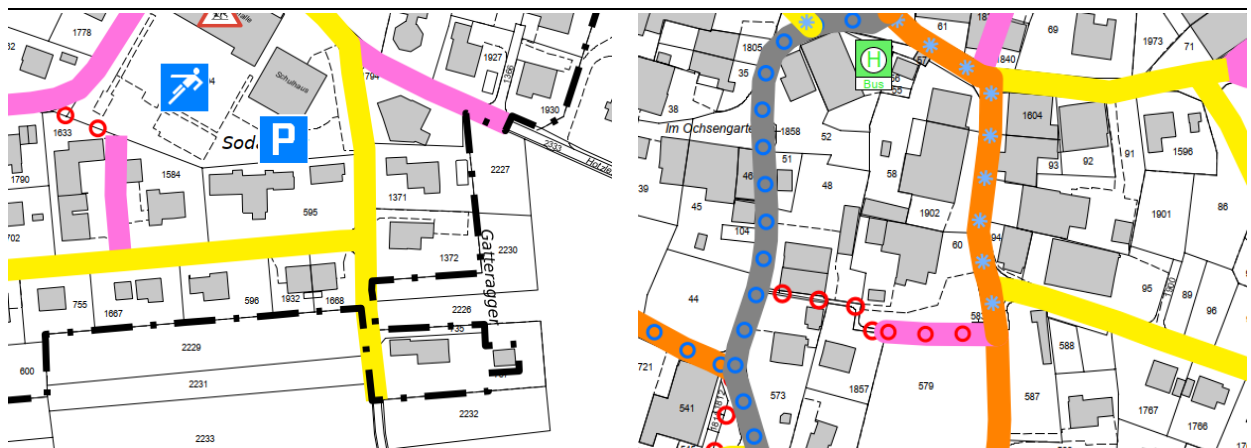


Abbildung 60: Revision Strassennetzplan, Situation nach Revision. Links Pr. Nr. 737; rechts: Pz. Nr. 1857 (Jermann AG)

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 und die Parzelle Nr. 1308 sowie die Parzelle Nr. 1942 weiterhin erschlossen sind.

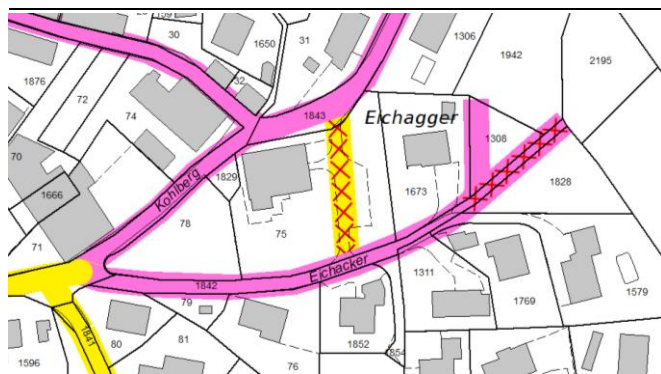


Abbildung 61: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG)

6.4.1 Erschliessung Steigenweg / Gassenackerweg

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

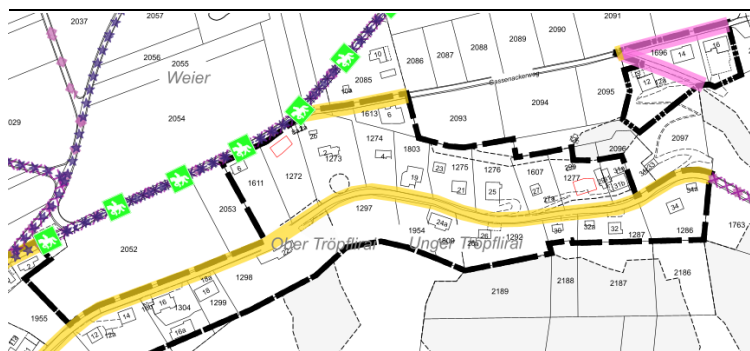


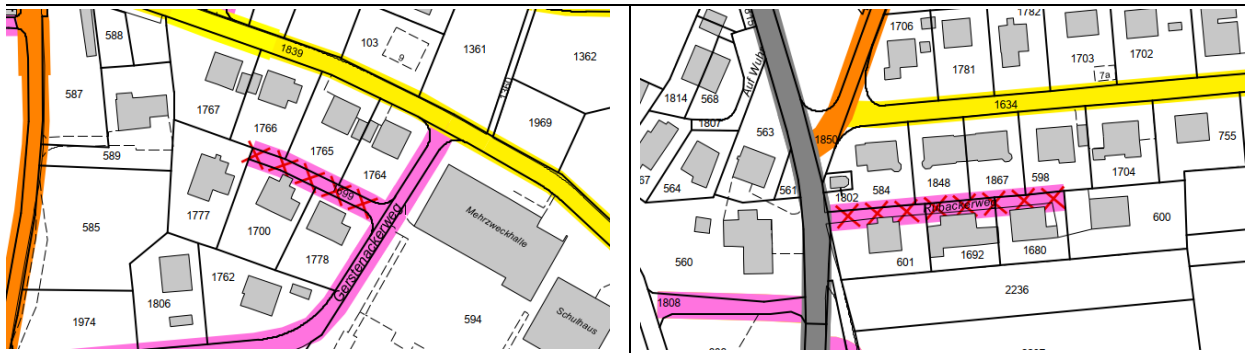
Abbildung 62: Mutation Strassennetzplan. Oben: Situation bisher (Geoportal 2022); Unten: Revisionsplan (Jermann AG)

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 61). Eine Übernahme ist seitens der Einwohnergemeinde nicht vorgesehen. Die Erschliessung aller Parzellen im Bereich ist sichergestellt.

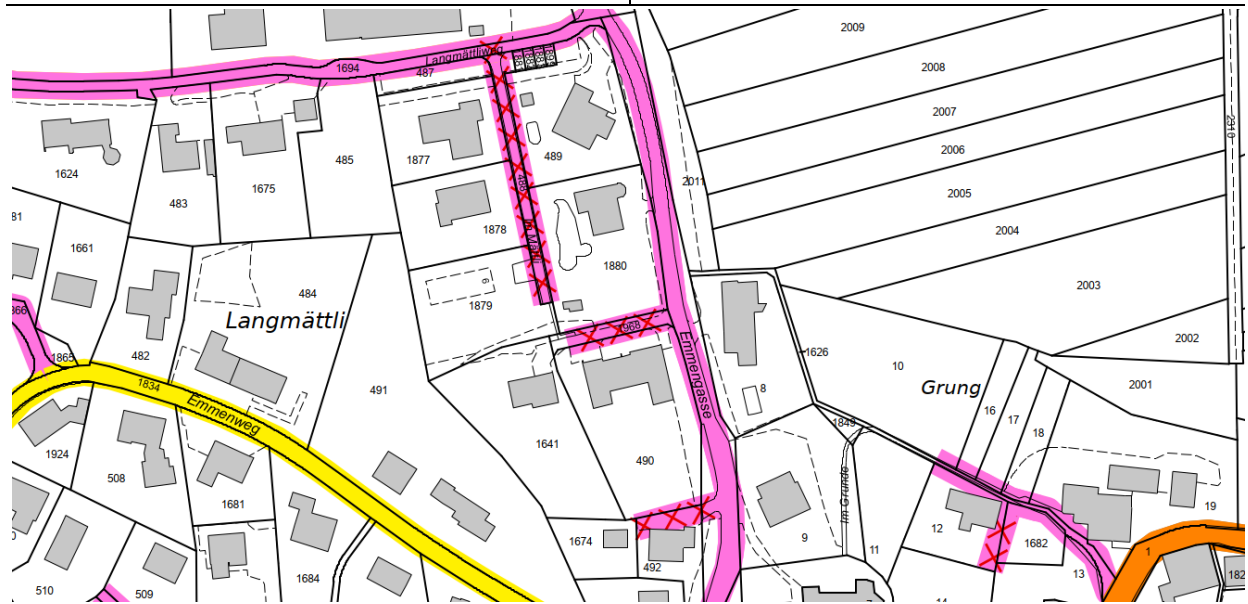
6.4.3 Aufhebung weiterer Privatstrassen

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 Pr. Nr. 1699

Erschliessungsweg Rübackerweg



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

Abbildung 64: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG 2023)

6.4.4 Orientierende Inhalte

Öffentliche Parkplätze

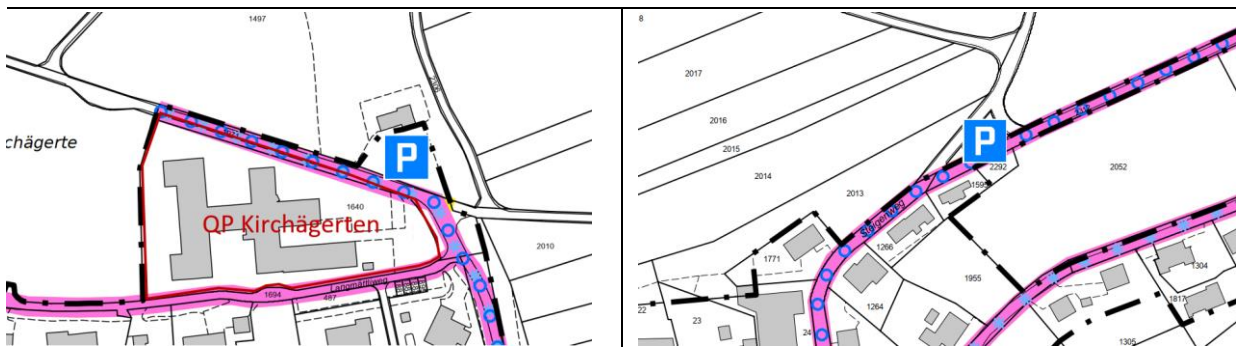


Abbildung 65: Revision Strassennetzplan, Situation nach der Revision (Jermann AG 2023)

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 Fühhäupter werden gemäss heutiger Situation gelöscht.

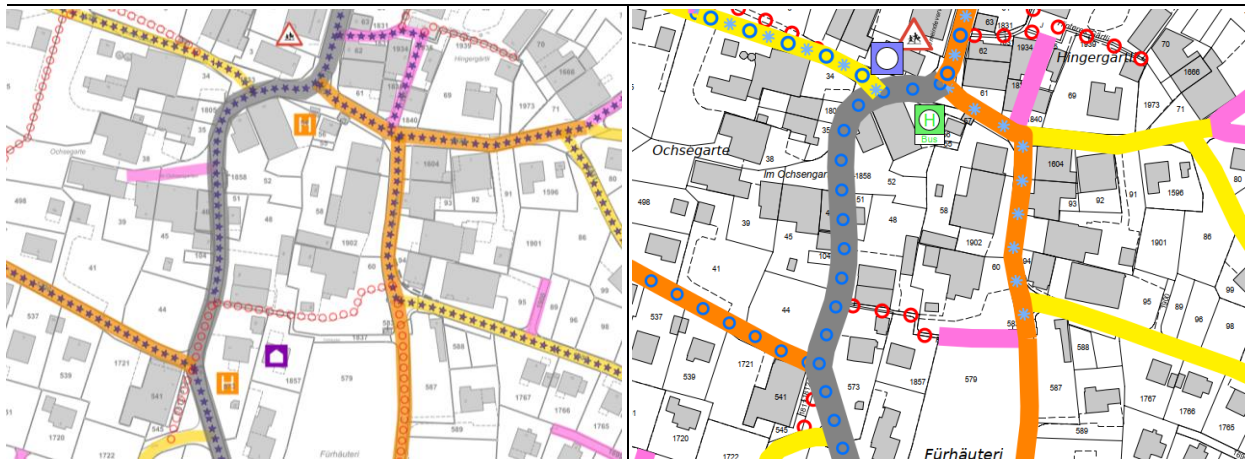


Abbildung 66: Revision SP. Links: Situation heute; rechts: Situation nach der Revision (Geoportal 2023 | Jermann AG)

Wendemöglichkeiten

Folgend dargestellte Wendemöglichkeiten werden neu orientierend im Strassennetzplan aufgenommen.

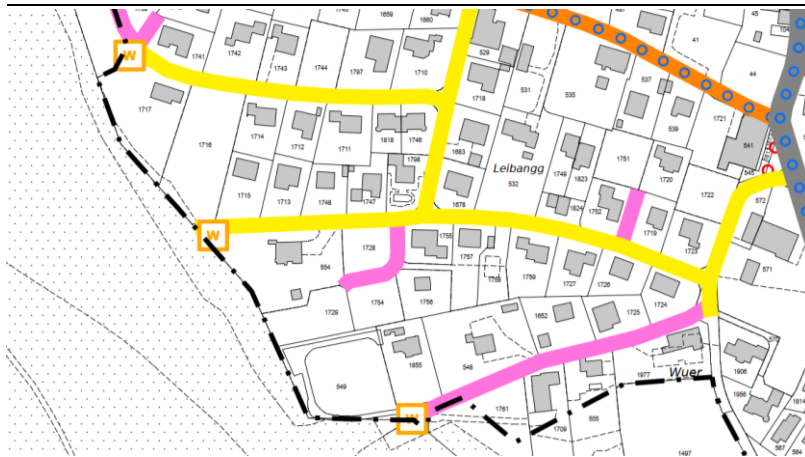


Abbildung 67: Revision Strassennetzplan, Mutation (Jermann AG)

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 schwergewichtig 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^{bis}: 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.

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.

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 Gemeinde vorbereitet und Wanderwege und historische Verkehrswege übernommen.

7.2.3 Gewässerraum

Innerhalb des Siedlungsgebiets liegen keine Gewässer, für welche ein Gewässerraum 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 verständliche 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 m² 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 Ausbaustandard 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 Abs. 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

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problem-
punkte zu erkennen.

Folgende Unterlagen wurden vom 22. Mai 2024 bis 30. Juni 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan Siedlung & Mutation Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Siedlung Bereich Dorfkern
- Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan Siedlung
- Strassenreglement
- Planungsbericht (orientierend)
 - Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (orientierend)
 - Mitwirkungsbericht (orientierend)
 - Naturinventar Siedlung (orientierend)

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 38 vom 16. Mai 2024 und ab dem 22. Mai 2024 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 29. Mai 2024 eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und Fragen beantwortet. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten. Während der Auflagen standen der Gemeindepräsident und der zuständige Gemeinderat an zwei Terminen für Fragen der Bevölkerung zur Verfügung.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum Fristende schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind 17 Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat die Planung am 20. Februar 2025 beschlossen.

Die Planung wurde am 15. April 2025 durch die Gemeindeversammlung mit einer Änderung beschlossen. In Abweichung zur im Planungsbericht im Kapitel 5.9.4 beschriebenen Festlegung der Sammelstelle auf der Parzelle Nr. 1835 wird diese Zone für öffentliche Werke und Anlagen nicht festgelegt. Als Ersatz wird die Zweckbestimmung der Zone öffentliche Werke und Anlagen «Schule / Sport» mit Sammelstelle ergänzt (Anpassungen Bezeichnung im Plan und im Zonenreglement § 47).

Die Referendumsfrist bis zum 15. Mai 2025 ist ungenutzt abgelaufen.

8.4 Auflage- und Einspracheverfahren

ausstehend

9 Beschluss Planungsbericht

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

Blauen, den _____

Der Gemeindepräsident

Michael Fuchs

Der Gemeindeverwalter

Nicolas Berger