



# Bericht für den Kanton

## Überprüfung Bauzonenauslastung

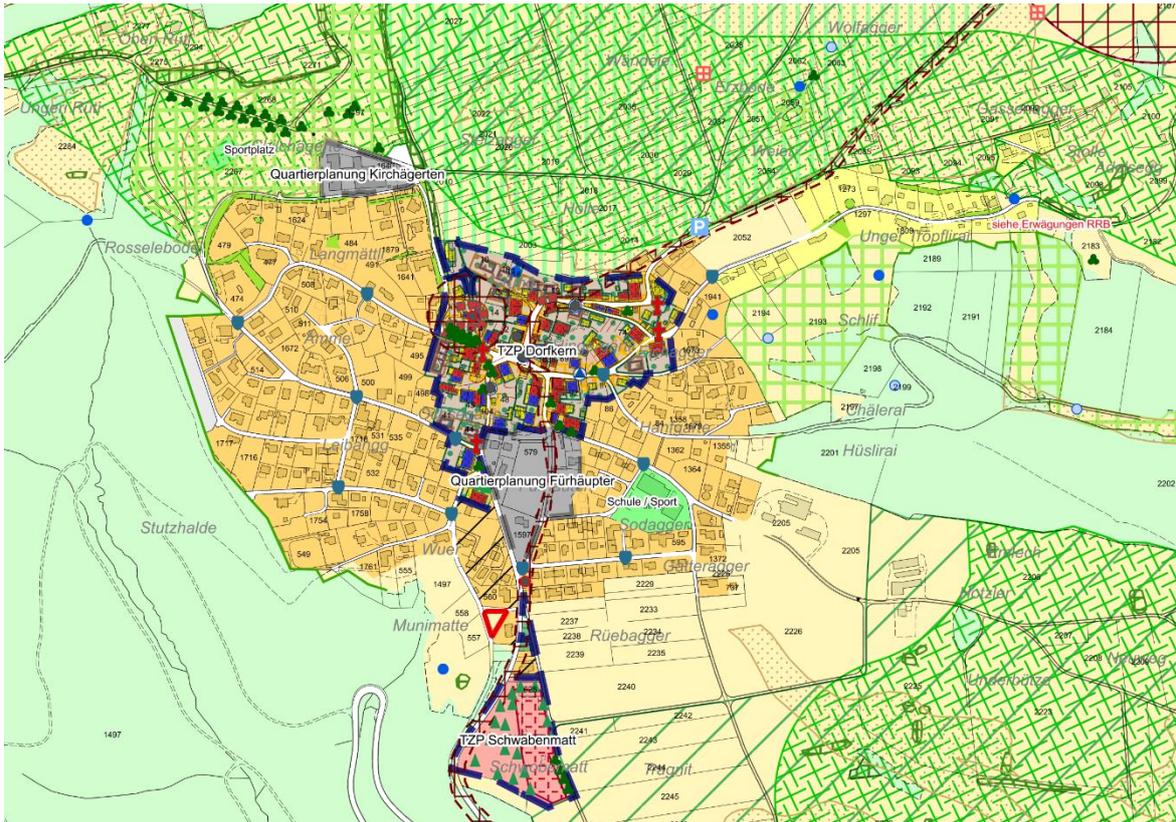


Abb. 1: Zonenplan Siedlung Blauen (Quelle: Geoportal Blauen, 2021)

### **Planungsstand**

Abgabe an den Kanton

### **Auftrag**

41.00066

### **Datum**

25. Januar 2023

## Inhalt

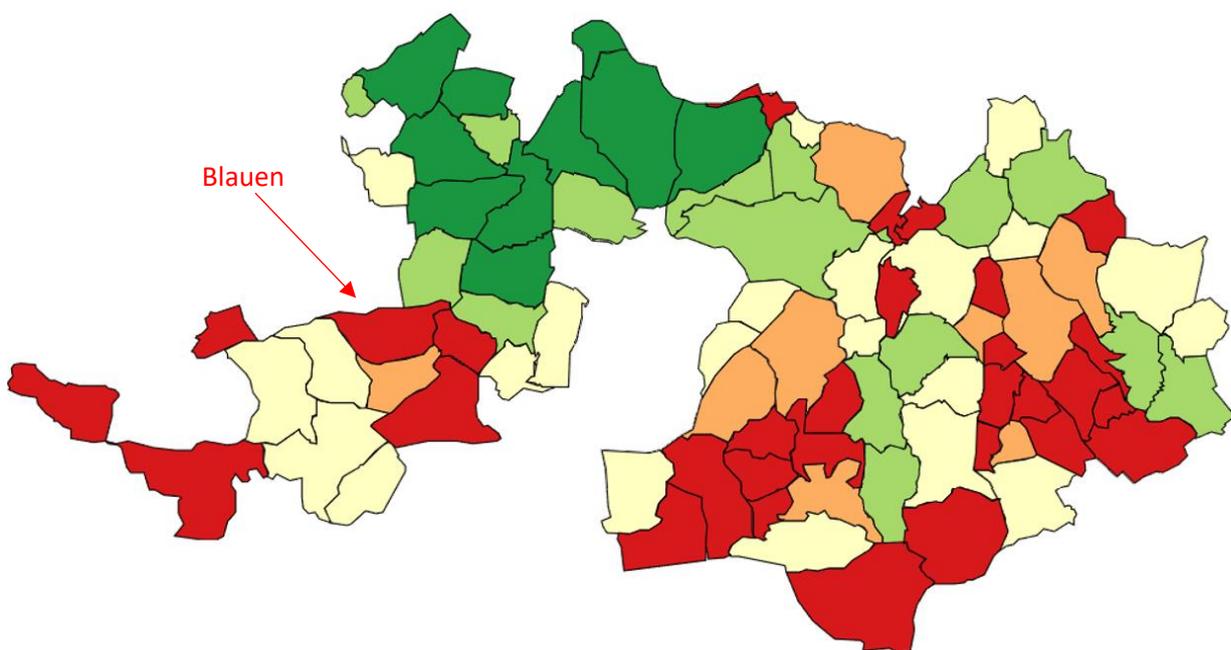
<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Auslastung.....	4
<b>2</b>	<b>Überprüfung der Bauzonen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Identifikation von Eignungsgebieten für eine Umzonung .....</b>	<b>5</b>
3.1	Einteilung nach Grundzonen.....	5
3.2	Bebauung, Erschliessung und Lage .....	7
3.3	Gebietsgrösse .....	9
<b>4</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>10</b>
4.1	Allgemeines Vorgehen .....	10
4.2	Gebiet 1: Fürhäupter .....	12
4.3	Gebiet 2: Hanfgarte .....	19
4.4	Gebiet 3: Eichagger .....	25
4.5	Gebiet 4: Unger Tröpfirai .....	31
4.6	Gebiet 5: Grung.....	37
4.7	Gebiet 6: Boggmatten.....	44
4.8	Gebiet 7: Stutzhalde Nord .....	50
4.9	Gebiet 8: Stutzhalde Süd.....	56
<b>5</b>	<b>Schlecht bebaubare Gebiete .....</b>	<b>61</b>
5.1	Gebiet a: Parzelle Nr. 1314 .....	61
5.2	Gebiet b: Parzelle Nr. 1305 .....	67
5.3	Gebiet c: Parzelle Nr. 1298 .....	73
5.4	Gebiet d: Parzellen Nr. 1809 & 1292 .....	79
5.5	Gebiet e: Parzellen Nr. 1611, 1272, 1273 & 1274 .....	85
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>92</b>
6.1	Priorisierung potenzielle Rückzonungsgebiete.....	92
6.2	Priorisierung potenzieller Rückzonungsgebiete aufgrund schlechter Bebaubarkeit .....	94
<b>7</b>	<b>Szenarien .....</b>	<b>96</b>
7.1	Grundsätzliche Wirkungsweise des Modells .....	96
7.2	Berechnungsmethode Auslastungsszenarien.....	97
7.3	Status Quo .....	98

7.4	Rückzonung der Empfehlungen.....	99
<b>8</b>	<b>Fazit und weiteres Vorgehen .....</b>	<b>100</b>
8.1	Fazit.....	100
8.2	Weiteres Vorgehen.....	100
<b>9</b>	<b>Kantonale Stellungnahme.....</b>	<b>102</b>
9.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung.....	102

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Auslastung

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, also bis Ende April 2022, überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton für Blauen eine Auslastung der WMZ von 76 %. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen überdimensioniert sind.



Auslastung 2035\*

- kleiner als 90%
- 90 - 95%
- 95 - 100%
- 100 - 105%
- grösser als 105%

\*gemäss [Technische Richtlinien Bauzonen \(ARE\) 2014](#)

Quellen:  
Bauzonenstatistik BL 2020  
BfS, STATPOP, 2020  
BfS, STATENT, 2019

Stand: Dezember 2021

Abb. 2: Auslastung WMZ nach ARE (Quelle: Amt für Raumplanung)

## 2 Überprüfung der Bauzonen

Bei der Auslastung der WMZ handelt es sich um die Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognose der nächsten 15 Jahre mit dem Fassungsvermögen der WMZ. Die Stellschrauben der Gemeinde zur Erhöhung der Auslastung sind die Bauzonenflächen sowie die aktuelle Einwohner- und Beschäftigtenzahl, wobei die Reduktion der Bauzonenflächen resp. Rückzonungen die wirksamste Massnahme darstellt. Das Überbauen von unüberbauten Arealen führt nicht zwingend resp. nicht direkt zu einer Erhöhung der Auslastung, da die Gesamtkapazität damit nicht oder nur sehr geringfügig beeinflusst werden kann. Eine Erhöhung der Auslastung durch die Bautätigkeit erfolgt nur, wenn diese schneller und dichter erfolgt als in der Berechnung angenommen. Dies kann zu einer schnelleren Bevölkerungsentwicklung resp. -prognose führen, welche folglich die Auslastung erhöht. Die Überprüfung der Bauzonen und die darauffolgende Frage, welche Flächen für eine allfällige Rückzonung in Frage kommen, sind Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung. Diese Interessenabwägung muss einerseits die Zielsetzungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung (Ziele und Grundsätze der Raumplanung) sowie andererseits den kantonalen Richtplan berücksichtigen. Wichtige Kriterien für die Beurteilung von möglichen Rückzonungsflächen sind zudem:

- Lage (Bauzonenrand oder weitgehend überbautes Gebiet) sowie Grösse der Fläche
- Bedeutung für die Siedlungsentwicklung nach innen (Schlüsselgebiet, Entwicklungsbeitrag) => Siedlungsstrategie? Kommunalen Richtplan?
- öV-Erschliessungsgüte
- Überbaubarkeit der Parzelle: strassenmässige Erschliessung, Baureife (Parzellengrösse, Parzellenform, umweltrechtliche Tatbestände, QP-Pflicht etc.)
- Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere mögliche FFF-Qualität)
- Synergien mit öffentlichen Freiräumen / Gewässerraum etc.

## 3 Identifikation von Eignungsgebieten für eine Umzonung

### 3.1 Einteilung nach Grundzonen

Von einer Überprüfung betroffen sind nur Gebiete in folgenden Zonen:  
Wohnzonen  
Zentrumszonen  
Weitere Bauzonen  
Quartierpläne, wenn sie der Wohnnutzung dienen

Nicht zu prüfen sind Gebiete in diesen Zonen:

- OeWA-Zonen
- Arbeitszonen
- Nicht-Bauzonen

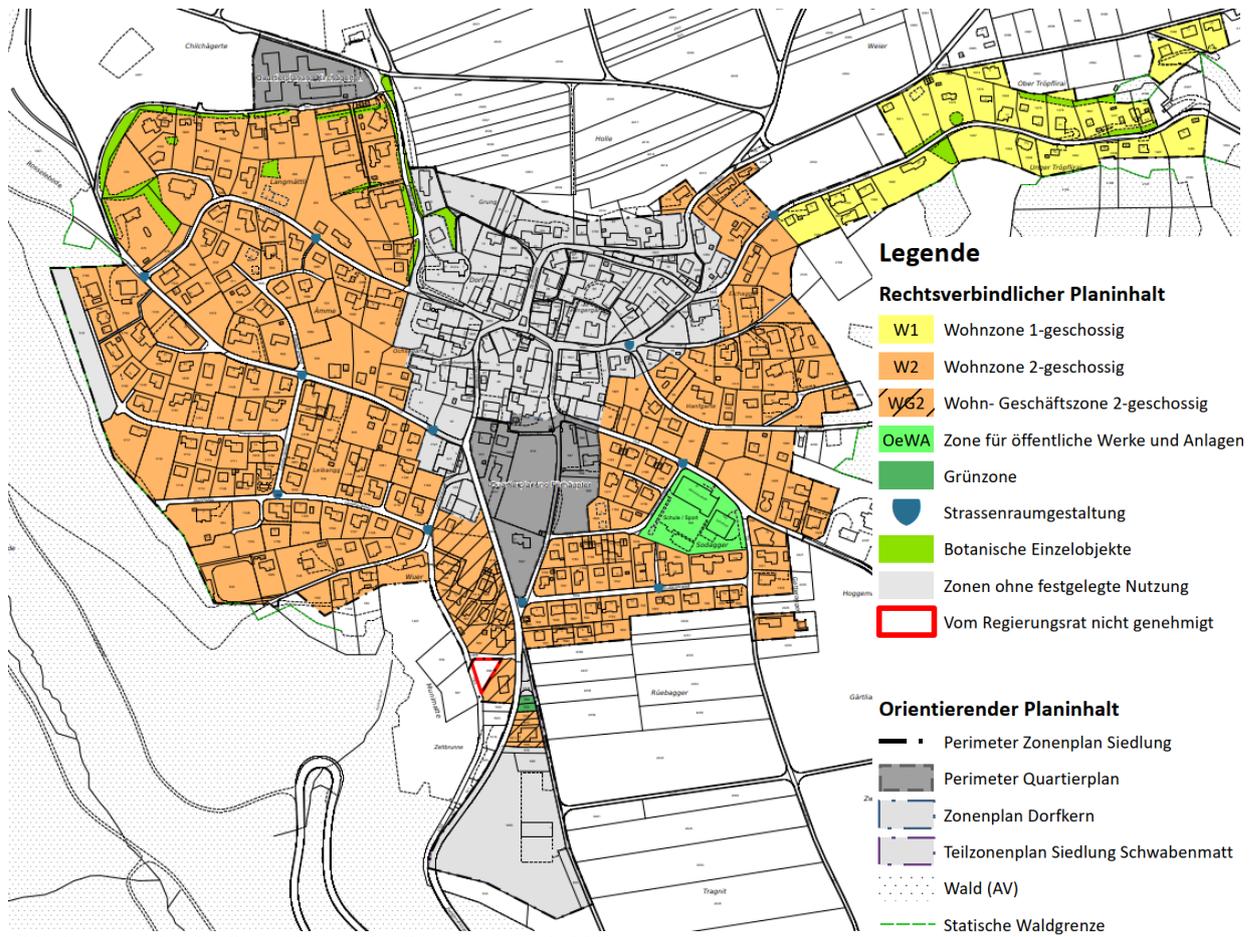


Abb. 3: Zonenplan Siedlung Blauen (Quelle: Jermann AG, 2021)

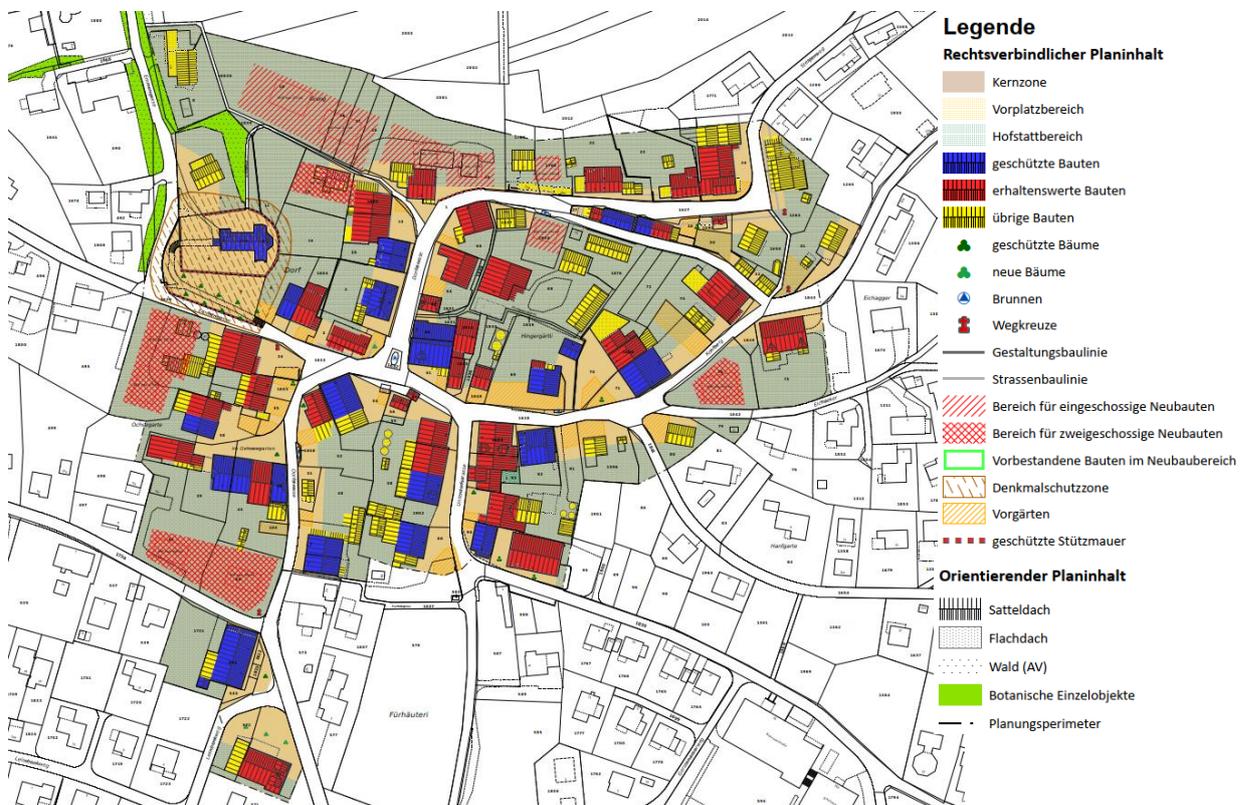


Abb. 4: Zonenplan Dorfkern Blauen (Quelle: Jermann AG, 2021)

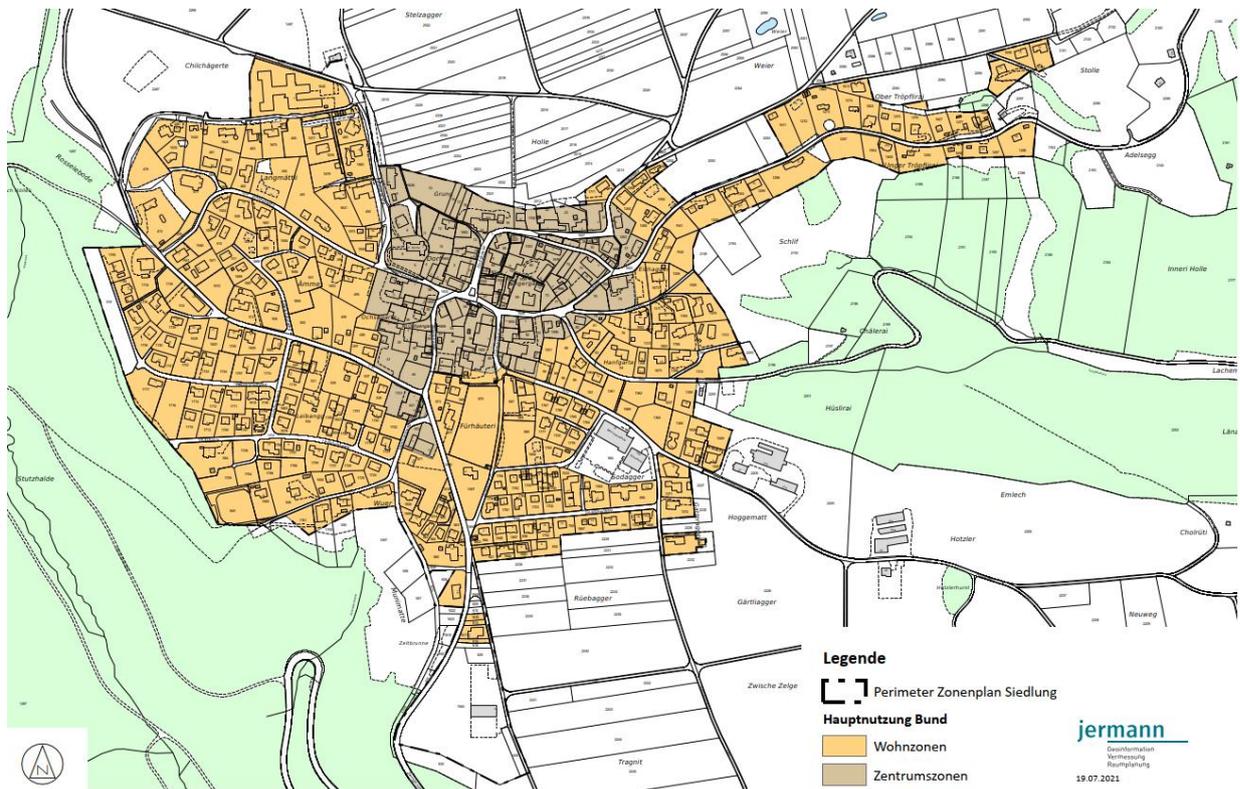


Abb. 5: Wohn- und Zentrumzonen von Blauen (Quelle: Jermann AG, 2021)

Für die weitere Beurteilung wird nur noch auf die oben eingefärbten Gebiete eingegangen. Die weissen Gebiete sind aufgrund ihrer Zonenzugehörigkeit nicht zu prüfen.

### 3.2 Bebauung, Erschliessung und Lage

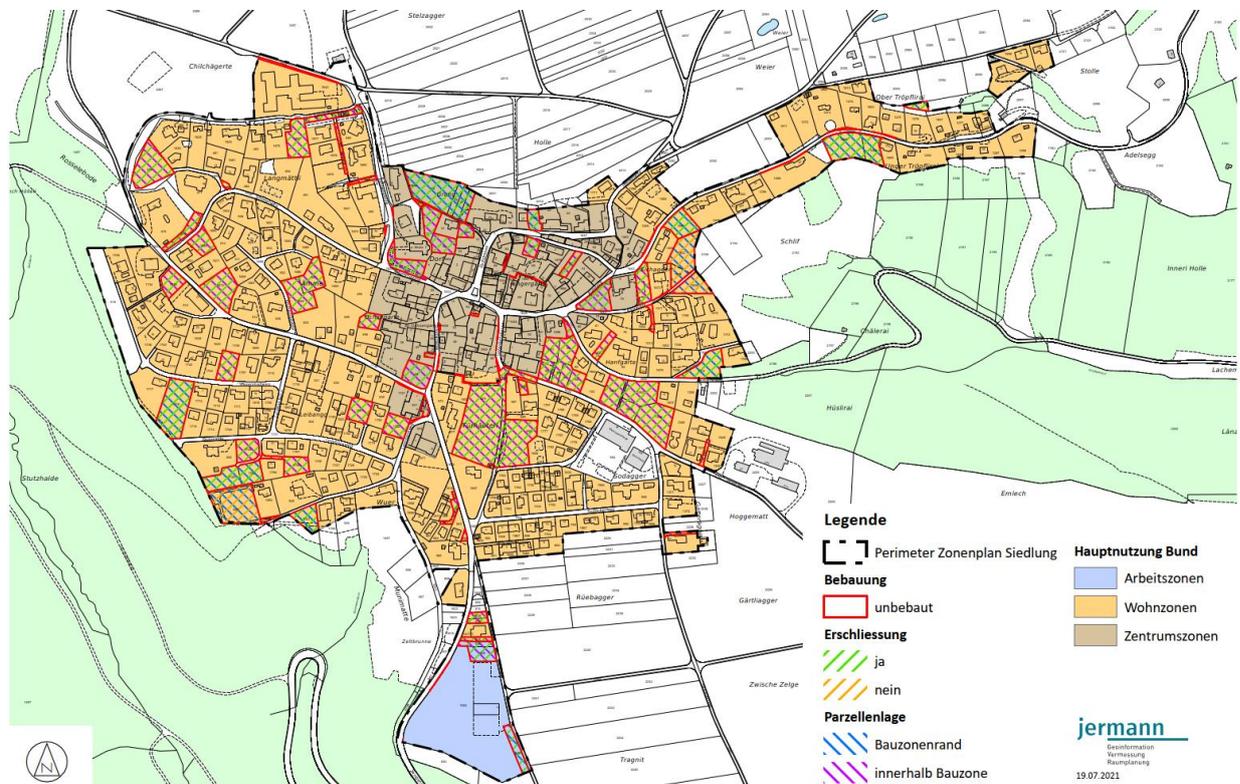


Abb. 6: Auswertung zur Bebauung, Erschliessung und Lage (Quelle: Jermann AG, 2021)

Für die Prüfung kommen insbesondere unbebaute Gebiete in Frage. Die Betrachtung wurde parzellenweise durchgeführt. Parzellen, auf welchen ein Wohnhaus steht, werden als bebaut deklariert, auch wenn sie genügend Raum für eine weitere Bebauung bieten würden. Da die Gemeinde Blauen einige grössere zusammenhängende und unüberbaute Flächen aufweist, macht es raumplanerisch Sinn, diese für die weitere Betrachtung heranzuziehen. Kleinere Inselflächen sind erst dann raumplanerisch interessant für eine Um- oder Rückzonung, wenn entweder das gewünschte Ziel mit den zusammenhängenden Flächen nicht erreicht werden kann oder die kleineren Flächen durch ihre Beschaffenheit speziell für eine Um- oder Rückzonung geeignet sind.

Die Gebiete gelten in dieser Auswertung als erschlossen, wenn sie einen Anschluss an eine bestehende öffentliche Strasse haben. Die Feinerschliessung der Gebiete wurde hier nicht berücksichtigt. Als Grundlage diente unter anderem die folgend dargestellte Karte Stand Bebauung/Erschliessung des kantonalen GIS GeoView<sup>1</sup>.

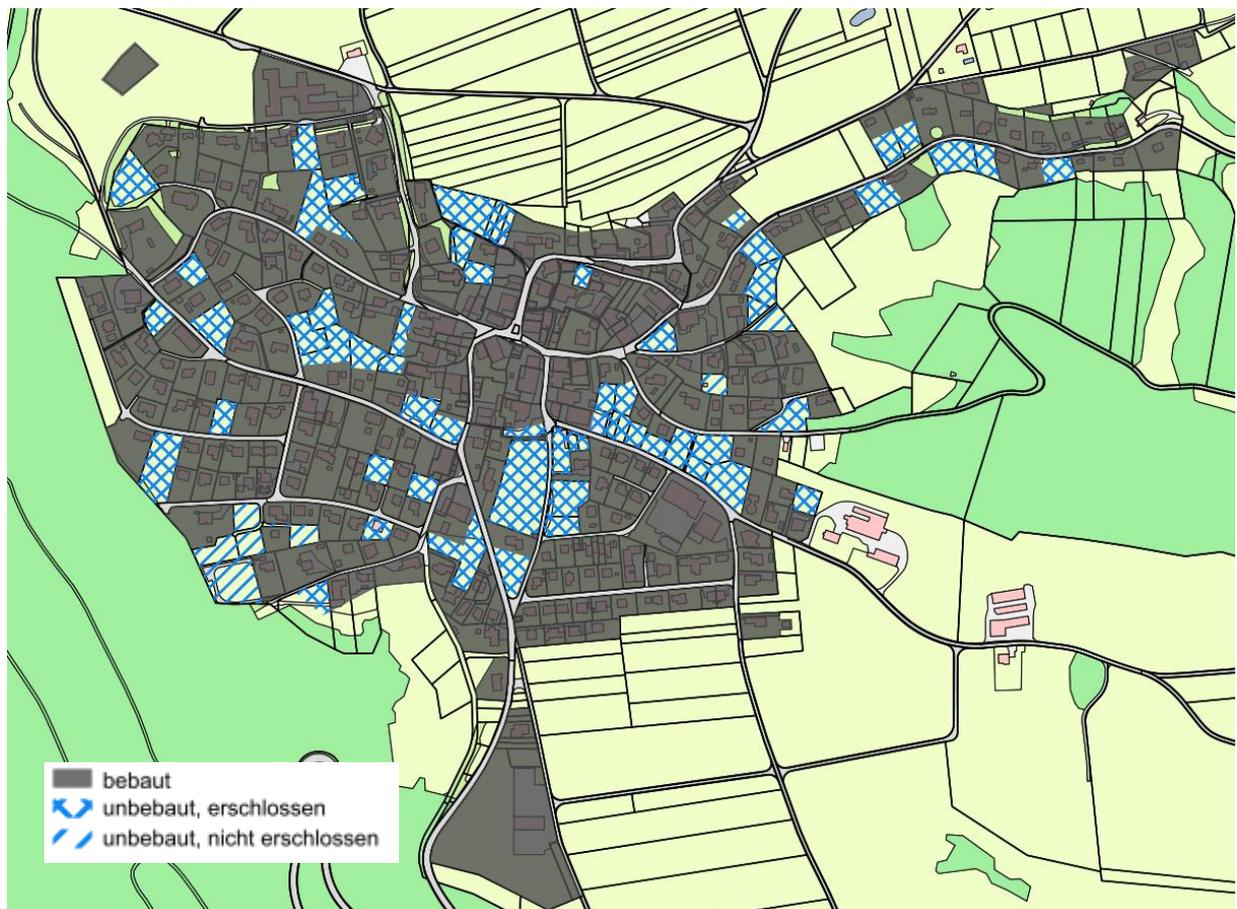


Abb. 7: Stand Bebauung/Erschliessung (Quelle: GeoView, 2022)

---

<sup>1</sup> Stand 12.08.2021. Der Stand der Überbauung wird durch den Kanton jährlich, die Beurteilung der Erschliessung und Baureife alle 2 Jahre erhoben. In Abb. 7 kann es daher zu geringen Abweichungen zum heutigen Bebauungsstand kommen. In der Folgenden Analyse wird diese Diskrepanz jedoch berücksichtigt.



## 4 Interessenabwägung

### 4.1 Allgemeines Vorgehen

Nachfolgend werden zuerst die gemäss Grössenkriterien identifizierten «potenziellen Gebiete» genauer beschrieben und deren Interessen abgewogen. Anschliessend wird dieser Prozess für die «schlecht bebaubaren» Gebiete wiederholt. Die unter Kapitel 3.3 beschriebenen Flächen innerhalb der Waldabstandslinien (rund 3'900 m<sup>2</sup>) und mit Naturobjekten aus dem Naturinventar (rund 7'700 m<sup>2</sup>) werden nicht bewertet. Auf Anraten der kantonalen Behörden, fliessen diese Flächen nicht in die Berechnung der Auslastungsszenarien in Kapitel 7 mit ein, da kein Flickenteppich an kleinst-Rückzonungsflächen entstehen soll. Die Gemeinde ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision aber im Gespräch mit betroffenen Grundeigentümer\*Innen, um Naturobjekte aus dem Naturinventar auf freiwilliger Basis umzusetzen.

Im Vorfeld zu dieser Interessenabwägung wurde anhand der kantonalen Vorgaben ein Kriterienkatalog zusammengestellt. Die einzelnen Kriterien wurden dabei in Unterkriterien aufgeteilt. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Gewichtungen ersichtlich, sowohl der prozentuale Anteil des Hauptkriteriums am Gesamten, der prozentuale Anteil der Unterkriterien am einzelnen Hauptkriterium sowie der prozentuale Anteil der Unterkriterien am Gesamten. Bei der Wertung der einzelnen Kriterien wurden jeweils 100 Punkte pro Unterkriterium vergeben. Dabei gilt: 0 Punkte => keine Eignung, 100 Punkte => volle Eignung zur Rückzonung. Der Einfachheit halber wurden nur 25er-Schritte vorgenommen. Da im Siedlungsgebiet von Blauen keine Gewässer vorhanden sind, wird der prozentuale Anteil vom Unterkriterium «Synergien Gewässerraum» im Hauptkriterium «Synergien Freiraum» auf null gesetzt.

Hauptkriterien	Prozentualer Anteil des Hauptkriteriums am Gesamten	Unterkriterien	Prozentualer Anteil der Unterkriterien am jeweiligen Hauptkriterium	Prozentuale Anteil der Unterkriterien am Gesamten
Grösse/Lage	10	Grösse	50	5
		Siedlungsrand	50	5
Bedeutung Siedlungsentwicklung	35	Anschluss Dorfkern	33	11.55
		Schlüsselgebiet	67	23.45
öV	2	öV-Erschliessung	100	2
Bebaubarkeit	35	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	30	10.5
		Parzellierung	30	10.5
		Besonnung	5	1.75
		umweltrechtliche Tatbestände	5	1.75
		Zonenzuweisung	10	3.5
		Topografie	10	3.5
Eigentümer	10	Gefahrenkarte	10	3.5
		Bauabsichten	100	10
Eignung Landwirtschaft	4	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	50	2
		Fruchtfolgeflächenqualität	50	2
Synergien Freiraum	4	Synergien Ökologie	100	4
		Synergien Gewässerraum	0	0
Total	100			100
Eignung		Auszonung		
		Bebauung		

Die **Bebaubarkeit** wird mit 35 % am höchsten gewichtet. Aufgrund der Topografie oder der Gefahrenkarte ist eine Bebauung allenfalls ausgeschlossen oder nur mit zusätzlichem und / oder unverhältnismässig grossem Aufwand möglich. Die Situation der Erschliessung, Parzellierung und Zonenzuweisung geben einen Hinweis darauf, zu welchem Zeitpunkt eine Bebauung möglich wäre. Ist das Gebiet parzelliert, feinerschlossen und in keiner Zone mit Quartierplanpflicht, kann grundsätzlich per sofort ein Bau-gesuch eingereicht werden und das Gebiet ist entsprechend weniger für eine Rückzonung geeignet. Müssen zuerst Aufwände geleistet werden, um ein Gebiet baureif zu machen, steigt die Eignung zur Rückzonung.

Die **Bedeutung für die Siedlungsentwicklung** wird mit 35 % gewichtet. Dabei werden Gebiete in der Kernzone und Gebiete, welche für die Siedlungsstrategie der Gemeinde wichtig sind, berücksichtigt.

Die **Grösse/Lage** wird mit 10 % gewichtet., da die Rückzonung von Gebieten am Siedlungsrand zu kompakten Siedlungen und Synergien mit der angrenzenden Landschaft (landwirtschaftliche Nutzung, Ökologie) führt. Zudem werden die Grössenkriterien gemäss Kapitel 3.3 beurteilt.

Wenn die **Grundeigentümerschaft** keine konkrete Bauabsichten geltend machen kann, erhöht dies die Eignung für eine Rückzonung. Dieses Kriterium wird mit 10 % gewichtet. Wenn bewilligte Baugesuche vorhanden sind, ist das Gebiet nicht für eine Rückzonung geeignet und wird in vorliegendem Bericht nicht aufgeführt.

Da Blauen ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf ist, wird die **Eignung Landwirtschaft** mit 4 % gewichtet. Kann ein Gebiet landwirtschaftlich genutzt werden, ist eine Eignung für eine Rückzonung vorhanden. Ist Fruchtfolgequalität vorhanden, wird ebendiese Eignung noch erhöht.

Sind **Synergien** mit dem **Freiraum** vorhanden, werden diese mit 4 % gewichtet. Dabei werden bestehende ökologisch wertvolle Naturwerte auf den identifizierten Gebieten, aber auch potenzielle neue Synergien (bspw. Vernetzungsachsen) mit angrenzenden Naturwerten betrachtet. Ausserdem wird die Eignung für eine Rückzonung erhöht, wenn ein Gebiet Synergien mit dem Gewässerraum aufweist.

Die **öV-Erschliessung** wird mit 2 % gewichtet. Die tiefe Gewichtung ergibt sich aus dem Umstand, dass alle potenziellen Rückzonungsgebiete sowie das gesamte Siedlungsgebiet schlecht erschlossen sind (keine Güteklasse). Eine höhere Gewichtung würde somit nicht zu Differenzen in der Bewertung der verschiedenen Rückzonungsgebiete führen. Um trotzdem einen Vergleich zwischen den verschiedenen Gebieten zu ermöglichen, werden die Gebiete innerhalb eines 300 m Radius zur Haltestelle «Blauen, Dorfplatz» besser gewertet als diese ausserhalb.

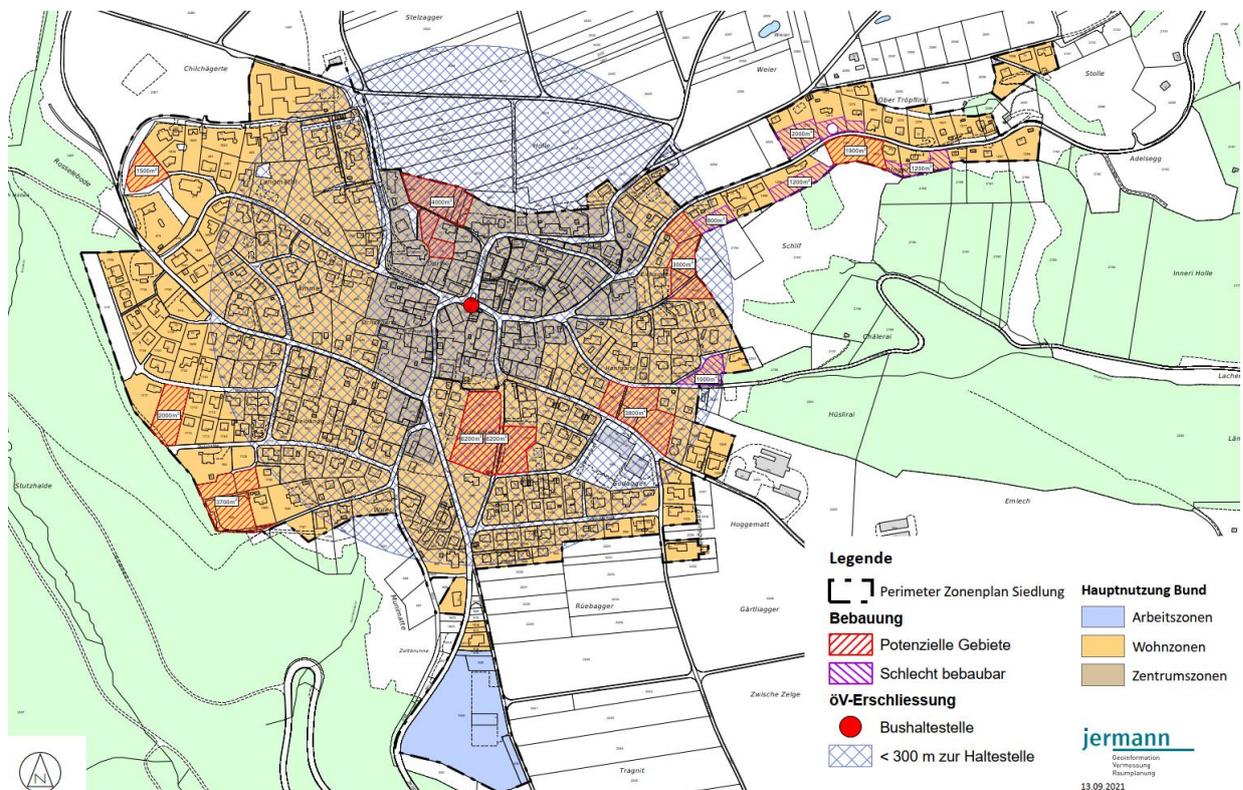


Abb. 9: Potenzielle Rückzonungsgebiete mit 300 m Radius zur Bushaltestelle (Quelle: Jermann AG)

## 4.2 Gebiet 1: Fürhäupter

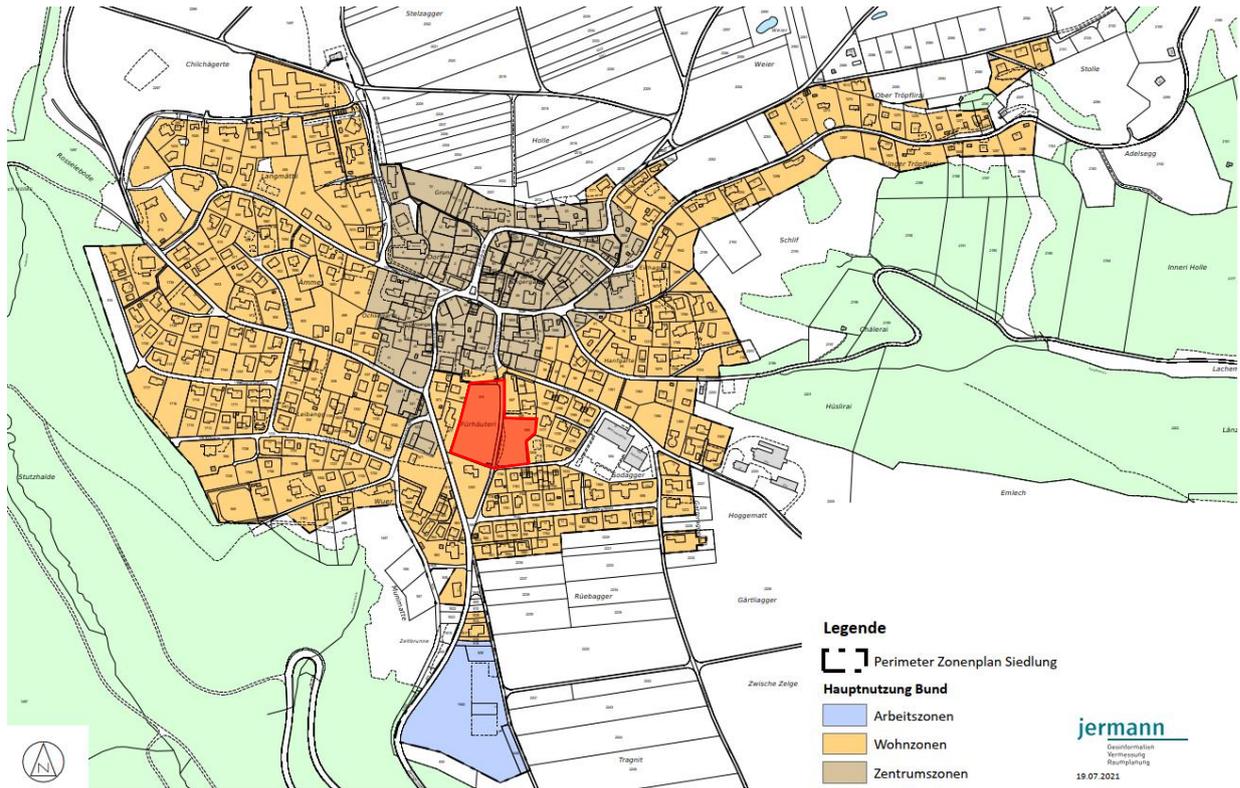


Abb. 10 + 11: Lage Gebiet 1 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	6'200 m <sup>2</sup>	100	5.00
	Siedlungsrand	Nein	0	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Ja	0	0.00
	Schlüsselgebiet	Ja	0	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen Feinerschliessung fehlt	50	18.38
	Parzellierung	Parzellierung fehlt	100	
	Besonnung	keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Quartierplan (wird allenfalls angepasst)	50	
	Topografie	flach	0	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Hinweis Erdfall	25	
Eigentümer	Bauabsichten	konkrete Bauabsicht auf Parzelle Nr. 585; weitere längerfristige Bauabsichten vorhanden	25	2.50
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese, Weideland, Obstbäume	75	2.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	Allfällige Fruchtfolgeflächenqualität möglich	50	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	teilweise vorhanden	50	2.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>31.88</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			
	<b>Bebauung</b>			<b>6157</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.2.1 Lage und Grösse

Das Gebiet grenzt an den südlichen Rand des Dorfkerns. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 6'200 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 3'000m<sup>2</sup>. Die Parzellen befinden sich in Privateigentum.



Abb. 12: Gebiet 1 (Quelle: Jermann AG, 2021)



Abb. 13: Gebiet 1 (Quelle: Jermann AG, 2021)



Abb. 14: Gebiet 1 (Quelle: Jermann AG, 2021)

#### 4.2.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Das Gebiet liegt inmitten des südlichen Siedlungsgebietes von Blauen und grenzt am nördlichen Rand des Dorfkerns. Es birgt daher ein grosses Potential für die Siedlungsentwicklung. Zurzeit läuft zusammen mit der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern eine Analyse des bestehenden Quartierplans, um dessen künftige Entwicklung zu evaluieren.

#### 4.2.3 ÖV-Erschliessung

Das Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die ÖV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute ÖV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.2.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet gilt grundsätzlich als erschlossen. Es existiert eine Parzellierung, welche sich zurzeit aber nur teilweise für eine Bebauung eignet. Das Gebiet ist Bestandteil des Quartierplans «Fürhäupter». Dieser 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. Der Quartierplan von 1998 wurde bis heute nicht resp. nur punktuell realisiert, weshalb zurzeit eine entsprechende Analyse am Laufen ist (siehe Kapitel 4.2.2).



Abb. 15: Quartierplan Fürhäupter, Teilplan 2 (Nutzung), 1998

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Auf dem Gebiet sind nur geringe Gefälle vorhanden, was für eine künftige Bebauung optimal ist.

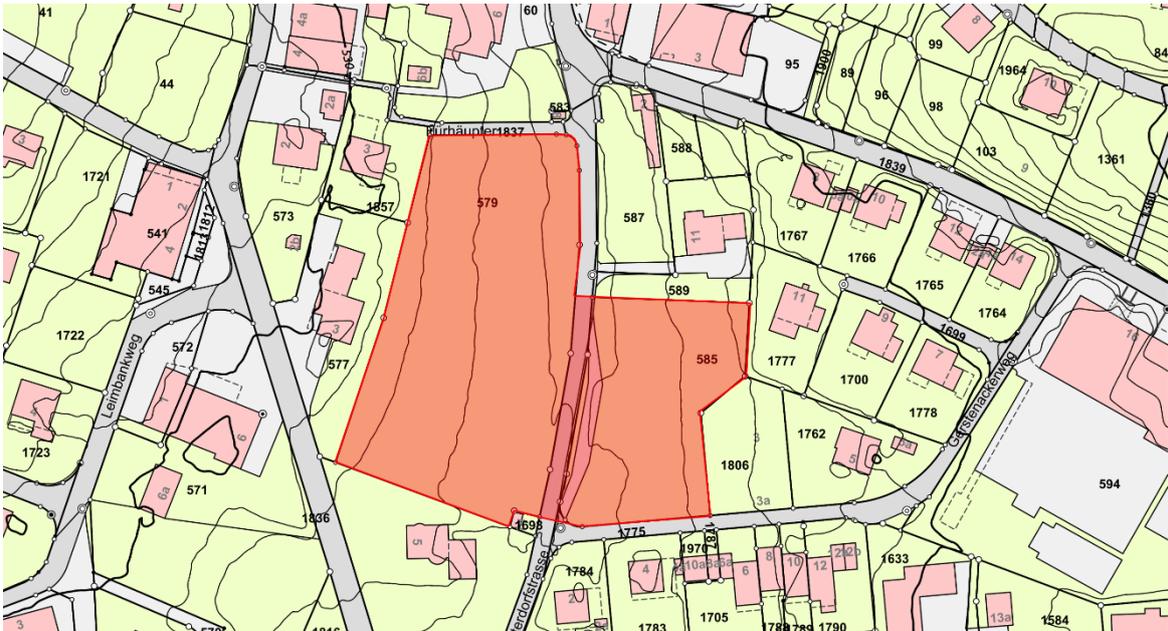


Abb. 16: Höhenkurven Gebiet 1 (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet 1 besteht ein Hinweis auf Erdfall. Ansonsten sind gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdungen zu beachten.

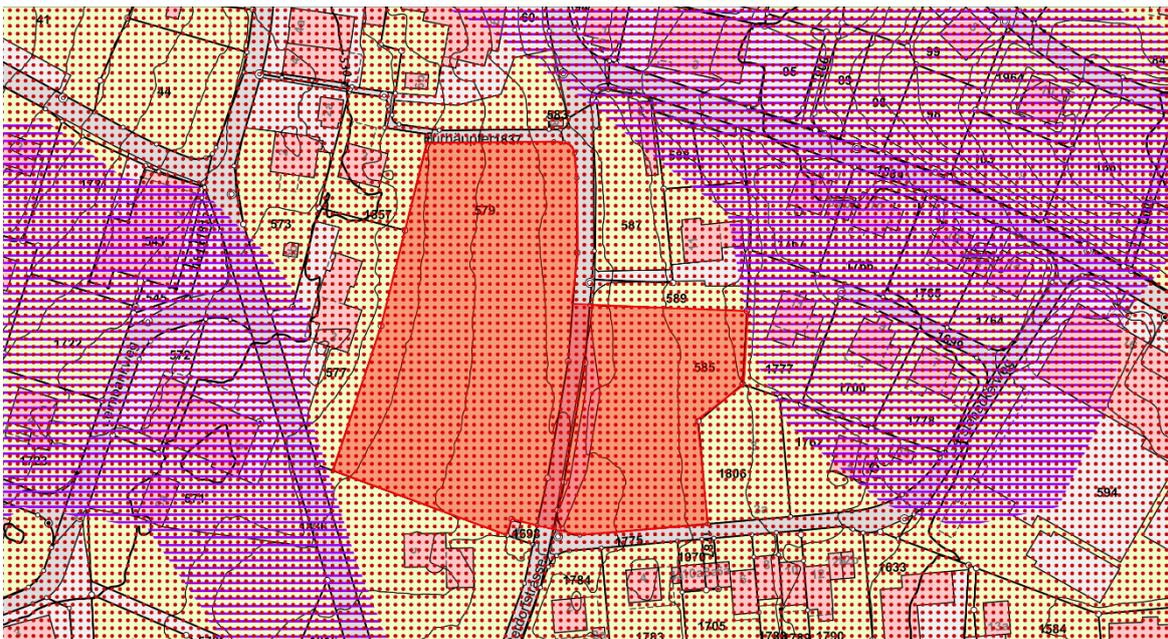


Abb. 17: Gefahrenkarte Gebiet 1 (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in Abb. 18 ersichtlich, wird das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt.



Abb. 18: Schattenwurf Gebiet 1 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.2.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 585 besteht eine konkrete Bauabsicht für ein Einfamilienhaus. Auf der restlichen Fläche ist die Realisierung von weiteren Einfamilienhäusern in den nächsten 10 – 20 Jahren angedacht. Auf Parzelle Nr. 579 sind keine konkrete Bauabsichten vorhanden. Längerfristige Bauabsichten sind jedoch vorhanden.

#### 4.2.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird heute als Wiese und Weideland genutzt. Ausserdem ist ein wertvoller Obstbaumbestand vorhanden. Für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung kommt das Gebiet durch seine Lage innerhalb der Siedlung nicht in Frage. Das Gebiet könnte aufgrund der Topografie Fruchtfolgequalität aufweisen.

#### 4.2.7 Synergien Freiraum

Durch die Lage inmitten des Siedlungsgebiets sind keine Synergien mit benachbarten Landschaften vorhanden. Allerdings ist das Gebiet als Grünraum innerhalb der Siedlung und insbesondere aufgrund des Baumbestandes für die Biodiversität und zur Vernetzung wertvoll.

#### 4.2.8 Fazit

Dieses Gebiet bietet grosses Potential für die bauliche Weiterentwicklung von Blauen. Für eine Rückzö-  
nung kommt das Gebiet daher nicht in Frage.

### 4.3 Gebiet 2: Hanfgarte

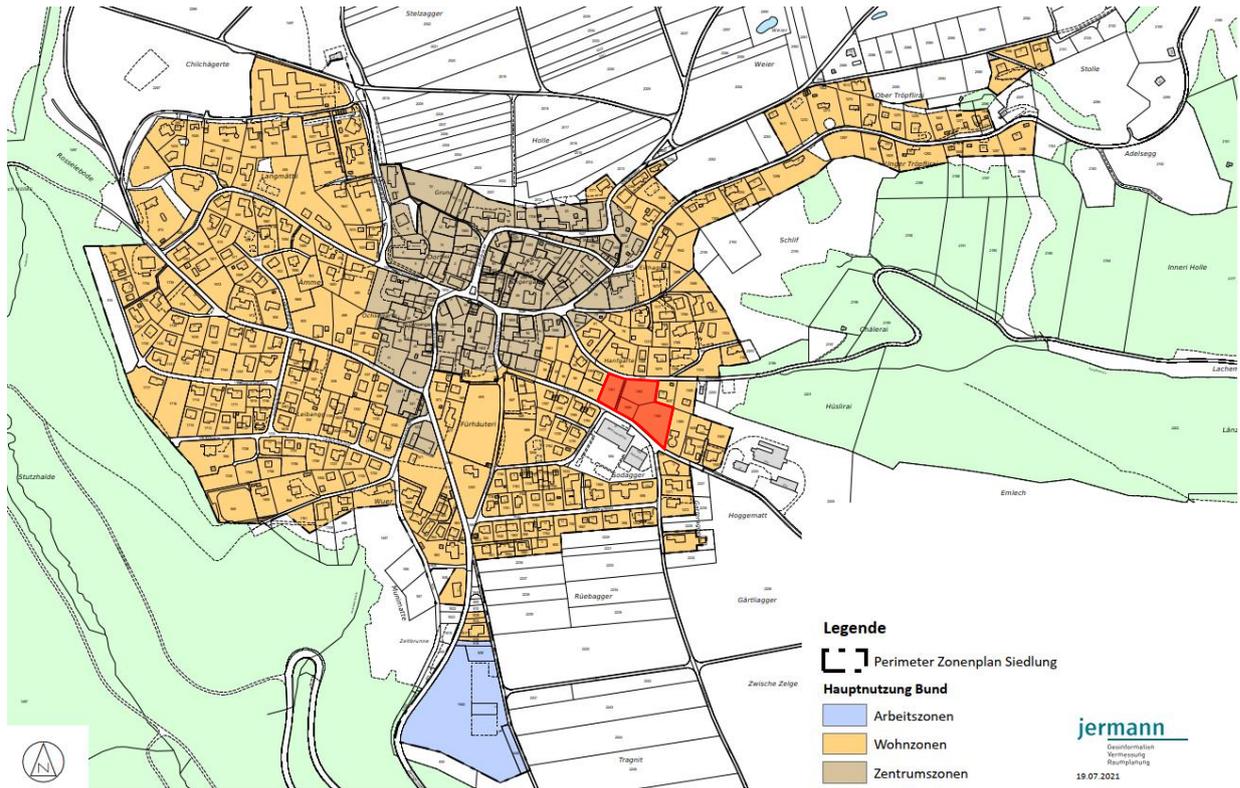


Abb. 19 + 20: Lage Gebiet 2 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	3'800 m <sup>2</sup>	100	5.00
	Siedlungsrand	Nein	0	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nähe Dorfkern	50	5.78
	Schlüsselgebiet	teilweise	0	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen	0	4.38
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden	0	
	Besonnung	Schatten in den Wintermonaten	50	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2	25	
	Topografie	Nordosthang, teilweise steil	50	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	Bauabsicht auf Parzelle Nr. 1969, ansonsten keine bekannt	50	5.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland	50	1.00
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	75	3.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>25.65</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			
	<b>Bebauung</b>			<b>3761</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

### 4.3.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt südöstlich vom Dorfkern. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 3'800 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>. Alle Parzellen sind im Privateigentum.

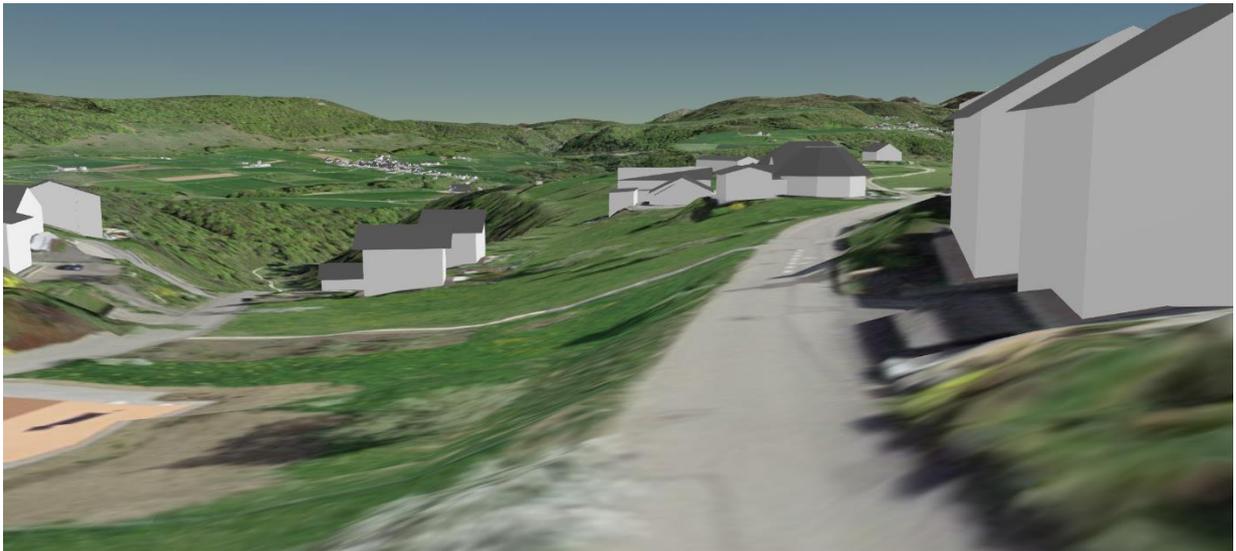


Abb. 21: Gebiet 2 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)



Abb. 22: Gebiet 2 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 4.3.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und die unmittelbare Nähe zum Dorfkern, hat dieses Gebiet eine grosse Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### 4.3.3 öV-Erschliessung

Dieses Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.3.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet 2 gilt durch die Lage am Hotzler- und Hanfgartenweg als erschlossen. Die Parzellierung erlaubt bereits eine Überbauung.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohnzone W2 ist eine zeitnahe Bebauung möglich.

Das Gebiet liegt an einem Nordosthang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie denkbar. Falls Bauten am Hotzlerweg realisiert werden (Parzelle Nr. 1364 und Nr. 1969), sind aufgrund der Topografie Geländeanpassungen nötig.

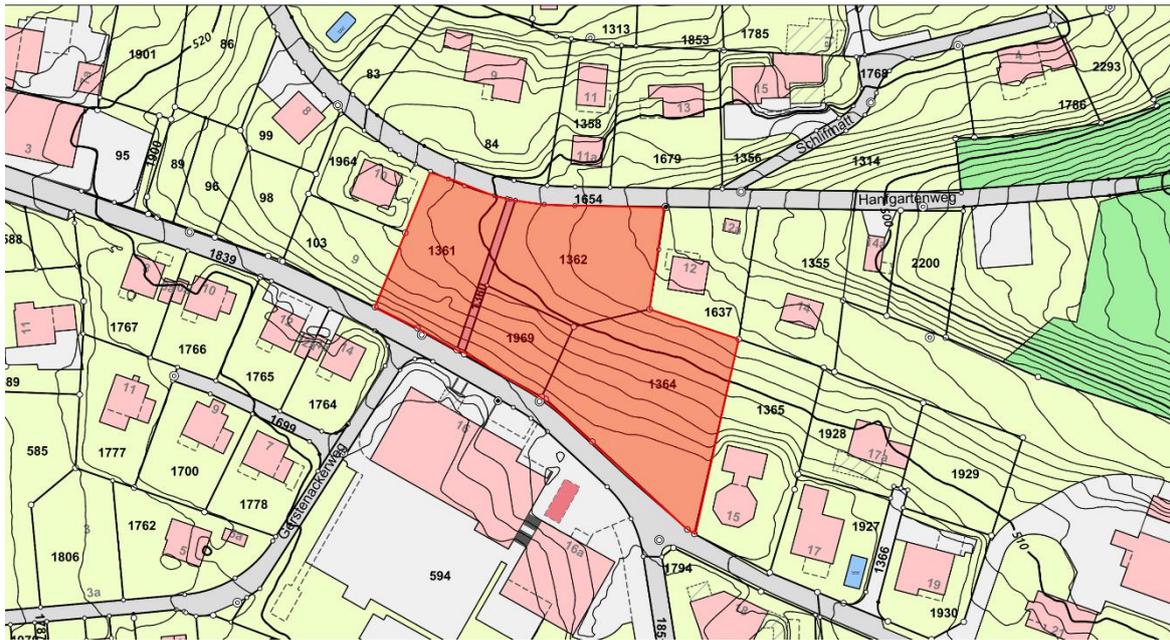


Abb. 23: Höhenkurven Gebiet 2 (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet 2 ist über den ganzen Perimeter der Hinweis auf Erdfall und auf einem Teilgebiet der Gefahrenhinweis Hangwasser vorhanden. Die Bebaubarkeit ist damit gegeben.

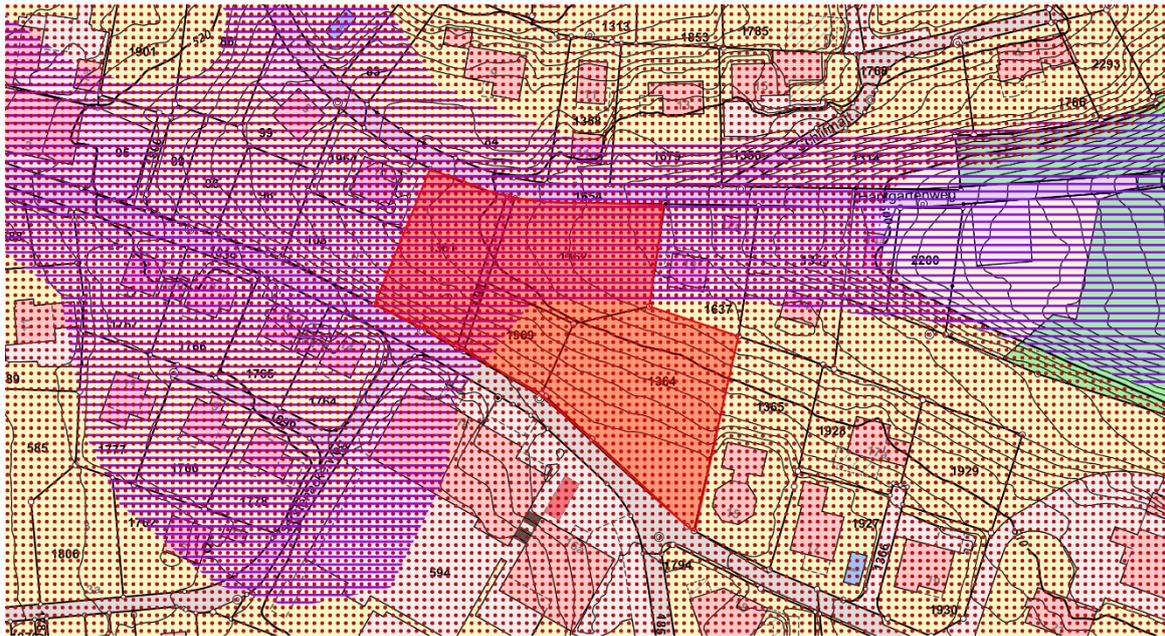


Abb. 24: Gefahrenkarte Gebiet 2 (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in Abb. 25 ersichtlich, liegt das Gebiet in den Wintermonaten aufgrund der Topografie im Schatten.



Abb. 25: Schattenwurf Gebiet 2 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.3.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Auf allen Parzelle des Gebiets sind Bauabsichten bekannt.

#### 4.3.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird heute als Wiese und Weideland genutzt. Das Gebiet weist aufgrund seiner Hanglage mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität auf.

#### **4.3.7 Synergien Freiraum**

Durch die Lage im Siedlungsgebiet zwischen zwei Strassen sowie bestehenden Bauten sind keine Synergien mit benachbarten Landschaften vorhanden. Allerdings ist das Gebiet als Grünraum innerhalb der Siedlung und insbesondere aufgrund der Bestockung für die Biodiversität und zur Vernetzung wertvoll. Die Wiese/Weide wird im Naturinventar als wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «Fettwiese/-weide mit Streuobstbestand, grosse zusammenhängende Fläche auf mehreren Parzellen, innerhalb der Fläche kleiner Niederstammobstgarten.»

#### **4.3.8 Fazit**

Aufgrund bestehender Bauabsichten, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet und der Nähe zum Dorfkern sowie zur Schule gehört das Gebiet zu den Flächen mit den grössten Entwicklungspotentialen der Gemeinde. Eine Rückzonung kommt aufgrund dieses Wertes nicht in Frage.

#### 4.4 Gebiet 3: Eichagger

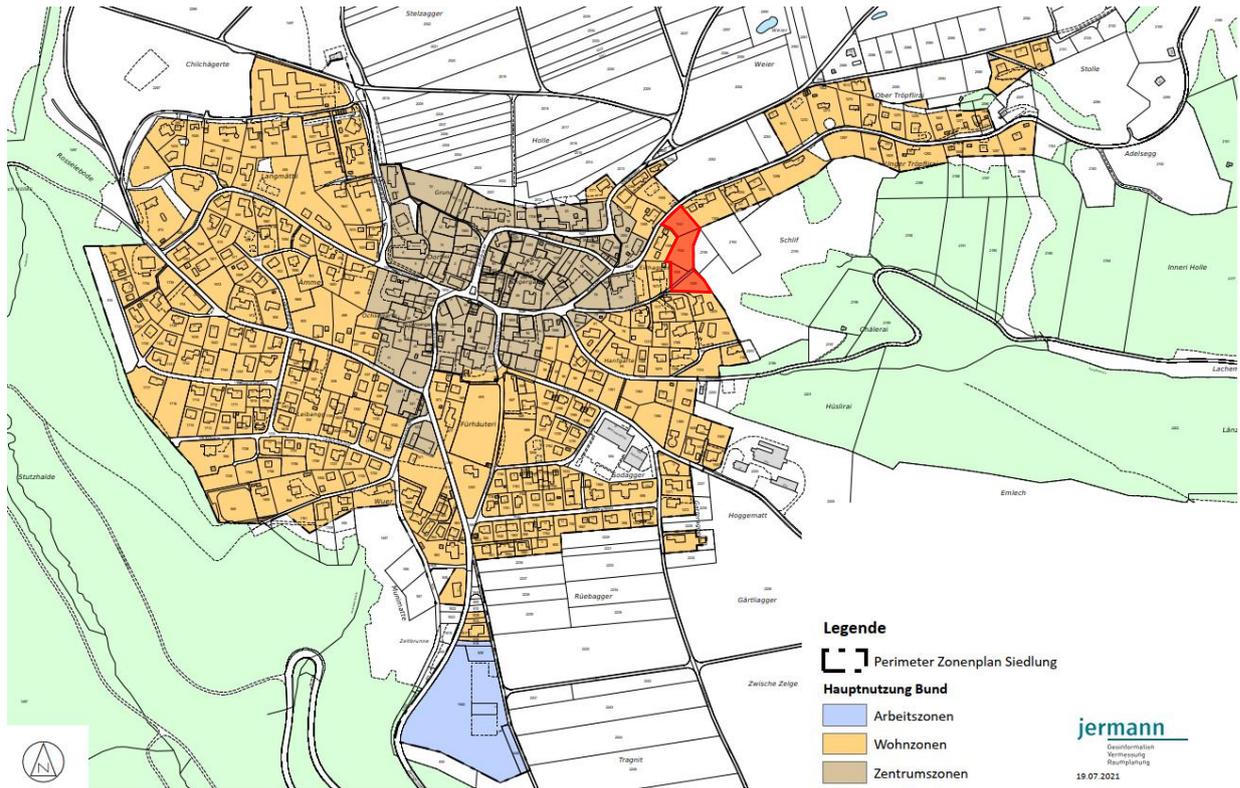


Abb. 26 + 27: Lage Gebiet 3 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	3'000 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nähe Dorfkern	50	29.23
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Teilweise erschlossen	75	16.19
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden (nicht optimal)	25	
	Besonnung	Teilweise Schatten in den Wintermonaten	25	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2	25	
	Topografie	Südosthang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	keine Gefährdung Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	Teilweiser Verkauf vorgesehen	75	7.50
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>68.91</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>1130</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>1837</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.4.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Blauen. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 3'000 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Alle Parzellen befinden sich in Privateigentum.



Abb. 28: Gebiet 3 (Quelle: Google Street View, 2014)



Abb. 29: Gebiet 3 (Quelle: Google Street View, 2014)

#### 4.4.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am östlichen Siedlungsrand und der vorherrschenden Hangneigung hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.4.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.4.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet 3 ist nur teilweise erschlossen. Die Feinerschliessung, welche mit Parzelle Nr. 1842 ange-dacht ist, wurde noch nicht realisiert. Ausserdem sind die Erschliessungen notwendigen Wasserleitungen auf den Parzellen Nr. 1308, 1828 und 1942 nicht vorhanden. Eine Parzellierung besteht, welche sich jedoch nicht optimal für eine Bebauung eignet.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher dies-bezüglich unproblematisch.

Das Gebiet liegt in einer Wohnzone W2. Im gesamten Gebiet ist der Hinweis auf Erdfall und auf dem nördlichen Teilgebiet der Gefahrenhinweis Hangwasser vorhanden. Die Bebaubarkeit ist damit gege-ben.

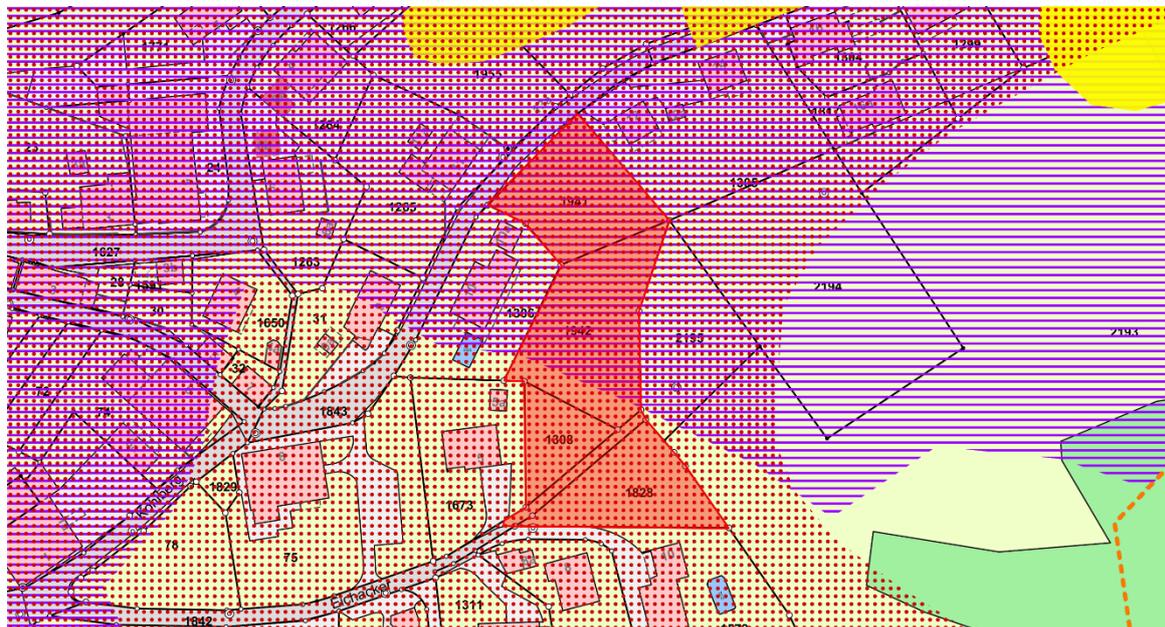


Abb. 30: Gefahrenkarte Gebiet 3 (Quelle: GeoView, 2021)

Das Gebiet liegt an einem Südosthang. Es sind Hangneigungen von 40 % vorhanden. Diese starke Neigung erschwert eine Bebauung.

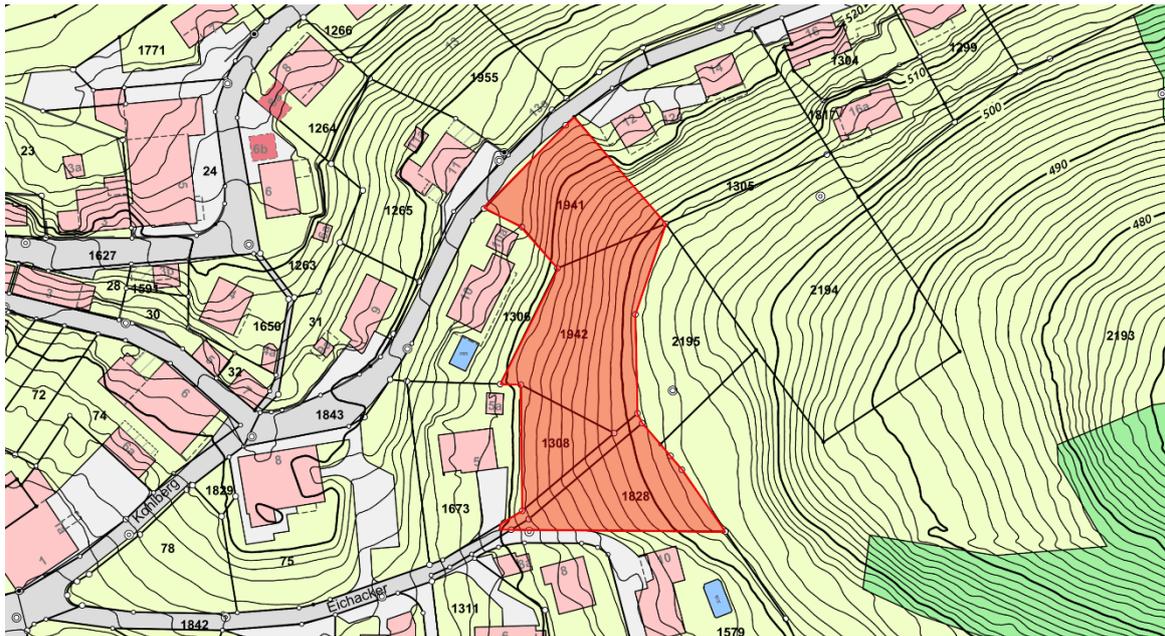


Abb. 31: Höhenkurven Gebiet 3 (Quelle: GeoView)

Das Gebiet ist in den Wintermonaten teilweise durch Schattenwurf betroffen.

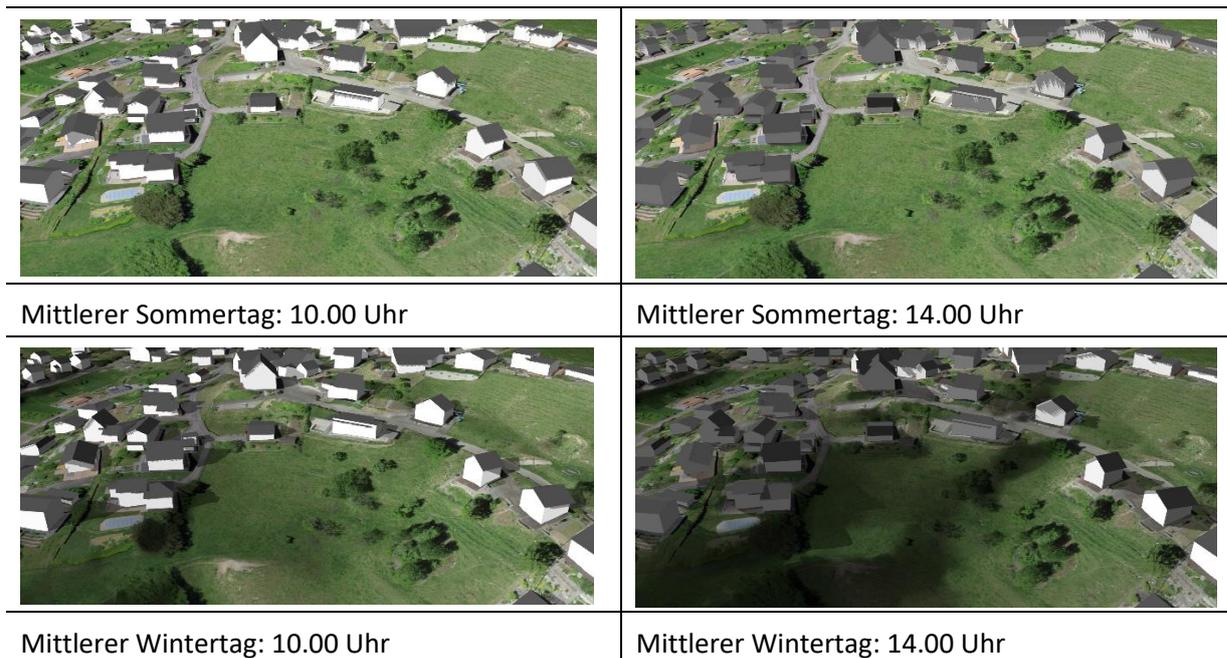


Abb. 32: Schattenwurf Gebiet 3 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.4.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

#### 4.4.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

#### 4.4.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt an eine kommunale Naturschutzzone und ist ausserdem zu grossen Teilen im Reptilieninventar enthalten.

#### 4.4.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit und der teilweise fehlenden Erschliessung eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. An den erschlossenen Flächen soll eine Bautiefe gemäss Abbildung 33 erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeordnet.

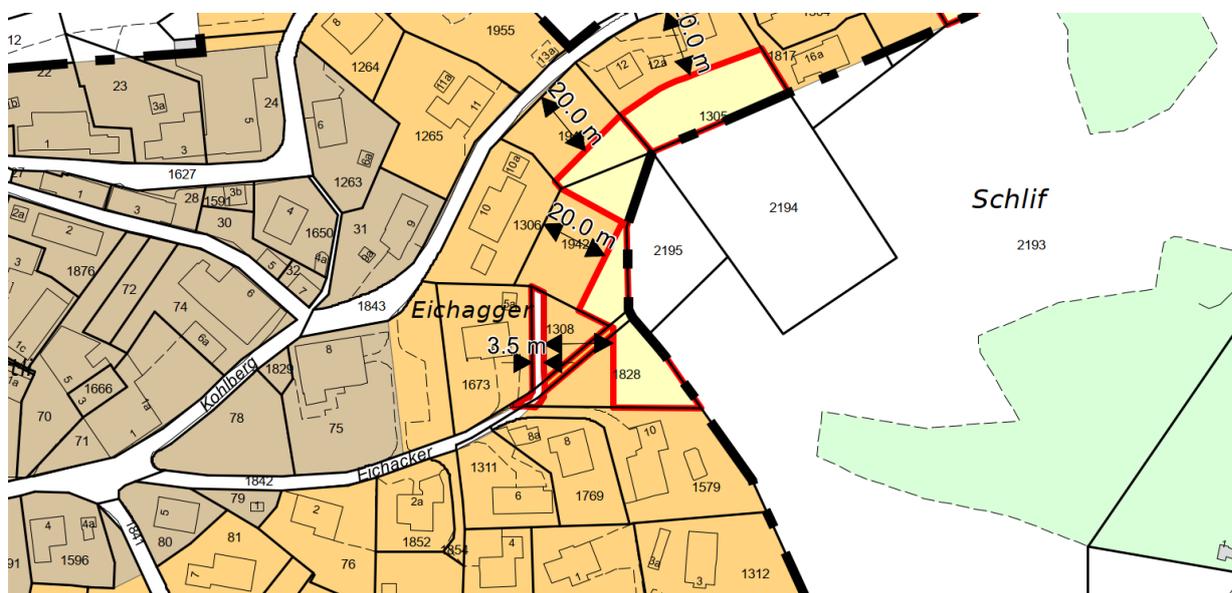


Abb. 33: Empfehlungen Umzonungen Gebiet 3 (Quelle: Jermann AG, 2022)

#### 4.5 Gebiet 4: Unger Tröpfllirai

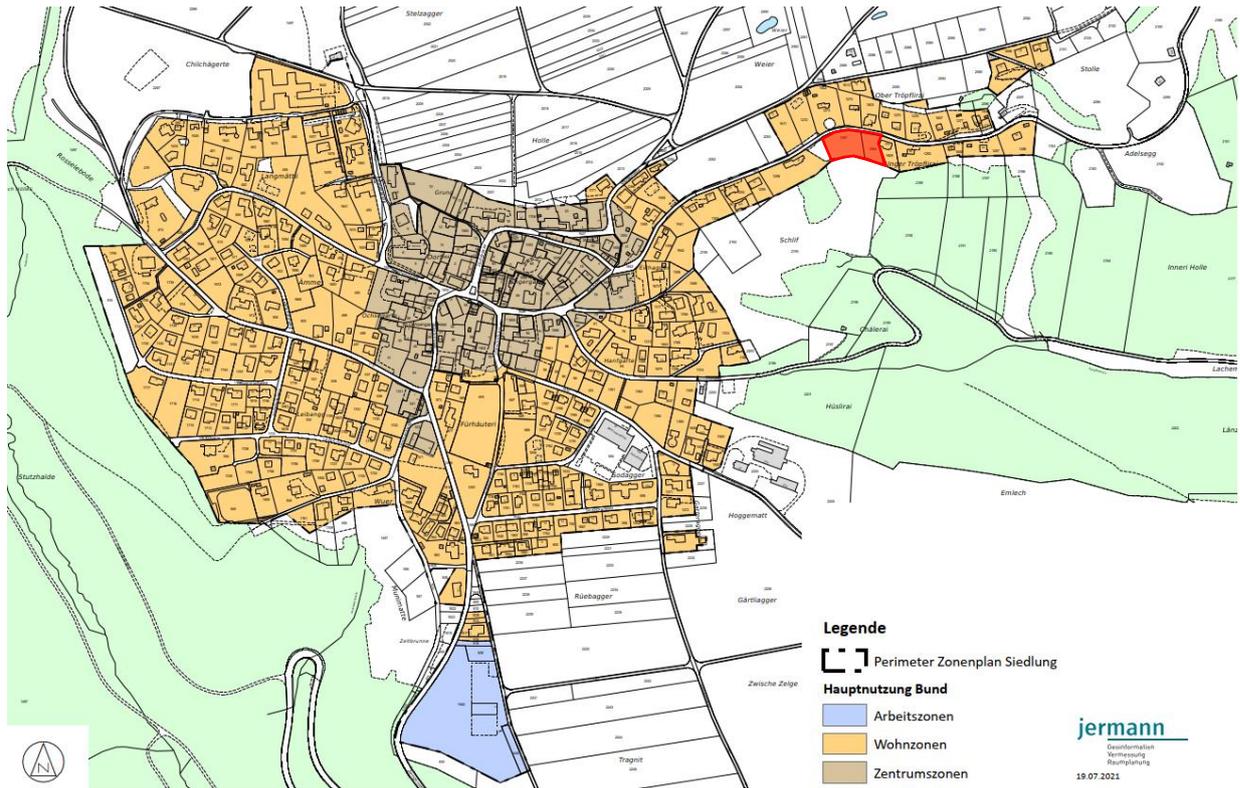


Abb. 34 + 35: Lage Gebiet 4 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	1'900 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen	0	7.00
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden	0	
	Besonnung	Keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W1	25	
	Topografie	Steiler Südhang	100	
	Gefahrenkarte	geringe Gefährdung Rutschung/Steinschlag Erdfall, Hangwasser	75	
Eigentümer	Bauabsichten	Keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>68.50</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>606</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>1339</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.5.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Teil der Gemeinde am Siedlungsrand. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 1'900 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Beide Parzellen sind in Privatbesitz.



Abb. 36: Gebiet 4 (Quelle: Google Street View, 2014)



Abb. 37: Gebiet 4 (Quelle: Google Street View, 2014)

#### 4.5.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am östlichen Siedlungsrand, der vorherrschenden Hangneigung und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.5.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.5.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet gilt als erschlossen und ist parzelliert.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die beiden Parzellen sind der Wohnzone W1 zugewiesen.

Das Gebiet liegt an einem Südhang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da eine Hangneigung von durchschnittlich 45 % besteht.

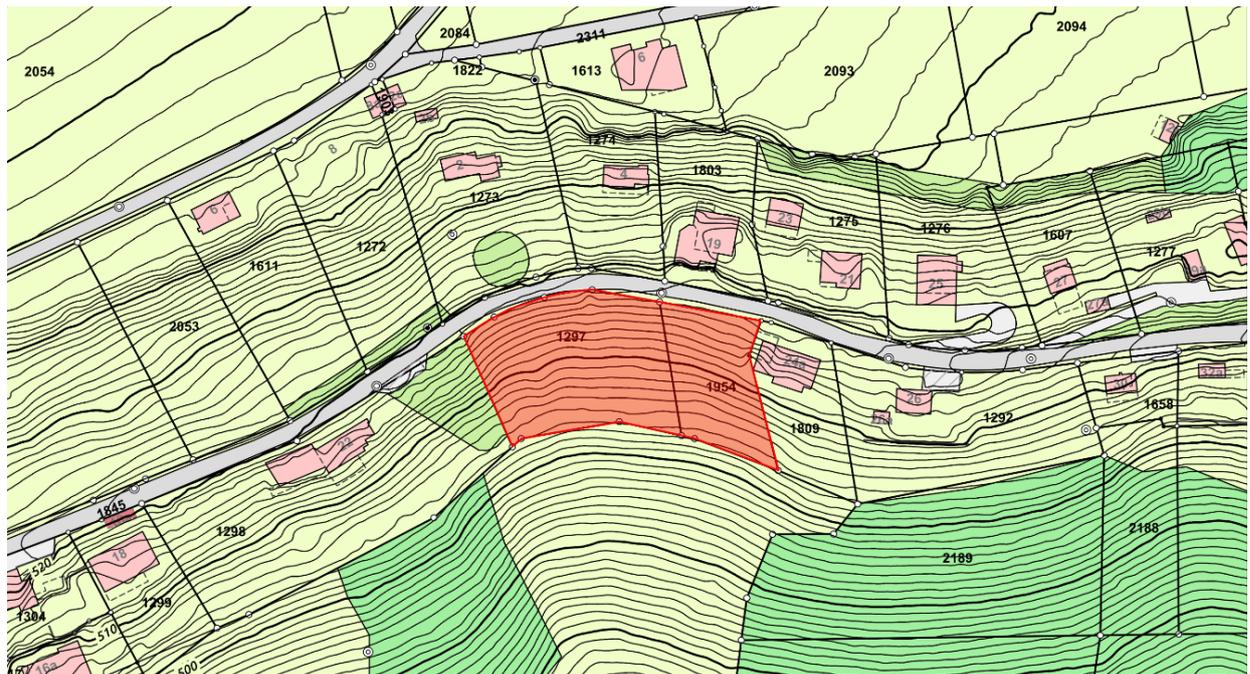


Abb. 38: Höhenkurven Gebiet 4 (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet 4 besteht eine geringe Gefährdung durch Steinschlag und Rutschung. Zudem ist der Gefahrenhinweis Erdfall sowie Hangwasser vorhanden.

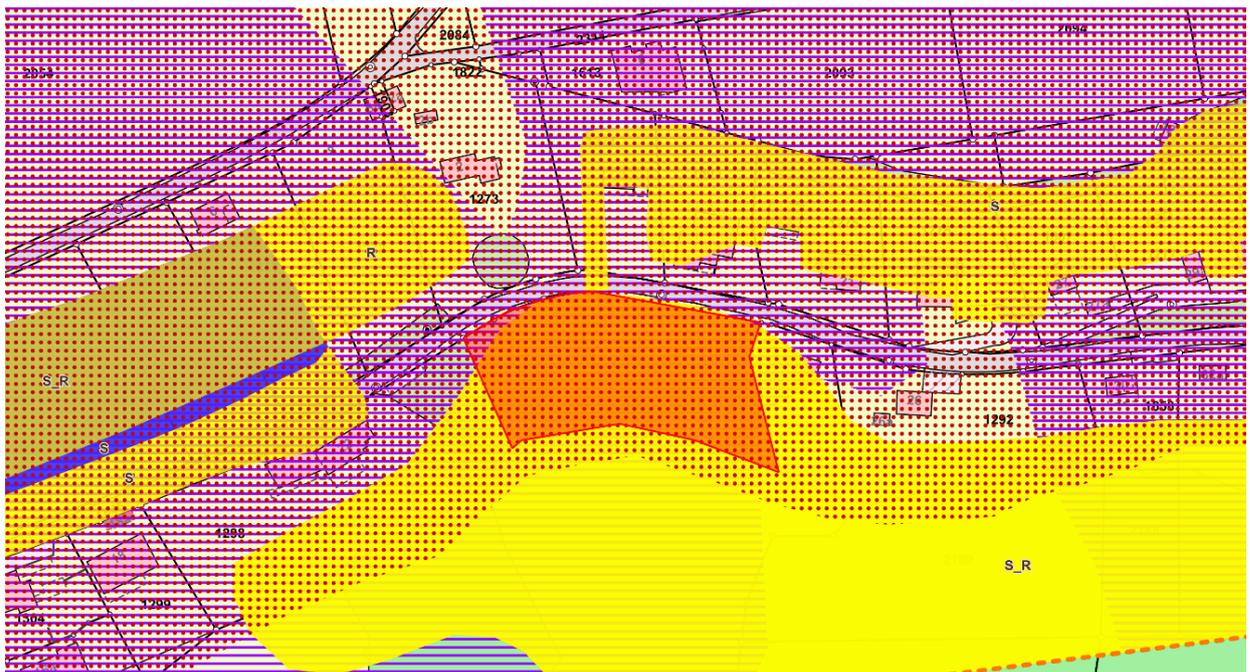


Abb. 39: Gefahrenkarte Rutschung Gebiet 4 (Quelle: GeoView, 2021)

Das Gebiet ist sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf betroffen.

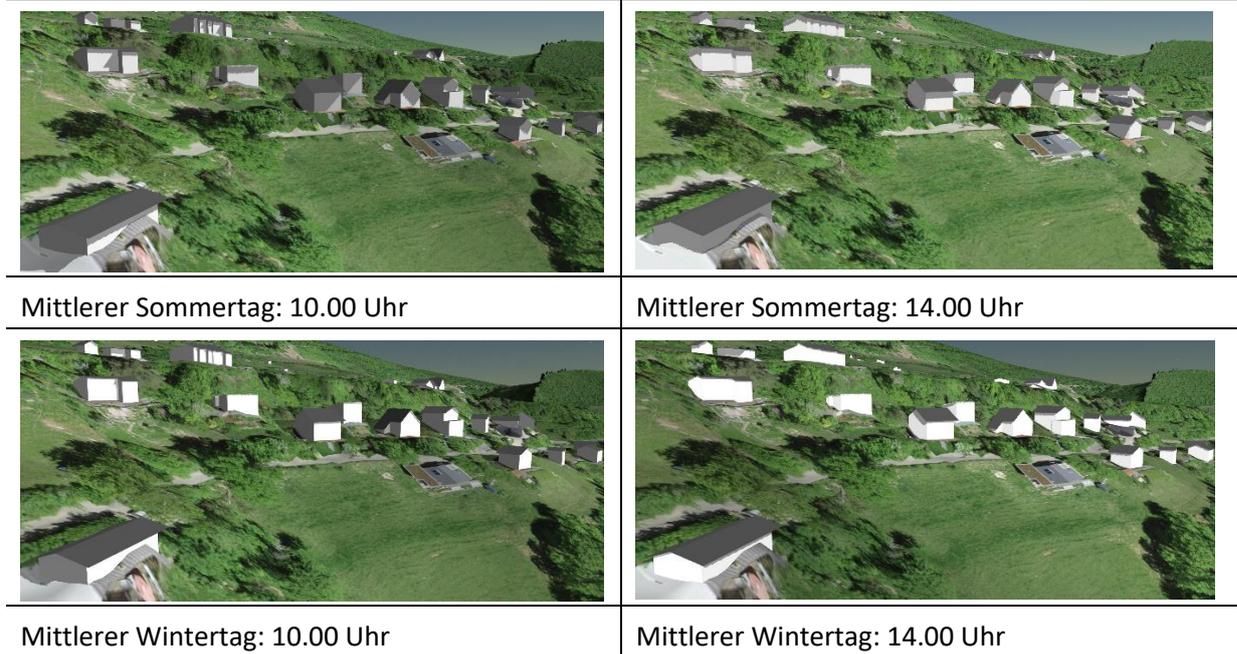


Abb. 40: Schattenwurf Gebiet 4 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.5.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine gesicherten Bauabsichten bekannt.

#### 4.5.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

#### 4.5.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt an eine kommunale Naturschutzzone sowie an ein botanisches Einzelobjekt und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten.

#### 4.5.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. An den erschlossenen Flächen am Nenzlingerweg soll eine Bautiefe gemäss Abbildung 41 erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeordnet.

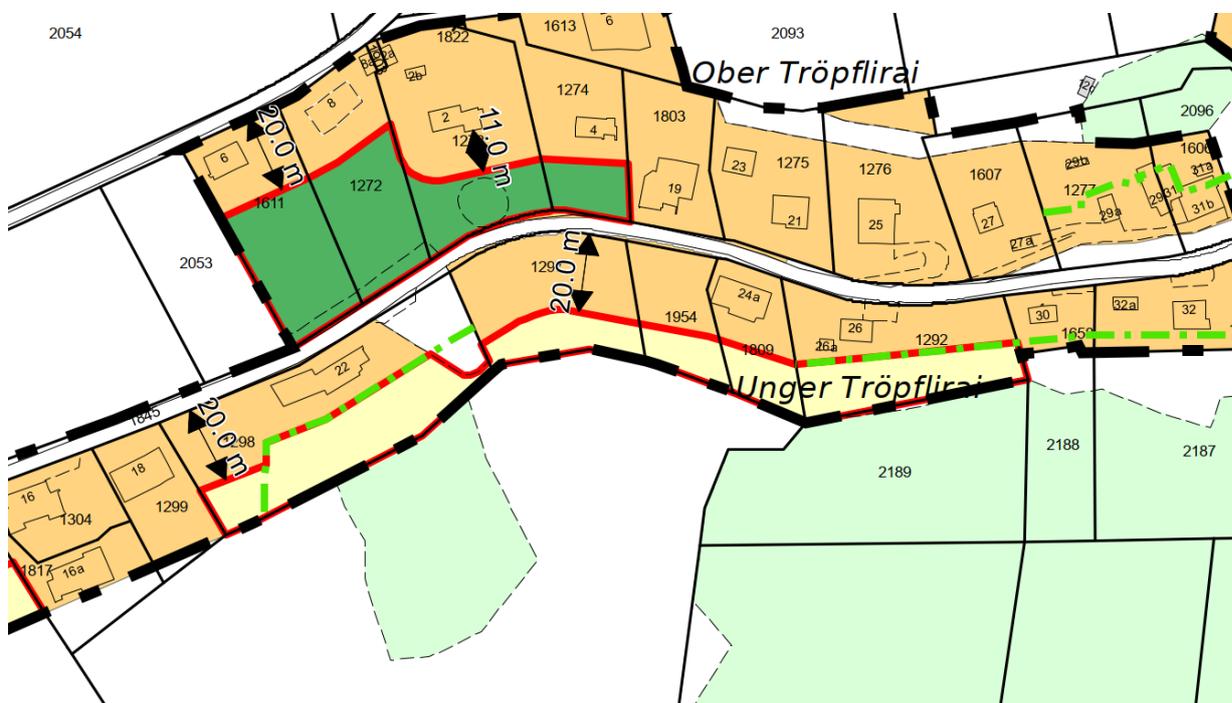


Abb. 41: Empfehlungen Umzonungen Gebiet 4 (Quelle: Jermann AG, 2022)

#### 4.6 Gebiet 5: Grung

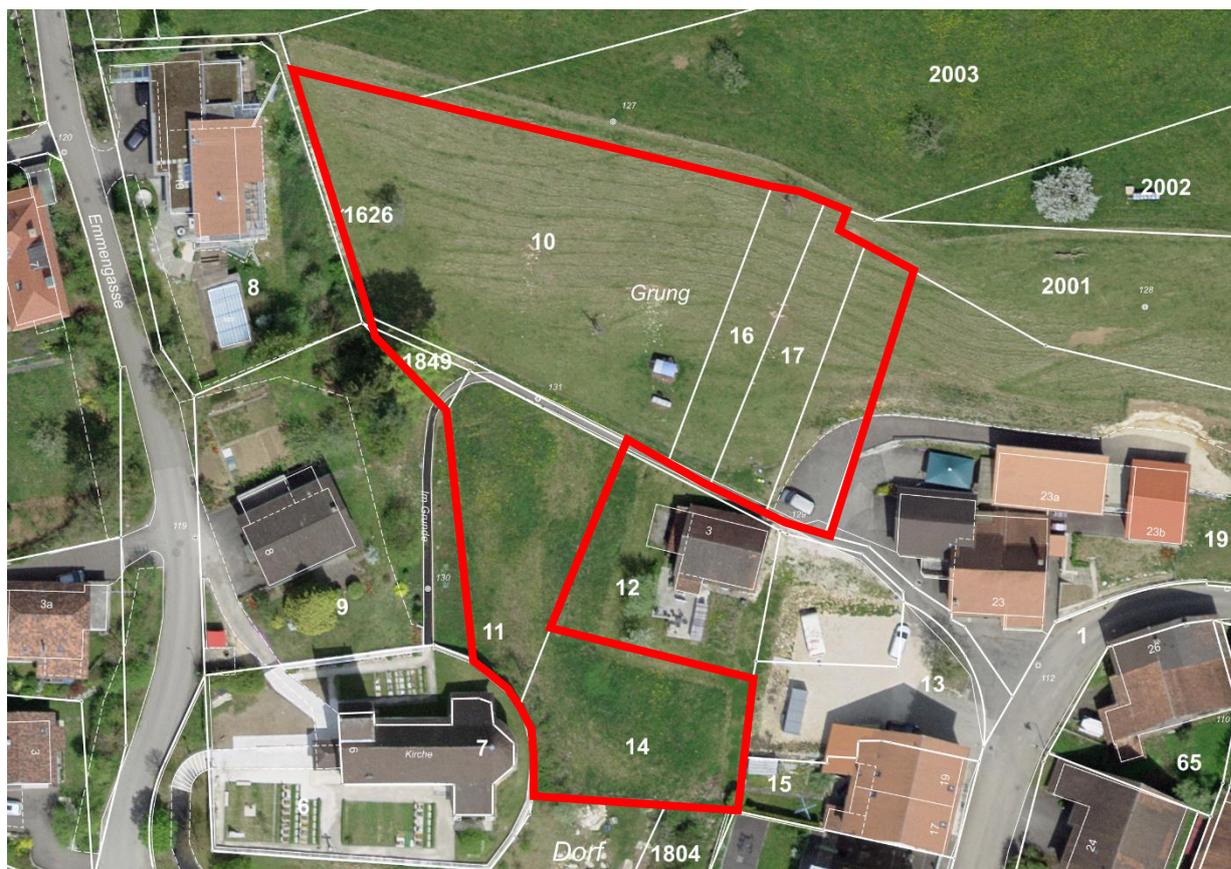
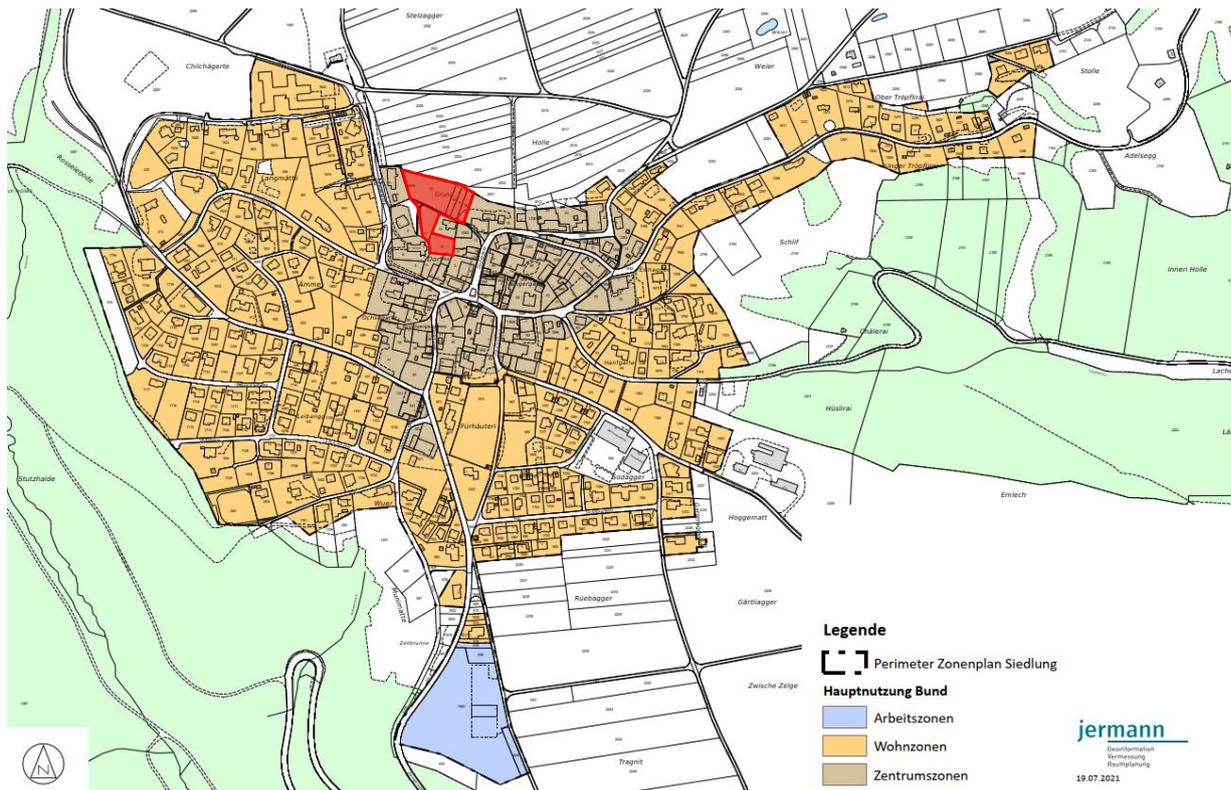


Abb. 42 + 43: Lage Gebiet 5 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	4'000 m <sup>2</sup>	100	5.00
	Siedlungsrand	nördlicher Siedlungsrand, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern	0	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Ja	0	0.00
	Schlüsselgebiet	Ja	0	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Grundsätzlich erschlossen, Strassenausbau nicht optimal	50	23.19
	Parzellierung	Parzellierung fehlt	100	
	Besonnung	Teilweise Schatten in den Wintermonaten	25	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	TZPDK eingeschossige Bauten, Hofstattbereich	50	
	Topografie	Teilweise steiler Südhang	75	
	Gefahrenkarte	geringe Gefährdung Rutschung Erdfall, Hangwasser	75	
Eigentümer	Bauabsichten	Verkauf vorgesehen	50	5.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weide, teilweise steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>39.19</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>2130</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>1832</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.6.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt im Dorfkern am nördlichen Siedlungsrand von Blauen. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 4'000 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Alle Parzellen befinden sich in Privatbesitz.



Abb. 44: Gebiet 5 (Quelle: Raumplanung Holzemer, 2013)



Abb. 45: Gebiet 5 (Quelle: Raumplanung Holzemer, 2013)



Abb. 46: Gebiet 5 (Quelle: Raumplanung Holzemer, 2013)

#### **4.6.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung**

Das Gebiet befindet sich im Dorfkern und eignet sich darum für eine qualitative Verdichtung.

#### **4.6.3 öV-Erschliessung**

Das Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### **4.6.4 Überbaubarkeit**

Das Gebiet ist durch einen Erschliessungsweg erschlossen, welcher durch seinen Ausbaustandard jedoch nicht optimal ist. Ausserdem fehlt eine sinnvolle Parzellierung. Insbesondere Parzellen Nr. 16 -18 sind ohne Landumlegung nicht bebaubar. Aufgrund der steilen Hanglage im nördlichen Abschnitt des Gebiets ist auf diesen Parzellen eine Bebauung nur mit grossem Aufwand möglich.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Der Zonenplan Dorfkern sieht für die Parzellen Nr. 10, 16, 17 ein Bereich für eingeschossige Neubauten vor. Die Parzellen 11 und 14 sind dem Hofstattbereich zugewiesen, auf welchem lediglich Nebenbauten zulässig sind.

Das Gebiet liegt im nördlichen Abschnitt an einem steilen Südhang. Diese starke Neigung von 60 % erschwert eine optimale Bebauung.

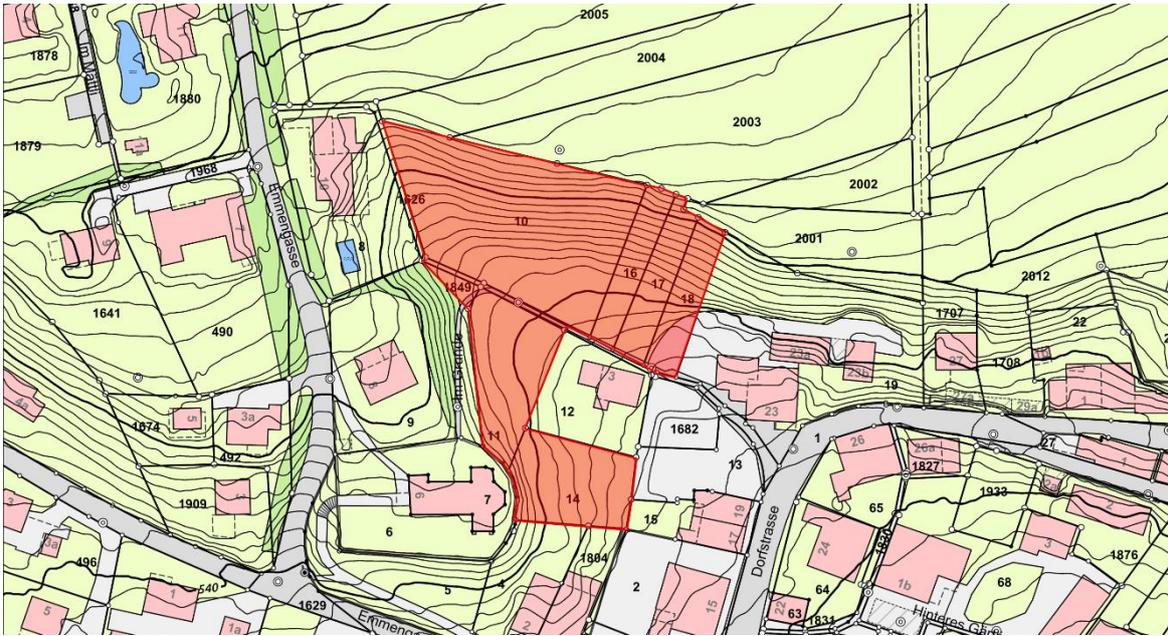


Abb. 47: Höhenkurven Gebiet 5 (Quelle: GeoView)

Im nördlichen Teil des Gebiets 5 besteht eine geringe Gefährdung durch Rutschung. Des Weiteren ist für alle Parzellen der Gefahrenhinweis Erdfall und Hangwasser vorhanden (Die Parzellen Nr. 11 und 14 werden lediglich tangiert). Eine Bebauung wäre damit aus Sicht der Gefährdung denkbar.



Abb. 48: Gefahrenkarte Rutschung Gebiet 5 (Quelle: GeoView)

Gemäss Abb. 49 ist das Gebiet in den Wintermonaten teilweise durch Schattenwurf betroffen.



Abb. 49: Schattenwurf Gebiet 5 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.6.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Die Parzellen Nr. 11 und Nr. 14 gehören zu einer konkreten Bauabsicht, welche den Bau von Mehrfamilienhäusern vorsieht. Ebenfalls ist eine Bauabsicht auf den Parzellen Nrn. 10, 16 und 17 bekannt.

#### 4.6.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weide genutzt. Durch die steile Hanglage der nördlichen Parzellen und die Lage im Dorfkern ist das Gebiet für eine landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet. Es besitzt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

#### 4.6.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt an ein botanisches Einzelobjekt und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten. Die Wiese / Weide an der Hanglage wird im Naturinventar als wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «magere Ziegenweide mit offenen Bodenstellen und abgestorbenem Obstbaum».

#### 4.6.8 Fazit

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Dorfkerns und den Bauabsichten kommt dem südlichen Teilgebiet eine übergeordnete Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung zu. Das Gebiet eignet sich nicht zur Rückzonung. Im nördlichen Teilgebiet (Pz. Nr. 10, 16, 17, 18) soll eine Bautiefe gemäss Abbildung 50 erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeordnet.

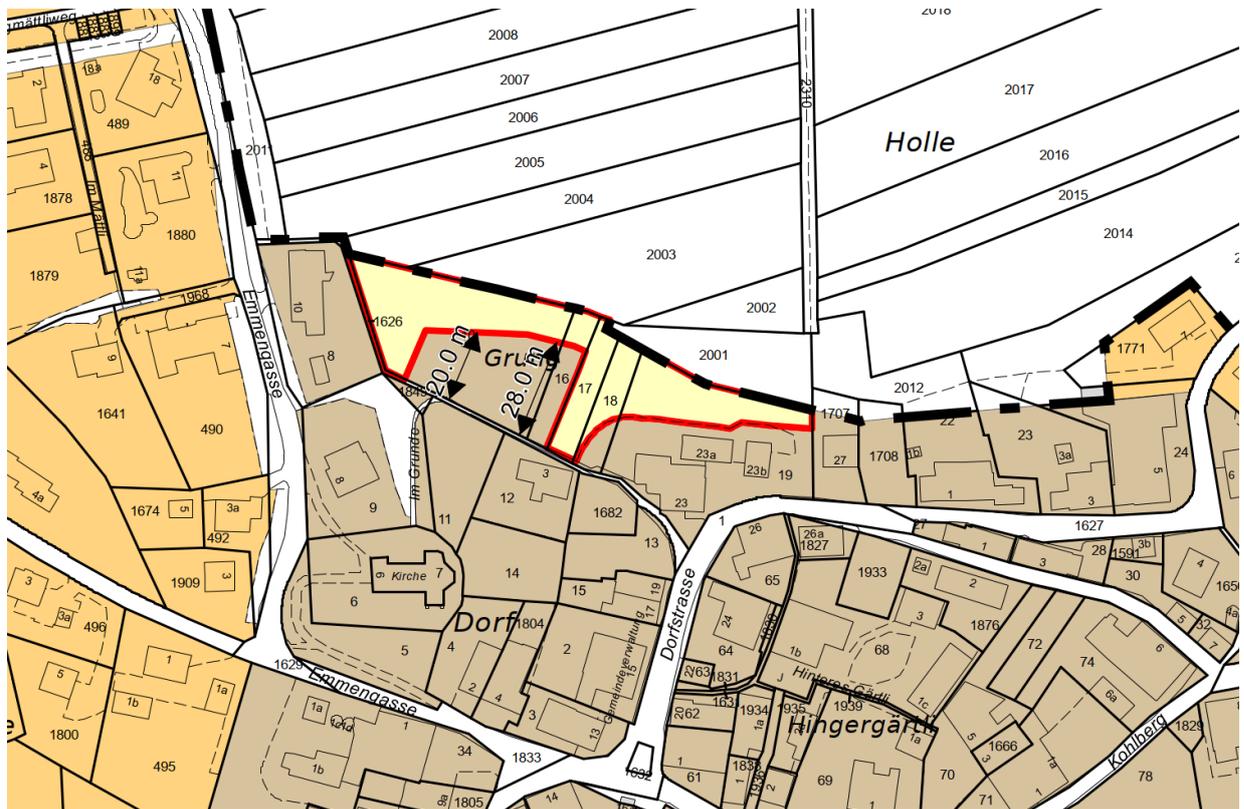
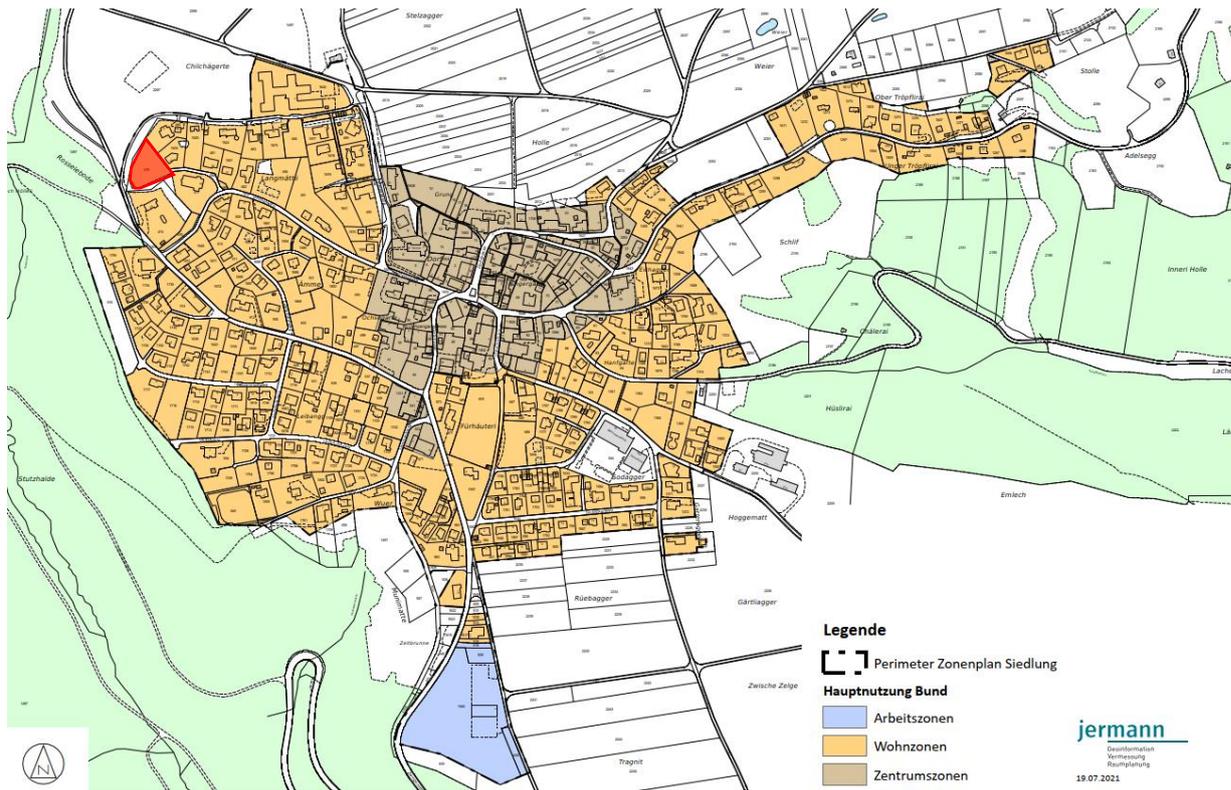


Abb. 50: Empfehlungen Umzonungen Gebiet 5 (Quelle: Jermann AG, 2022)

## 4.7 Gebiet 6: Boggmatten



**jermann**  
 Gesamtplan  
 Vermessung  
 Raumplanung  
 19.07.2021

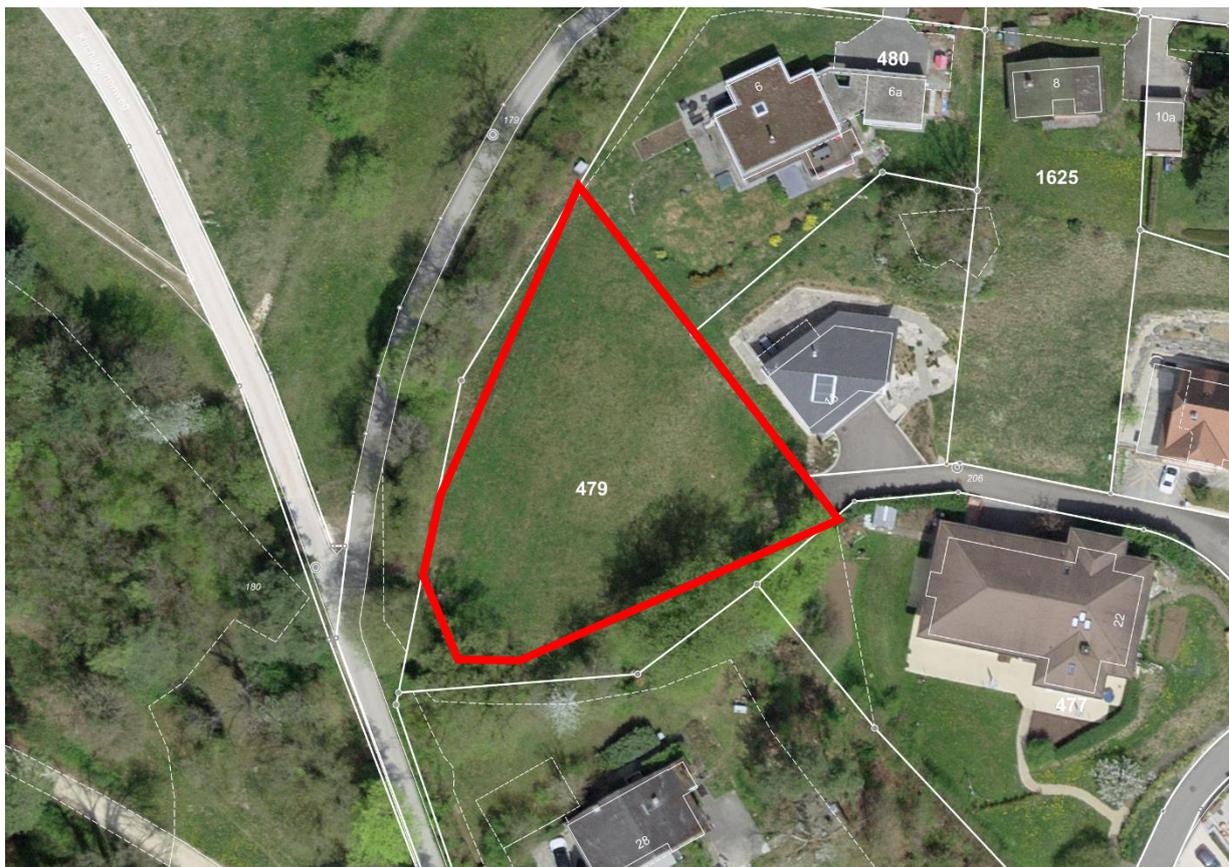


Abb. 51 + 52: Lage Gebiet 6 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Lage	Grösse	1'500 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	Westlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen	0	2.63
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden	0	
	Besonnung	Keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2	25	
	Topografie	leichter Südosthang	25	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland Nutzung durch Pferde	100	2.00
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>65.63</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>1050</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>442</b>

*Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.*

#### 4.7.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Blauen. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 1'500 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet genau das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die Parzelle Nr. 479 befindet sich in Privateigentum.



Abb. 53: Gebiet 6 (Quelle: Google Street View, 2013)



Abb. 54: Gebiet 6 (Quelle: Google Street View, 2013)

#### 4.7.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand, der vorherrschenden Hangneigung und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### 4.7.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

### 4.7.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet 6 ist voll erschlossen. Die bestehende Parzellierung erlaubt eine baldige Überbauung des Gebiets.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohnzone W2 ist eine zeitnahe Bebauung möglich.

Das Gebiet liegt an einem abfallenden Südosthang. Die vorhandene Neigung ermöglicht eine Bebauung.

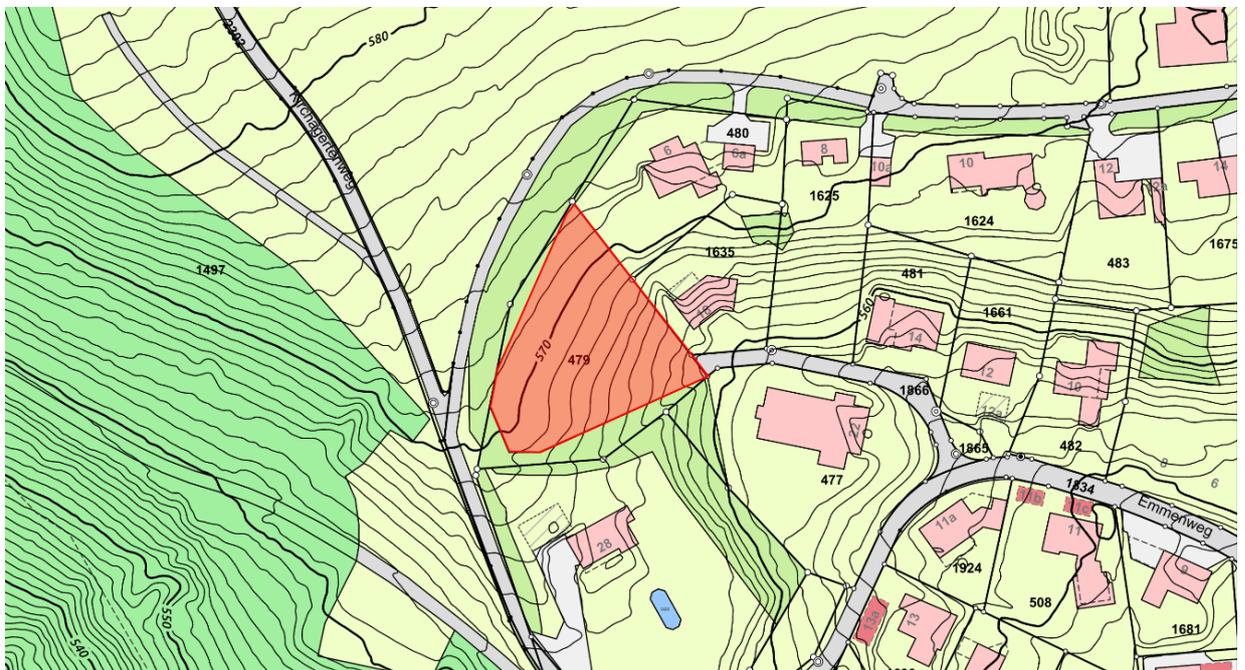


Abb. 13: Höhenkurven Gebiet 6 (Quelle: GeoView)

Im gesamten Gebiet 6 ist der Hinweis auf Erdfall und im östlichen Teil der Parzelle der Gefahrenhinweis Hangwasser vorhanden. Die Bebaubarkeit ist damit gegeben.

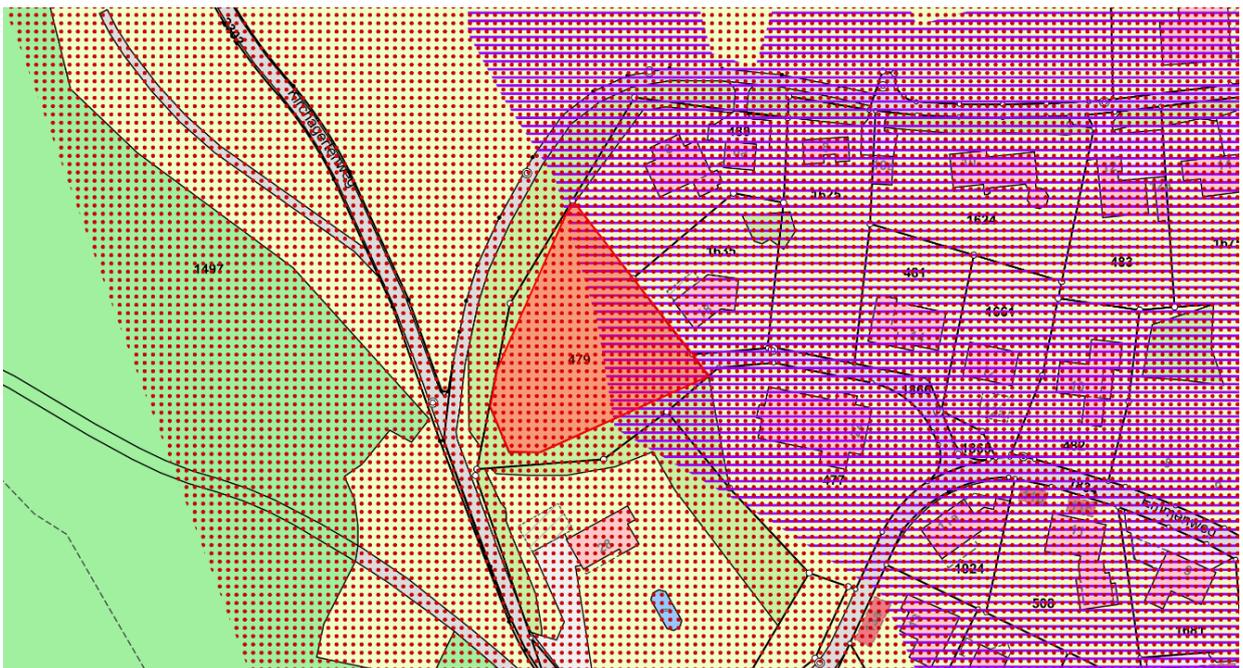


Abb. 13: Gefahrenkarte Gebiet 6 (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in Abb. 55 ersichtlich, ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf betroffen.



Abb. 55: Schattenwurf Gebiet 6 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.7.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

#### 4.7.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weide für Pferde genutzt. Durch die Hanglage hat das Gebiet wahrscheinlich keine Fruchtfolgequalität.

#### 4.7.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt zu grossen Teilen an bestockte Flächen, an ein Fördergebiet für ökologische Vernetzung und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten. Die Wiese wird im Naturinventar als sehr wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «Fromentalwiese bis Magerwiese».

#### 4.7.8 Fazit

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und den fehlenden Bauabsichten eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. Im erschlossenen Teil des Gebiets soll eine Bautiefe gemäss Abbildung 56 erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden der Grünzone zugeordnet.



Abb. 56: Empfehlungen Umzonungen Gebiet 6 (Quelle: Jermann AG, 2022)

## 4.8 Gebiet 7: Stutzhalde Nord

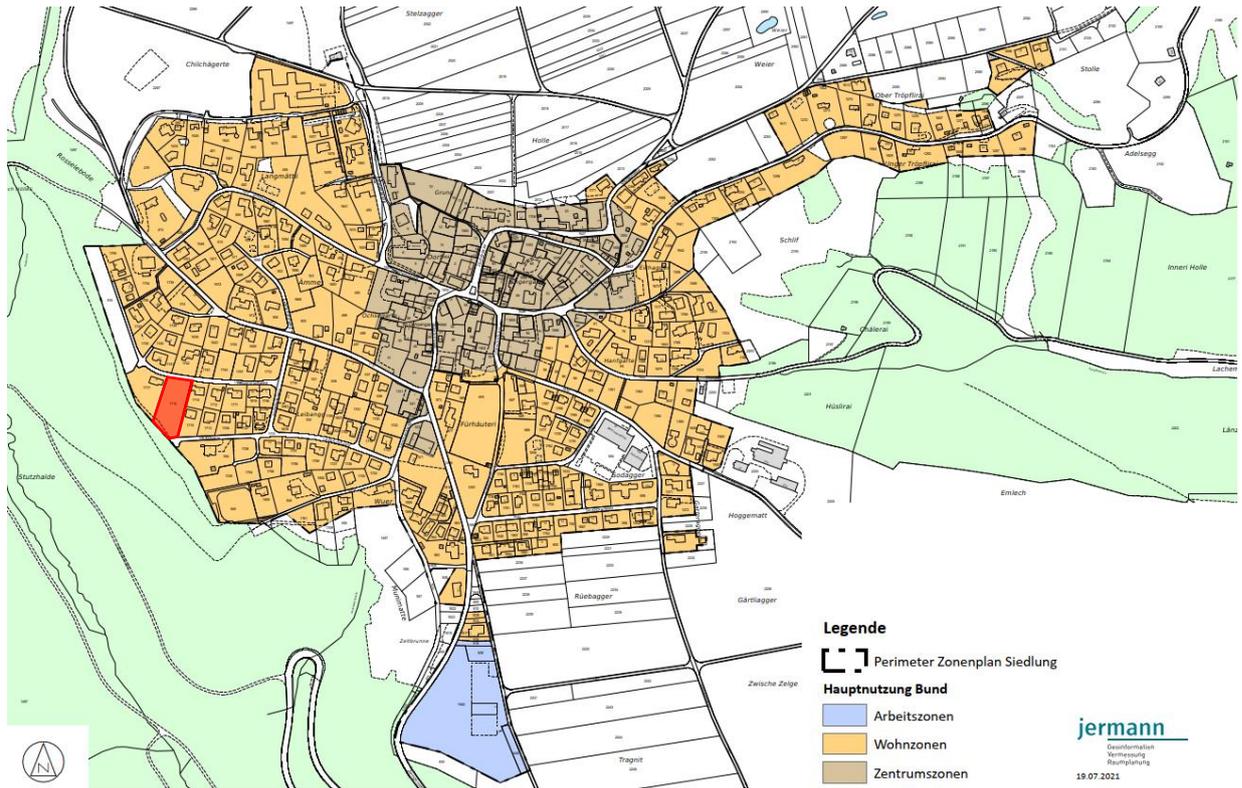


Abb. 57 + 58: Lage Gebiet 7 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	2'000 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	Westlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen	0	3.50
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden, weitere Abparzellierung möglich	0	
	Besonnung	Keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2, Waldbaulinie schränkt Bebaubarkeit ein	50	
	Topografie	Leichter Südhang	25	
	Gefahrenkarte	keine Gefährdung Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese, Weide	50	1.00
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	Synergien zum Wald	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>65.50</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>0</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>1972</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.8.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Blauen. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 2'000 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die betroffene Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 59: Gebiet 7 (Quelle: Google Street View, 2013)



Abb. 60: Gebiet 7 (Quelle: Google Street View, 2013)

#### 4.8.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.8.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.8.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet 7 ist durch den Hasenmattweg und die Stutzhalde erschlossen. Eine Parzellierung ist vorhanden. Das Gebiet könnte jedoch noch abparzelliert werden.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohnzone W2 ist eine zeitnahe Bebauung möglich.

Das Gebiet liegt an einem Südhang mit geringer Neigung, was für eine Überbauung optimal ist. Es ist jedoch zu bemerken, dass die bestehende Waldbaulinie die Bebaubarkeit einschränkt.

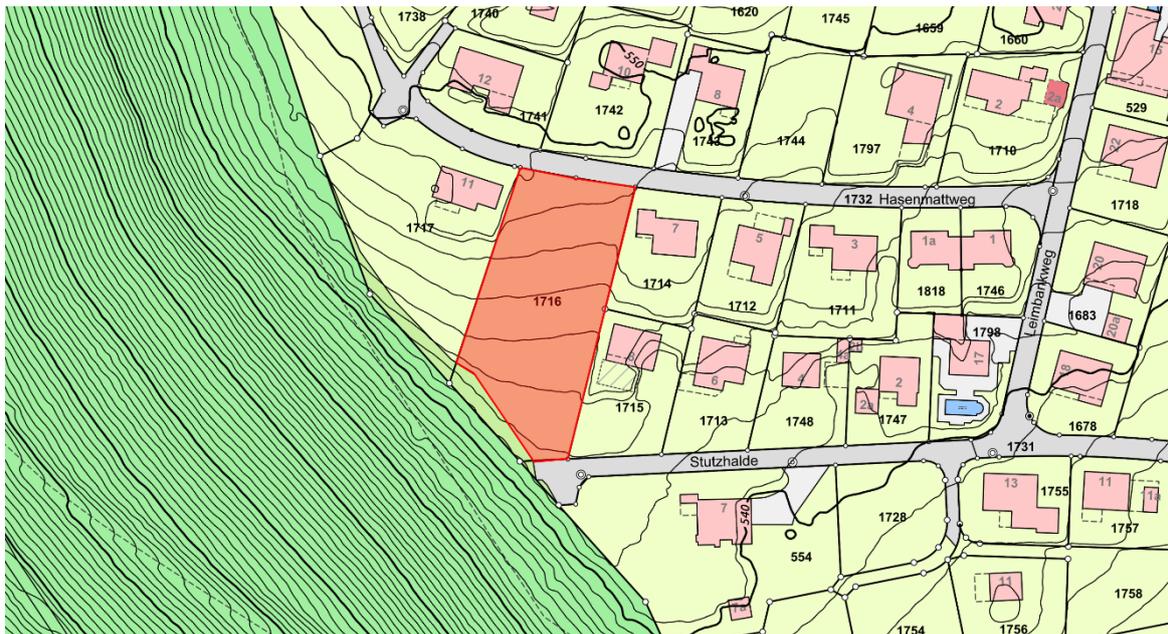


Abb. 61: Höhenkurven Gebiet 7 (Quelle: GeoView, 2021)

Im gesamten Gebiet 7 ist der Hinweis auf Erdfall und auf einem Teilgebiet der Gefahrenhinweis Hangwasser vorhanden. Die Bebaubarkeit ist damit gegeben.

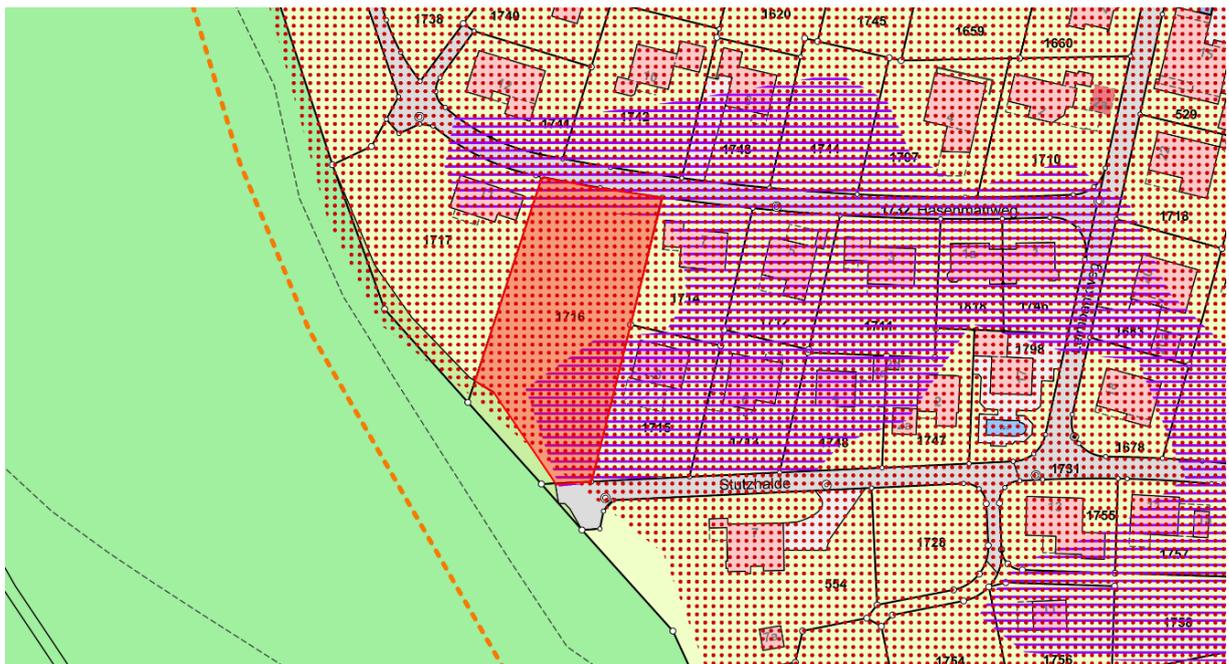


Abb. 62: Gefahrenkarte Rutschung Gebiet 7 (Quelle: GeoView, 2021)

Gemäss Abb. 63 ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht von Schattenwurf betroffen.

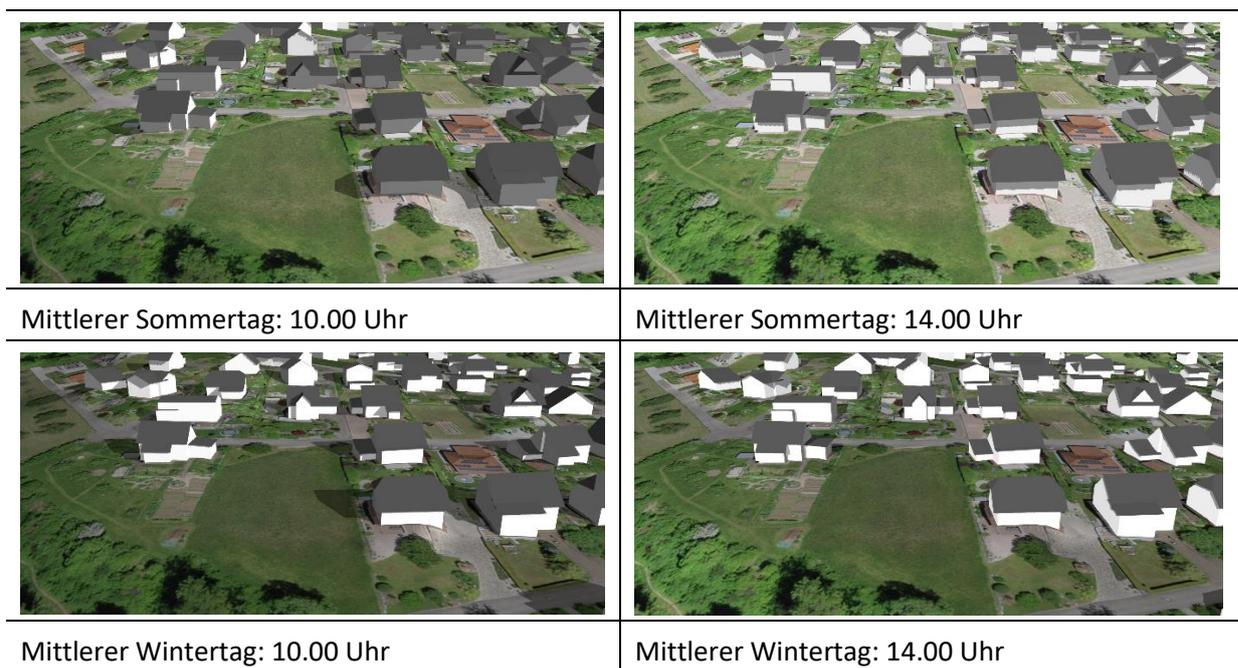


Abb. 63: Schattenwurf Gebiet 7 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.8.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

#### **4.8.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung**

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese genutzt. Insbesondere aufgrund der geringen Neigung der Parzelle ist das Gebiet landwirtschaftlich nutzbar. Fruchtfolgequalität ist nicht vorhanden. Trotz der Lage am Siedlungsrand ist die Parzelle von Wohnbauten umgeben, was gegen eine landwirtschaftliche Nutzung spricht.

#### **4.8.7 Synergien Freiraum**

Durch die Lage am Siedlungsrand bestehen Synergien mit der auf Gebiet 7 vorhandenen bestockten Fläche und dem Wald. Die Streuobstwiese wird im Naturinventar als wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «Wiese mit einzelnen Obstbäumen».

#### **4.8.8 Fazit**

Aufgrund der guten und unmittelbar möglichen Bebaubarkeit sowie im Sinne der Konsistenz der Wohnzone (eine Rückzonung würde zu einer «Zahnlücke» in der Zone führen) eignet sich das Gebiet nicht für eine Rückzonung. Die Rückzonung von Teilflächen zwischen Wald und Waldbaulinie, welche heute schon nicht bebaut werden können, werden nicht zur Rückzonung empfohlen, in der Revision der Zonenvorschriften jedoch überprüft.

#### 4.9 Gebiet 8: Stutzhalde Süd

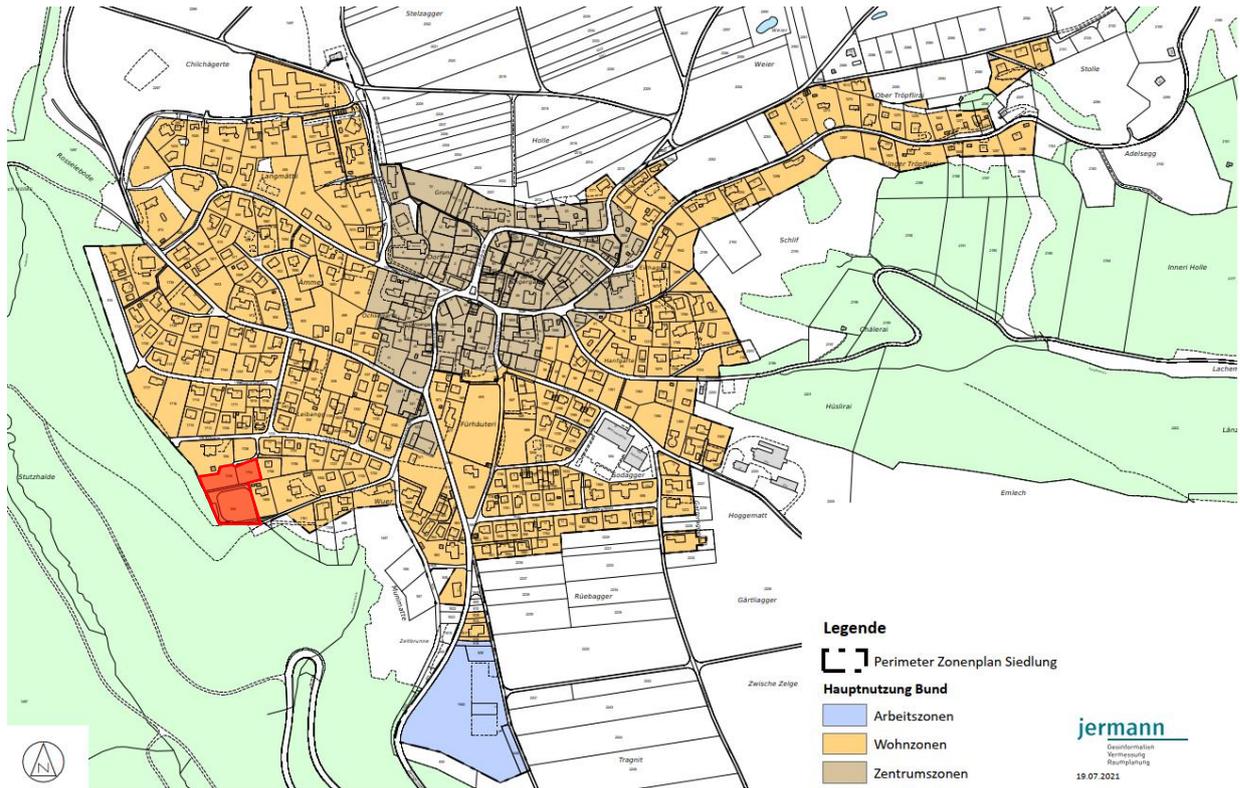


Abb. 64 + 65: Lage Gebiet 8 innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	3'600 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	Südwestlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Teilweise erschossen	50	8.75
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden	0	
	Besonnung			
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2, Waldbaulinie schränkt Bebaubarkeit ein	50	
	Topografie	leichter Südhang	25	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Erfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	Parzellen Nr. 1729 & 1754	50	5.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese, Weide	50	2.00
	Fruchtfolgeflächenqualität	möglich	50	
Synergien Freiraum	Synergien Freiraum	Bedingt vorhanden	25	1.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>63.75</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>0</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>3594</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 4.9.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Blauen. Es hat eine Gesamtgrösse von ca. 3'700 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 66: Gebiet 8 (Quelle: Google Street View, 2013)

#### 4.9.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.9.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 4.9.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet ist parzelliert und somit aufgrund der Parzellenstruktur bebaubar. Parzelle Nr. 549 ist durch eine private Erschliessungsstrasse erschlossen. Diese Erschliessungsstrasse sichert zudem die Erschliessung der Parzelle Nr. 1855, welche ansonsten keinen anderen Zugang zum Strassennetz aufweist. Die Erschliessung der Parzellen Nr. 1729 und Nr. 1754 ist vorgesehen, wurde jedoch bis anhin nicht umgesetzt. Somit ist kurzfristig nur die Parzelle Nr. 549 für eine Überbauung geeignet.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohnzone W2 ist eine zeitnahe Bebauung möglich.

Das Gebiet liegt an einem Südhang. Die Neigung ist sehr gering, was für eine künftige Bebauung optimal ist. Es ist jedoch zu bemerken, dass die bestehende Waldbaulinie die Bebaubarkeit einschränkt.

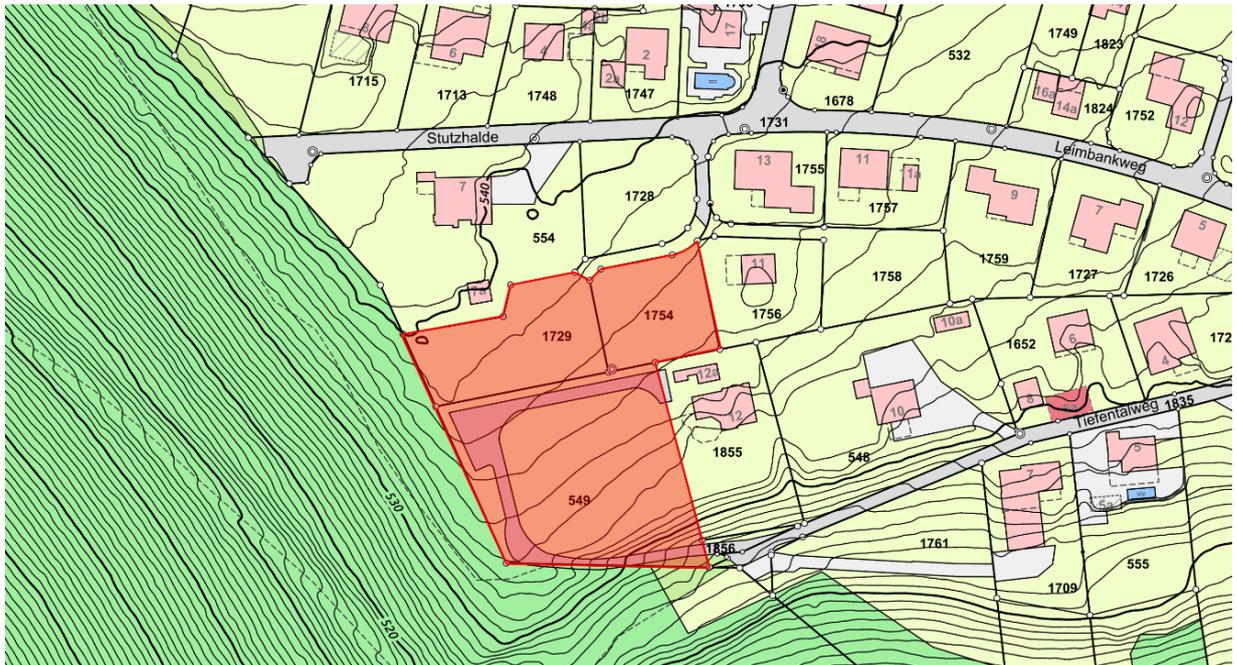


Abb. 67: Höhenkurven Gebiet 8 (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet 8 besteht ein Hinweisbereich Erdfall. Eine Bebauung wäre damit aus Sicht der Gefährdung denkbar.

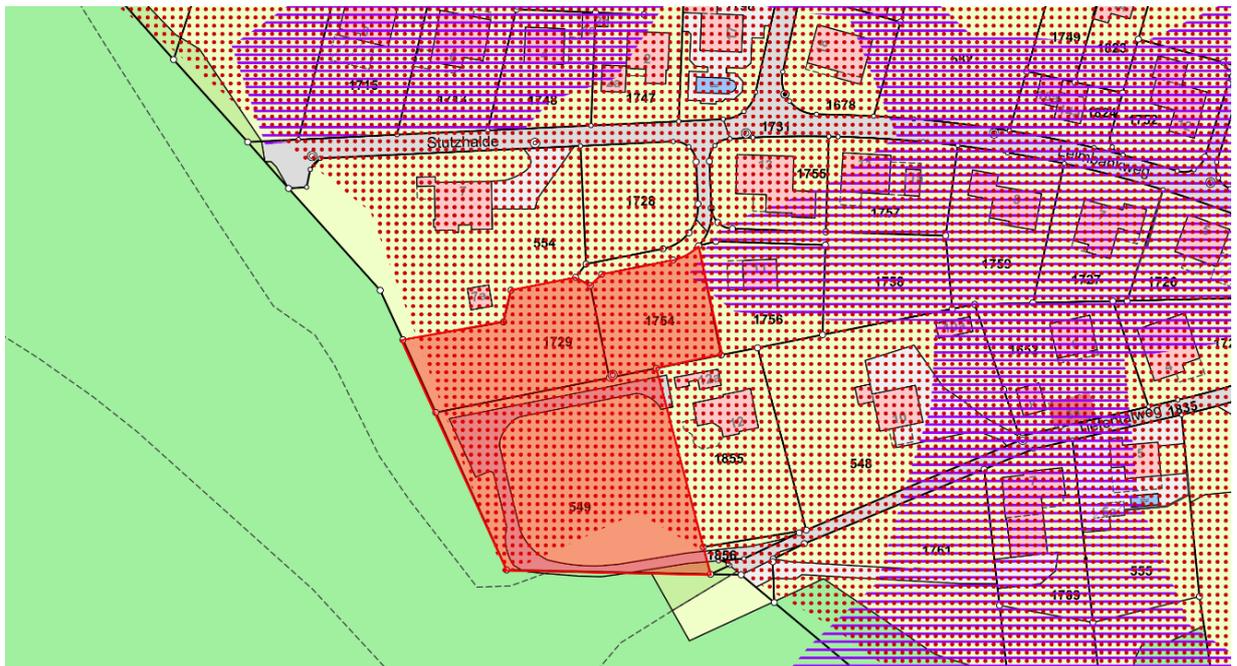


Abb. 68: Gefahrenkarte Gebiet 8 (Quelle: GeoView, 2021)

Gemäss Abb. 69 ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht von Schattenwurf betroffen.



Mittlerer Sommertag: 10.00 Uhr



Mittlerer Sommertag: 14.00 Uhr



Mittlerer Wintertag: 10.00 Uhr



Mittlerer Wintertag: 14.00 Uhr

Abb. 69: Schattenwurf Gebiet 8 (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 4.9.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Für zwei der drei Parzellen sind Bauabsichten bekannt, für die eine ist die Absicht konkret.

#### 4.9.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese genutzt. Insbesondere aufgrund der geringen Neigung der Parzelle ist das Gebiet landwirtschaftlich nutzbar. Es wäre möglich, dass das Gebiet Fruchtfolgequalität aufweist. Trotz der Lage am Siedlungsrand ist die Parzelle von Wohnbauten umgeben, was gegen eine landwirtschaftliche Nutzung spricht.

#### 4.9.7 Synergien Freiraum

Die Lage der Privatstrasse auf Parzelle Nr. 549 erschwert Synergien mit dem Freiraum. Das restliche Gebiet hat durch die Lage am Siedlungsrand Anschluss an die benachbarte Landschaft. Die Streuobstwiese wird im Naturinventar als wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «Streuobstwiese mit Hoch- und Mittelstämmern, Reben und Einzelbäumen im Randbereich».

#### 4.9.8 Fazit

Das Gebiet eignet sich nicht für eine Rückzonung. Auf Parzellen Nr. 1729 und Nr. 1754 sprechen die Bauabsichten, auf Parzelle Nr. 549 die Erschliessung der Parzelle Nr. 1855 dagegen.

Die Rückzonung von Teilflächen zwischen Wald und Waldbaulinie, welche heute schon nicht bebaut werden können, werden nicht zur Rückzonung empfohlen.

# 5 Schlecht bebaubare Gebiete

## 5.1 Gebiet a: Parzelle Nr. 1314

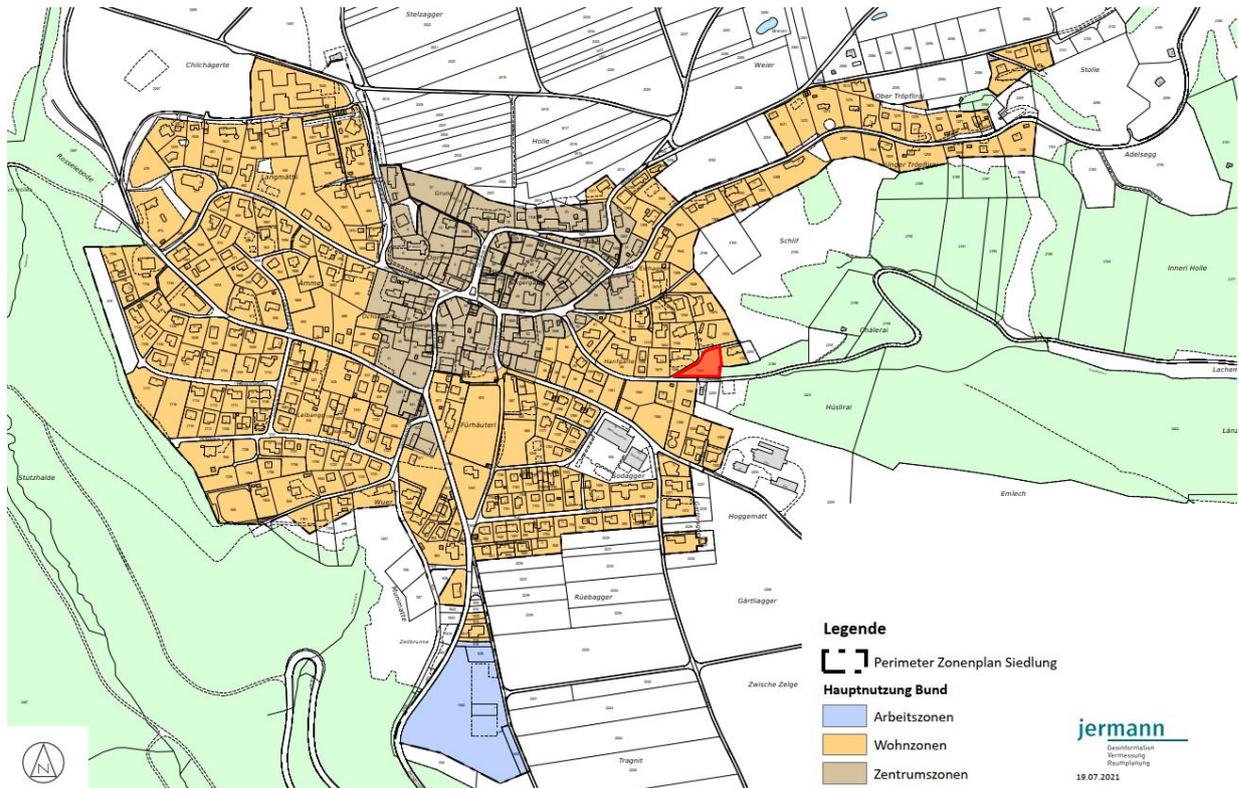


Abb. 70 + 71: Lage Gebiet a innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	1'000 m <sup>2</sup>	0	5.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Erschlossen	0	6.13
	Parzellierung	vorhanden	0	
	Besonnung	keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W2	50	
	Topografie	Südosthang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Hinweis Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	keine bekannt	0	0.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	teilweise vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>52.13</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>0</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>999</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

### 5.1.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgrösse von ca. 1'000 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500m<sup>2</sup> nicht. Es bietet dennoch ein gewisses Potential für eine Rückzoning, da die vorhandene Topografie eine Bebauung erschwert. Die Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 72: Gebiet a (Quelle: Google Street View, 2013)



Abb. 73: Gebiet a (Quelle: Google Street View, 2013)

### 5.1.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Das Gebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### 5.1.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

### 5.1.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet gilt als erschlossen und ist parzelliert.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die Parzelle ist der Wohnzone W2 zugewiesen, was eine zeitnahe Bebauung ermöglichen würde.

Das Gebiet liegt an einem Südosthang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da Hangneigungen von bis zu 70 % im südlichen Bereich vorhanden sind.

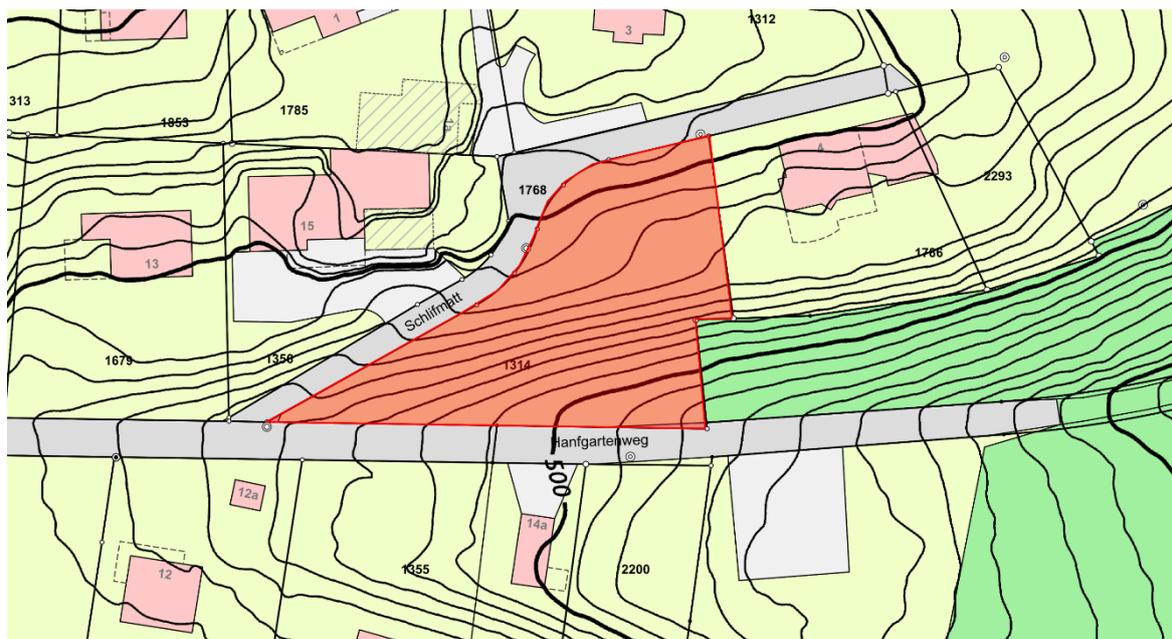


Abb. 74: Höhenkurven Gebiet a (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet a besteht ein Hinweis auf Erdfall und Hangwasser. Ansonsten sind gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdungen zu beachten.

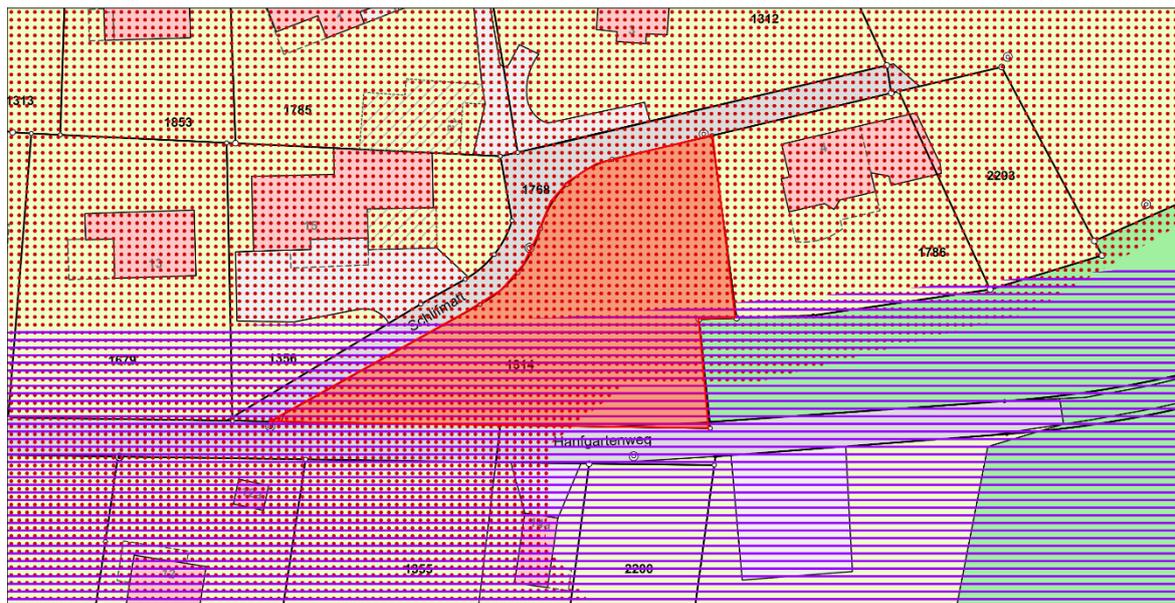


Abb. 75: Gefahrenkarte Gebiet a (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in Abb. 76 ersichtlich, wird das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt.

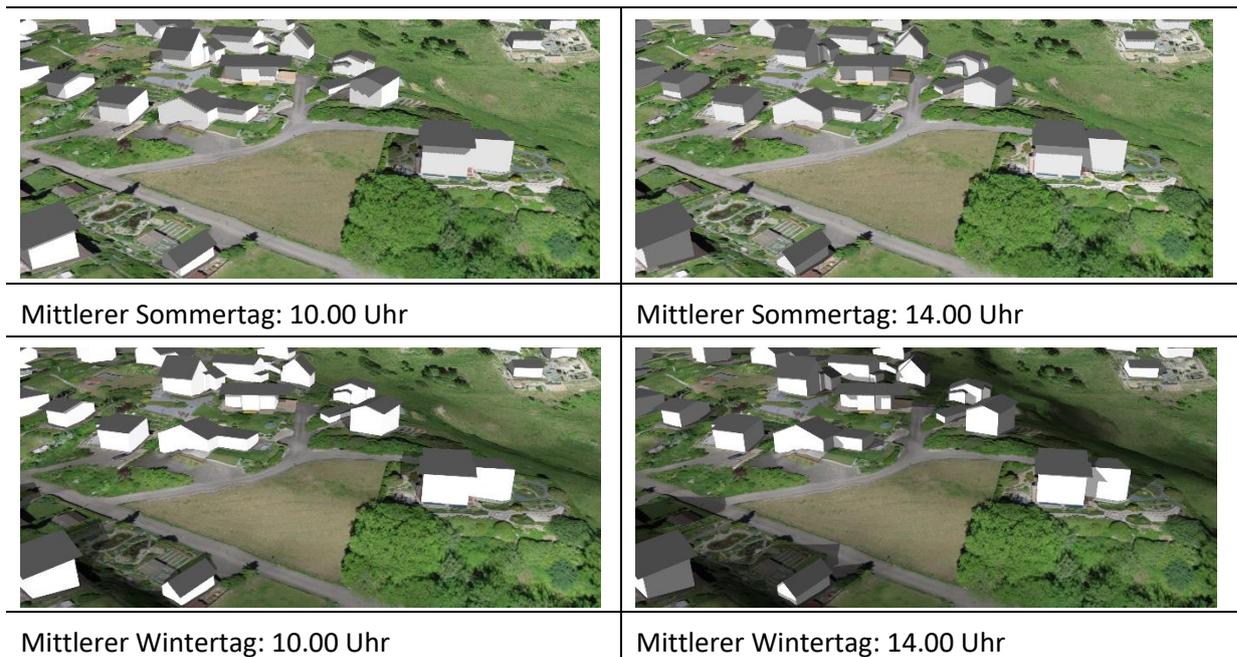


Abb. 76: Schattenwurf Gebiet a (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.1.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es besteht die Absicht, die Parzelle mit zwei Gebäuden relativ dicht zu überbauen.

### 5.1.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

### 5.1.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft, insbesondere mit dem angrenzenden Wald, vorhanden. Das Gebiet ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten. Der Waldabstand betrifft die Parzelle hingegen nicht. Das Amt für Wald beider Basel bestätigte, dass in diesem Bereich die Waldfläche gemäss Waldgesetz (mattgrün) und nicht die Waldfläche gemäss Amtlicher Vermessung (hellgrün) für die Abstandsbemessung des Waldabstandes massgebend ist.



Abb. 77: Waldfläche (Quelle: GeoView BL, 2022)

### 5.1.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der bestehenden Erschliessung, der konkreten Absicht einer verdichteten Bebauung der Parzelle sowie der Lage zwischen bebautem Bauland und Strasse eignet sich das Gebiet nicht für eine Rückzonung.

## 5.2 Gebiet b: Parzelle Nr. 1305

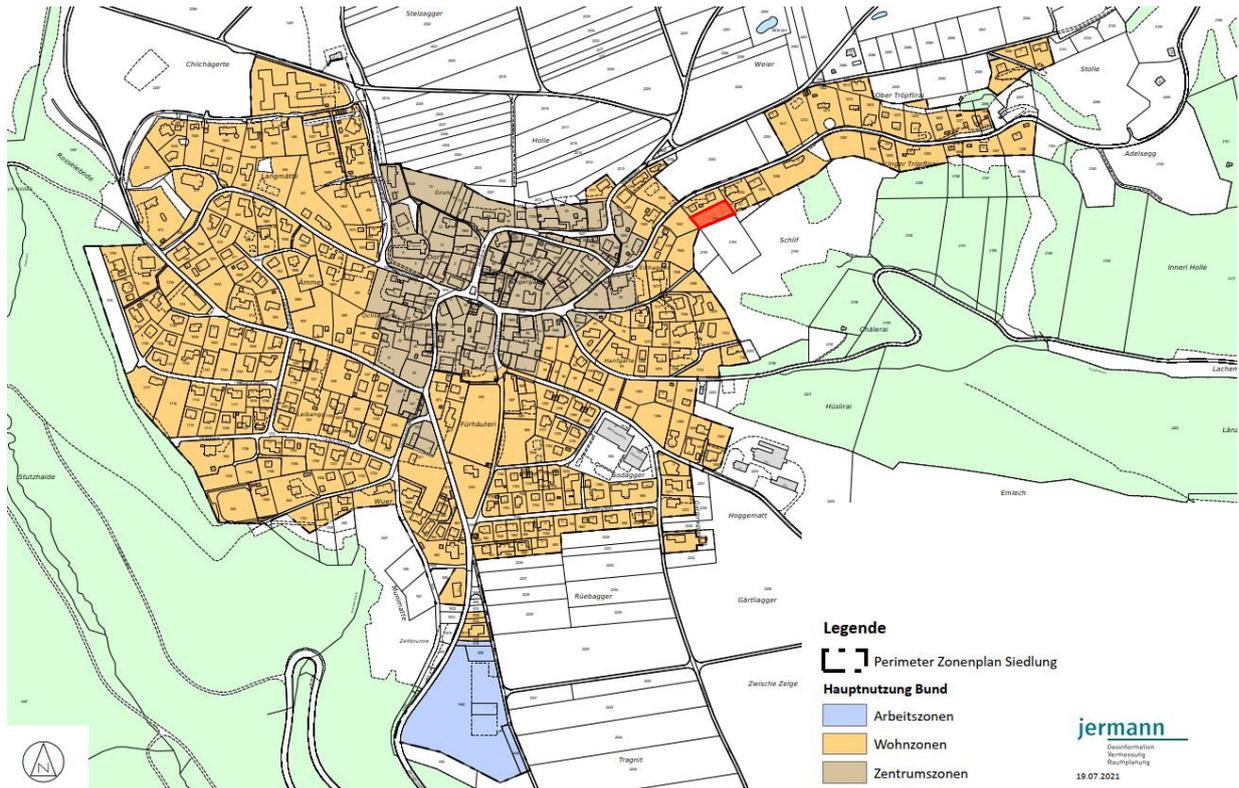


Abb. 78 + 79: Lage Gebiet b innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	685 m <sup>2</sup>	0	5.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse, innerhalb 300 m zur Haltestelle)	75	1.50
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Nicht erschlossen	100	15.75
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden	0	
	Besonnung	keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W1	25	
	Topografie	Südosthang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	Keine Gefährdung Erdfall, Hangwasser	25	
Eigentümer	Bauabsichten	keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>71.75</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>685</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>0</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

### 5.2.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgrösse von ca. 800 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500m<sup>2</sup> nicht. Es bietet dennoch ein gewisses Potential für eine Rückzonung, da die vorhandene Topografie eine Bebauung erschwert. Die Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 80: Gebiet b (Quelle: 3D Geoportal, 2021)



Abb. 81: Gebiet b (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.2.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Das Gebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### 5.2.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt innerhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» aber ausserhalb einer Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

## 5.2.4 Überbaubarkeit

Da auf der vorliegenden Parzelle nur die erste Bautiefe an der Strasse bebaut ist, ist die zweite Bautiefe (Betrachtungsperimeter) nicht erschlossen. Ausserdem fehlt eine sinnvolle Parzellierung.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die Parzelle ist der Wohnzone W1 zugewiesen, was eine zeitnahe Überbauung ermöglichen würde.

Das Gebiet liegt an einem Südosthang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da eine durchschnittliche Hangneigung von 50 % vorhanden ist.

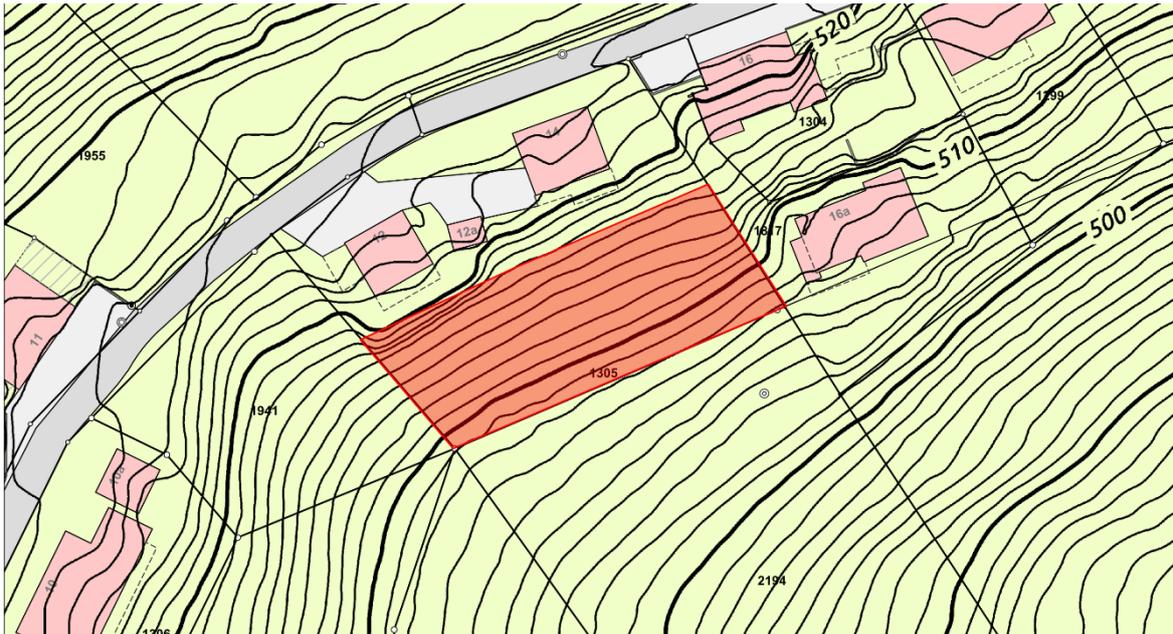


Abb. 82: Höhenkurven Gebiet b (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet b besteht ein Hinweis auf Erdfall und Hangwasser. Ansonsten sind gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdungen zu beachten.

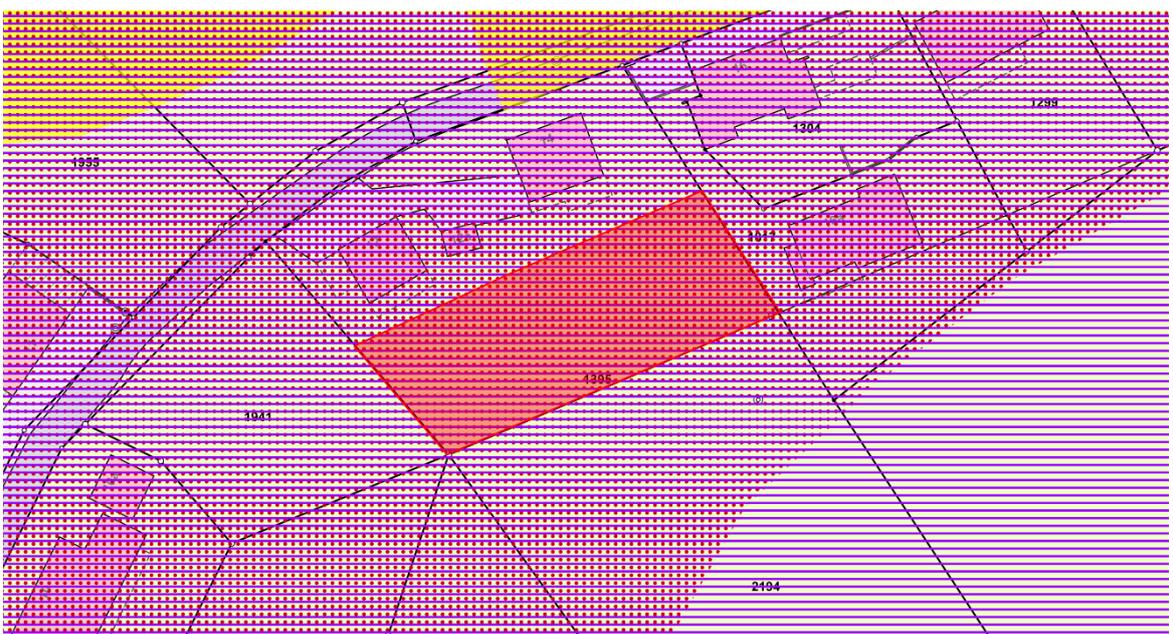


Abb. 83: Gefahrenkarte Gebiet b (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht von Schattenwurf betroffen.

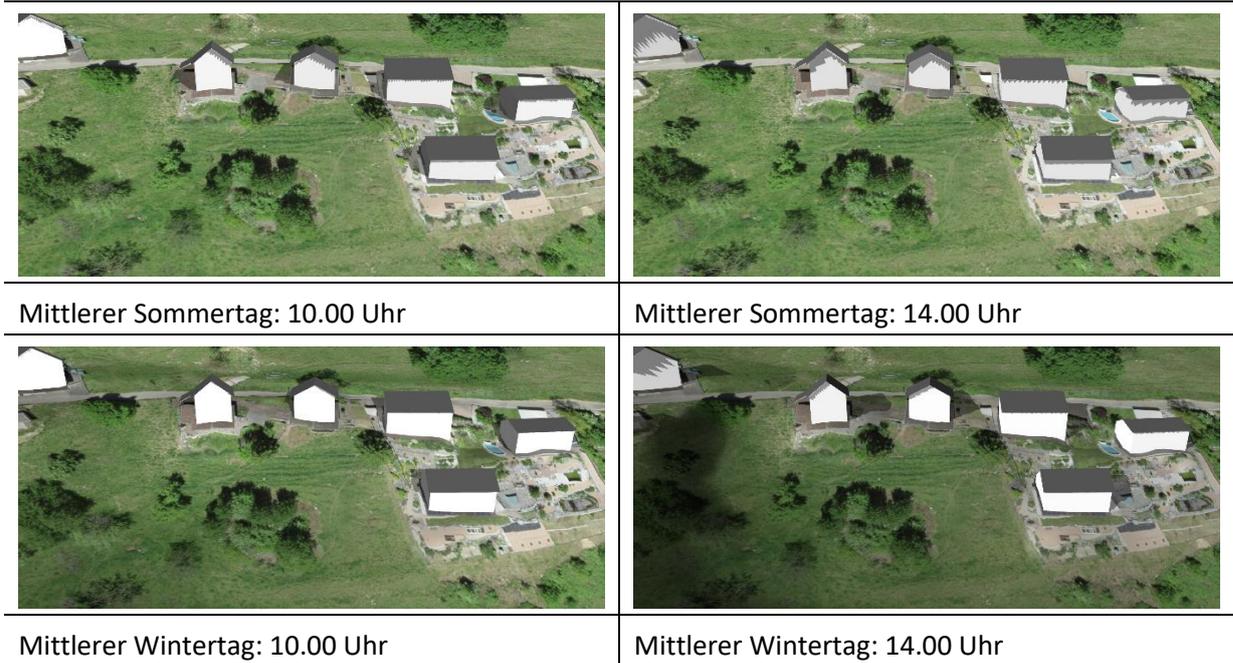


Abb. 84: Schattenwurf Gebiet b (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.2.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

### 5.2.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

### 5.2.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt an eine kommunale Naturschutzzone und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten.

### 5.2.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.



### 5.3 Gebiet c: Parzelle Nr. 1298

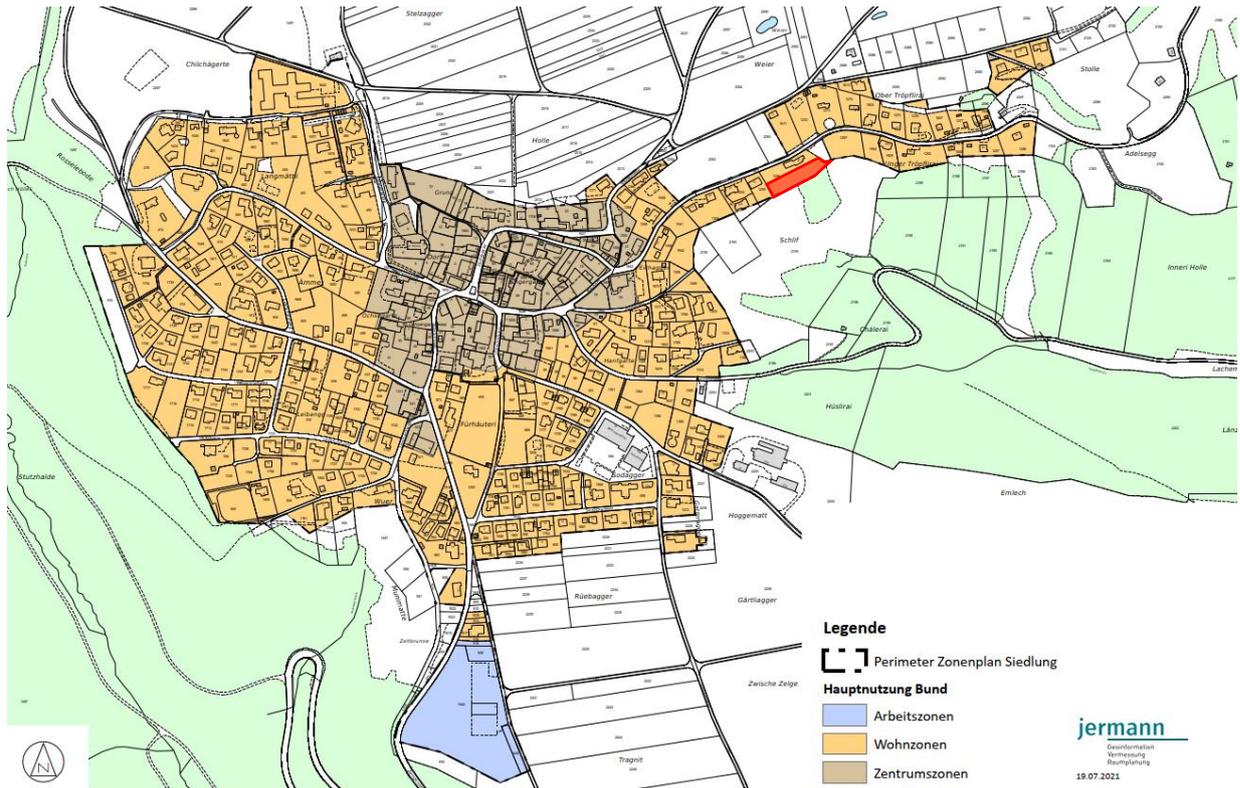


Abb. 86 + 87: Lage Gebiet c innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	1'067 m <sup>2</sup>	0	5.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Nicht erschlossen	100	22.75
	Parzellierung	Parzellierung vorhanden (nicht optimal)	50	
	Besonnung	keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W1	25	
	Topografie	Südosthang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	geringe Gefährdung Rutschung und Steinschlag Erdfall, Hangwasser	75	
Eigentümer	Bauabsichten	Keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>79.25</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>1067</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>0</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

### 5.3.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgrösse von ca. 1'200 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500m<sup>2</sup> nicht. Es bietet dennoch ein gewisses Potential für eine Rückzoning, da die vorhandene Topografie eine Bebauung erschwert. Die Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 88: Gebiet c (Quelle: Google Street View, 2014)



Abb. 89: Gebiet c (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.3.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Das Gebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### 5.3.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

### 5.3.4 Überbaubarkeit

Da die Parzelle Nr. 1298 nur in der erste Bautiefe an der Strasse bebaut ist, ist die zweite Bautiefe (Betrachtungsperimeter) nicht erschlossen. Ausserdem fehlt eine sinnvolle Parzellierung.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die Parzelle ist der Wohnzone W1 zugewiesen, was eine zeitnahe Überbauung ermöglichen würde.

Das Gebiet liegt an einem Südosthang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da eine durchschnittliche Hangneigung von 50 % vorhanden ist.

Der südliche Teil der Parzelle liegt hinter einer Waldbaulinie und ist nicht bebaubar.

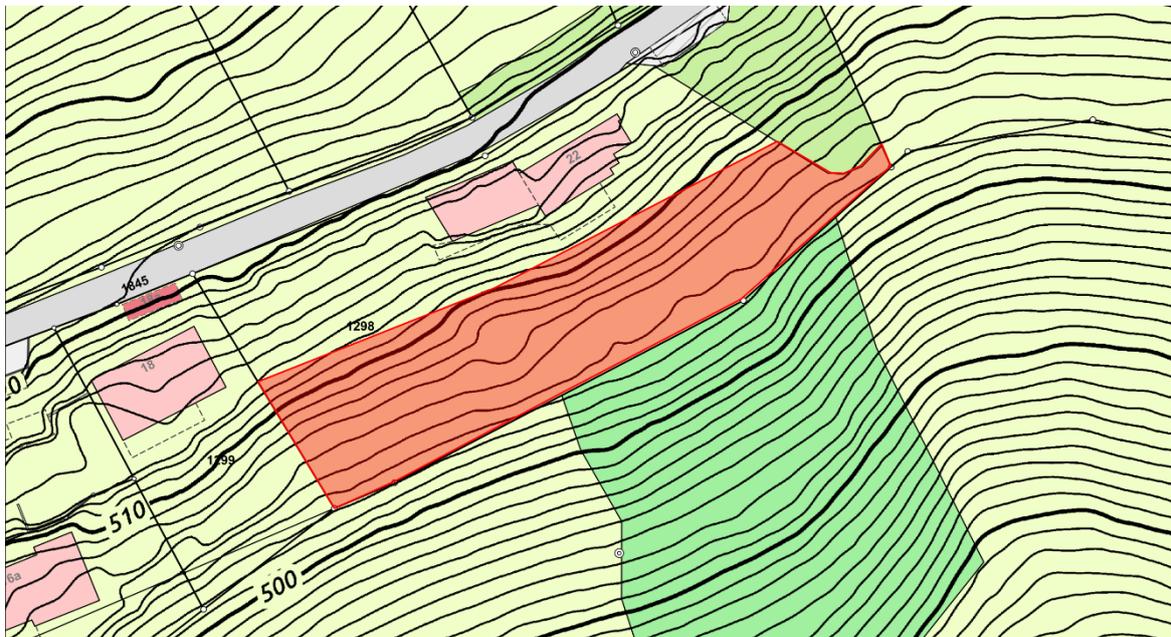


Abb. 90: Höhenkurven Gebiet c (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet c besteht eine geringe Gefährdung durch Rutschung und Steinschlag und der Hinweis auf Erdfall und Hangwasser.

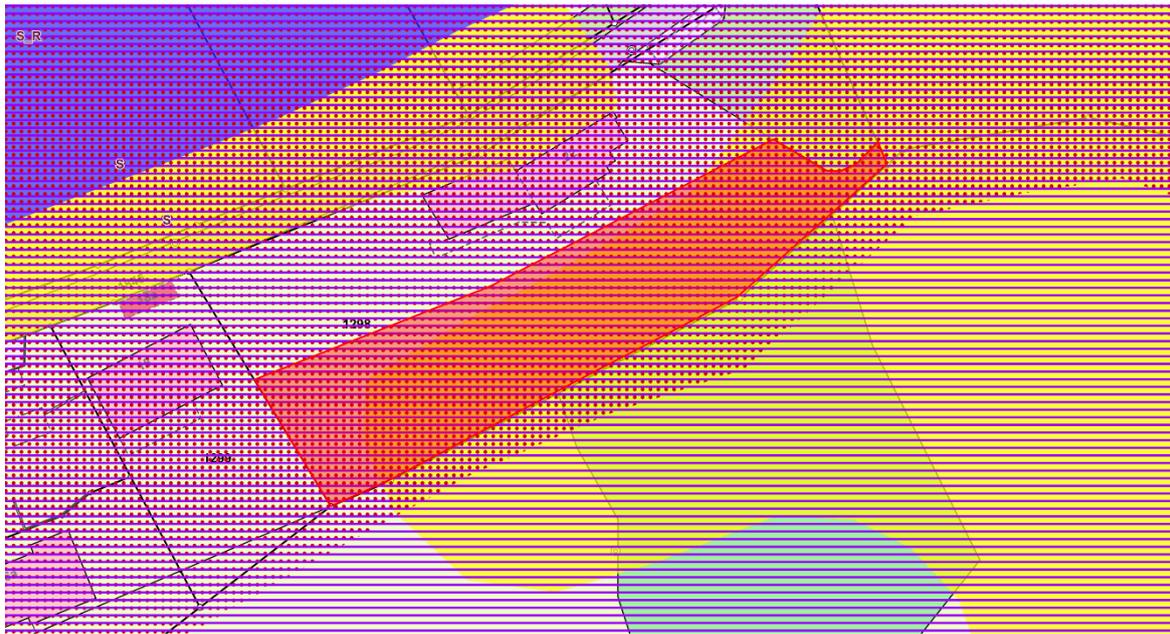


Abb. 91: Gefahrenkarte Gebiet c (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf betroffen.

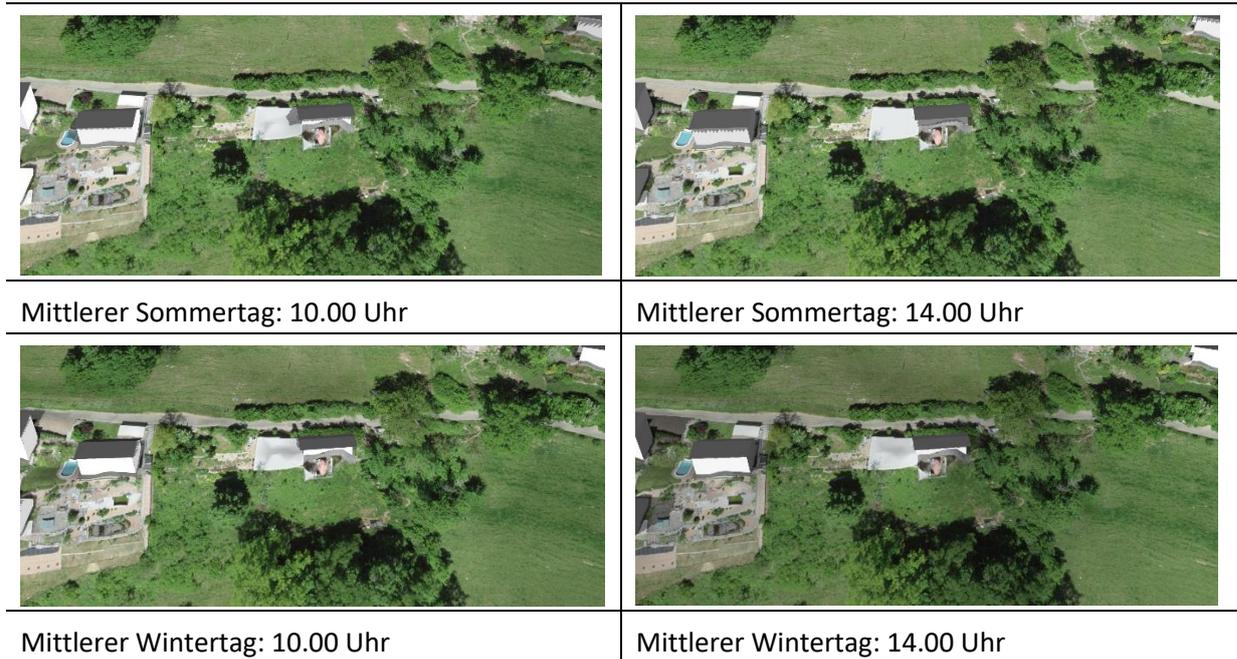


Abb. 92: Schattenwurf Gebiet c (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.3.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

### 5.3.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

### 5.3.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Das Gebiet grenzt an eine kommunale Naturschutzzone sowie an ein botanisches Einzelobjekt und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten.

### 5.3.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.



Abb. 93: Empfehlungen Umzonungen Gebiet c (Quelle: Jermann AG, 2022)

## 5.4 Gebiet d: Parzellen Nr. 1809 & 1292

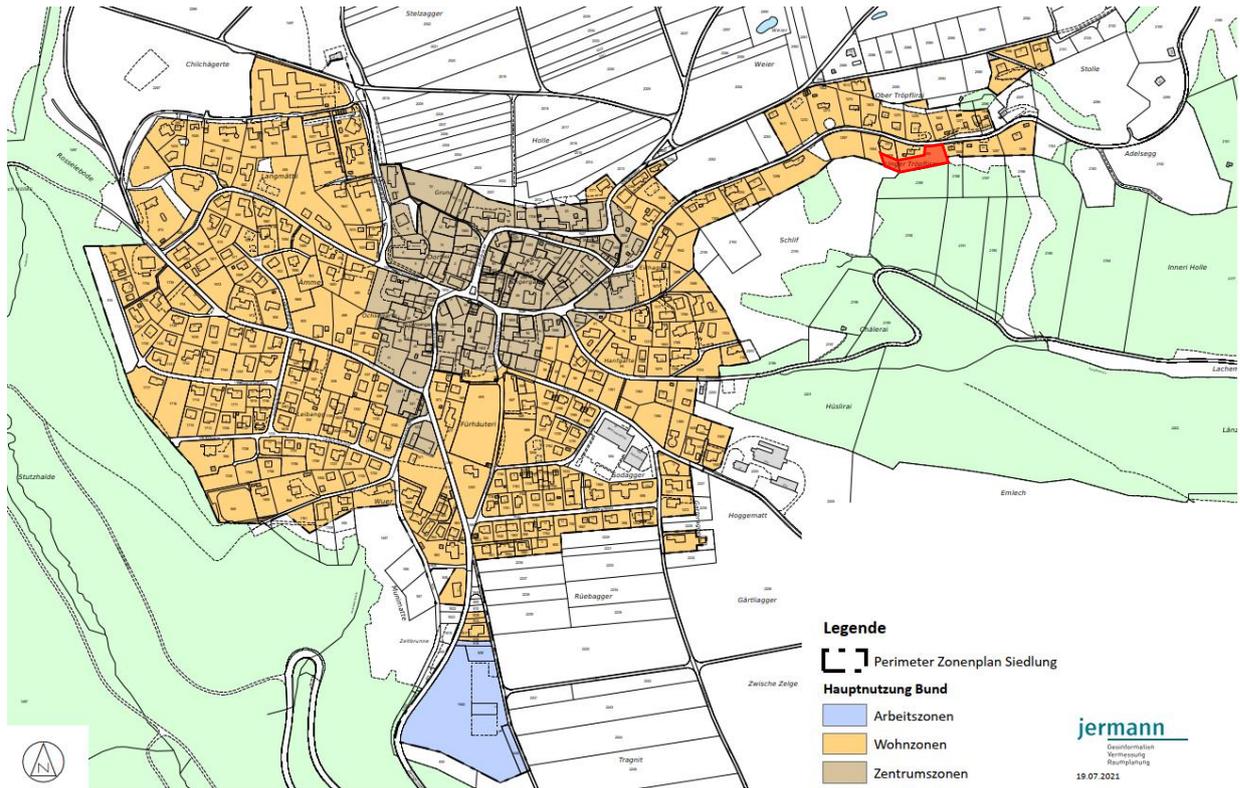


Abb. 94 + 95: Lage Gebiet d innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	1'200 m <sup>2</sup>	0	5.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	Teilweise erschlossen	50	17.50
	Parzellierung	Parzellierung teilweise vorhanden	50	
	Besonnung	Keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W1	25	
	Topografie	Südhang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	geringe Gefährdung Rutschung/Steinschlag Erdfall, Hangwasser	75	
Eigentümer	Bauabsichten	Keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weideland, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>74.00</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>933</b>
	<b>Bebauung</b>			<b>266</b>

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

#### 5.4.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgrösse von ca. 1'200 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500m<sup>2</sup> nicht. Es bietet dennoch ein gewisses Potential für eine Rückzonung, da die vorhandene Topografie eine Bebauung erschwert. Die Parzellen befinden sich in Privateigentum.



Abb. 96: Gebiet d (Quelle: 3D Geoportal, 2021)



Abb. 97: Gebiet d (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 5.4.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Das Gebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 5.4.3 öV-Erschliessung

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

#### 5.4.4 Überbaubarkeit

Das Gebiet ist nur teilweise erschlossen: Der östliche Bereich ist durch den Nenzlingerweg erschlossen. Für die zweite Bautiefe fehlt eine Erschließung.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die Parzelle ist der Wohnzone W1 zugewiesen.

Das Gebiet liegt an einem Südhang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 40 % vorhanden ist.

Der südliche Teil der Parzelle liegt hinter einer Waldbaulinie und ist nicht bebaubar.

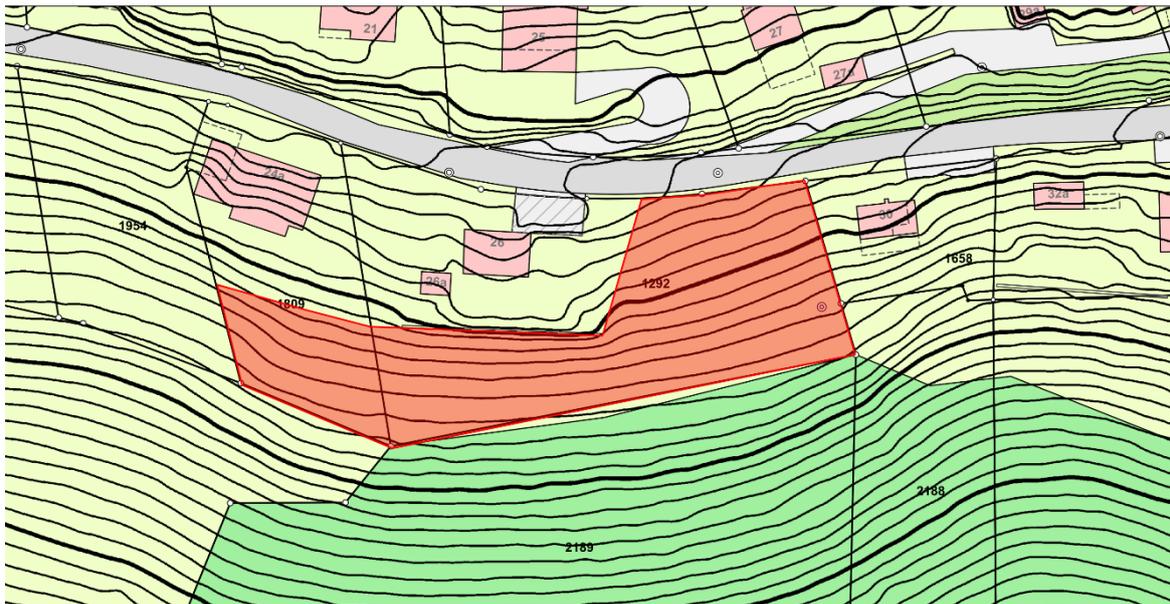


Abb. 98: Höhenkurven Gebiet d (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet d besteht eine geringe Gefährdung durch Rutschung und Steinschlag und der Hinweis auf Erdfall und Hangwasser.

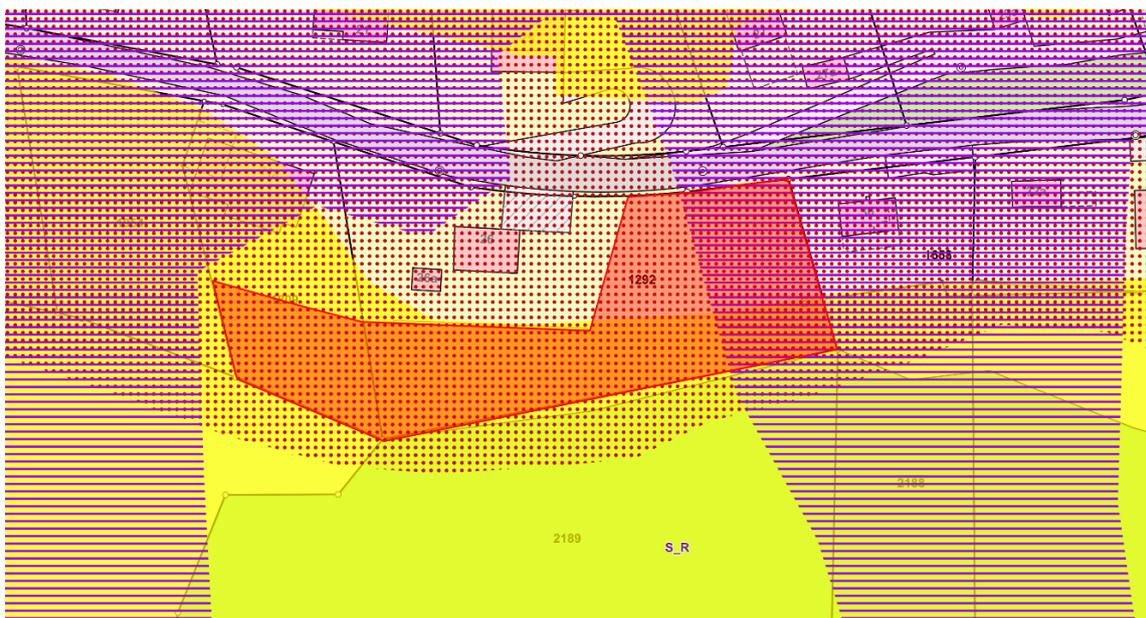


Abb. 99: Gefahrenkarte Gebiet d (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf betroffen.

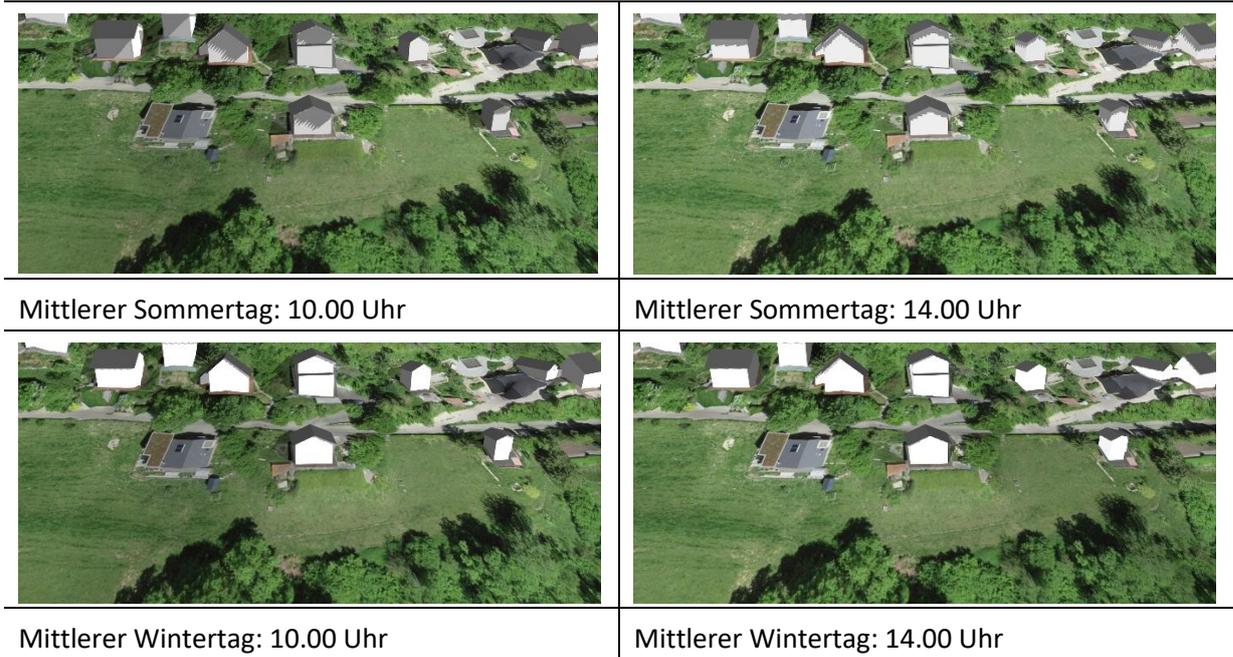


Abb. 100: Schattenwurf Gebiet d (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

#### 5.4.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

#### 5.4.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

#### 5.4.7 Synergien Freiraum

Das Gebiet hat durch die Lage am Siedlungsrand Anschluss an die benachbarte Landschaft und an den Wald. Die Magerwiese wird im Naturinventar als sehr wertvoll bewertet und folgendermassen beschrieben: «Magerwiese am Südhang».

#### 5.4.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit und der Synergien zum Freiraum eignet sich das Gebiet grösstenteils für eine Rückzonung. An den erschlossenen Flächen am Nenzlingerweg soll eine Bautiefe gemäss Abbildung 101 erhalten bleiben. Die restlichen Flächen werden der angrenzenden Landwirtschaftszone zugeordnet.

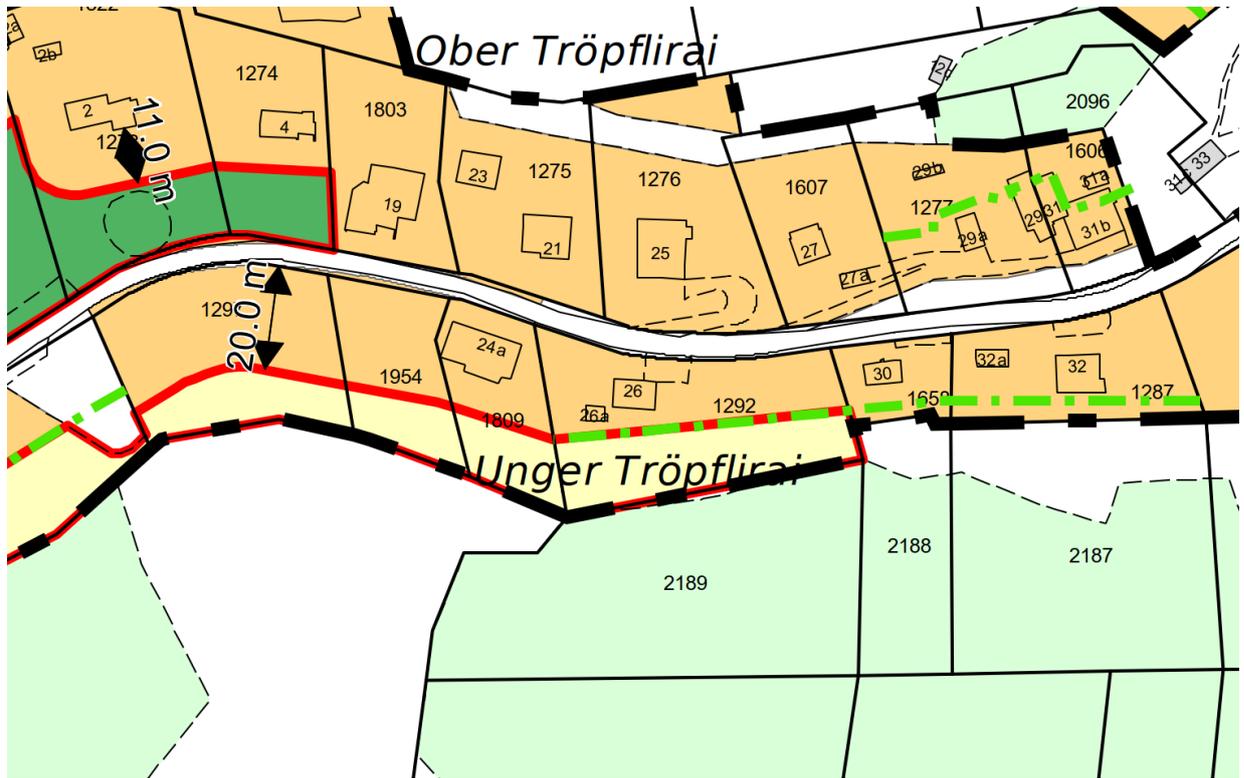


Abb. 101: Empfehlungen Umzonungen Gebiet d (Quelle: Jermann AG, 2022)

## 5.5 Gebiet e: Parzellen Nr. 1611, 1272, 1273 & 1274

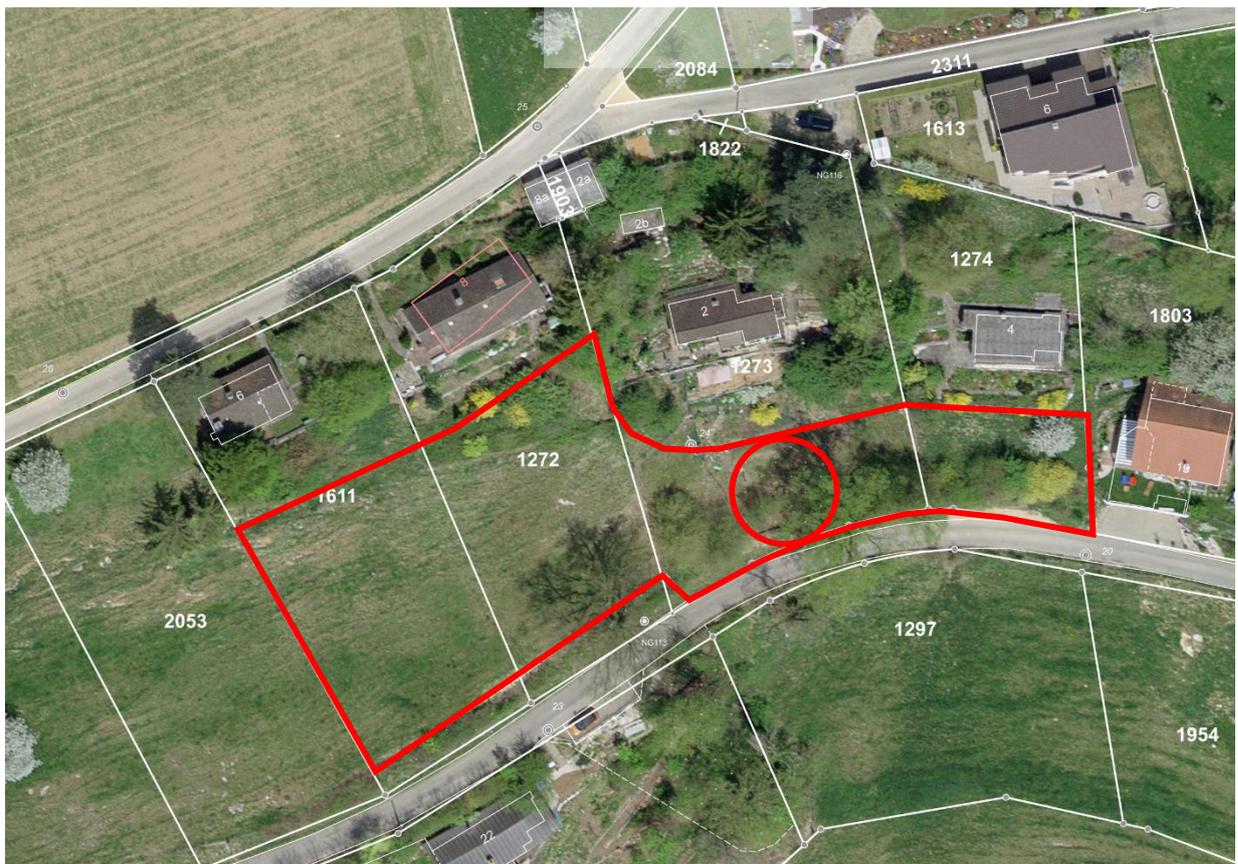
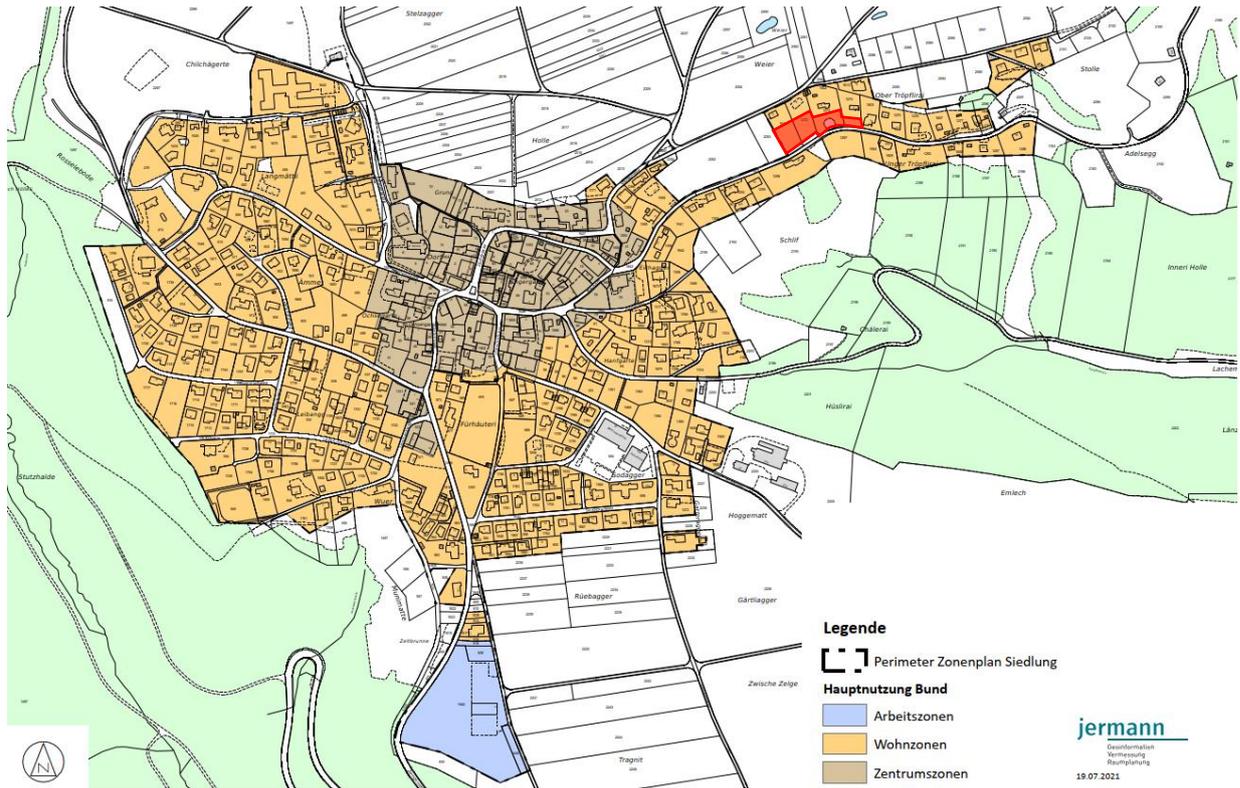


Abb. 102 + 103: Lage Gebiet e innerhalb von Blauen und genaue Abgrenzung (Quelle: Jermann AG, 2021)

Hauptkriterien	Unterkriterien	Beschrieb	Wertung	Prozent Gesamtwertung
Grösse/Lage	Grösse	2'000 m <sup>2</sup>	100	10.00
	Siedlungsrand	östlicher Siedlungsrand	100	
Bedeutung Siedlungsentwicklung	Anschluss Dorfkern	Nein	100	35.00
	Schlüsselgebiet	Nein	100	
öV	öV-Erschliessung	Schlecht (ausserhalb einer Güteklasse)	100	2.00
Bebaubarkeit	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	botanische Einzelobjekte erschweren Erschliessung	50	18.38
	Parzellierung	teilweise vorhanden	50	
	Besonnung	Keine Beeinträchtigung	0	
	umweltrechtliche Tatbestände	Kein belasteter Standort	0	
	Zonenzuweisung	Wohnzone W1	25	
	Topografie	Südosthang, grosse Neigung	100	
	Gefahrenkarte	mittlere Gefährdung Steinschlag geringe Gefährdung Rutschung Erdfall, Hangwasser	100	
Eigentümer	Bauabsichten	Keine bekannt	100	10.00
Eignung Landwirtschaft	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	Wiese und Weide, sehr steil	25	0.50
	Fruchtfolgeflächenqualität	unwahrscheinlich	0	
Synergien Freiraum	Synergien Ökologie	vorhanden	100	4.00
	Synergien Gewässerraum	keine vorhanden	0	
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>				<b>79.88</b>
<b>Eignung</b>	<b>Auszonung</b>			<b>2012</b>
	<b>Bebauung</b>			

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Rückzonung geeignet.

### 5.5.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgrösse von ca. 2'000 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt das Gebiet das Grössenkriterium von mindestens 1'500m<sup>2</sup>. Die Parzellen befinden sich in Privateigentum.



Abb. 104: Gebiet e (Quelle: Google Street View, 2014)



Abb. 105: Gebiet e (Quelle: Google Street View, 2014)



Abb. 106: Gebiet e (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### **5.5.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung**

Das Gebiet hat aufgrund der Lage am Siedlungsrand keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

### **5.5.3 öV-Erschliessung**

Das Gebiet liegt ausserhalb eines 300 m Radius zur Bushaltestelle «Blauen, Dorfplatz» sowie in keiner Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit nicht gewährleistet. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist (keine Güteklasse).

### **5.5.4 Überbaubarkeit**

Die botanischen Einzelobjekte am Nenzlingerweg erschweren eine Erschliessung. Ausserdem fehlt eine sinnvolle Erschliessung.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher diesbezüglich unproblematisch.

Die Parzelle ist der Wohnzone W1 zugewiesen.

Das Gebiet liegt an einem Südosthang. Eine Bebauung ist aus Sicht der Topografie ungeeignet, da eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 55 % vorhanden ist.

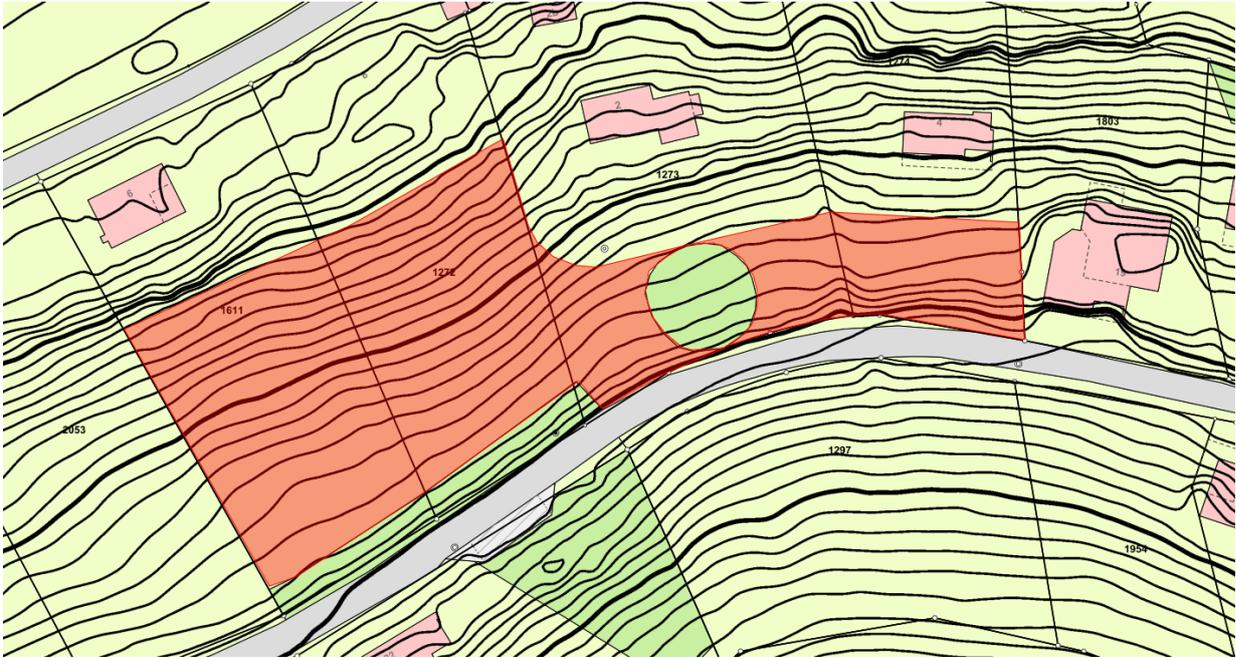


Abb. 107: Höhenkurven Gebiet e (Quelle: GeoView, 2021)

Im Gebiet e besteht auf Parzelle Nr. 1611 eine mittlere Gefährdung durch Steinschlag. Ausserdem ist auf dem ganzen Gebiet eine geringe Gefährdung durch Rutschung und der Hinweis auf Erdfall und Hangwasser vorhanden.

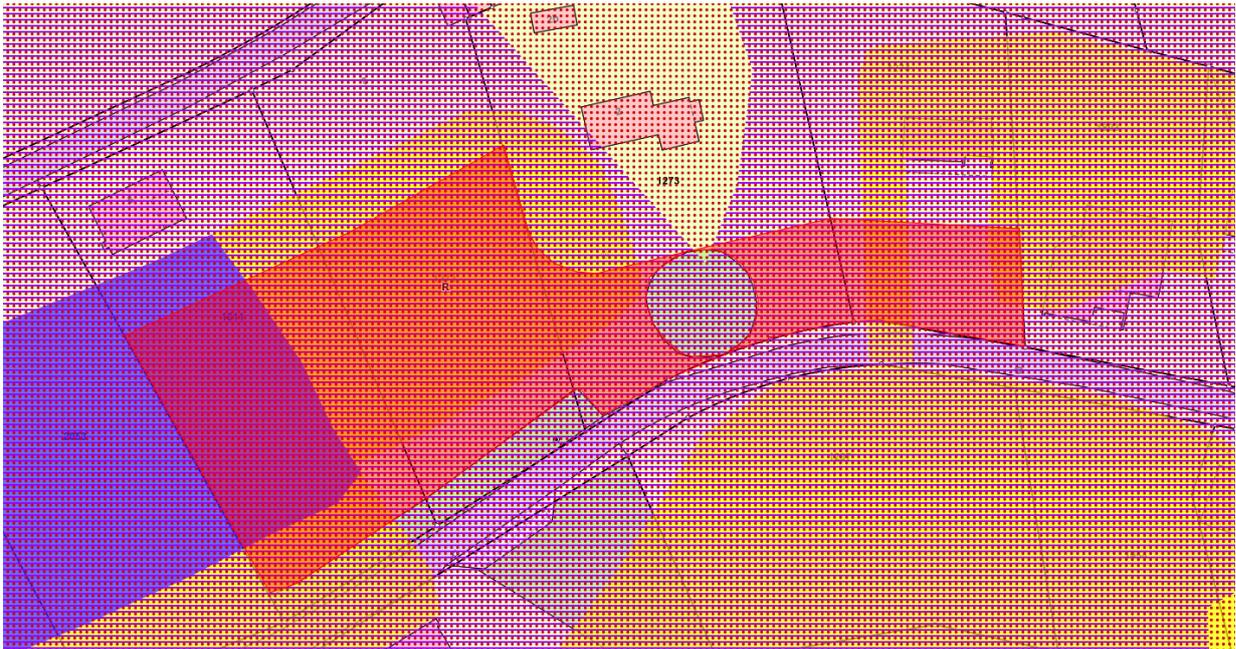


Abb. 108: Gefahrenkarte Gebiet e (Quelle: GeoView, 2021)

Wie in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, ist das Gebiet sowohl im Sommer als auch im Winter nicht durch Schattenwurf betroffen.

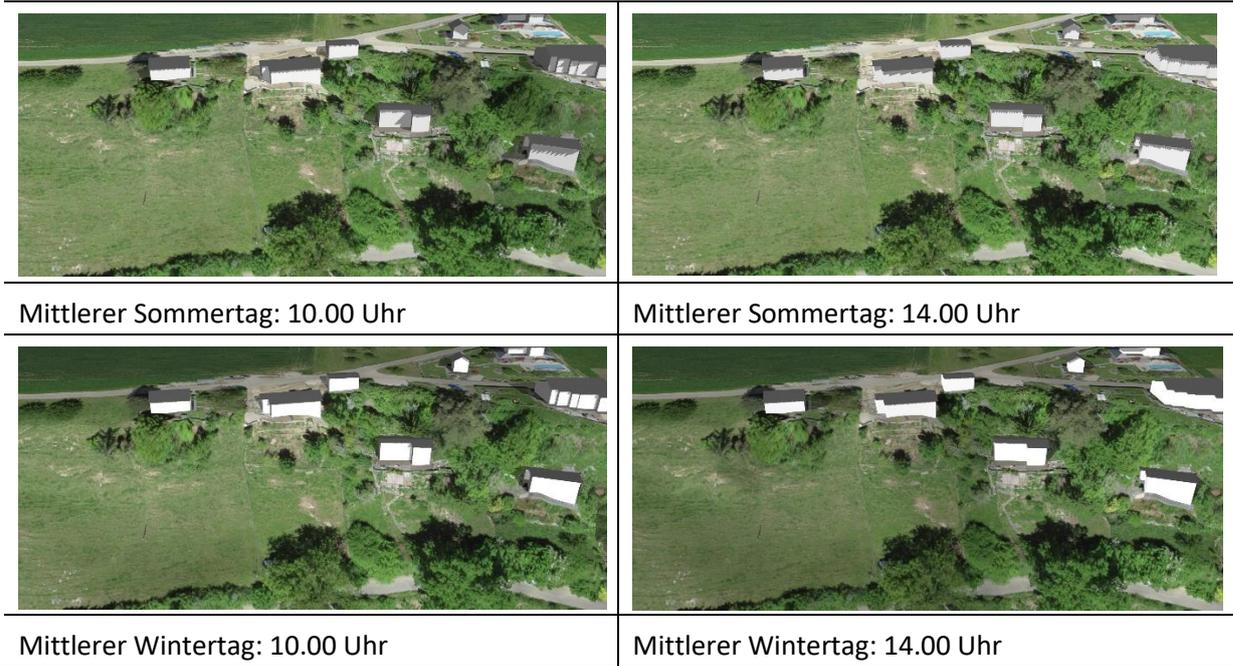


Abb. 109: Schattenwurf Gebiet e (Quelle: 3D Geoportal, 2021)

### 5.5.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

### 5.5.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weideland genutzt. Durch die starke Neigung ist das Gebiet für weitere landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet. Es besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

### 5.5.7 Synergien Freiraum

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft, insbesondere mit der westlich gelegenen Wiese, vorhanden. Das Gebiet grenzt an ein botanisches Einzelobjekt und ist ausserdem im Reptilieninventar enthalten.

### 5.5.8 Fazit

Insbesondere aufgrund der schlechten Bebaubarkeit und der teilweisen Überlagerung mit Naturobjekten eignet sich das Gebiet für eine Rückzonung. Das Gebiet wird der Grünzone zugeordnet.

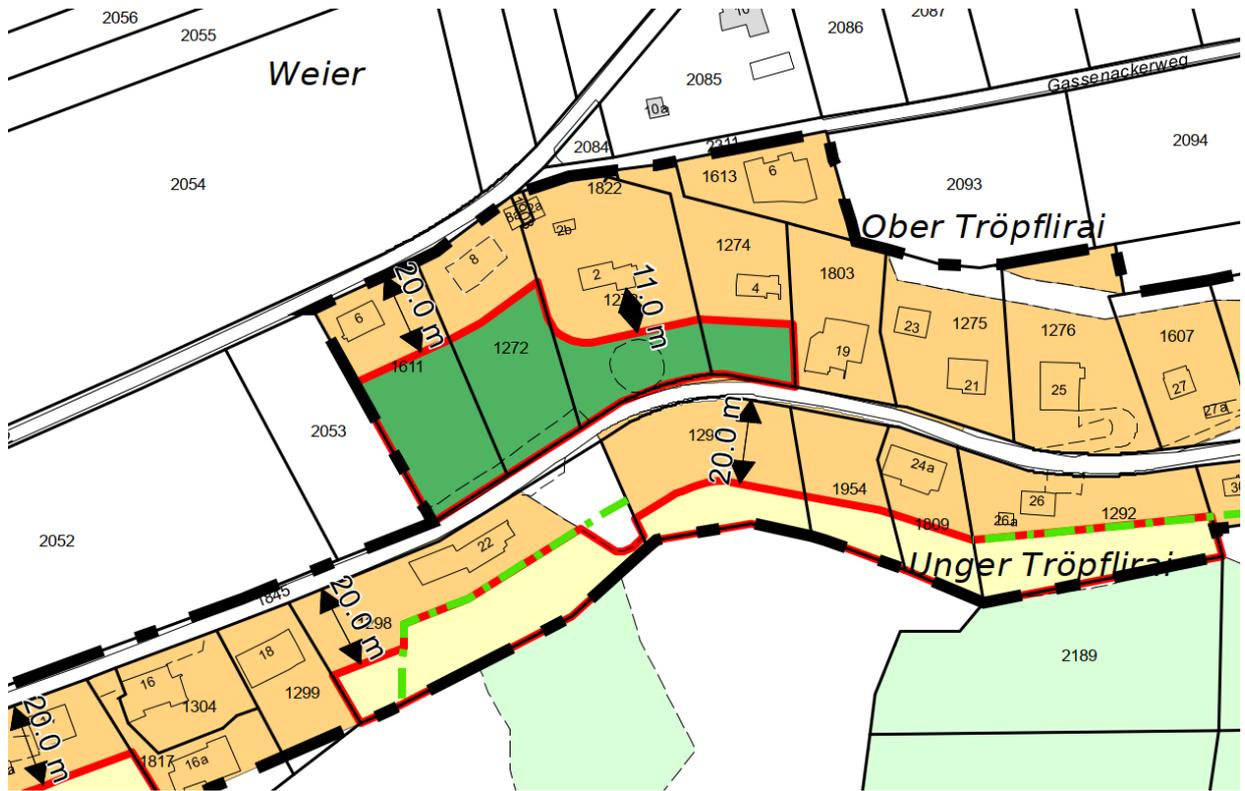


Abb. 110: Empfehlungen Umzonungen Gebiet e (Quelle: Jermann AG, 2022)

## 6 Zusammenfassung

Anhand der vorgängig getätigten Analyse sieht die Gemeinde folgende Massnahmen für die nächsten Jahre vor:

### 6.1 Priorisierung potenzielle Rückzonungsgebiete

Hauptkriterien	Gewicht Hauptkriterium	Unterkriterien	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7	Gebiet 8
										
Grösse/Lage	10	Grösse	5.00	5.00	10.00	10.00	5.00	10.00	10.00	10.00
		Siedlungsrand								
Bedeutung Siedlungs-entwicklung	35	Anschluss Dorfkern	0.00	5.78	29.23	35.00	0.00	35.00	35.00	35.00
		Schlüsselgebiet								
öV	2	öV-Erschliessung	1.50	1.50	1.50	2.00	1.50	2.00	2.00	2.00
Bebaubarkeit	35	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung)	18.38	4.38	16.19	7.00	23.19	2.63	3.50	8.75
		Parzellierung								
		Besonnung								
		umweltrechtliche Tatbestände								
		Zonenzuweisung								
		Topografie								
Gefahrenkarte										

Hauptkriterien	Gewicht Hauptkriterium	Unterkriterien	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3	Gebiet 4	Gebiet 5	Gebiet 6	Gebiet 7	Gebiet 8
										
Eigentümer	10	Bauabsichten	2.50	5.00	7.50	10.00	5.00	10.00	10.00	5.00
Eignung Landwirtschaft	4	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung	2.50	1.00	0.50	0.50	0.50	2.00	1.00	2.00
		Fruchtfolgefächqualität								
Synergien Freiraum	4	Synergien Ökologie	2.00	3.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	1.00
		Synergien Gewässerraum								
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>	<b>100</b>		<b>31.88</b>	<b>25.65</b>	<b>68.91</b>	<b>68.50</b>	<b>39.19</b>	<b>65.63</b>	<b>65.50</b>	<b>63.75</b>
Eignung		<b>Auszonung (m²)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1130</b>	<b>606</b>	<b>2130</b>	<b>1050</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Bebauung (m²)</b>	<b>6157</b>	<b>3761</b>	<b>1837</b>	<b>1339</b>	<b>1832</b>	<b>442</b>	<b>1972</b>	<b>3594</b>

Für die nächsten Schritte werden Teilflächen der Gebiete 3, 4, 5 und 6 für eine Um- oder Auszonung in Betracht gezogen. Die Gemeinde Blauen hat somit rund **4'916 m² Bauzone**, welche grundsätzlich für eine Um- oder Auszonung in Frage kämen.

## 6.2 Priorisierung potenzieller Rückzonungsgebiete aufgrund schlechter Bebaubarkeit

Hauptkriterien	Gewicht Hauptkriterium	Unterkriterien	Gebiet a	Gebiet b	Gebiet c	Gebiet d	Gebiet e
							
Grösse/Lage	10	Grösse Siedlungsrand	5.00	5.00	5.00	5.00	10.00
Bedeutung Siedlungs- entwicklung	35	Anschluss Dorfkern Schlüsselgebiet	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
öV	2	öV-Erschliessung	1.50	1.50	2.00	2.00	2.00
Bebaubarkeit	35	strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung) Parzellierung Besonnung umweltrechtliche Tatbestände Zonenzuweisung Topografie Gefahrenkarte	6.13	15.75	22.75	17.50	18.38
Eigentümer	10	Bauabsichten	0.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Eignung Landwirtschaft	4	Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung Fruchtfolgefleichen- qualität	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50

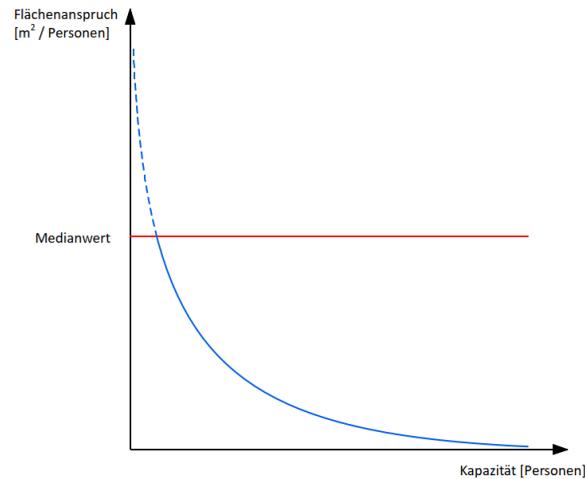
Hauptkriterien	Gewicht Hauptkriterium	Unterkriterien	Gebiet a	Gebiet b	Gebiet c	Gebiet d	Gebiet e
							
Synergien Freiraum	4	Synergien Ökologie Synergien Gewässerraum	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
<b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b>	<b>100</b>		<b>52.13</b>	<b>71.75</b>	<b>79.25</b>	<b>74.00</b>	<b>79.88</b>
<b>Eignung</b>		<b>Auszonung (m²)</b>	<b>0</b>	<b>685</b>	<b>1067</b>	<b>933</b>	<b>2012</b>
		<b>Bebauung (m²)</b>	<b>1005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266</b>	<b>0</b>

Zusätzlich hat die Gemeinde schlecht bebaubare Bauzone mit einer Gesamtfläche von **4'697 m²** identifiziert, welche grundsätzlich für eine Um- oder Auszonung in Frage kämen.

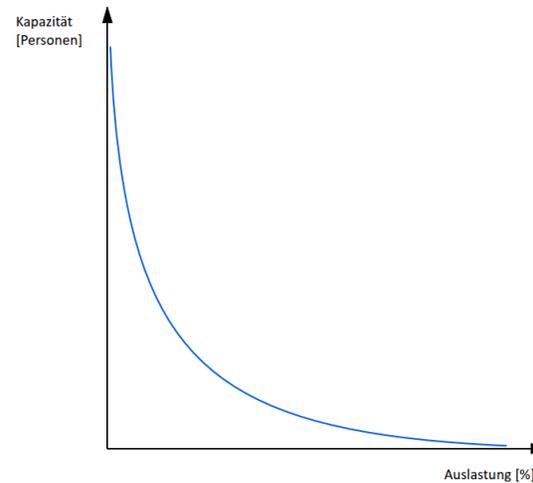
# 7 Szenarien

## 7.1 Grundsätzliche Wirkungsweise des Modells

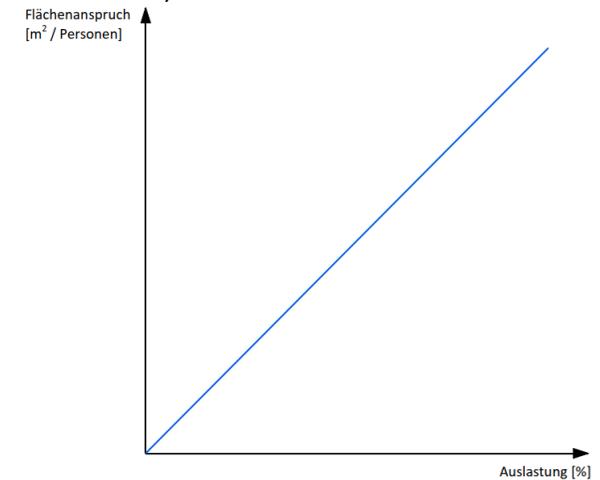
Je grösser der Flächenanspruch, desto kleiner die Kapazität (bei gleichbleibender Fläche)



Je kleiner die Kapazität, desto grösser die Auslastung (bei gleichbleibender Einwohnerzahl)



Je grösser der Flächenanspruch, desto grösser die Auslastung (bei gleichbleibender Fläche und Einwohnerzahl)



Diese Funktionen zeigen die grundsätzliche Wirkungsweise des Modells auf. Es ist raumplanerisch nicht sinnvoll, den Flächenanspruch zu steigern, um eine grössere Auslastung zu erhalten. Dies widerspricht den Grundsätzen der Raumplanung (haushälterischer Umgang mit dem Boden und Verdichtung nach innen).

Die Stellschrauben der Gemeinde sind:

- die Grösse der unbebauten Bauzone (Je kleiner die Bauzone, desto kleiner die Kapazität)
- die Anzahl Einwohner/Beschäftigte (Je mehr Einwohner/Beschäftigte, desto grösser die Auslastung)

Eine höhere Auslastung muss über diese Werte erreicht werden.

## 7.2 Berechnungsmethode Auslastungsszenarien

Die untenstehenden Tabellen werden folgendermassen berechnet (gemäss Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes, März 2014): Die blauen Zahlen sind gegeben. Die violetten Werte entsprechen der Hochrechnung mit dem Bevölkerungswachstumsszenario hoch des Kantons Basel-Landschaft.

### 7.2.1 Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte

$$\text{Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte} = \frac{\text{Fläche Zone bebaut}}{\text{Anzahl Personen/Beschäftigte}}$$

### 7.2.2 Kapazität

Jede Gemeinde wird einem Gemeindetyp zugeordnet, für welche jeweils ein Medianwert der Bauzonenflächenbeanspruchung für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in m<sup>2</sup> Bauzonenfläche pro Einwohner/in und Beschäftigten-Vollzeitäquivalent definiert ist.

Blauen entspricht dem Gemeindetyp «Periurbane Gemeinden metropolitaner Regionen» mit folgenden Medianwerten:

- Wohnzone: 250 m<sup>2</sup>/E+B
- Mischzone: 203 m<sup>2</sup>/E+B
- Zentrumszone: 183 m<sup>2</sup>/E+B

Da sich der Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte in Blauen über den Medianwerten befindet (Wohnzone = 384 m<sup>2</sup>/E+B und Zentrumszone = 191 m<sup>2</sup>/E+B, wird die Kapazität folgendermassen berechnet (gemäss Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes, März 2014, S. 7):

$$\text{Kapazität} = \frac{\text{Fläche Zone bebaut}}{\text{Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte}} * \frac{2}{3} + \frac{\text{Fläche Zone bebaut}}{\text{Medianwert}} * \frac{1}{3} + \frac{\text{Fläche Zone unbebaut}}{\text{Medianwert}}$$

Die Kapazitätsberechnung erfolgt einzeln für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und wird am Schluss über alle Zonen aufsummiert. Bei den Rückzonungsszenarien in den nächsten Kapiteln verändert sich jeweils die *Fläche Zone unbebaut*.

### 7.2.3 Auslastung

$$\text{Auslastung} = \frac{\text{Anzahl Personen/Beschäftigte}}{\text{Kapazität}}$$

### 7.3 Status Quo

Annahme: die Gemeinde Blauen nimmt keine Massnahmen vor. Der Flächenanspruch bleibt konstant.

Ausgangslage 2020	Fläche Zone bebaut	Anzahl Personen/Beschäftigte	Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	181'356 m <sup>2</sup>	472	384 m <sup>2</sup> /Pers.	752 Pers.	62.8 %
Zentrumszone	44'515 m <sup>2</sup>	232	191 m <sup>2</sup> /Pers.	276 Pers.	84.2 %
<b>Total</b>	-	<b>704</b>	-	<b>1029 Pers.</b>	<b>68.5 %</b>

Prognose 2035 Status Quo	Anzahl Personen/Beschäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	524	752 Pers.	69.7 %
Zentrumszone	258	276 Pers.	93.4 %
<b>Total</b>	<b>782</b>	<b>1029 Pers.</b>	<b>76.0 %</b>

Mit diesem Szenario wird die erwünschte Auslastung von 90 % nicht erreicht. Es benötigt eine zusätzliche **Rückzonung von ca. 39'800 m<sup>2</sup> (Wohnzone)**.

Prognose 2035 inkl. Rückzonung	Anzahl Personen/Beschäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	524	593 Pers.	88.4 %
Zentrumszone	285	277 Pers.	93.4 %
<b>Total</b>	<b>782</b>	<b>870 Pers.</b>	<b>90.0 %</b>

Blaue Werte sind gegeben.

Schwarze Werte wurden berechnet.

Violette Werte entsprechend der Hochrechnung mit dem Bevölkerungswachstumsszenario hoch des Kantons Baselland.

#### 7.4 Rückzonung der Empfehlungen

Annahme: Teilflächen der Gebiete 3, 4, 5, 6 sowie die schlechte bebaubaren Gebiete b -e werden umgezont (9'613 m<sup>2</sup>). Ausserdem wird die Kapelle (43 m<sup>2</sup>, Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m<sup>2</sup>, Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont.

Ausgangslage 2020	Fläche Zone bebaut	Anzahl Personen/Be-schäftigte	Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	181'356 m <sup>2</sup>	472	384 m <sup>2</sup> /Pers.	752 Pers.	62.8 %
Zentrumszone	44'515 m <sup>2</sup>	232	191 m <sup>2</sup> /Pers.	276 Pers.	84.2 %
<b>Total</b>	-	<b>704</b>	-	<b>1029 Pers.</b>	<b>68.5 %</b>

Prognose 2035 inkl. Rückzonung	Anzahl Personen/Be-schäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	524	722 Pers.	72.6 %
Zentrumszone	258	261 Pers.	99.1 %
<b>Total</b>	<b>782</b>	<b>983 Pers.</b>	<b>79.6 %</b>

Mit diesem Szenario wird die erwünschte Auslastung von 90 % nicht erreicht. Es benötigt eine zusätzliche Rückzonung von ca. 28'300 m<sup>2</sup> (Wohnzone).

Prognose 2035 inkl. Rückzonung	Anzahl Personen/Be-schäftigte	Kapazität	Auslastung
Wohnzone	524	609 Pers.	86.0 %
Zentrumszone	285	261 Pers.	99.1 %
<b>Total</b>	<b>782</b>	<b>870 Pers.</b>	<b>90.0 %</b>

Blaue Werte sind gegeben.

Schwarze Werte wurden berechnet.

Violette Werte entsprechend der Hochrechnung mit dem Bevölkerungswachstumsszenario hoch des Kantons Baselland..

## 8 Fazit und weiteres Vorgehen

### 8.1 Fazit

Die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde Blauen weisen eine Auslastung von rund 69 % auf. Würde die Gemeinde Blauen keine Massnahmen vornehmen, würde die Auslastung der WMZ bei konstant bleibendem Flächenanspruch bis ins Jahr 2035 auf 76 % steigen. Gemäss Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans müssen Gemeinden mit einer Auslastung von unter 90 % ihre Bauzonen überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können.

Die Prüfung wird mit vorliegendem Bericht durchgeführt. Um im Jahr 2035 eine Auslastung von 90 % zu erreichen, müssten rund 39'800 m<sup>2</sup> Wohnzonen rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche von mehr als 1'500 m<sup>2</sup> sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> (Kapitel 4) ergab, dass ein Rückzoningpotential von rund 4'916 m<sup>2</sup> besteht. Die Gebiete 1 «Führhäupter», 2 «Hanfgarten», 7 «Boggmatten» sowie der südliche Teil von Gebiet 5 «Grung» werden als zentral liegende, strategisch wichtige Entwicklungsgebiete nicht zur Rückzoning vorgeschlagen. Ausserdem werden erschlossene Bautiefen auch nicht zur Rückzoning vorgeschlagen.

Zusätzlich zu den aufgrund des Grössenkriteriums zur Prüfung infrage kommenden Gebieten, wurden auch «schlecht bebaubare» Gebieten auf die Eignung zur Rückzoning geprüft. Die Prüfung der als «schlecht bebaubar» gekennzeichneten Flächen (Kapitel 5) ergab, dass ein zusätzliches Rückzoningpotential von rund 4'697 m<sup>2</sup> besteht.

Ausserdem wird die Kapelle (43 m<sup>2</sup>, Wohnzone W2) sowie die Kirche (782 m<sup>2</sup>, Kernzone) in eine OeWA-Zone umgezont.

Insgesamt wird somit eine Fläche von 10'438 m<sup>2</sup> zur Rückzoning vorgeschlagen (siehe Abbildung 111). Durch die Rückzoning aller empfohlener Gebiete würde die Auslastung für 2035 auf 79.6 % steigen

### 8.2 Weiteres Vorgehen

Die Berichterstattung der Gemeinde zur WMZ Auslastung wird der Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft übergeben. Der Bericht ist Teil der Berichterstattung gegenüber dem Bund zur Überprüfung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Zeitgleich zur Überprüfung der WMZ Auslastung läuft in der Gemeinde Blauen die Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Die Erkenntnisse aus diesem Bericht fliessen in die Revision ein und werden im Laufe dieses raumplanerischen Prozesses im Einzelnen geprüft und ggf. übernommen. Im Rahmen der Revision werden die Ergebnisse des Prüfberichts bzw. deren Umsetzung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung allen involvierten kantonalen Fachstellen zur Vernehmlassung vorgelegt.

# Gemeinde Blauen : Auswertung WMZ

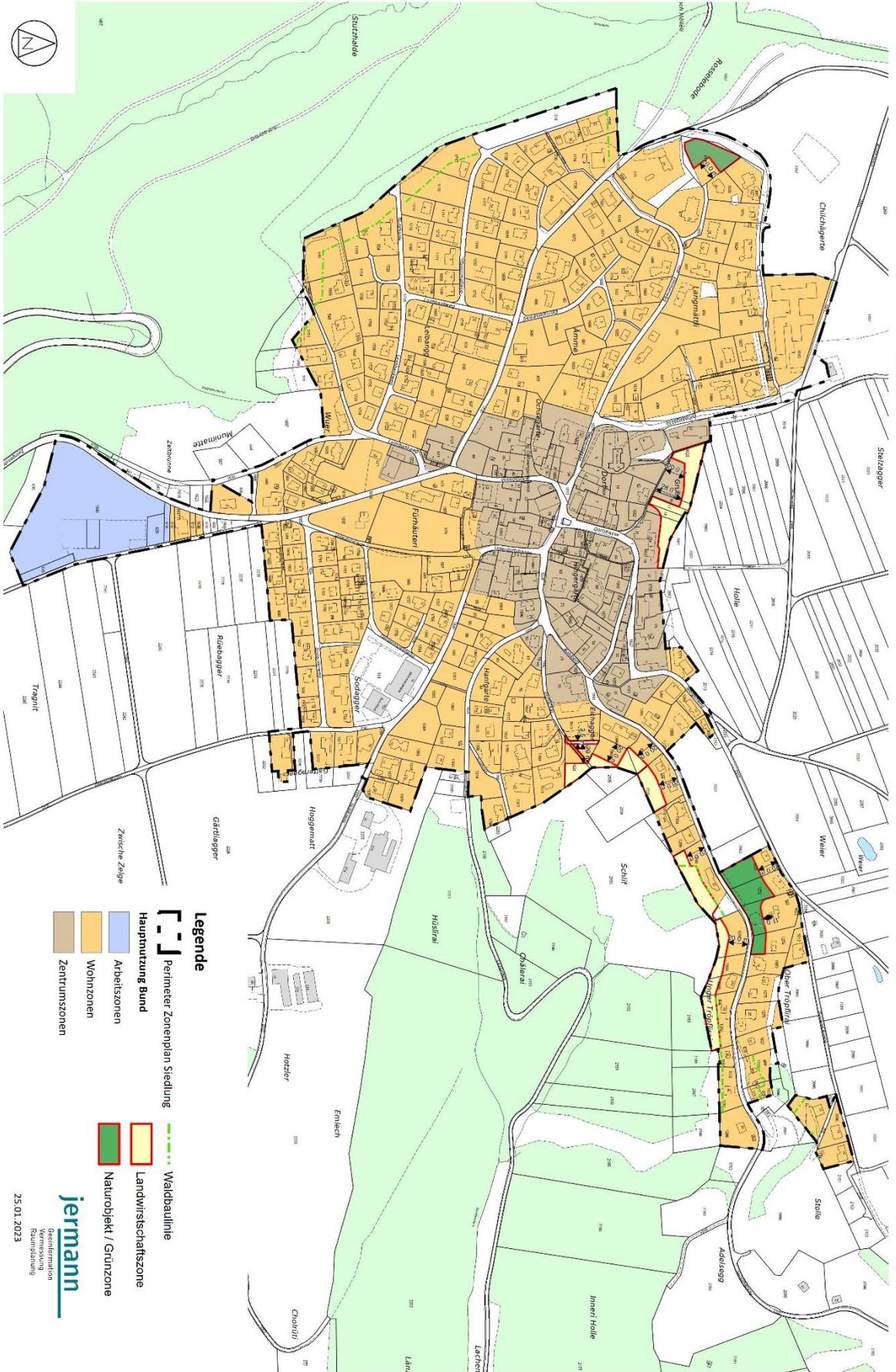


Abb. 111: Empfehlungen Umzonungen (Quelle: Jermann AG, 2023)

## 9 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

### 9.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **09.09.2022**

#### Dokumentation

**Empfehlung** Es fehlt ein Gesamtfazit. Angesichts der vielen Teilflächen wäre eine Priorisierung der Auszonungsflächen zweckmässig und hilfreich. Allerdings gibt es auch zahlreiche Flächen, die bezüglich Auszonung nicht sinnvoll sind. Es ist zu empfehlen, auf diesen Teilflächen die Planungszone aufzuheben (falls nicht schon geschehen).

**Stellungnahme** Der Bericht wurde mit einem Fazit ergänzt. Die Planungszone wurde bereits auf etlichen Teilflächen aufgehoben. Eine Priorisierung liegt im Kapitel «Zusammenfassung» bereits vor.

**Zwingende Vorgabe** Im Bericht sind konkrete Angaben zum weiteren Vorgehen zwingend zu ergänzen.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wurde umgesetzt. Der Bericht wurde mit einem Kapitel «Weiteres Vorgehen» ergänzt.

#### Interessensabwägung

**Hinweis** **Kap. 4.1 Allgemeines Vorgehen** Wir begrüssen den gewählten Kriterienkatalog. Die einzelnen Kriterien sind sinnvoll gewählt und im Dossier gut verständlich beschrieben.

**Stellungnahme** Vielen Dank für die positive Rückmeldung.

**Zwingende Vorgabe** **Kap. 4.6, Gebiet 5: Grung** Abbildung 45 des Berichts zeigt, dass die Bebauung im Umfeld dieses Gebiets stark Rücksicht auf die Topographie genommen hat. Die steilen Partien im Gebiet 5 sind ordentlich kaum überbaubar oder erschliessbar. Es ist zu prüfen, ob die Auszonungseignung jeweils im nördlichen oberen Teil der Parzellen Nr. 10, 16, 17 und 18 gegeben wäre. Zudem sind die Parzellen Nr. 16-18 ohne Umlegung nicht bebaubar. Dies müsste gewährleistet werden.

**Stellungnahme** Die zwingende Vorgabe wurde umgesetzt. Die Bewertung des Gebiets wurde differenziert. Der südliche Teil wird zur Bebauung, der unerschlossene Teil in Hanglage jedoch zur Rückzonung empfohlen.

Zwingende Vorgabe **Kap. 4.8, Gebiet 7: Stutzhalde Nord** Eine vollständige Auszonung macht in diesem Gebiet nicht Sinn, da entlang des Hasenmattwegs eine «Zahnlücke» in der Wohnzone entstehen würde. Hingegen könnte es sinnvoll sein lediglich den südlichen Teil im Bereich der Waldbaulinie auszuzonen, da dieser Teil der Parzelle ohne Reduktion der Waldbaulinie nicht bebaubar ist. Eine derartige Überprüfung wäre sowohl für die nördlich bzw. südlich anschliessenden Parzellen zweckmässig.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wurde umgesetzt. Die Empfehlung im Bericht wurde geändert. Das Gebiet wird nun zur Bebauung empfohlen. Die Rückzonung des Teilgebiets zwischen Wald und Waldbaulinie wird als in der Ortsplanungsrevision zu prüfen beschrieben.

Zwingende Vorgabe **Kap. 4.9, Gebiet 8: Stützhalde Süd** Die Auszonung von Parzelle Nr. 549 kommt kaum in Frage, da Parzelle Nr. 1855 dann über eine Nicht-Bauzone (z.B. Landwirtschaftszone) erschlossen würde. Hingegen wäre Parzelle Nr. 1729 innerhalb der Waldbaulinie auszonbar.

Stellungnahme Die zwingende Vorgabe wurde umgesetzt. Die Empfehlung im Bericht wurde geändert. Das Gebiet wird nun zur Bebauung empfohlen. Die Rückzonung des Teilgebiets zwischen Wald und Waldbaulinie wird als in der Ortsplanungsrevision zu prüfen beschrieben.

Empfehlung **Kap. 4.2, Gebiet 1: Fühhäupter** Für dieses Gebiet existiert seit dem 14. April 1998 ein rechtsgültiger Quartierplan («Fühhäupter»). Dieser wurde grösstenteils nicht umgesetzt, was auf ein geringes Interesse nach einer baulichen Nutzung schliessen lässt. Wir empfehlen daher, Teile des Gebietes – in erster Linie Parzelle Nr. 579 – als potentielle Auszonungsflächen im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Stellungnahme Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, laufen bereits Bemühungen zur Weiterentwicklung des Quartierplans und zur baldigen Umsetzung einer Bebauung. Das Gebiet soll weiter als Bauland dienen.

## 1.2 Kap. 5 Schlecht bebaubare Gebiete

Hinweis **Kap. 5.4, Gebiet d: Parzellen Nr. 1809 & 1292** Die Bebaubar- und Erschliessbarkeit von Parzelle Nr. 1292 ist im nordöstlichen Teil nicht schlechter als auf den benachbarten, bebauten Parzellen. Vor diesem Hintergrund wäre es denkbar sich bei der Festlegung der potentiellen Auszonungsfläche in diesem Gebiet an der Waldbaulinie zu orientieren.

Stellungnahme Der Hinweis wird umgesetzt. Die Empfehlung als Rückzonungsgebiet wird auf den Bereich hinter der Waldbaulinie begrenzt.

## 2. Weiteres Vorgehen

Empfehlung Gemäss Ihren Angaben findet in Ihrer Gemeinde zeitgleich zur vorliegenden Berichterstattung die Revision der Zonenvorschriften Siedlung statt. Wir empfehlen

Ihnen deshalb, ein Raumplanungsbüro mit der Durchführung und Dokumentation der raumplanerischen Interessenabwägung und der anschliessenden Ausarbeitung der Pläne und Reglementsbestimmungen zu beauftragen. Wir gehen davon aus, dass Sie uns diese Entwürfe zur kantonalen Vorprüfung vorlegen werden und wir eine umfassende Vernehmlassung bei allen involvierten Fachstellen durchführen können. Gleichzeitig (oder nachfolgend) kann in der Gemeinde das Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) durchgeführt werden.

**Stellungnahme** Vielen Dank für den Hinweis. Die Revision wird in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG durchgeführt. Die Planung wird selbstverständlich in die kantonale Vorprüfung gegeben.