



Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung

Gesamtrevision



Abb. 1: 3d-Visualisierung Bestand Gemeinde Sissach (©map.geo.admin.ch)

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00056

Datum

08.04.2025

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Sissach
Bahnhofstrasse 1, 4450 Sissach

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektbearbeitung Victor Holzemer, Cedric Glanzmann

Inhalt

1	Ausgangslage	7
1.1	Planungsanlass	7
1.2	Ziele	7
2	Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1	Projektpartner	8
2.2	Planungsablauf	8
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Lage und Siedlungsstruktur	9
3.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	10
3.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	10
3.3	Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen	11
3.4	Kommunale Planungen und Rahmenbedingungen	27
3.5	Bevölkerung	32
3.6	Siedlungsentwicklung	34
3.7	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	36
3.8	Wohnzonen	36
3.9	Gewerbebezonen	37
3.10	Zonen für öffentliche Werke und Anlagen	38
3.11	Freiräume, Natur und Landschaft	38
3.12	Erschliessung	39
3.13	Energie	41
3.14	Lärm	41
4	Inhalte der Planung	43
5	Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung	44
5.1	Inhalte Zonenplan	44
5.2	Nutzungsmass in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen	45
5.3	Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen	51
5.4	Weitere Änderungen aufgrund der IVHB	52
5.5	Dächer in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen	60

5.6	Plan: Festlegung der Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen	61
5.7	Gewerbezone	61
5.8	Umsetzung kantonaler Nutzungsplan	64
5.9	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA).....	68
5.10	Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP)	71
5.11	Naturinventar	71
5.12	Grünzonen	72
5.13	Naturschutzzonen / Naturobjekte	74
5.14	Baumallee oder Baumreihe	76
5.15	Ökologische Vernetzungsachse	76
5.16	Uferschutzzone	78
5.17	Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen.....	78
5.18	Ortsbild	79
5.19	Gefahrenzone	83
5.20	Gewässer.....	84
5.21	Zugang zu Gewässer	84
5.22	Archäologische Schutzzone	84
5.23	Eingliederung der Bauten in die Umgebung.....	85
5.24	Umgebungsgestaltung.....	85
5.25	Terrainveränderungen.....	85
5.26	Quartierplanungen	86
5.27	Vereinfachtes Quartierplanverfahren	86
5.28	Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan.....	87
5.29	Lärm	87
5.30	Diverses.....	87
6	Bestandteil Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Zwüsche de Wege»	88
6.1	Ausgangslage	88
6.2	Mutation	89
6.3	Auswirkungen der Mutation.....	89
7	Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «In der Au», Mutation Bau- und Strassenlinien «Zwüsche de Wege»	90
7.1	Ausgangslage	90
7.2	Strassenlinien.....	90

7.3	Baulinien	91
7.4	Auswirkungen der Mutation	91
8	Bestandteil Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Bölchenweg»	91
8.1	Ausgangslage	91
8.2	Mutation	92
8.3	Auswirkungen der Mutation	92
9	Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse», Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse»	93
9.1	Ausgangslage	93
9.2	Strassenlinien	93
9.3	Auswirkungen der Mutation	93
10	Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Schützen-, Kollmatt-, Kulmackerweg» und «Kulmacker Mutation», Mutation Bau- und Strassenlinien «Schützenweg»	94
10.1	Ausgangslage	94
10.2	Strassenlinien	95
10.3	Baulinien	96
10.4	Auswirkungen der Mutation	96
11	Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Margarethenstrasse», Festlegung von neuen kommunalen Bau- und Strassenlinien	97
11.1	Ausgangslage	97
11.2	Strassenlinien	98
11.3	Baulinien	98
11.4	Auswirkungen der Mutation	98
12	Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Grienmattweg und Stebligerweg (Teilstück)», Mutation Baulinien «Parzelle Nr. 815»	99
12.1	Ausgangslage	99
12.2	Baulinie	100
12.3	Auswirkungen der Mutation	100
13	Planungsverfahren	101
13.1	kantonale Vorprüfung	101
13.2	öffentliche Mitwirkung	101

13.3	Auflage- und Einspracheverfahren	101
13.4	Beschlussfassung	101
14	Beschlussfassung Planungsbericht	102

Anhang

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	glc	08.04.2025	Entwurf

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Sissach wurden im Jahr 2003 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und seither mehrmals mutiert. Aufgrund des Alters der Zonenvorschriften und der Änderung wesentlicher nationaler und kantonaler Vorgaben, die mit der Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) 2014 und der damit einhergehenden Revision des kantonalen Richtplans 2016 einherging, sollen die Zonenvorschriften mit vorliegender Revision einerseits den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen und andererseits als Grundlage für die Gemeindeentwicklung der nächsten Planungsperiode dienen.

Im Vorfeld hat die Gemeinde ein räumliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet, welches als Grundlage für die vorliegende Revision dient.

1.2 Ziele

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

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

Daraus leiten sich Handlungsfelder wie

- die Unterschutzstellung von wertvollen Kultur- und Naturobjekten im Siedlungsgebiet,
- die Umsetzung der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB),
- die Festlegung des Gewässerraumes oder
- die Umsetzung von Naturgefahrenkarte und kantonalen Schutzzonen ab.

Zusätzlich gibt das räumliche Entwicklungskonzept (REK) weitere kommunale Vorgaben, die in der vorliegenden Revision integriert und umgesetzt werden. Das REK wurde am 10. Oktober 2019 vom Gemeinderat beschlossen und bildet eine zentrale Grundlage für die vorliegende Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Eine ausführliche Abhandlung der Zielsetzungen und Massnahmen aus dem REK erfolgt im nachfolgenden Kapitel 3.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde von der Einwohnergemeinde Sissach in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet. Die gesamte Revision wurde durch die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Sissach bestehend aus folgenden Personen begleitet:

- Peter Buser, Gemeindepräsident
- Stephan Marti, Gemeinderat
- Damiana Imhof
- Judith Janowitz (bis Ende 2024)
- Niggi Bärtschi (bis Ende 2024)
- Tobias Luchsinger
- Walter Stammbach
- David Beerli (ab 2025)
- Thilo Städtler (ab 2025)
- Marcel Meier, Leiter Hochbau

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar 2021 – Februar 2025	Entwurf Planungsunterlagen
November 2021	Infoveranstaltungen Positionspapier Gewerbe
März 2023	Infoveranstaltung Gewerbe
Oktober 2023	Infoveranstaltung Planungszone «Haupt-/Güterstrasse»
31. März 2025	Freigabe Gemeinderat

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Mai 2025 – Juli 2025	kantonale Vorprüfung
Juni 2025	öffentliche Mitwirkung
Juli 2025 – November 2025	Bereinigung
Dezember 2025	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
Januar 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
April 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Mai 2026 – Juni 2026	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Ab Juli 2026	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Sissach liegt im Ergolzthal, südöstlich vom Baselbieter Hauptort Liestal. Der Ort liegt eingebettet in der hügeligen Landschaft des Oberbaselbiets. Aufgrund der starken Durchgrünung, dem breiten kulturellen Angebot und der guten Erschliessung, weist er eine sehr hohe Wohnqualität auf.



Abb. 2: Orthofoto Sissach (Quelle: Geoportal Sissach)

Im Talboden, wo die Ergolz und die Bahnlinie verlaufen, liegen sowohl industrielle und gewerbliche Nutzungen als auch der Ortskern und dichte Wohnsiedlungen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor allem im Dorfkern oder nahe angrenzend konzentriert. Mit steigender Höhe nimmt sowohl die Nutzungsintensität als auch die bauliche Dichte ab. In der Hanglage gegen Norden zur Sissacherflue stehen fast ausschliesslich eingeschossige Einfamilienhäuser. Gegen Süden ist das Siedlungsgebiet eng mit der Nachbargemeinde Zunzgen verflochten und geht fast nahtlos in dessen bebaute Struktur über. Gegenüber der Gemeinde Itingen im Westen wird die Siedlung durch landwirtschaftliche Nutzung sowie der Ausfahrt der A22 unterbrochen. Auch entlang der Ergolz flussaufwärts im Osten wird die Siedlung durch landwirtschaftliche Nutzung von derjenigen der Gemeinde Böckten getrennt. Zur Gemeinde Thürnen, welche südöstlich entlang des Homburbaches liegt wird die Siedlungsstruktur durch die Bahnlinie unterbrochen.

Abb. 3 zeigt den rechtsgültigen Zonenplan, welcher 2003 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

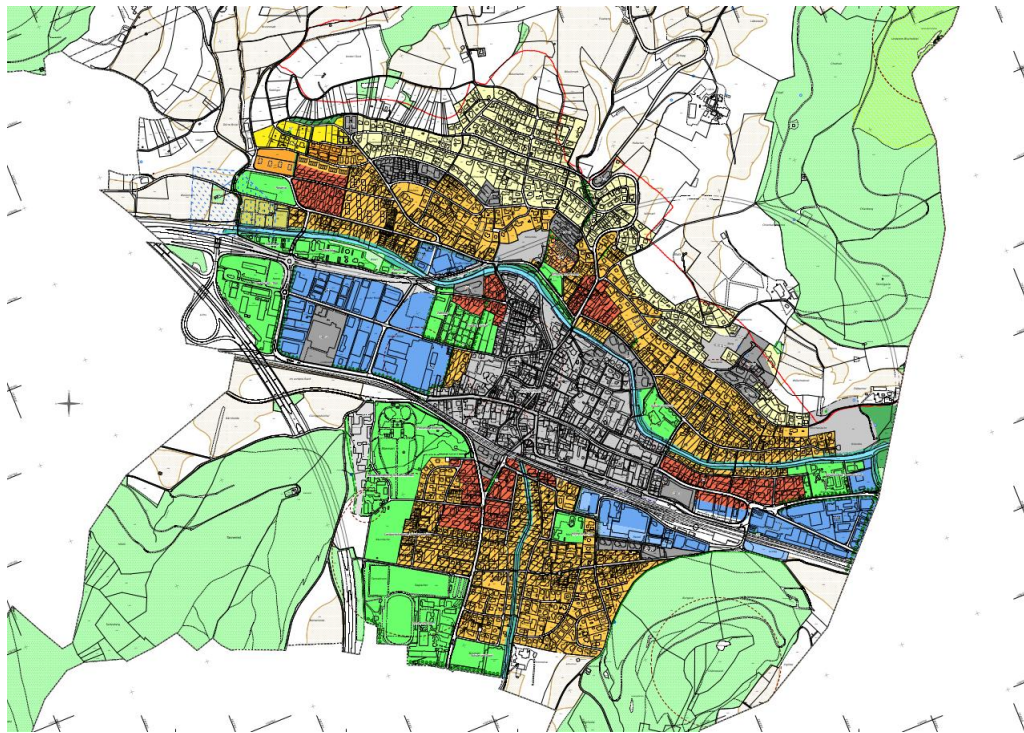


Abb. 3: rechtsgültiger Zonenplan Siedlung

3.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Verordnung über den Gewässerschutz (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) vom 27. Februar 1991
- Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991

3.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Strassengesetz (StraG) vom 24.03.1986
- Verordnung zum Strassenverkehrsgesetz (StraV) vom 14.08.2012
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
- Gesetz über den Gewässerschutz (GwSG) vom 18. April 1994
- Kantonales Waldgesetz (kWaG) vom 11. Juni 1998
- Kantonale Waldverordnung (kWaV) vom 22. Dezember 1998
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967

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

3.3 Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

3.3.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im Raumkonzept Basel-Landschaft werden sechs kantonale Leitsätze beschlossen. Die Leitsätze, die für die Zonenrevision von Bedeutung sind, werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Leitsatz 1: Es ist ein geeignetes Flächenangebot für die Wirtschaftsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der Attraktivität als Wohnstandorts zu fördern.
- Leitsatz 2: Die Zusammenarbeit in funktionalen regionalen Handlungsräumen und auch grenzüberschreitend ist zu verstärken.
- Leitsatz 3: Die Verkehrsplanung muss auf die gewünschte Siedlungsentwicklung abgestimmt werden.
- Leitsatz 4: Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken und die Siedlungsqualitäten, insbesondere in urbanen Gebieten und dem Dorfkern, zu erhöhen.
- Leitsatz 5: Die Landschaft ist so planen, dass eine vielfältige, ökologisch vernetzte und produktionsfähige Kultur- und Naturlandschaft bei gleichzeitiger Gewährleistung von Erholungsfunktionen entsteht.
- Leitsatz 6: Es sind die raumplanerischen Voraussetzungen für eine landschafts- und umweltverträgliche Grundversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft zu schaffen.

Das Raumkonzept Basel-Landschaft stuft Sissach als Regionalzentrum im Handlungsraum «Oberes Baselbiet» ein. Als solches ist die Gemeinde eine der wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur in dem ansonsten ländlich geprägten Raum. Das Dichteziel wird für den Raumtyp «Regionalzentrum» auf 80 Ew+Besch/ha (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) festgesetzt.

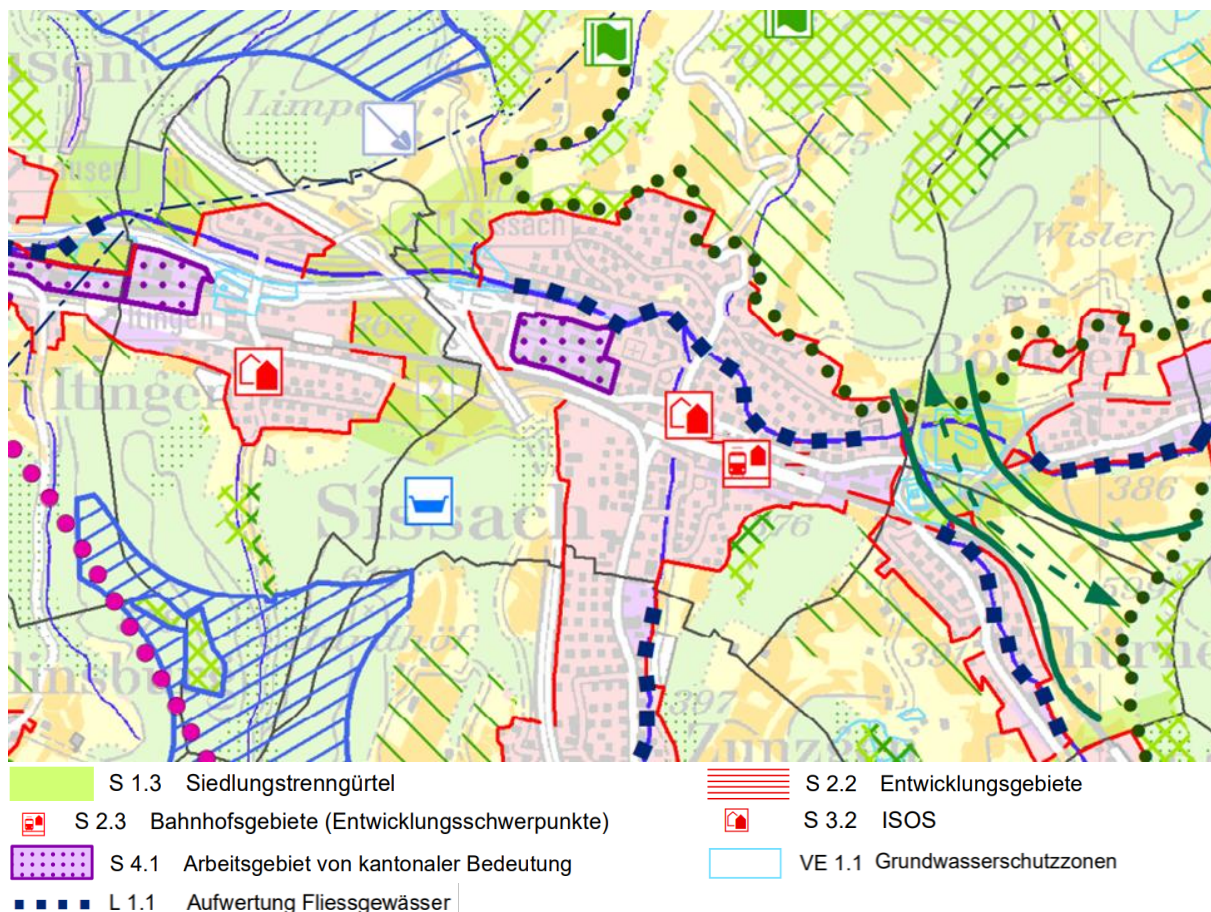


Abb. 4: Ausschnitt aus dem KRIP (Kanton BL)

Zwischen Sissach und Itingen («Bärnholden») sowie Sissach und Böckten («Wüeri») befinden sich zwei Siedlungstrenngürtel. Diese Flächen sind im Grundsatz von Bauten und Anlagen freizuhalten und als wichtige ökologische Wildtierkorridore langfristig zu erhalten (Objektblatt S 1.3).

Der Bahnhof Sissach ist von kantonaler Bedeutung. Seine Umgebung ist einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung zuzuführen. Die Gemeinden sorgen für genügend Parkplätze und Veloabstellplätze. Das erhöhte Störfallrisiko ist zu berücksichtigen (Objektblatt S 2.3).

Das Ortsbild Sissachs ist im ISOS gelistet. Dadurch ergibt sich die zwingende Aufgabe, bei der Nutzungsplanung das ISOS als Grundlage in der raumplanerischen Interessensabwägung zu beachten. Die Priorität, die das Inventar den Objekten einräumt, kann nur in Frage gestellt werden, wenn sich ein gewichtiges, das Interesse an der Erhaltung überwiegendes öffentliches Bedürfnis dafür nachweisen lässt. Eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung des Ortsbilds soll dennoch möglich bleiben (Objektblatt S 3.2).

Das Gewerbegebiet «Brühl» ist als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung definiert. In diesem Bereich besteht ein kantonales Interesse am Erhalt von genügend Gewerbeflächen und diese dürfen nicht geschmälert werden, es sei denn, es besteht mindestens gleichwertige andere Interessen (Objektblatt S 4.1).

Für die Ergolz ist im Bereich der Siedlung eine Aufwertung vorgesehen. Das bedeutet, dass ihr natürlicher Zustand zu erhalten und soweit möglich wiederherzustellen ist. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die Voraussetzungen dafür zu schaffen (Objektblatt L 1.1).

3.3.2 Agglomerationsprogramm Basel

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

Die Gemeinde Sissach wird zum äusseren Korridor und als ein Korridorzentrum im Ergolzthal gezählt. Im Zukunftsbild 2040 werden für Korridorzentren folgende Entwicklungsziele definiert:

- Die einzelnen Korridorzentren weisen einen dichten Siedlungskörper auf. Qualitätsvolle Freiräume sorgen für vielfältige Begegnungs- und Erholungsmöglichkeiten.
- Die S-Bahn bedient die Korridorzentren im 30-Minuten-Takt. Die Bahnstationen sind als attraktive Verkehrsdrehscheiben ausgebaut und stellen die Verknüpfung mit der örtlichen ÖV-Feinerschliessung und mit dem Fuss- und Veloverkehrsnetz sicher. Korridorzentren sind typische Orte des Zusammenkommens wichtiger Strassenachsen für den MIV. Das ermöglicht zusammen mit den übrigen Verkehrsträgern eine hohe Erreichbarkeit. Zugleich wird ein besonderes Augenmerk auf den Schutz der Siedlungsgebiete vor unerwünschten Auswirkungen des MIV gelegt.
- Die Korridorzentren verfügen über eine hohe und attraktive Nutzungsdurchmischung mit vielfältigen Wohnformen, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Einrichtungen von regionaler Bedeutung stärken die polyzentrische Struktur der Agglomeration. Die Zentren der äusseren Korridore stellen die Versorgung des umliegenden ländlichen Siedlungsraums bedarfsgerecht sicher.

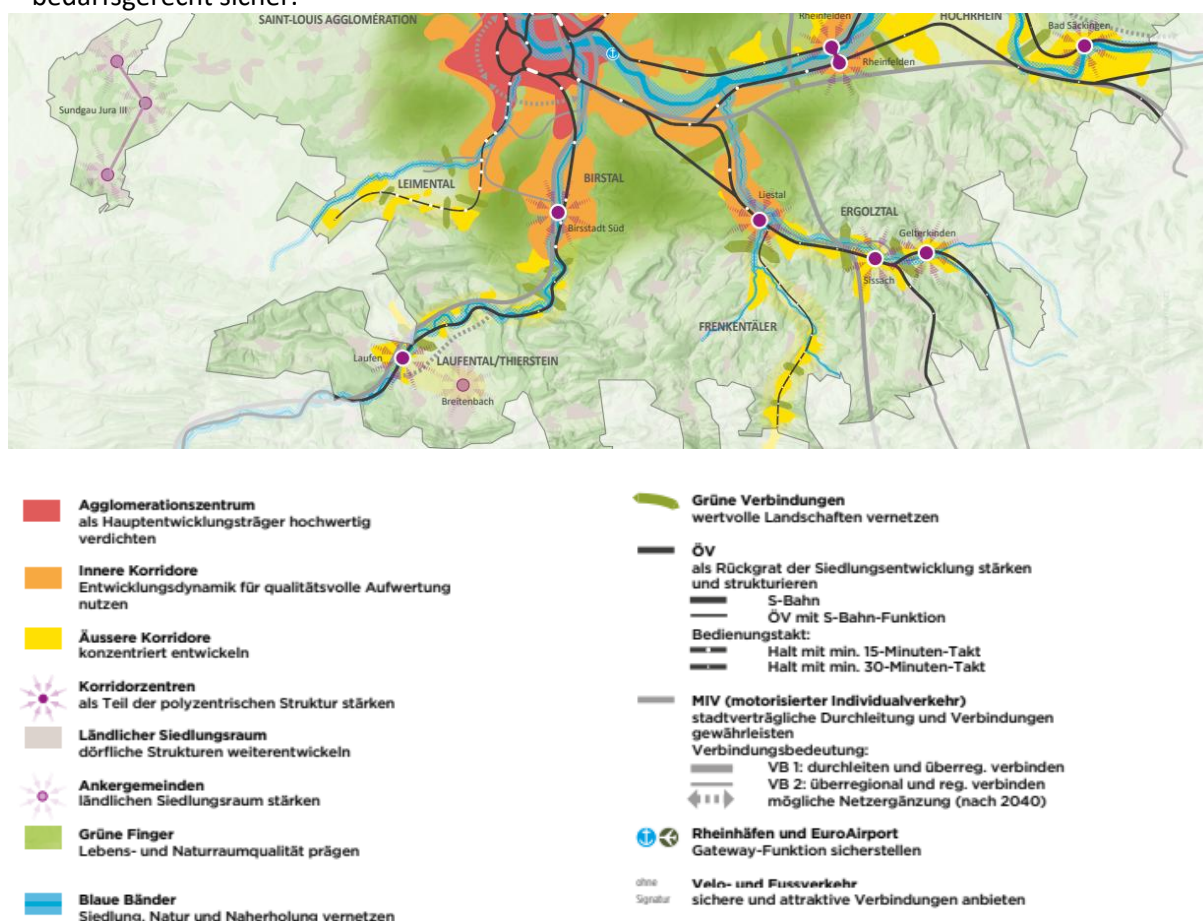


Abb. 5: Ausschnitt aus dem KRIP (Kanton BL)

Folgende Schwachstellen resp. folgender Handlungsbedarf werden im Agglomerationsprogramm definiert:

- Die Wachstumsprognose kann nur aufgefangen werden, wenn die Bauzonenreserven aktiviert und höhere Dichten erzielt werden.
- Die Zugänglichkeit zum Gewässerraum ist zu verbessern und Aufwertungspotenziale sind zu identifizieren und zu nutzen.
- Neubauten sind teilweise aus dem Ortsbaulichen Kontext gerissen und schlecht in die Landschaft integriert.
- Wohn- und Arbeitsraum ist prioritär an gut erschlossenen Lagen und mit verkehrlich innovativen Konzepten zu entwickeln.
- Die verkehrlichen Kapazitäten sind zu berücksichtigen und eine regional abgestimmte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung sicherzustellen.
- Die Potenziale der kombinierten Mobilität sind besser auszunutzen. Der verfügbare Park&Ride-Angebot ist dafür ausreichend. Mehr Handlungsbedarf besteht beim Bike&Ride-Angebot.
- Um den Anteil des Veloverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu erhöhen, wird die Sicherheit und Attraktivität der bestehenden Veloverbindungen im Ergolzthal mit gezielten Massnahmen nochmals erhöht.

3.3.3 Gewässerraum

Das revidierte Gewässerschutzgesetz verlangt von den Kantonen die Ausscheidung von Gewässerräumen entlang aller oberirdischen Gewässer. Bei Flüssen und Bächen umfasst der Gewässerraum sowohl das Gerinne als auch die beiden Uferbereiche. Der Gewässerraum gewährleistet insbesondere Schutz vor Hochwasser sowie Erhalt oder die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen.

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Sissach liegen mehrere Gewässer, für welche ein Gewässerraum ausgewiesen werden muss:

- Ergolz
- Homburgerbach
- Diegterbach
- Reuslibächli
- Brunnmattbächli
- Böschmattbächli
- Tannenbrunnenbächli
- Isletenbächli (Festlegung des Gewässerraums ist bereits erfolgt)

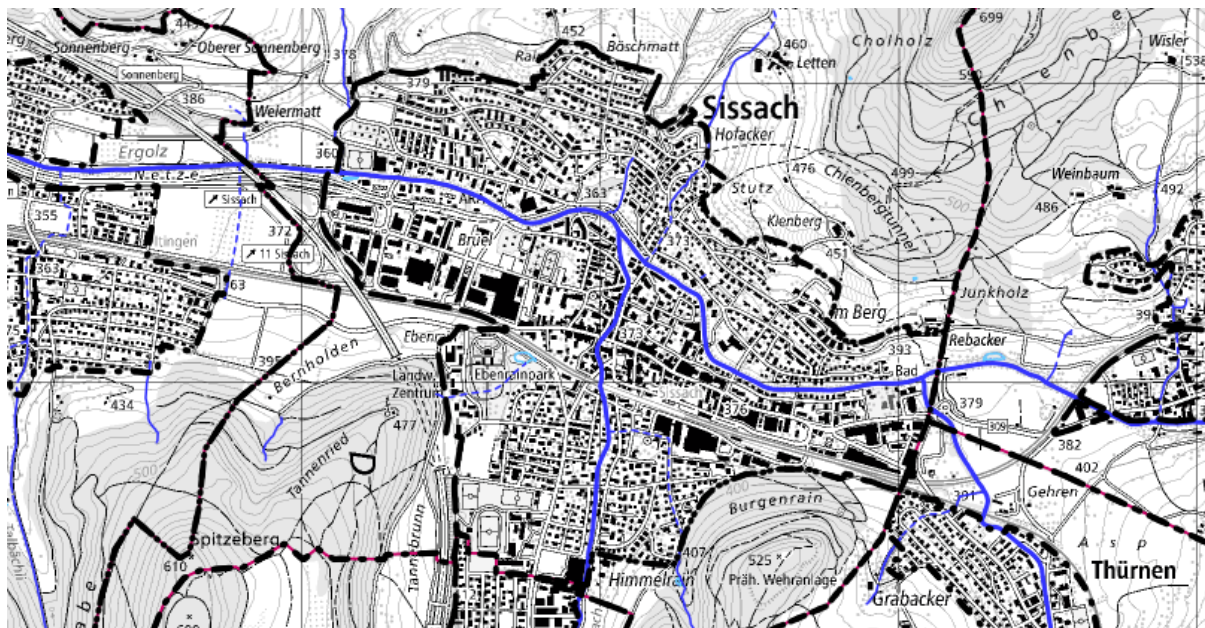


Abb. 6: Gewässernetz der Gemeinde Sissach (GeoView BL)

3.3.4 Ortsbildschutz

Sissach besitzt im Ortskern sehr wertvolle Gebiete, diese sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Die Ortskernplanung wird in einem separaten Verfahren nach der Revision der Zonenvorschriften Siedlung geprüft und überarbeitet. Ausserhalb des Ortskerns bestehen mehrere wertvolle Anlagen, welche es im Rahmen der Revision zu berücksichtigen gilt.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS wurde in den 1980er-Jahren erarbeitet und zwischen 1999-2008 revidiert. Gemäss den kantonalen Vorgaben ist das ISOS als «Planungshilfe» beizuziehen. Erhaltungsziel A bedeutet «Erhalt der Substanz», Erhaltungsziel a wird als «Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» definiert.

Gemäss dem ISOS ist Sissach ein verstädtertes Dorf von nationaler Bedeutung. Daraus folgt eine gesetzliche Pflicht, die Objekte in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Bei Sissach handelt es sich um ein historisches Pfarrdorf mit spätgotischen Hofbauten, gut erhaltenen Zeugen der Industrialisierung, weiträumigem Bahnquartier und der prachtvollen barocken Schlossanlage Ebenrain.



Abb. 7: Auszug ISOS Stand 2008

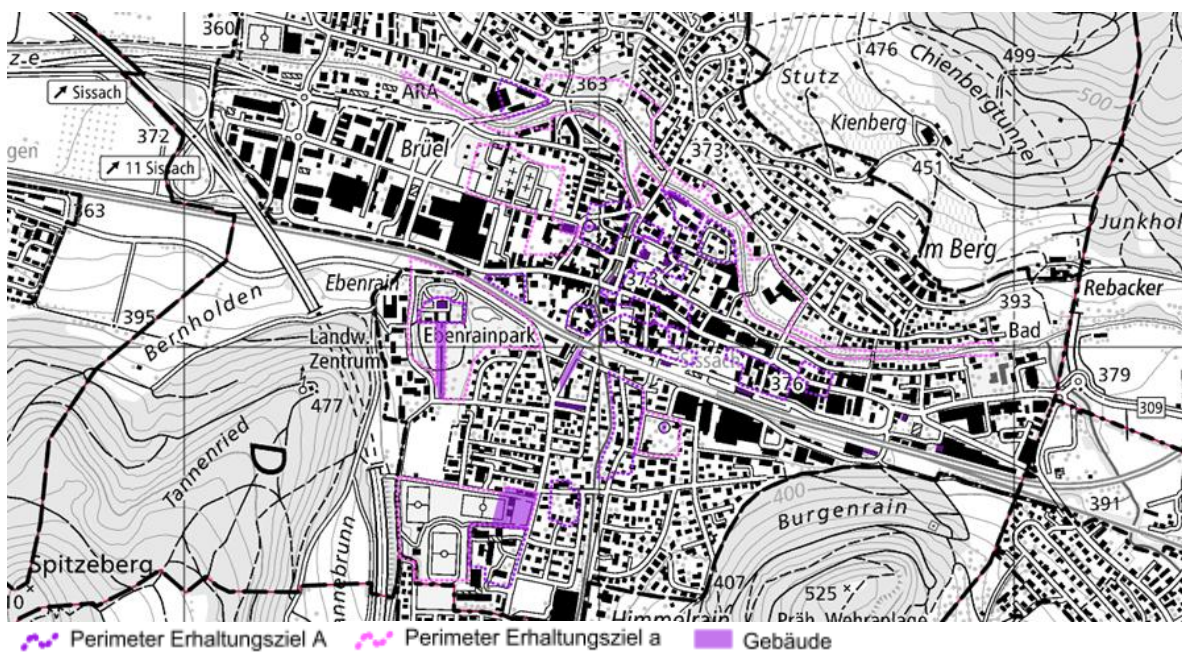


Abb. 8: Objekte basierend auf dem ISOS (GeoView BL)

Nachfolgend sind die ISOS-Objekte ausserhalb des Dorfkerns mit Erhaltungsziel A und a mit der jeweiligen Nummerierung gemäss dem ISOS-Objektblatt aufgelistet:

5.0.5	Zur Kreuzmatt, frühklassiz. Landsitz mit Ökonomie, 18. Jh., heute Brennerei	A
5.5	Kleinere klassiz. Wohnhäuser mit vielfältigem Fassadenschmuck, 4. V. 19. Jh.	A
6.0.2	Ahornallee an ansteigender Strasse	A
6.0.4	Fabrikareal Neumatt mit langem, zweigeschossigem Fabrikbau, 1. V. 20. Jh., eternitverkleideter Nebenbau	A
6.1	Margarethenstrasse, Arbeitshäuser mit Bachparzelle in klarer Reihung, z.T. mit Ökonomiebauten, E. 19. Jh., Giebelbauten 1920-er Jahre	A
6.2	Alte Säge mit Wohn- und Gewerbebauten um halb offenen Hof, zu Wohnzwecken umgenutzt, um 1800, Parkplatz	A
0.1	Barockes/frühklassiz. Landgut Ebenrain, ursprünglich in franz. Parkanlage, Umwandlung in englischen Landschaftsgarten im 19. Jh.	A
0.1.1	Schloss, zweigeschossiger, siebenachsiger Hauptbau mit mächtigem Walmdach, 1774/75, Veränderungen im 19. Jh.	A
0.2	Ensemble Untere Fabrik, Kontorhaus, dreigeschossiger Fabrikbau, Sheddachbau, ab 1859	A
0.4	Sekundarschulhaus Sagenacker, 1955, Schulanlage und Sport- und Mehrzweckhalle Tanenbrunn, 1975-78, ausgebaut 1990/91	A
I	Uferstreifen entlang Ergolz und Mündungsbereich des Diegterbachs mit vereinzelt Gehöften	a
0.0.6	Silo mit grosser Weitwirkung, 1950er-Jahre	A
III	Teilweise überbaute Baumgärten und Friedhof, 1852 hierher verlegt	a
0.0.16	Lagergebäude mit Laubsägeliverzierungen, vier Bohrtürme, 1. V. 20. Jh.	A
VII	Wiesenland um kath. Kirche mit Weitwirkung bis zur Bahnlinie, Parkanlage	a
0.0.17	Kath. Kirche in neuromanischem Stil, 1899	A
IX	Wiesenhügel mit Schlosspark des Landgutes Ebenrain, 1774 angelegt	a
0.0.20	Mächtige Allee, v.a. Linden, leicht ansteigend	A
XI	Wiesenhang mit Schulanlage und Sportplätzen	a
0.0.21	Festplatz und Schützenhaus, Holzbau mit zweigeschossigem Mittelteil, Schnitzereien, 1911, heute baumbestandener Parkplatz	A

Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

Der Kanton Basel-Landschaft hat 2009 ein Inventar der wichtigsten Bauten im Kanton veröffentlicht. Es sind darin die schützenswerten Gebäude im Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind, inventarisiert. Das BIB ist nur orientierend und nicht rechtlich bindend, trotzdem wird empfohlen, dass sämtliche Objekte im Zonenplan der obersten lokalen Schutzkategorie zugewiesen werden. In Sissach sind 57 Objekte im Inventar gelistet. Fünfzehn davon sind als «kantonal zu schützen» kategorisiert und die restlichen 42 als «kommunal zu schützen». Die meisten der Objekte sind im Dorfkern, welcher nicht

Bestandteil der Zonenplanrevision ist. Ausserhalb des Ortskerns bestehen folgende Gebäude, welche heute noch nicht unter Schutz stehen:



Abb. 9: Bauinventar Basel-Landschaft (GeoView BL)

Kantonally zu schützen:

- Haus Sütterlin, Wohnhaus, 1866, Hauptstrasse 27 (innerhalb Quartierplan Migros-Markt)
- Tschudy AG, Wohn- und Geschäftshaus, 1924, Hauptstrasse 17 (heute Güterstrasse 17)
- Lagerschuppen, Vielzweckgebäude, 1895, Reuslistrasse 2
- Vielzweckgebäude, 1944/1895/1855, Reuslistrasse 2b, 4 und 6
- Lokremise, Vielzweckgebäude, 1899, Reuslistrasse 8
- Möbelwerkstätte Wirz, Wohn- und Geschäftshaus, 1955, Gelterkinderstrasse 28a

Kommunal zu schützen:

- Haus Wiedmer, Bauernhaus, 1895, Grienmattweg 1
- Haus Hugenschmidt, Wohnhaus, 1961, Oberer Mühlestettenweg 12
- Doppeleinfamilienhaus, Wohnhaus, 1962, Oberer Mühlestettenweg 10
- Doppeleinfamilienhaus, Wohnhaus, 1962, Oberer Mühlestettenweg 8
- Haus Brüngger, Wohnhaus, 1933, Bergweg 10
- Sonnenrain, 4 Wohnhäuser, 1921, Bergweg 26, 28, 30 und 32
- Sekundarschule Bützenen, Schulhaus, 1970, Bützenenweg 11 und 13
- Mineralquelle Eptinger, Geschäftshaus, 1908/1922/1925, Hauptstrasse 16, 18 und 20
- Dreifamilienhaus, Wohnhaus, 1912, Sägeweg 2
- Sekundarschule Tannenbrunn, Schulhaus, 1954/1961 Zunzgerstrasse 54, 56 58 und 60

Umsetzung ISOS im Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Im Rahmen der Ausarbeitung des REK wurden alle Gebiete im ISOS Inventar mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege besichtigt. Dabei wurde festgelegt, welche Objekte ins REK als aufgenommen werden sollen. Im REK sind die Elemente als «ortsbildprägende Gebäude / Ensembles» und «geschützte oder erhaltenswerte Gebäude» eingetragen (vgl. Kapitel 3.4.2).

3.3.5 Kulturgüterschutzinventar (KGS)

Das schweizerische Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung erfasst Kulturgüter, die von nationaler und regionaler Bedeutung sind. Im KGS sind die Gebäude des Landsitzes Ebenrain und die reformierte Pfarrkirche St. Jakob (innerhalb des Dorfkerns) als Objekte mit nationaler Bedeutung gelistet.

Als Kulturgüter mit regionaler Bedeutung ausserhalb des Dorfkerns sind gelistet:

- Alte Säge, Sägeweg 6
- Kreuzmatt (Wohnhaus), Hauptstrasse 1
- Römisch-katholische Kirche, Felsenstrasse 14
- Untere Fabrik, Allmendweg 35

3.3.6 Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler

Das Inventar umfasst alle Objekte, die durch den Regierungsrat in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (§ 8 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz, DHG) aufgenommen wurden.

Ausserhalb des Ortskerns sind dies:

- Alte Säge, Sägeweg 6 / 8
- Rebhäuslein, Stebligerweg 15c
- Römisch-katholische Kirche, Felsenstrasse 14
- Untere Fabrik, Allmendweg 35
- Kreuzmatt, Hauptstrasse 1 / 1a / 1b

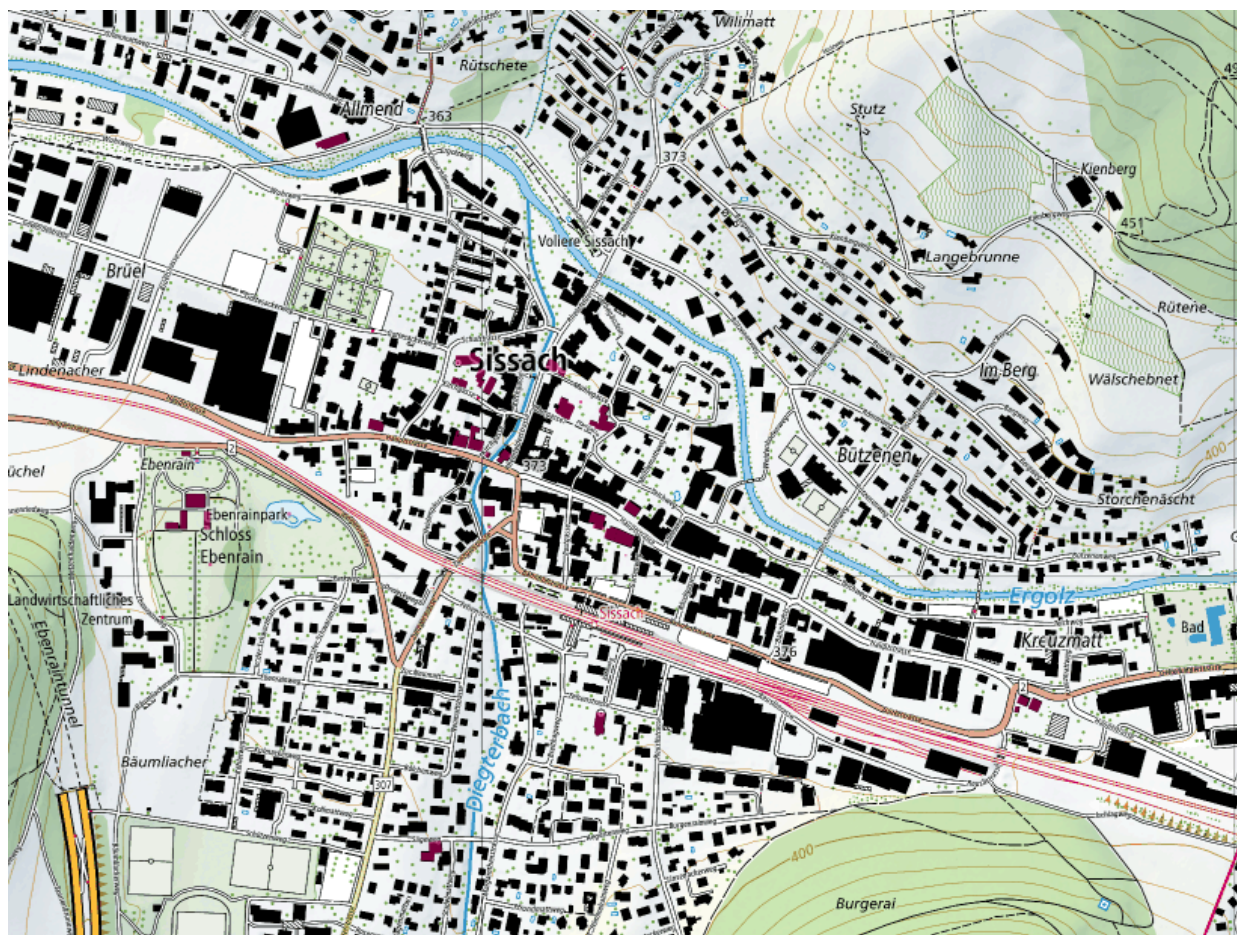


Abb. 10: Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (Auszug aus geoview.bl)

3.3.7 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

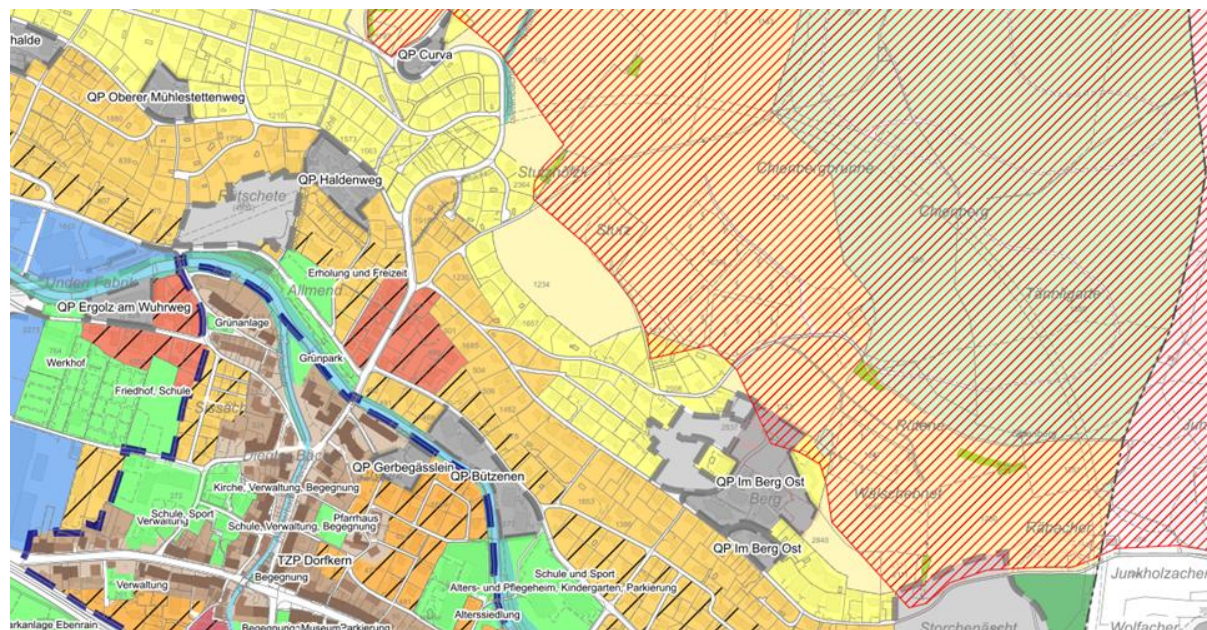


Abb. 11: BLN (rote linierte Schraffur) und bestehender Zonenplan (Auszug aus Geoportal)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) ist ein Bundesinventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Es steht damit in einer Reihe mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS). An das Siedlungsgebiet Sissachs grenzt das BLN «Tafeljura nördlich von Gelterkinden». An manchen Orten ragt das BLN-Objekt auch noch in das Siedlungsgebiet hinein. Die Schutzziele betreffen jedoch mehrheitlich die Landschaft.

3.3.8 Weitere Naturinventare

Ornithologisches Inventar beider Basel

Das Inventar stellt den aktuellen Zustand der Vogelwelt im Kanton Basel-Landschaft dar und zeigt Massnahmen zu ihrer langfristigen Erhaltung auf. Für das Siedlungsgebiet von Sissach sind drei Einträge im Inventar mit folgenden Massnahmen für die Siedlungsgebiete vorhanden:

1. W 46 Rain-Zelgli: Erhaltung sowie Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und extensivem Unterbewuchs (Wiesen und Weiden)
2. D 41 Mittleres Ergolzthal: Die weitergehende Umwandlung von Kulturland in Industriezone ist zu unterbinden.
3. W 45 Ergolz, Sissach-Lauren: Hartverbauungen sind möglichst zu renaturieren oder nicht mehr zu ersetzen.
4. D 42 Sissach-Zunzgen: Heute bildet der Siedlungsraum eine ökologische Barriere zwischen dem Ergolzthal und dem Diegtertal. Es sind Grünzonen mit Baumgruppen, Alleen und Gebüschgruppen oder Lebhägen zu schaffen, so dass die beiden Täler sowie die beiden Flanken des Diegtertals ökologisch miteinander vernetzt werden.
5. W 65 Ebenrain: Angebot an effektiven und potenziellen Horstbäumen erhalten.
6. W 68 Diegtterbach, Tenniken bis Sissach: Ufer nach Möglichkeit renaturieren.
7. D 46 Hofmatt-Leieren-Asp-Holden: Scharfe Grenzlinie der Waldränder aufbrechen und durch forstliche Eingriffe in einen buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel von 10 m Tiefe überführen, in dem besonders Dornsträucher gefördert werden. Ausserhalb schliesst ein 5 m breiter, extensiv genutzter Krautsaum an.
8. W 66 Ergolz Böckten-Sissach, Wüeri: Wanderwege möglichst uferfern führen oder durch dichte Uferverbauung abschirmen. Ufer nach Möglichkeit renaturieren. Krautsaum entlang Ufer nach Möglichkeit verbreitern und extensiv nutzen.

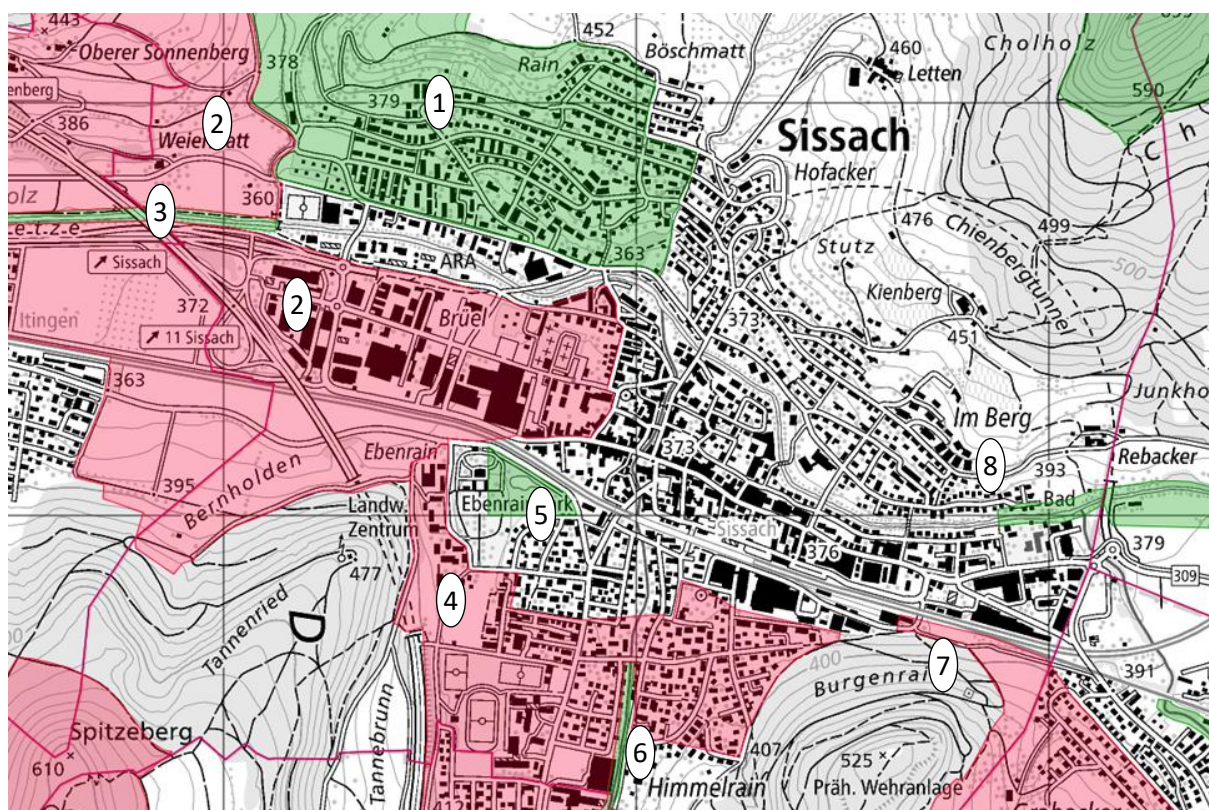


Abb. 12: Ornithologisches Inventar (GeoView BL)

3.3.9 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

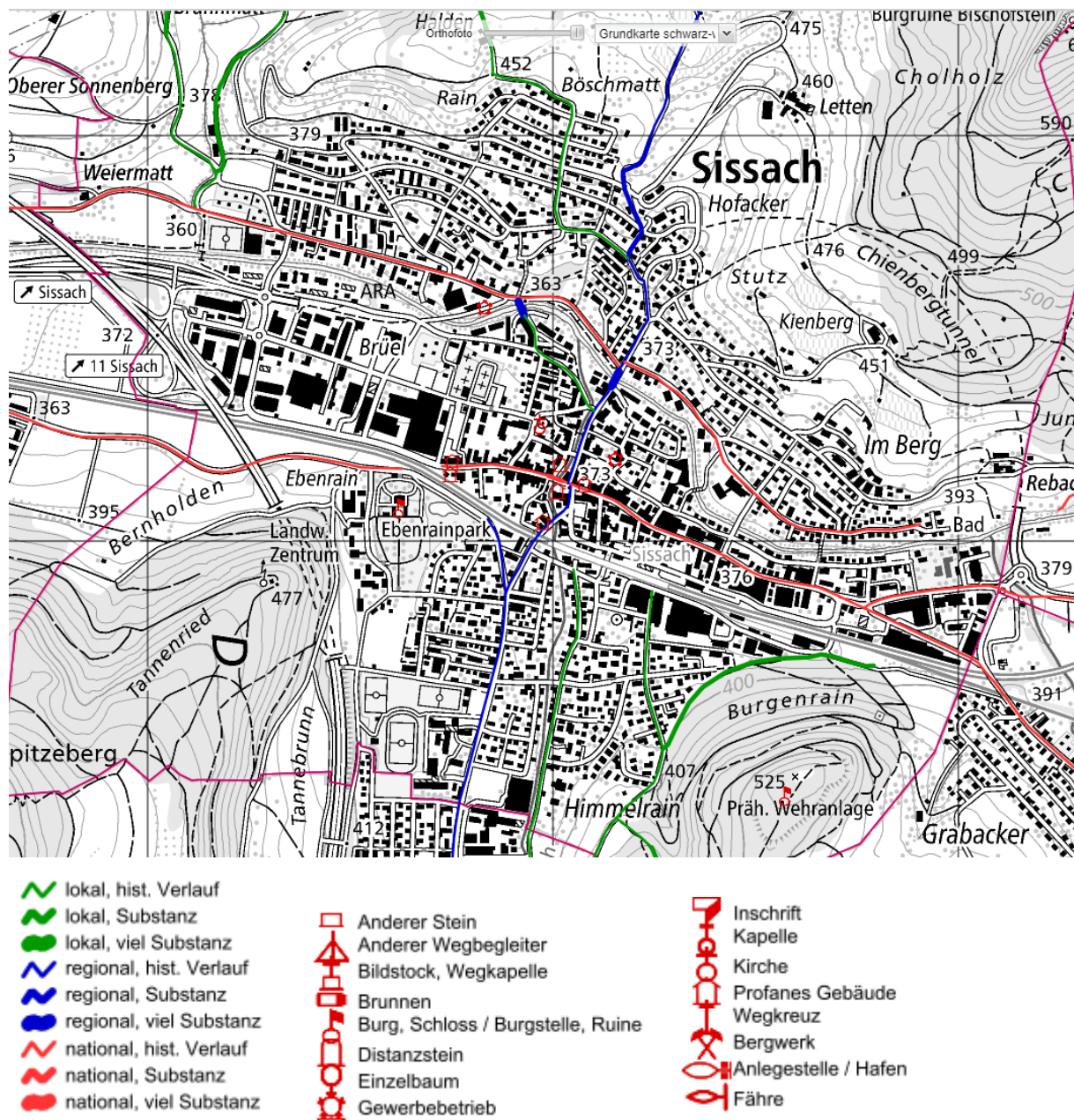


Abb. 13: Inventar der historischen Verkehrswege mit Wegbegleiter (GeoView BL)

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist eine landesweite Erhebung jener Strassen und Wege, die aufgrund ihrer historischen Verkehrsbedeutung, oder der erhaltenen historischen Substanz von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung sind. Das IVS ist ein Bundesinventar nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG).

3.3.10 Kataster der belasteten Standorte

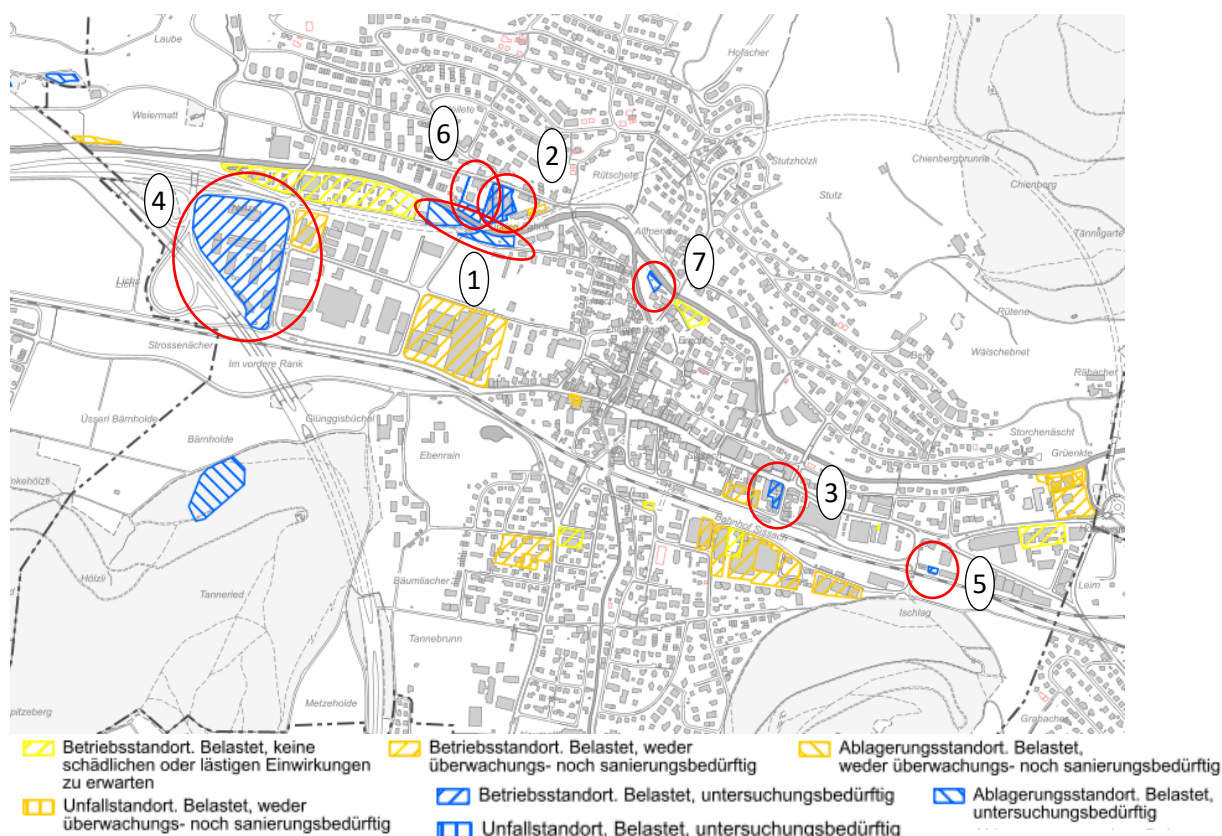


Abb. 14: Kataster belasteter Standorte (Geoportal)

Gemäss Art. 32c des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (USG) sorgen die Kantone dafür, dass Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Der Kanton Basel-Landschaft hat dazu einen öffentlich zugänglichen Kataster erstellt. Der Kataster zeigt die bekannten, im Sinne der Altlastenverordnung (AltIV) belasteten Standorte. Belastete Standorte sind Ablagerungsstandorte, Betriebsstandorte, Schiessanlagen und Unfallstandorte, bei denen mit Belastungen im Untergrund gerechnet werden muss.

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Sissach gibt es mehrere Einträge für belastete Standorte. Mehrere der betroffenen Gebiete sind zwar belastet, es sind jedoch nur wenige noch untersuchungsbedürftig. Namentlich sind dies ein (1) Ablagerungsstandort (Parzellen Nr. 2263, 2264, 2267 und 3930), (2) Betriebsstandort und Unfallstandort (Parzelle Nr. 1643), (3) Betriebsstandort (Parzelle Nr. 547), (4) Betriebsstandort (Parzellen Nr. 2245, 2295, 3877 und 4905), (5) Betriebsstandort (Parzelle Nr. 615), (6) Betriebsstandort (Parzelle Nr. 1929) und (7) Ablagerungsstandort (Parzelle Nr. 442).

3.3.11 Naturgefahren

Um durch Naturgefahren ausgelöste Schäden möglichst zu minimieren, erarbeitete der Kanton genaue Grundlagen zur Lage, Art und Intensität der Gefährdung im Kantonsgebiet. Die daraus entstandene Naturgefahrenkarte zeigt detailliert, welche (Siedlungs-)Gebiete von welchen Naturgefahren in welchem Ausmass gefährdet sind. Das Gefahrenpotenzial wird von der Eintretenswahrscheinlichkeit sowie von der Intensität bestimmt. Die in der Karte ausgewiesenen Gefahrenggebiete haben jedoch noch keinen

rechtsverbindlichen Charakter, sondern bilden die Grundlage für grundeigentümergebundene Gefahrenzonen im Zonenplan. Die Gefahrenzonen werden als überlagernde Zonen gemäss § 19 RBG mit Zonenreglementsbestimmungen im Zonenplan festgelegt. Dabei sind nur die Gefährdungsstufen «erheblich» und «mittel» umzusetzen. Ausnahme ist die Gefahrenart Wasser, da ist auch die «geringe» Gefährdung als Gefahrenzone zu realisieren. Als Grundlage und Nachschlagewerk dient dazu die Kantonale Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung».

In Sissach besteht am nördlichen sowie südlichen Siedlungsrand eine Gefährdung durch Rutschungen. Zudem existiert in den Uferbereichen der Ergolz und des Diegterbachs eine Überschwemmungsgefahr.

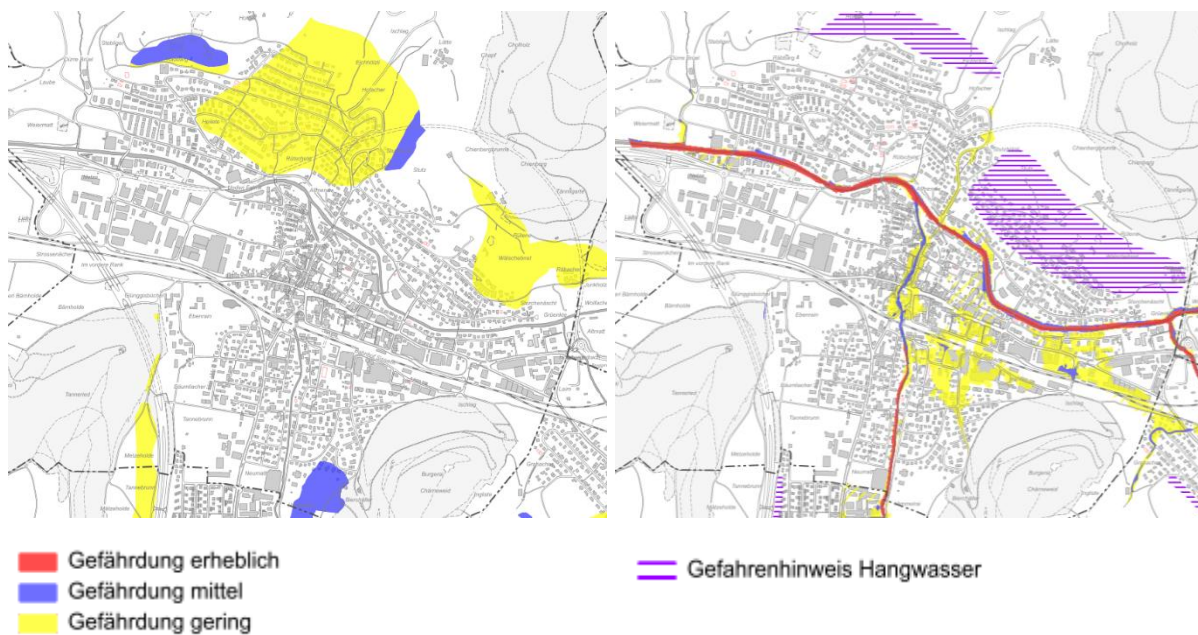


Abb. 15: Naturgefahrenkarte Rutschung (links) und Wasser (rechts) (Geoportal)

3.3.12 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der eidgenössischen Störfallverordnung (StFV) berücksichtigen die Kantone die Störfallverordnung in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Das Bundesamt für Energie bezeichnet bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Befindet sich das von der Plananpassung betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs, muss beurteilt werden, ob sich mit der Planung das Störfallrisiko übermässig erhöhen könnte. In diesem Fall könnte eine vertiefte Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge notwendig werden.

In Sissach befinden sich zwei Störfallbetriebe mit Konsultationsbereich. Nördlich der Ergolz die Berlac AG (Metallarbeiten, Spezial – und Effektlacke) und südlich gelegen die Kunsteisbahn Sissach. Für die Bahnlinie und Bundesstrasse besteht ein Konsultationsbereich.

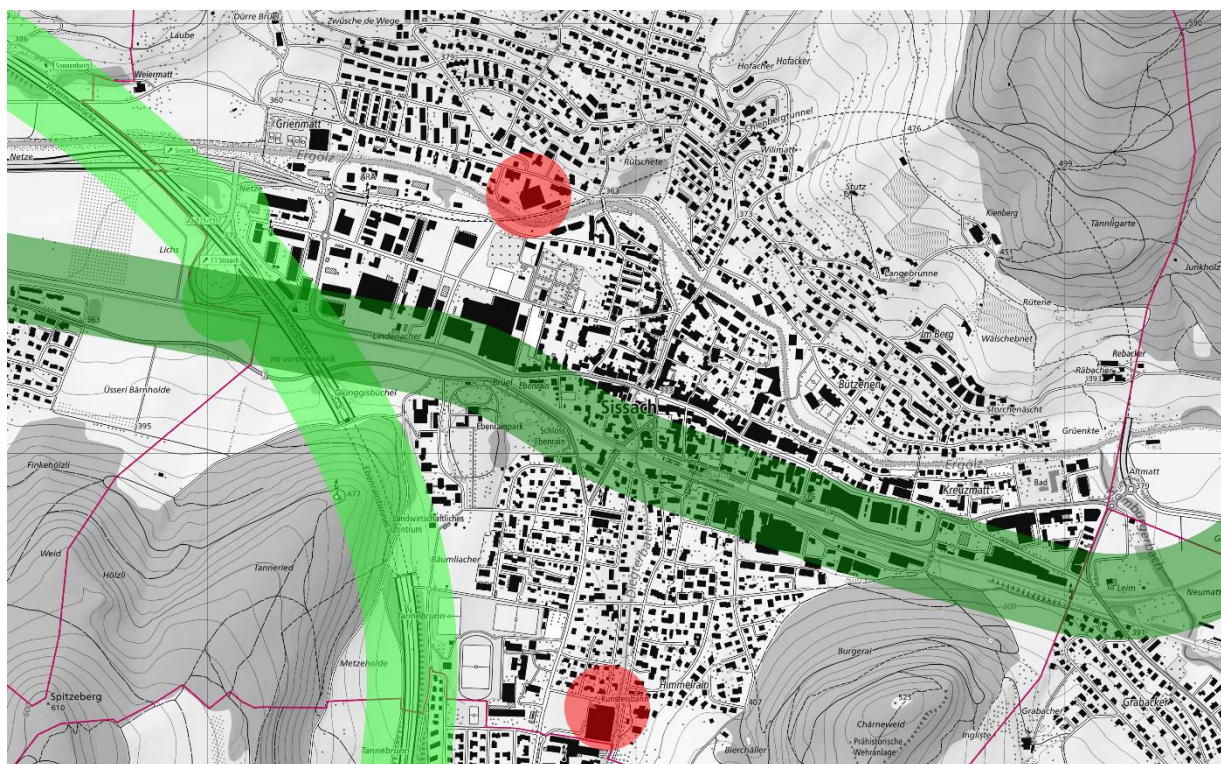


Abb. 16: Konsultationsbereich Störfallvorsorge (GeoView BL)

3.3.13 IVHB

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

3.3.14 Archäologische Schutzzone

Archäologische Stätten und Zonen sind nach Ansicht des Kantons aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes für das kulturelle Erbe der Baselbieter Gemeinden von grosser Bedeutung. Bodeneingriffe bedürfen an diesen Orten nach § 5 ArchG einer Bewilligung und dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden. Gemäss § 8 ArchG erlassen Kanton und Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutzzone zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte. Zum besseren Schutz der archäologischen Hinterlassenschaften sowie der Planungssicherheit der Bauherrschaften wird empfohlen, für die bekannten Fundorte verbindlich im Zonenplan archäologische Schutzzone auszuweisen und im Zonenreglement entsprechende Vorschriften zu erlassen.

In Sissach sind zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt. Die Grösse der festzulegenden archäologischen Schutzzone wird vom Kanton vorgegeben.



Abb. 17: archäologische Schutzzonen (GeoView BL)

3.4 Kommunale Planungen und Rahmenbedingungen

3.4.1 Vision Sissach 2025+

Die Vision Sissach 2025+, welche 2017 formuliert wurde, beschreibt die langfristigen Ziele, welche sich die Behörde gesetzt hat:

- Die Einwohnerinnen und Einwohner geniessen die hohe Lebens- und Wohnqualität sowie die vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten in Sissach.
- Die Unternehmungen nutzen die Standortvorteile von Sissach mit vorzüglicher Anbindung an den Wirtschaftsraum Nordwestschweiz und an weitere Wirtschaftszentren der Schweiz.
- Kantonale und überregionale Bildungsinstitutionen bevorzugen Sissach als zentralen Bildungsstandort.
- Einheimische und Auswärtige schätzen die Begegnungs- und Flanierzonen, die kulturellen Angebote sowie die ausgebauten Verkehrswege in der näheren und weiteren Umgebung.
- Das Potenzial an erneuerbaren Energien ist konsequent genutzt. Sissach ist weitgehend energieautonom.
- Umliegende Gemeinden und Sissach arbeiten in der Region aktiv zusammen. Zudem nehmen Gemeinden bedarfsgerechte Dienstleistungen der Gemeinde Sissach in Anspruch.
- Sissach verfügt über ein intaktes Landschaftsbild und geht mit dem knappen Boden und der einzigartigen Umgebung schonend um.
- Sissach hat einen langfristig ausgewogenen Finanzhaushalt mit einer moderaten Belastung der Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Unternehmungen.

Im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts wurde die Vision Sissach 2025+ weiterentwickelt und ein strategisches Leitbild erarbeitet. Dieses enthält allgemeine Leitsätze zur künftigen Entwicklung von Sissach und diente wiederum als Grundlage für das räumliche Entwicklungskonzept.

3.4.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Im räumlichen Entwicklungskonzept werden Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der bestehenden räumlichen Entwicklung der Gemeinde Sissach analysiert und zu verschiedenen Themen (Siedlung, Verkehr, Freiraum und Landschaft) Massnahmen definiert, welche in späteren Projekten umgesetzt werden sollen. So dient es auch als Grundlage für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung.

Siedlung

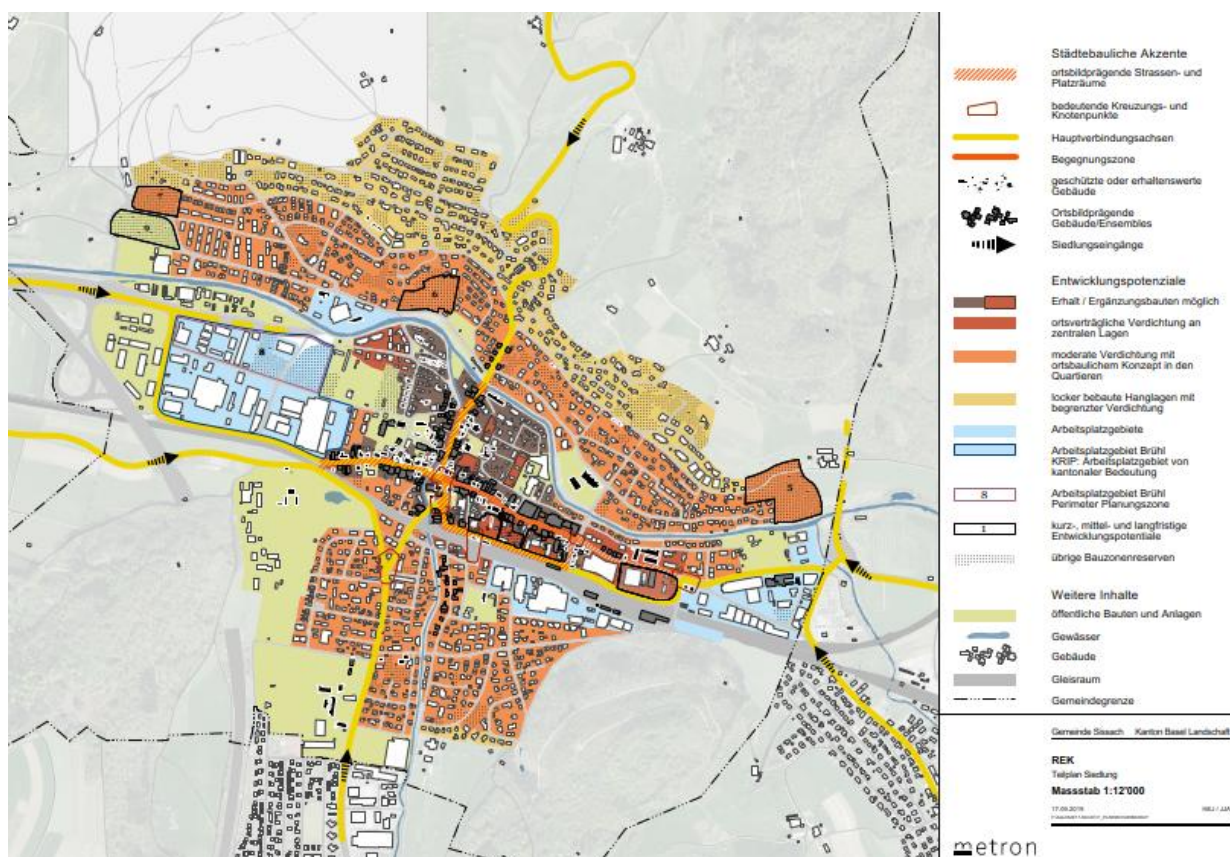


Abb. 18: Siedlungskonzept gemäss REK

Mit dem REK werden die nachfolgend angeführten Zielsetzungen im Bereich der Siedlung verfolgt. Diese sind im Gesamtplan «Siedlung» zusammengefasst. Folgende Entwicklungsschwerpunkte wurden dabei festgelegt:

- Städtebauliche Akzente
 - Ortsbildprägende Strassen- und Platzräume
 - Bedeutende Kreuzungs- und Knotenpunkte
 - Hauptverbindungsachse
 - Begegnungszone
 - Geschützte oder erhaltenswerte Gebäude
 - Ortsbildprägende Gebäude / Ensembles
 - Siedlungseingänge

- Entwicklungspotentiale
 - Erhalt / Ergänzungsbauten möglich
 - Ortsbildverträgliche Verdichtung an zentraler Lage
 - Moderate Verdichtung mit ortsbaulichem Konzept in den Quartieren
 - Locker bebaute Hanglage mit begrenzter Verdichtung
 - Arbeitsplatzgebiete
 - Arbeitsplatzgebiet Brühl von kantonaler Bedeutung mit Planungszone
 - Kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungspotentiale
 - Übrige Bauzonenreserven
- Weitere Inhalte
 - Öffentliche Bauten und Anlagen

Freiraum- und Landschaftsentwicklung

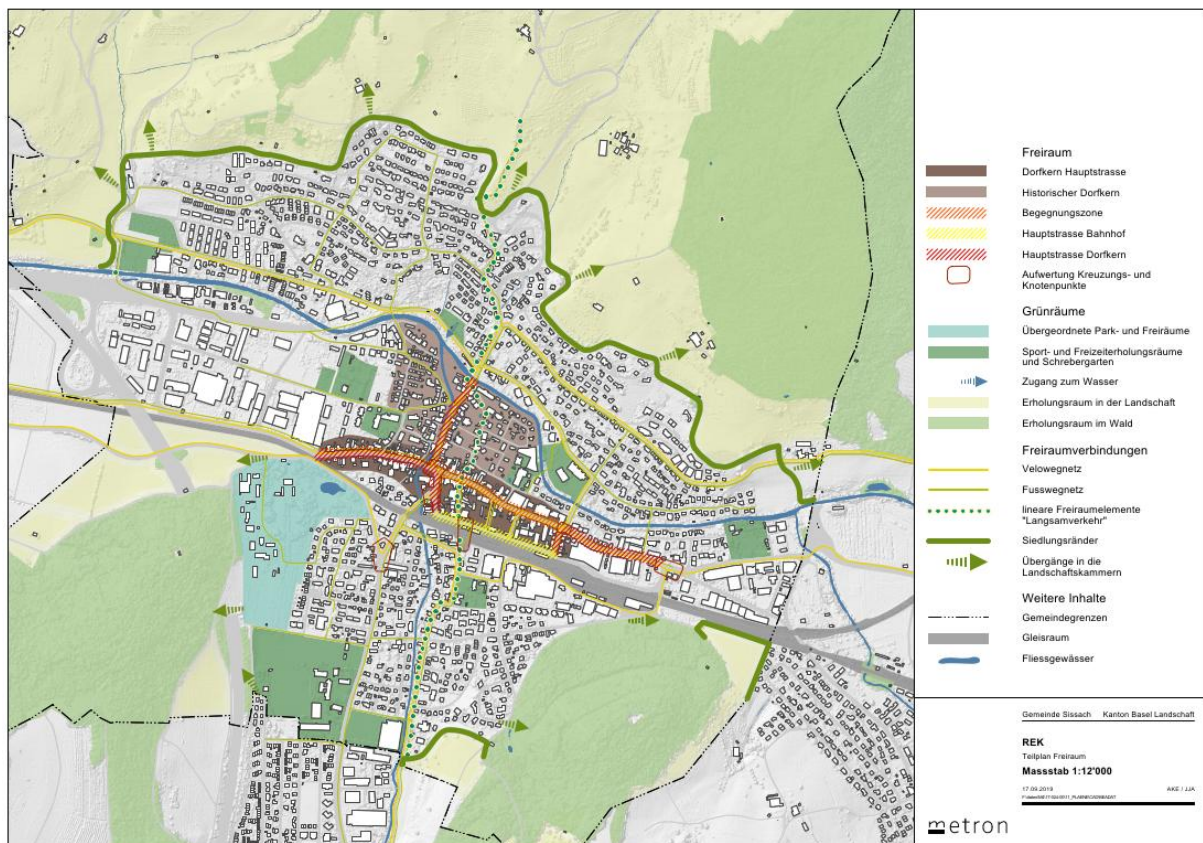


Abb. 19: Freiraumkonzept gemäss REK

Mit dem REK werden die nachfolgend angeführten Zielsetzungen im Bereich der Freiraum- und Landschaftsentwicklung verfolgt. Diese sind im Gesamtplan «Freiraum und Landschaft» zusammengefasst. Folgende Entwicklungsschwerpunkte wurden dabei festgelegt:

- Freiräume
 - Dorfker Hauptstrasse
 - Historischer Dorfker

- Begegnungszone
- Hauptstrasse Bahnhof
- Hauptstrasse Dorfkern
- Aufwertung Kreuzung- und Knotenpunkte
- Grünräume
 - Übergeordnete Park- und Freiräume
 - Sport- und Freizeiterholungsräume / Schrebergärten
 - Ergolz / Diegterbach - Zugang zum Wasser
 - Erholungsraum in der Landschaft
 - Erholungsraum im Wald
- Freiraumverbindungen
 - Velowegnetz
 - Fusswegnetz
 - Freiraumelemente Langsamverkehr
 - Siedlungsränder
 - Übergänge in Landschaftskammern

Verkehr

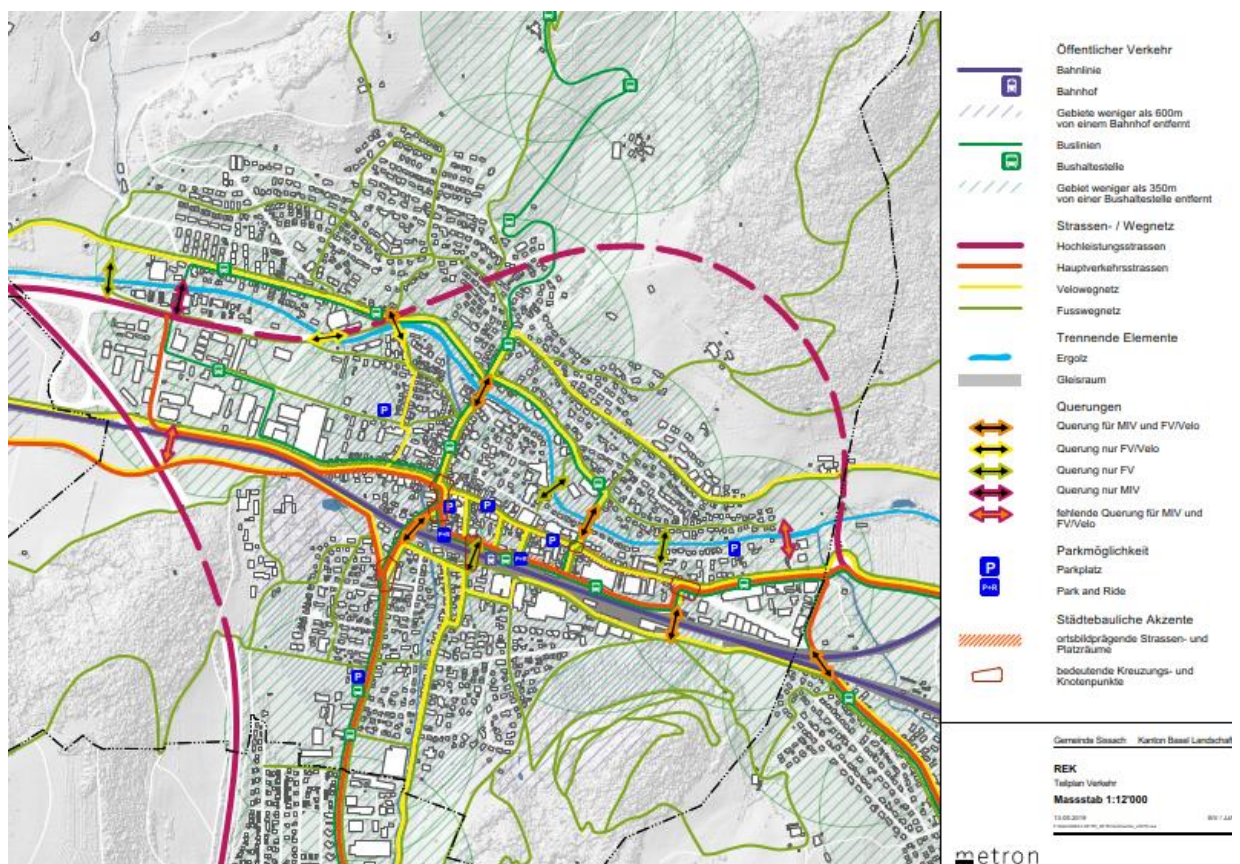


Abb. 20: Verkehrskonzept gemäss REK

Mit dem REK werden die nachfolgend angeführten Zielsetzungen im Bereich Verkehr verfolgt. Diese sind im Gesamtplan «Verkehr» zusammengefasst. Folgende Entwicklungsschwerpunkte wurden dabei festgelegt:

- Öffentlicher Verkehr
 - Bahnlinie mit Haltestelle und Einzugsgebiet weniger als 600 m von Haltestelle
 - Buslinien mit Haltestellen und Einzugsgebiet weniger als 350 m von Haltestelle
- Strassen- und Wegnetz
 - Hochleistungsstrassen
 - Hauptverkehrsstrassen
 - Velowegnetz
 - Fusswegnetz
- Trennende Elemente
 - Ergolz
 - Gleisraum
- Querungen
 - Querungen unterschieden nach verschiedenen Benutzergruppen
 - Fehlende Querungen
- Parkmöglichkeiten
 - Parkplatz
 - Park and Ride
- Städtebauliche Akzente
 - Ortsbildprägende Strassen- und Platzräume
 - Bedeutende Kreuzungs- und Knotenpunkte

3.5 Bevölkerung

3.5.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

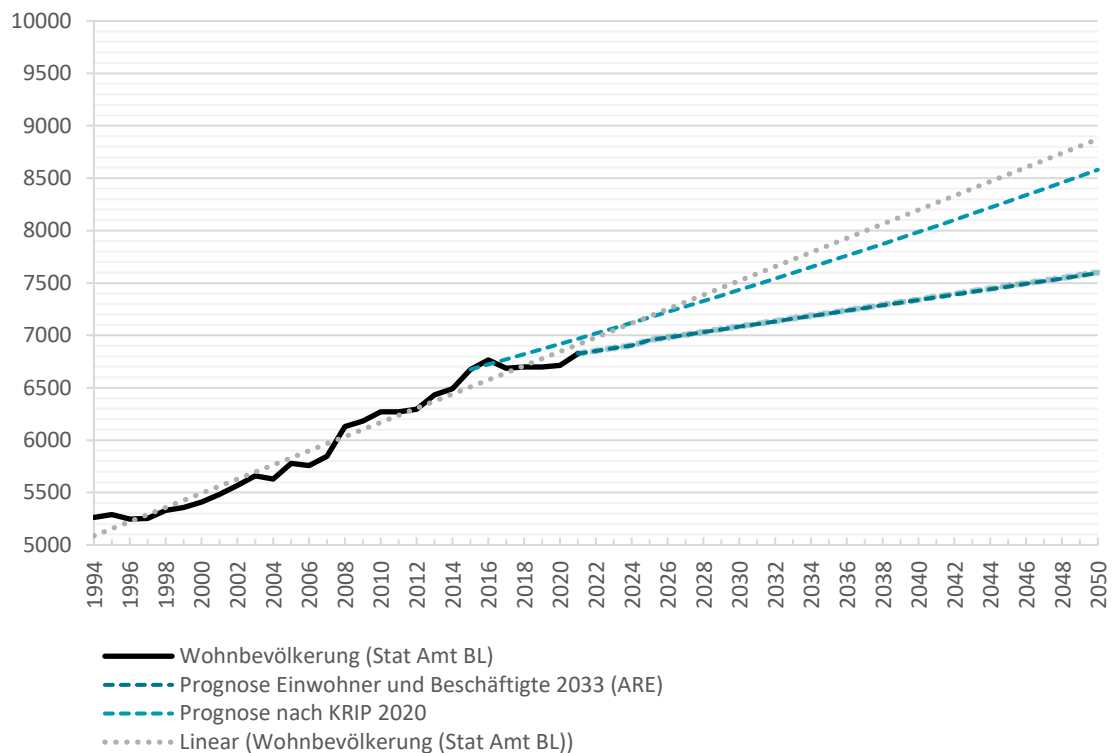


Abb. 21: Wohnbevölkerung absolut (Statistisches Amt Basel-Landschaft) und Prognose Einwohner und Beschäftigte 2033 (Daten aus Methode ARE für Berechnung der WMZ-Auslastung linear hochgerechnet für übrige Jahre, Referenzjahr 2020) und Prognose nach KRIP 2020 (Planungsgrundsätze Objektblatt S 1.2 Bauzonen)

Die Bevölkerung der Gemeinde Sissach wuchs zwischen 1994 und 2021 um 30%. Das ist ein Zuwachs von 1'563 Personen.

Für den zukünftigen Zuwachs gibt es unterschiedliche Szenarien. Nach der Prognose des Bundesamts für Raumentwicklung werden bis im Jahr 2030 ca. 7'080 Personen in Sissach leben und arbeiten. Wächst die Bevölkerung gemäss dieser Prognose gleichmässig sind es bis zur Jahrhunderthälfte 7'594 Personen. Der Kanton Basel-Landschaft rechnet im kantonale Richtplan mit einem jährlichen Zuwachs von durchschnittlich 0.72 %, was bis 2050 einer Bevölkerung von 8'580 Personen entspräche.

3.5.2 Demografie

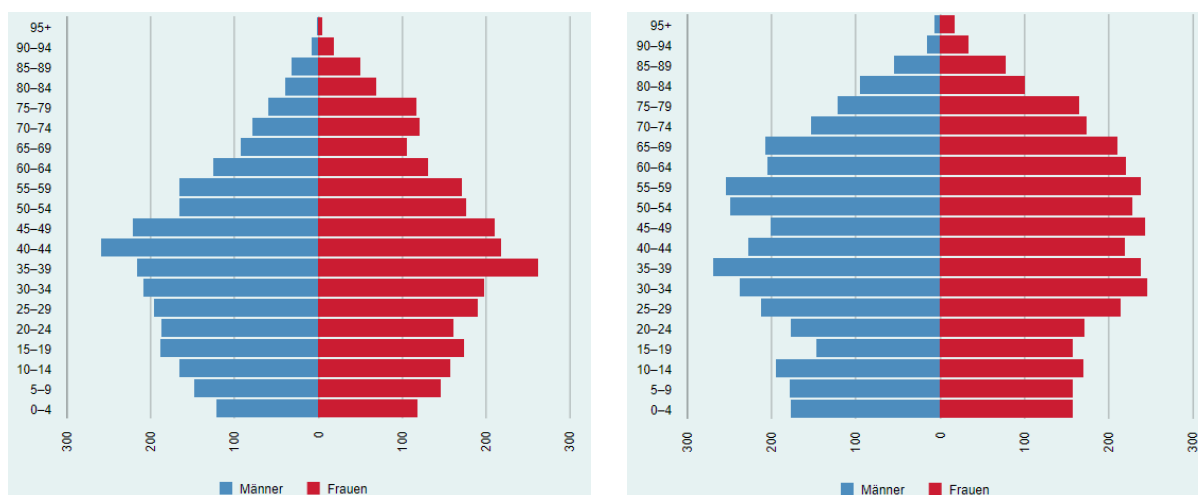


Abb. 22: Demografie Sissach, 2001 links – 2021 rechts (Statistisches Amt BL)

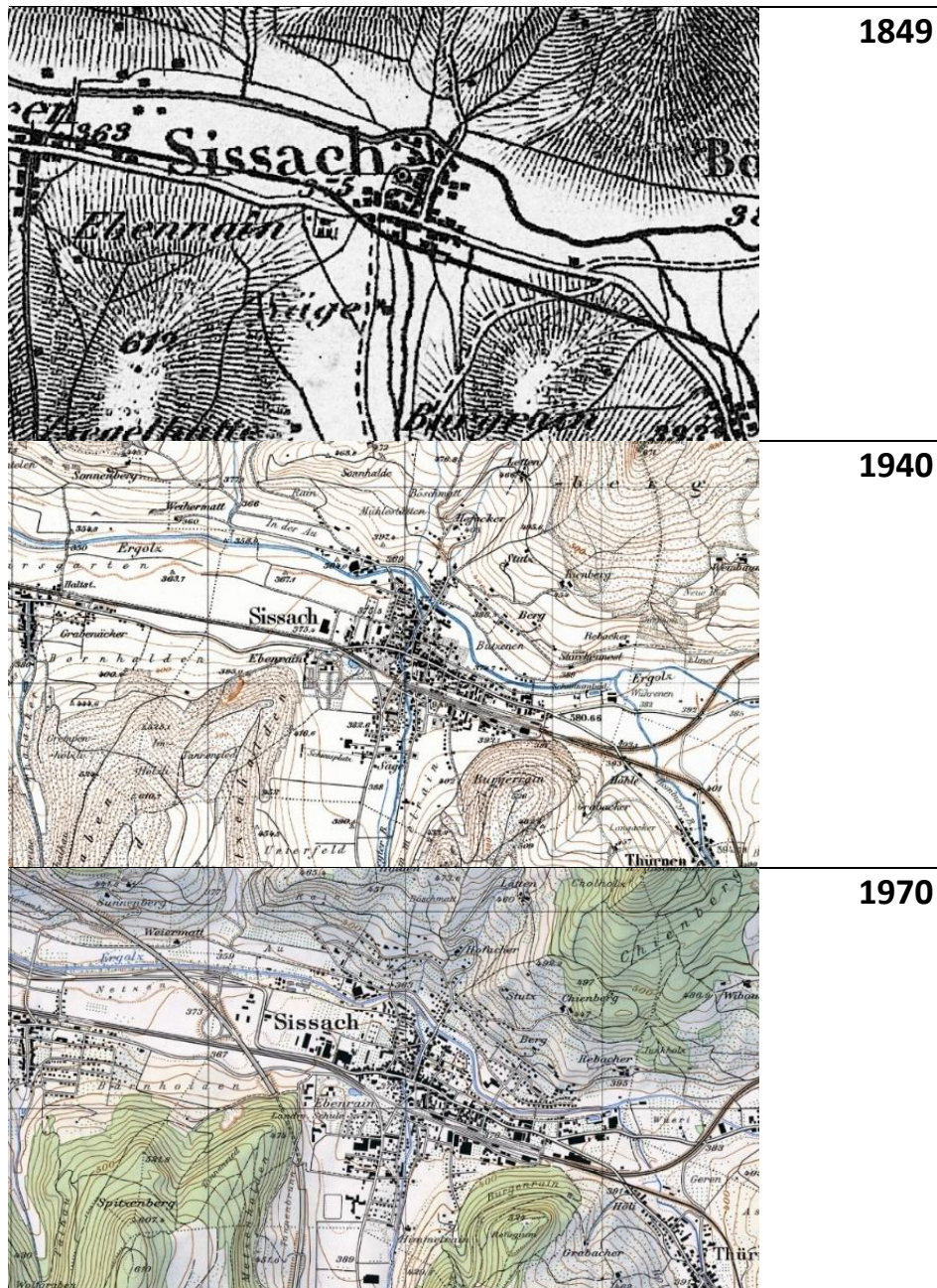
2001 war die grösste Gruppe der Bevölkerung in Sissach zwischen 40 und 49 Jahre alt (ca. 17 %), dicht gefolgt von den 30- bis 39-jährigen (ca. 16 %). Die Gruppe der 50- bis 59-jährigen macht 2001 ca. 12 % der gesamten Bevölkerung aus. 2021 beträgt der Anteil dieser Altersgruppe schon ca. 14 %. Die Altersgruppe der 30- bis 39-jährigen ist seit 2001 leicht rückläufig und beträgt aktuell ca. 15 % der Gesamtbevölkerung Sissachs. Weitaus grösser ist der Rückgang in der Alterskategorie der Personen zwischen 40 und 49 Jahren. Der Anteil beträgt 2021 nur noch 13 %. Den grössten Zuwachs hat in den letzten zwanzig Jahren die Altersklasse der 60- bis 69-jährigen erfahren. Er belief sich auf 4 %.

Prozentual veränderte sich die Demografie von Sissach zwischen den Jahren 2001 bis 2021 folgendermassen (Statistisches Amt BL):

0 – 9 Jahre	10 %	10 %	0 %
10 – 19 Jahre	13 %	10 %	- 3 %
20 – 29 Jahre	13 %	11 %	- 2 %
30 – 39 Jahre	16 %	15 %	- 1 %
40 – 49 Jahre	17 %	13 %	- 4 %
50 – 59 Jahre	12 %	14 %	+ 2 %
60 – 69 Jahre	8 %	12 %	+ 4 %
70 – 79 Jahre	7 %	9 %	+ 2 %
80+	4 %	6 %	+ 2 %

3.6 Siedlungsentwicklung

Um 1849 befand sich die grösste Bautendichte im Bereich des Dorfkerns entlang der alten Landstrasse nach Gelterkinden, im Bereich der Kreuzung der Landstrasse mit der Verbindung am Diegterbach nach Norden. Das sogenannte Fischerdöfli in den 1940er-Jahren machte einen Anfang der Neuüberbauung, auch das südlich der Bahnlinie noch freie Feld sollte in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts überbaut werden. Im 20. Jahrhundert steigt die Bevölkerung durch die anhaltende Industrialisierung stetig. Nördlich der Ergolz wurden Arbeitshäuser erstellt, das Bahnhofsquartier verdichtet sich und das Gewerbegebiet dehnt sich südlich über das Bahntrasse hinaus aus, wo auch bald mehrere Wohnüberbauungen entstanden. Im flachen Gelände und zur Sissacherfluh hin werden zahlreiche Einfamilienhäuser gebaut. An den Ortseingängen wurden grosse gewerbliche Bauten erstellt.



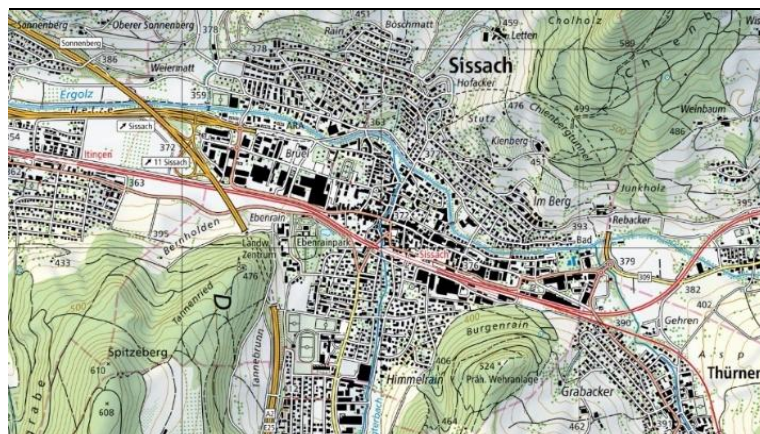


Abb. 23: Siedlungsentwicklung 1849 bis 2018 (swisstopo)

3.6.1 Stand Überbauung und Erschliessung

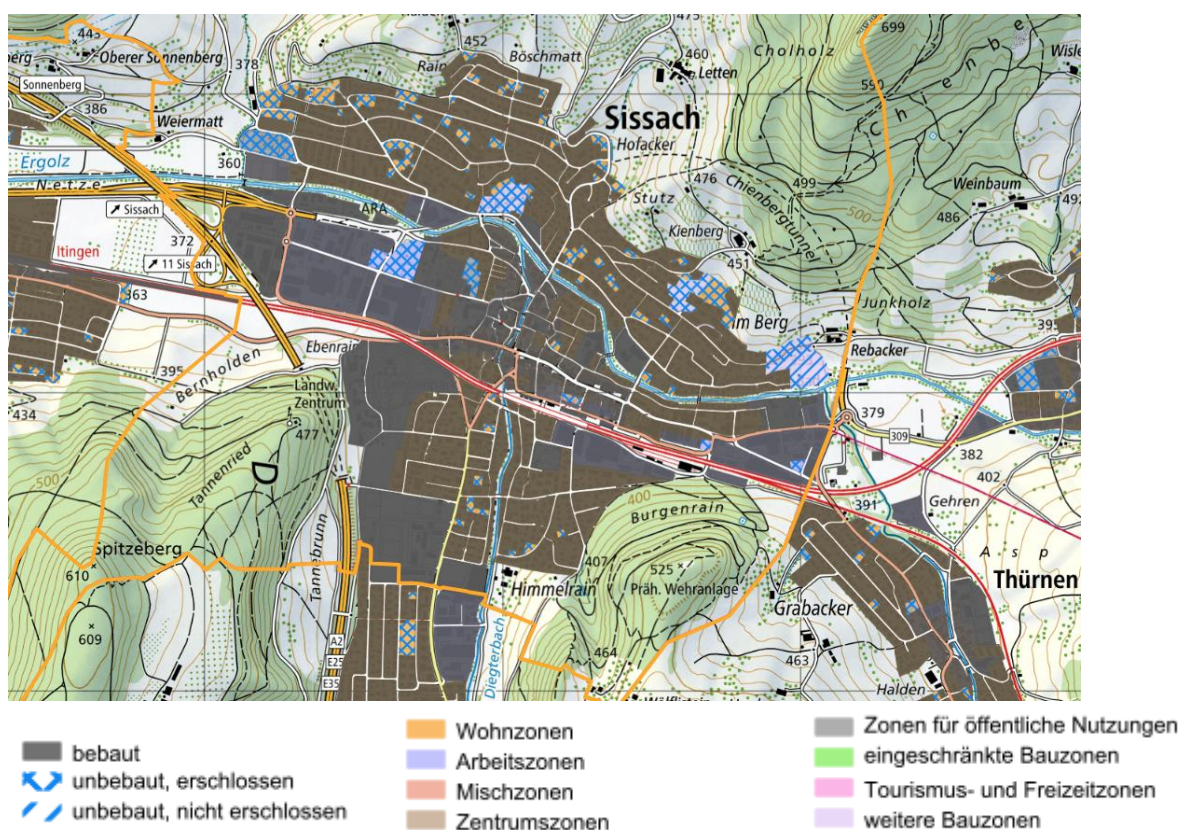


Abb. 24: Stand der Bebauung und Erschliessung, Stand August 2024 (GeoView BL)

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

In Sissach liegen mehrere grössere unbebaute, vorwiegend erschlossene Gebiete mit Wohnnutzung. Es handelt sich grösstenteils um Bauland in der Wohnzone oder mit Quartierplanpflicht. Des Weiteren sind einige Gewerbebezonen noch nicht überbaut. Die meisten dieser Flächen liegen nördlich der Bahnlinie. Das einzige nicht erschlossene Bauland liegt im Osten der Gemeinde. Es handelt sich um die Zone mit Quartierplanpflicht «Räbacher». Die Erschliessungsplanung der Gemeinde ist am Laufen. Die Feinerschliessungsplanung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans.

3.6.2 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der kantonale Richtplan sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 Bauzonen unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der WMZ von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Die Auslastung der WMZ liegt in Sissach für das Jahr 2037 bei 99.4%, eine Überprüfung der Bauzonen ist deshalb nicht notwendig.

3.7 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

Sissach soll künftig massvoll wachsen (siehe Leitsätze 1.4). Bei der Bevölkerungsentwicklung wird ein Wachstumsziel von ca. 1% pro Jahr (über den kantonalen Vorgaben aber unter dem Trend der letzten Jahre) und bei der Arbeitsplatzentwicklung ca. 1.5 % pro Jahr (was in etwa dem 10-Jahrestrend entspricht) verfolgt. Die Wohnbevölkerung würde dementsprechend bis 2035 von heute rund 6'800 auf 8'100 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen (1'300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in rund 16 Jahren). Die Anzahl Arbeitsplätze würde von heute rund 4'100 auf rund 5'500 anwachsen (1'400 zusätzliche Arbeitsplätze).

3.8 Wohnzonen

Die Wohnzonen lassen sich gemäss REK in «locker bebaute Hanglagen mit begrenzter Verdichtung» (gelb) und «moderate Verdichtung mit Ortsbaulichem Konzept» (orange) unterteilen.



Abb. 25: Wohnquartiere gemäss REK

Das REK definiert folgende Entwicklungsprinzipien:

Locker bebaute Hanglagen mit begrenzter Verdichtung

- Grundprinzip der Zonierung hinsichtlich Punktbauten und Höhen soll beibehalten werden
- heutige Dichte halten, punktuelle ortsverträgliche Erhöhungen sind prüfenswert

Moderate Verdichtung mit ortsbaulichem Konzept

- Charakter einer dreigeschossigen Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone soll beibehalten werden
- sorgfältige Nachverdichtung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- von besonderer Bedeutung ist die Aussenraumgestaltung; Freiraumqualität sind zu erhalten bzw. zu schaffen

3.9 Gewerbezone

3.9.1 Ausgangslage

Sissach ist ein Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort von regionaler Ausstrahlung. Es bestehen aktuell rund 4'100 Arbeitsplätze. Vor allem das Arbeitsplatzgebiet Brühl (Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung siehe Kapitel 3.3.1) ist ein bedeutender Standort für die Wirtschaftsentwicklung. Dies zum einen aufgrund der Lage und der damit verbundenen guten Verkehrsanbindung und zum anderen aufgrund der bestehenden Ausbaupotenziale auf bebauten und unbebauten Parzellen. Südlich des Bahnhofs und am östlichen Siedlungsrand bestehen weitere grössere Gewerbegebiete. Diese weisen jedoch keine grösseren Bauzonenreserven aus.

3.9.2 Kommunale Entwicklungsabsichten

Im Rahmen des Leitbilds der Gemeinde wie auch im REK hat sich die Gemeinde grundsätzlich dafür ausgesprochen, dass die reinen Gewerbegebiete ausserhalb des Ortskerns als solche erhalten bleiben sollen und sich dort grundsätzlich nur wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe ansiedeln sollen. Grossflächige Einkaufsnutzungen und verkehrsintensive Einrichtungen sowie Nutzungen, welche das Zentrum schwächen, gilt es zu vermeiden. Auch eine Öffnung für Wohnnutzung ist zu vermeiden oder stellt eine punktuelle Ausnahme dar, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen muss.

Allgemeine Entwicklungsziele für die Gewerbegebiete sind (gemäss REK, 2019):

- Sicherung der Standortattraktivität
- Wirtschaftsstandort mit wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiven Betrieben
- Differenziertes Standortangebot für kleine, mittlere und grosse Unternehmen
- Detailhandel (Verkaufsflächen für Tagesbedarf) nicht weiter ausbauen
- Versorgungsinfrastruktur für Arbeitende und attraktive Aussenräume
- Sicherstellen einer guten Verbindung mit dem öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr
- Verträgliche Nutzung zu angrenzenden Wohngebieten

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde zur Präzisierung der Ziele der Gemeinde sowie als Kommunikationsinstrument ein Positionspapier zu den Gewerbezone erarbeitet, welches alle Gewerbezone umschreibt und spezifische Ziele und Entwicklungsabsichten dazu beinhaltet. Im Rahmen von mehreren

Informationsveranstaltungen sowie persönlichen Gesprächen wurde die Eigentümerschaft von Parzellen im Gewerbegebiet eingeladen, die Vorstellungen der Gemeinde anzuhören und mitzuwirken (Positionspapier im Anhang).

3.10 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Der Bedarf (Fläche und Zweckbestimmung) nach Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist zu prüfen. Diese sind grundsätzlich auch beim Natur- und Freiraumkonzept zu berücksichtigen. Siedlungsorientierte Nutzungen gehören in den Zonenplan Siedlung, nicht in den Zonenplan Landschaft.

3.11 Freiräume, Natur und Landschaft

3.11.1 Ausgangslage

Sissach hat mit seiner Lage in der Senke des Ergolztals und umgeben von bewaldeten Hügeln einen starken landschaftlichen Bezug. Nördlich erhebt sich die «Sissacherfluh», welche einen hohen Wert aufweist. Sie bildet ein wichtiges Naherholungs- und Landwirtschaftsgebiet für die Sissacher Bevölkerung. bzw. Süd-östlich wird das Siedlungsgebiet durch die bewaldeten Hügelzüge «Tannenried» und «Burgenrain» begrenzt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets bildet die Ergolz mit ihren Zuflüssen Diegterbach und Homburgbach eine von Ost nach West durchgängige Grünachse, welche punktuell erlebbar ist. Die Wohngebiete sind gut durchgrünt und weisen innerhalb der Quartiere qualitätsvolle Freiräume auf. Ein wichtiger Erholungsraum bilden die öffentlich zugängliche Allmend sowie der Ebenrainpark. Weitere wichtige Anlagen sind die öffentlich zugänglichen Areale der Sekundarschule, Primarschule, der Kirche und des Altersheimes (ÖWA-Zonen).

Der Zonenplan Siedlung definiert neben den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auch eine Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen, sowie Uferschutz- und verschiedene Grünzonen. Diese Flächen sind langfristig als Grün- und Freiräume sichergestellt. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind auch Naturschutzobjekte ausgeschieden, welche von besonderer Bedeutung für den Siedlungsraum sind und zur Qualität beitragen.

3.11.2 Naturinventar

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurde ein Naturinventar erstellt, welches als Grundlage für den Umgang mit den Freiräumen, Natur und Landschaft dient (siehe Anhang).

3.12 Erschliessung

3.12.1 Motorisierter Individualverkehr

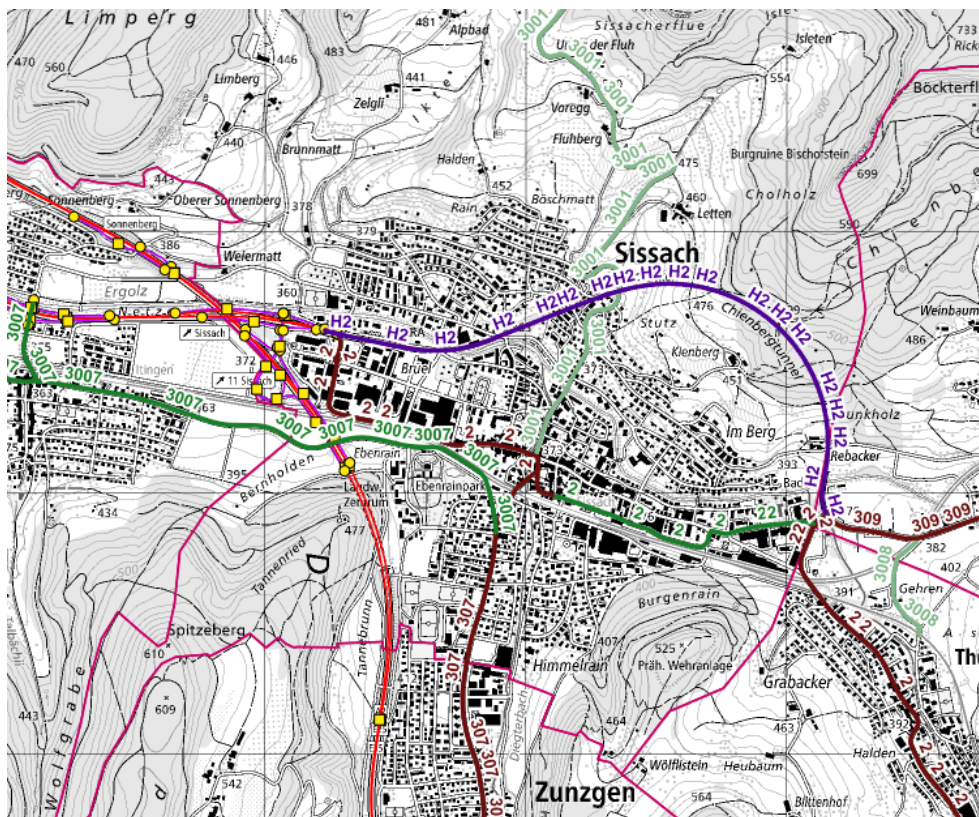


Abb. 26: Kantons- und Nationalstrassen (Quelle: GeoView BL)

Sissach liegt am Verkehrsknoten der Nationalstrassen (HLS) A2 und der A22. Die Haupteerschliessung erfolgt über diesen Anschluss. Die Verlängerung der A22 durch den Chienbergtunnel ermöglicht die einfache Umfahrung der Siedlung. Die Umfahrung schliesst am östlichen Siedlungsrand an die Hauptstrasse an. Im Westen liegt weiter die Hauptstrasse Richtung Ittingen, im Süden die Hauptstrasse Richtung Zwingen und im Südost / Osten die Hauptstrassen Richtung Thürnen und Böckten/Geltenkinden. Laut Lärmbelastungskataster für Haupt- und übrige Strassen des Kantons Basel-Landschaft von 2015 liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beim Anschluss der A22 über den Kreisel Richtung Süden bei DTV 11'200, Richtung Norden bei DTV 2'600 und über die Umfahrung Sissach bei DTV 16400. Über die Ittingerstrasse liegt der DTV bei 3'200. Die südliche Hauptstrasse aus der Richtung Zunzgen hat einen DTV von 8'500 und der östliche Ortseingang einen DTV von 5'500.

3.12.2 Öffentlicher Verkehr

Sissach verfügt über einen Bahnhof und mehrere Buslinien auf Gemeindegebiet.

Der Bahnhof wird von der S-Bahn S3 (Olten – Basel SBB – (Laufen) Porrentruy) im Halbstundentakt und der S9 (Sissach – Olten) im Stundentakt bedient. Der Interregio (Basel SBB – Luzern) und der Interregio (Basel SBB – Zürich HB) halten im Stundentakt in Sissach.

Die Buslinien der Gemeinde Sissach werden von der Baselland Transport AG (BLT) bedient. Die Haltestelle Sissach Bahnhof dient als Knotenpunkt für das Oberbaselbiet. Vier Buslinien (nach Epptingen,

Wittinsburg, Gelterkinden und Nussdorf / Wintersingen) sorgen für die Anbindung der umliegenden Gemeinden an den Bahnhof.

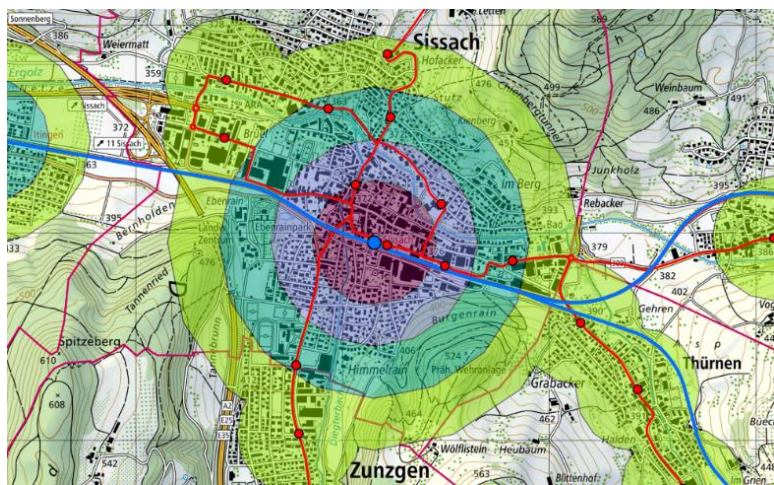


Abb. 27: ÖV-Güterklassen mit Linien und Haltestellen (Quelle: GeoView BL)

Nach der Definition des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) verfügt die Haltestelle Sissach Bahnhof die ÖV-Güterklasse A (sehr gute Erschliessung). Vorwiegend wird damit die Kernzone abgedeckt. Die Busstationen an der Peripherie von Sissach erweitern die Zonen der Güterklasse D (geringe Erschliessung).

3.12.3 Langsamverkehr

Sissach verfügt über eine Vielzahl von Wanderwegen, welche das Umland sehr gut erschliessen. Die nationale Wanderroute 7 – Via Gottardo durchquert die Gemeinde.

Das Velonetz in Sissach ist gut ausgebaut. Der Anschluss an die umliegenden Gemeinden ist in östlicher, südlicher und westlicher Richtung vorhanden. Die nationale Veloroute 3 – Nord-Süd-Route, sowie die regionale Veloroute 97 – Dreiland-Radweg durchqueren die Gemeinde.

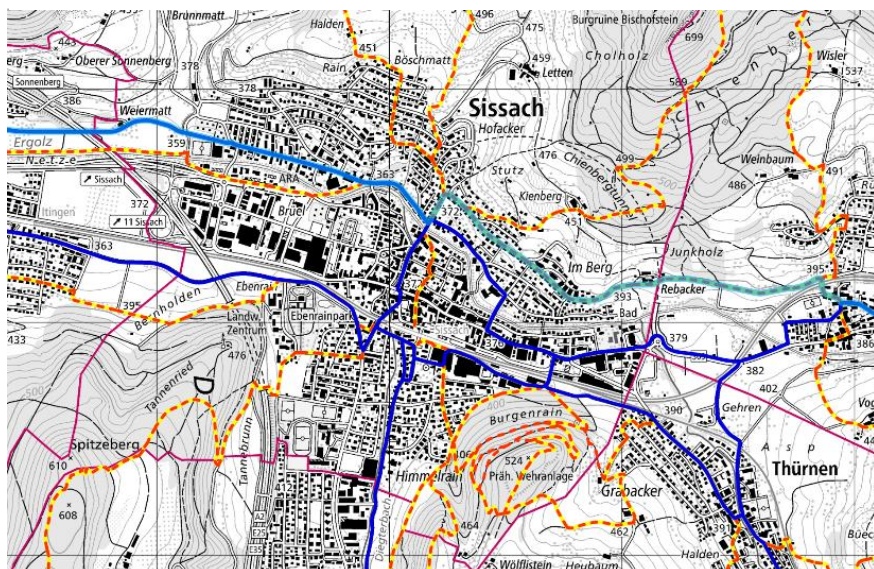
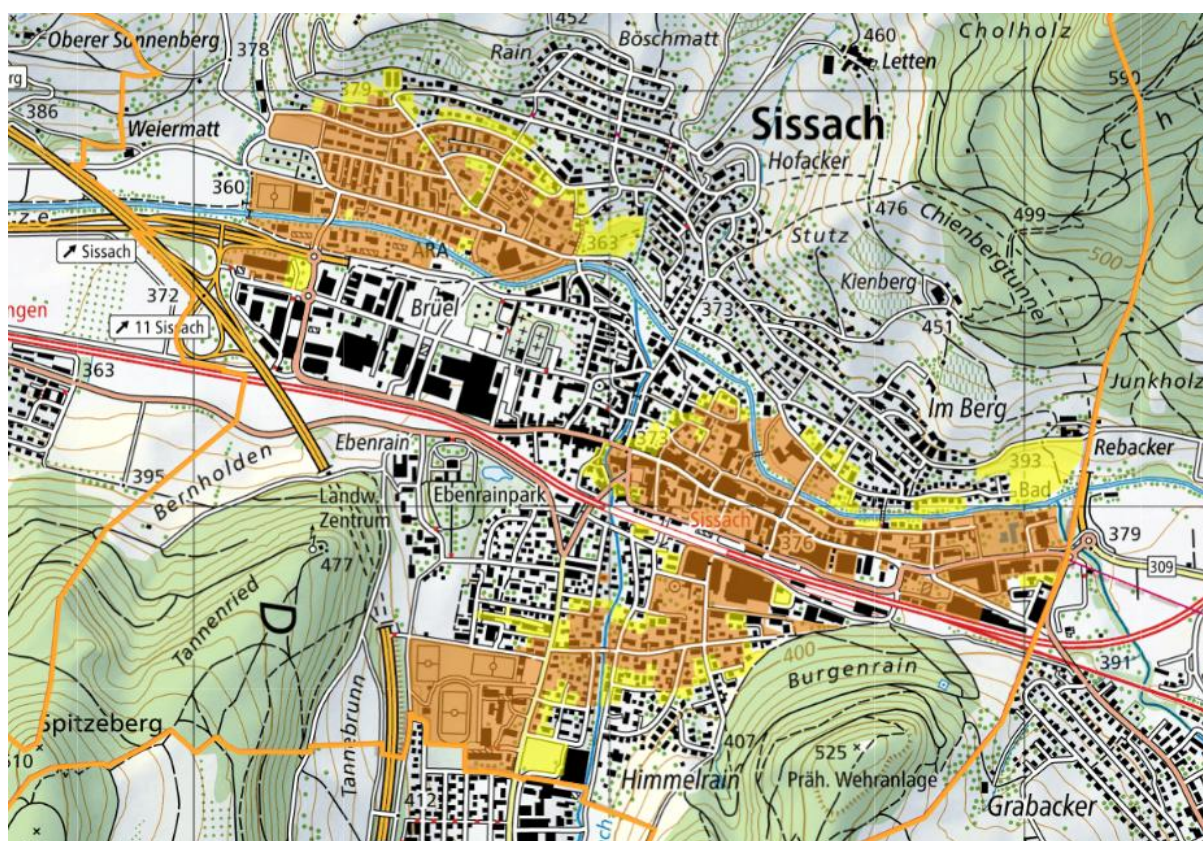


Abb. 28: Wanderwege und Velowege (Quelle: GeoView BL)

3.13 Energie

Sissach ist mit dem Label «Energistadt» ausgezeichnet. Dieses zeichnet eine Gemeinde aus, welche überdurchschnittliche Anstrengungen im Bereich ihrer kommunalen Energie- und Klimapolitik – in Abhängigkeit der vorhandenen Handlungsspielräume – unternommen hat. Um die Qualität und das kontinuierliche Engagement der Gemeinde zu bestätigen, findet alle vier Jahre ein Re-Audit statt.

Der Abwasserwärmeverbund (AWV) betreibt in Sissach zwei Fernwärmenetze (Brütschmatt und Kläranlage).



Orange: Distanz zu Fernwärmeleitung max. 20 m. Anschluss wahrscheinlich möglich. Abgebildet sind Parzellen, die sich in einem Abstand von maximal 20 Meter zur nächsten Leitung eines Wärmeverbunds befinden. Aufgrund der kurzen Distanz zur nächsten Leitung ist es wahrscheinlich, dass ein Objekt, das sich innerhalb dieses Perimeters befindet, an den betreffenden Wärmeverbund angeschlossen werden kann. Der abschliessende Entscheid liegt beim jeweiligen Betreiber, der neben der reinen Distanz auch den Wärmebezug des fraglichen Objekts und die Leistungsreserve auf dem betreffenden Leitungsabschnitt berücksichtigt.

Yellow: Distanz zu Fernwärmeleitung 20-50 m. Anschluss im Einzelfall zu prüfen. Abgebildet sind Parzellen, die sich in einem Abstand zwischen 20 und maximal 50 Meter zur nächsten Leitung eines Wärmeverbunds befinden. Aufgrund der grösseren Distanz zur nächsten Leitung ist im Einzelfall zu prüfen, ob das fragliche Objekt an den betreffenden Wärmeverbund angeschlossen werden kann. Der abschliessende Entscheid liegt beim jeweiligen Betreiber, der neben der reinen Distanz auch den Wärmebezug des fraglichen Objekts und die Leistungsreserve auf dem betreffenden Leitungsabschnitt berücksichtigt.

Abb. 29: Perimeter erweiterbare Wärmeverbunde (Quelle: GeoView BL, 2024)

3.14 Lärm

3.14.1 Lärmempfindlichkeitsstufen

Lärm-Empfindlichkeitsstufenpläne ordnen jeder Nutzungszone eine Empfindlichkeitsstufe (ES) zu (Lärmschutz-Verordnung, LSV). Den Nutzungszonen werden die ES I bis IV abhängig vom Störgrad von

zugelassenen Betrieben resp. dem Lärmschutzbedürfnis der Zone zugeordnet. Die ES definiert, welche Lärmgrenzwerte in den Nutzungszonen gelten.

Die Gebäude mit Wohnnutzung liegt vorwiegend im Perimeter der Empfindlichkeitsstufe II. Der Dorfkern, ein kleiner Teil der Wohn- und Geschäftszonen, Teile der OeWA-Zonen und sämtliche Gewerbebezonen liegen im Perimeter der Empfindlichkeitsstufe III.

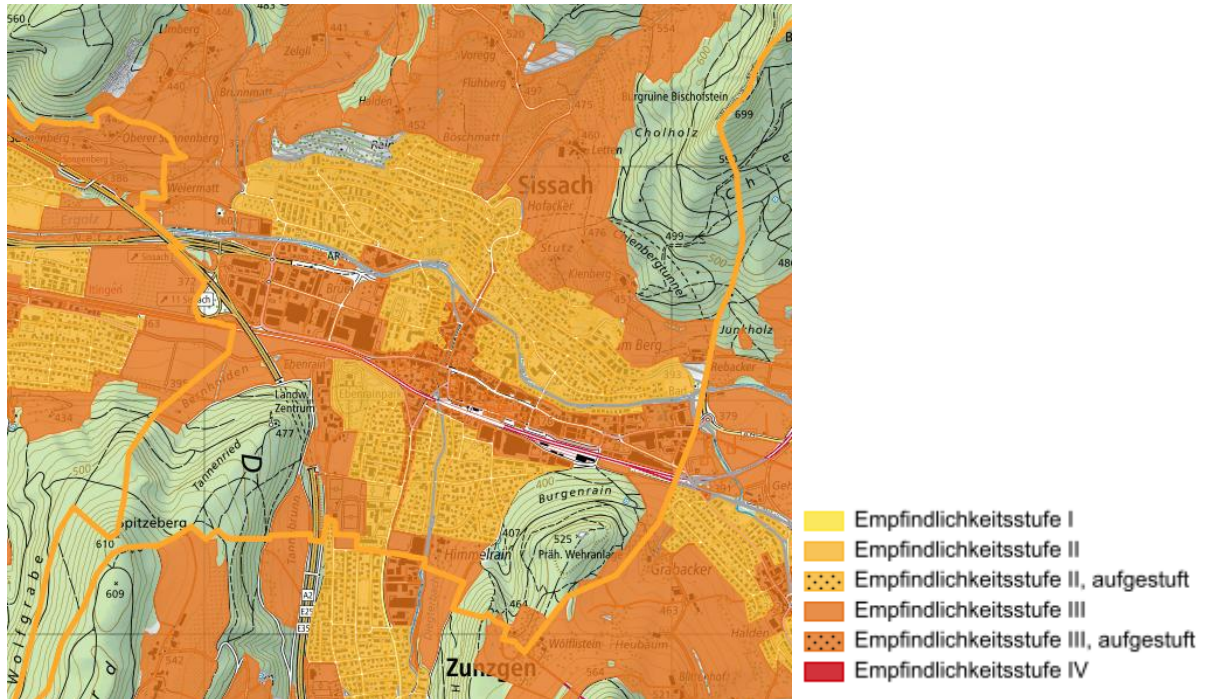


Abb. 30: Lärmempfindlichkeitsstufen (Quelle: GeoView BL, 2024)

4 Inhalte der Planung

Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung besteht aus folgenden Dokumenten

Verbindliche Dokumente:

- Zonenplan Siedlung
- Zonenreglement Siedlung
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Mutationsplan Gewässerraum und Gefahrenzone
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Zwüsche de Wege»
- Bau- und Strassenlinienplan «In der Au», Mutation Bau- und Strassenlinien «Zwüsche de Wege»
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Bölchenweg»
- Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse», Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse»
- Bau- und Strassenlinienplan «Schützen-, Kollmatt-, Kulmackerweg» und «Kulmacker Mutation», Mutation Bau- und Strassenlinien «Schützenweg»
- Bau- und Strassenlinienplan «Margarethenstrasse», Festlegung von neuen kommunalen Bau- und Strassenlinien
- Bau- und Strassenlinienplan «Grienmattweg und Stebligerweg (Teilstück)», Mutation Baulinien «Parzelle Nr. 815»
- Bau- und Strassenlinienplan «Parzelle 2273»

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht inkl. Anhänge
- *Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht (folgt)*
- *Mitwirkungsbericht (folgt)*
- *Bericht über die eingegangenen Einsprachen (folgt)*

Die verbindlichen Dokumente bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

5 Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung

5.1 Inhalte Zonenplan

Der Perimeter des Zonenplans Siedlung wird nicht angepasst.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Festlegungen innerhalb des Zonenplans Siedlung gegenüber dem bisherigen Zonenplan. Die Spalte «Kapitel» verweist jeweils auf die Erläuterungen im vorliegenden Planungsbericht.

Zonenplan bisher	Zonenplan neu	Kap.
Grundnutzungszonen		
Wohnzone 1-geschossig	-	
Wohnzone 1-geschossig W1a	Wohnzone 2-geschossig W2a	5.2
Wohnzone 2-geschossig	-	
Wohnzone 2-geschossig W2a	Wohnzone 2-geschossig W2b	5.2
Wohn- Geschäftszone 2-geschossig WG2	Wohn- Geschäftszone 2-geschossig WG2	5.2
Wohn- Geschäftszone 3-geschossig WG3	Wohn- Geschäftszone 4-geschossig WG4	5.2
Gewerbezone G1	Gewerbezone G1	5.7
Gewerbezone G2	Gewerbezone G2a, G2b	5.7
	Gewerbezone G3a, G3b	5.7
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	Zone für öffentliche Werke und Anlagen	5.9
Zone mit Quartierplanpflicht	Zone mit Quartierplanpflicht	5.10
Grünzone	Grünzone	5.12
Grünzone Rebberg	Grünzone Rebberg	5.12
Grünzone – Vernetzungsachsen «In der Au»	Grünzone – Vernetzungsachsen «In der Au»	5.12
Uferschutzzone	Uferschutzzone	5.16
Spezialzone für private Sport und Erholungsanlagen	Spezialzone für private Sport und Erholungsanlagen	5.17
Überlagernde Zonen und Objekte		
Baudenkmal	Geschütztes Gebäude	5.18
	Archäologische Schutzzone	5.22
	Gefahrenzone	5.19
	Uferschutzzone	5.16
	Gewässerraum	5.20
	Grünzone Vernetzungsachse «In der Au»	5.12
Ökologische Vernetzungsachse	Ökologische Vernetzungsachse	5.15
Naturschutz Objekt	Hecken und Feldgehölze	5.13
	Wiesen und Böschungen	5.13
	Einzelbäume und Baumgruppen	5.13
Baumallee	Allee/ Baumreihe	5.14
Schutzbepflanzung	Schutzbepflanzung	5.7
	Denkmalschutzzone	5.18
	Ortsbilschonzone	5.18
	Ortsbilschutzzone	5.18
Zugang für Gewässer	-	

5.2 Nutzungsmass in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen

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

Die beiden Begriffe Bebauungsziffer gemäss § 47 RBV und Nutzungsziffer § 48 RBV werden durch die Begriffe Grünziffer (GZ) und Ausnutzungsziffer (AZ) gemäss § 49 IVHB RBV abgelöst. Als Zielsetzung für die Übersetzung wurde definiert, dass Bauten, welche mit bestehenden Vorschriften bewilligungsfähig sind, auch künfti genehmigungsfähig sein sollten. Zudem wird ein kleiner Nutzungsbonus für die Nachverdichtung gewährt.

5.2.1 Ausnutzungsziffer

In Sissach war in den Wohn und Wohn- und Geschäftszonen sowohl eine Bebauungsziffer (BZ), als auch eine Nutzungsziffer (NZ) definiert. Sämtliche Flächen im Dach- sowie im Sockelgeschoss zählten ungeachtet ihrer Nutzung nicht zur anrechenbaren Nutzfläche.

In der Abb. 31 wird ein Haus mit drei unterschiedlichen Dachformen abgebildet. Je nach gewählter Dachform kann im Dachstock eine grössere bewohnbare Fläche erzielt werden. In der oberen Zeile ist die Berechnung der Nutzungsziffer gemäss aktueller Regelung abgebildet. Die untere Zeile zeigt die Ausnutzungsziffern der drei identischen Häuser berechnet mit den neuen Definitionen. Je nach gewählter Dachform konnte ca. 10% mehr Wohnraum realisiert werden.

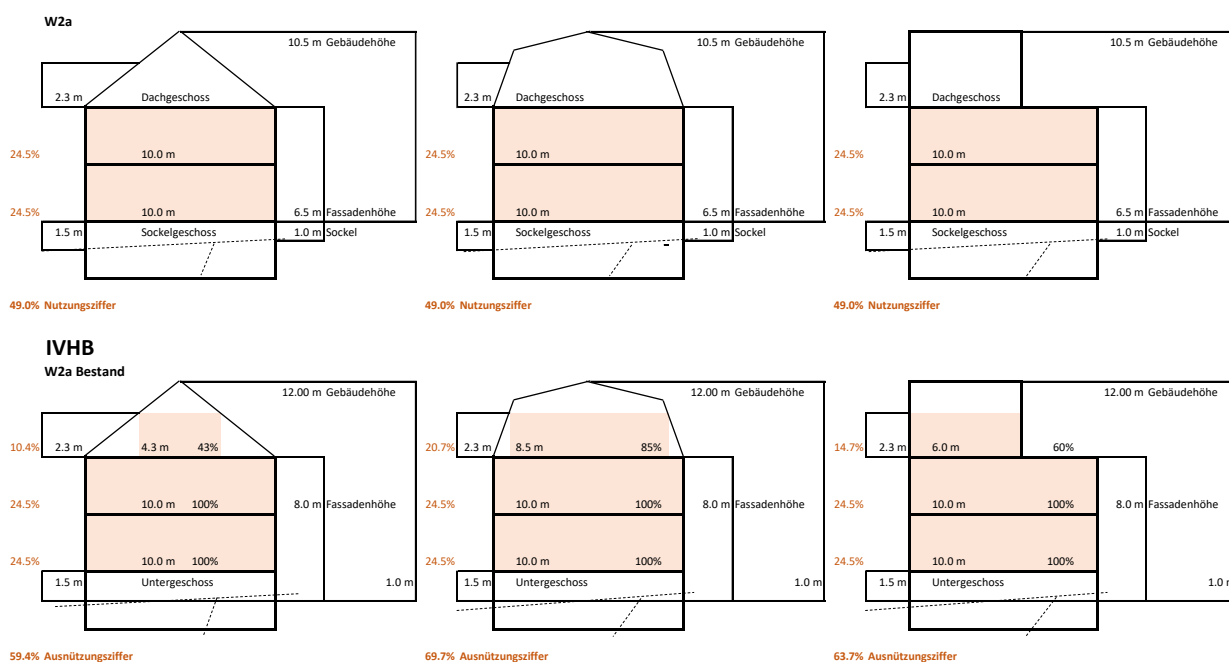


Abb. 31: Schematische Darstellung der Dachgeschossflächen

Mit der Einführung der Ausnutzungsziffer (AZ) wird neu die Ausdehnung des Hauptbaus definiert. Dabei berechnet sich die Ausnutzungsziffer (AZ) als Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (gem. IVHB). Gemäss IVHB werden alle Flächen, die dem Wohnen und Arbeiten dienen in der Nutzungsberechnung berücksichtigt –

also auch die Nutzung im Dachgeschoss und Attikageschoss. Somit steht jedem Baubegehren anteilmässig die gleiche Nutzfläche bereit, unabhängig von architektonischen Optimierungen. Das Sockelgeschoss wird künftig nicht mehr definiert, es wird entweder zum Untergeschoss oder zum Vollgeschoss gezählt.

Auf die Anrechenbarkeit der Untergeschossflächen zu den Bruttogeschossflächen der Hauptbauten wird verzichtet, da nur das in Erscheinung tretenden Volumen effektiv zur Nutzung zählen soll. Ausserdem befürchtet die Bauverwaltung einen hohen Aufwand in der Baugesuchsprüfung, falls die einzelnen Räume in den Untergeschossen gemäss Einhaltung der wohnhygienischen Voraussetzungen geprüft werden müssten.

Die Festlegung der AZ lässt sich wegen den unterschiedlichen Baubegriffen und deren Definitionen nicht direkt aus der bestehenden Nutzungsziffer ableiten. Ausgehend vom vorherigen Rechenbeispiel soll die neue Kennzahl den bestehenden bestmöglich entsprechen und ein moderates Wachstum ermöglichen. Dieses moderate Wachstum wird sichergestellt, indem die bestehenden W1a- und W2a-Zonen anstatt die W1- und W2-Zonen als Basis für die Berechnung der neuen Ziffern verwendet werden. Die W1a- und W2a-Zonen haben gegenüber der W1- und W2-Zone eine 2% bzw. 4% höhere Nutzungsziffer.

Als Basis für die Berechnung der neuen Nutzungsziffern dient ein Gebäude mit Satteldach.

In den bisherigen W1/W1a-Zonen sowie WG3-Zone erfüllt das Sockelgeschoss die Voraussetzungen für ein Untergeschoss nicht (da 3m Sockelgeschoss) und fällt darum in die Kategorie der Vollgeschosse und muss entsprechend angerechnet werden. Somit muss die Nutzung um ein Vollgeschoss erhöht werden, um mit den neuen Baubegriffen ein Haus mit gleicher Nutzfläche erstellen zu können.

Es handelt sich somit nicht um eine Aufzonung (Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung), sondern um eine technische Anpassung, um sicherstellen zu können, dass die bauliche Nutzung pro Parzelle in starker Hanglage auch mit den IVHB-Definitionen erhalten bleibt.

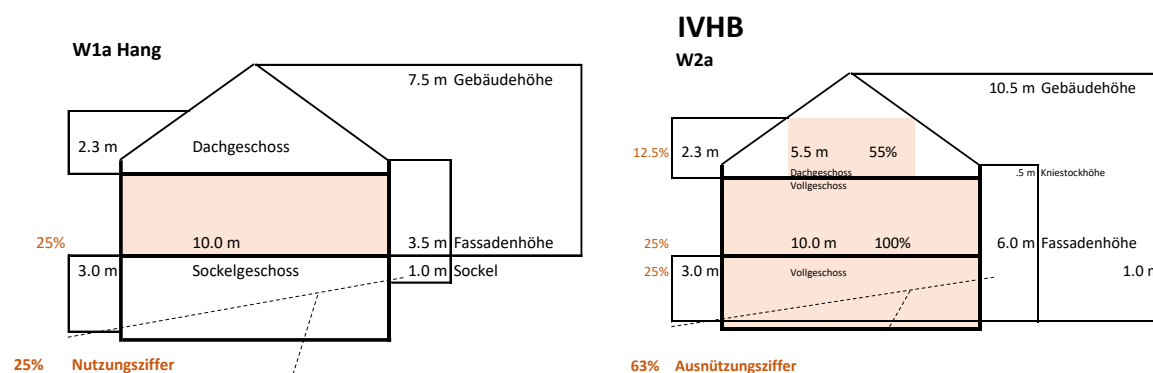
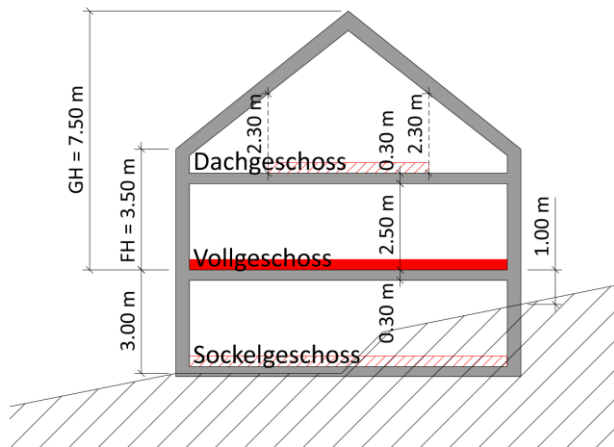


Abb. 32: Sockelgeschoss zu Vollgeschoss

		W1a	W2a	WG2	WG3
bisher	Nutzungsziffer	25 %	49 %	45 %	60 %
		↓	↓	↓	↓
		W2a	W2b	WG2	WG4
	+ Sockelgeschoss	25 %	-	-	20 %
	+ Dachgeschoss	12.5 %	14 %		13.3 %
	+ Wintergärten	3 %	3 %		3 %
neu	Ausnützungsziffer	65.5 %	66 %	wie W2a	96.3 %
gerundet	Ausnützungsziffer	66 %	66 %	66 %	96 %

Die wichtigsten Änderungen betreffend Ausnützungsziffer sind:

- der Miteinbezug der Dachgeschosse unabhängig der geplanten oder aktuellen Nutzung
- der Miteinbezug von unbeheizten Zwischenklimaräumen (z.B. Wintergärten, vorgelagerte Windfänge, verglaste Balkone, etc.) welche bis anhin nutzungsfrei waren
- der Miteinbezug von bisher als Sockelgeschoss zählenden Untergeschosse, die neu in der ehemaligen Zone W1/W1a sowie WG3 als Vollgeschossflächen gerechnet werden. Bei allen anderen Zonen wird das Sockelgeschoss neu zu einem Untergeschoss.

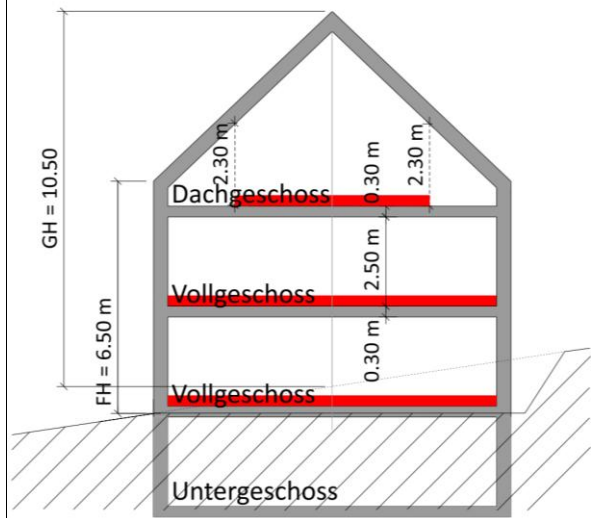
W1a bisher

GH = Gebäudehöhe

FH = Fassadenhöhe

Bebauungsziffer (BZ) = 28 %

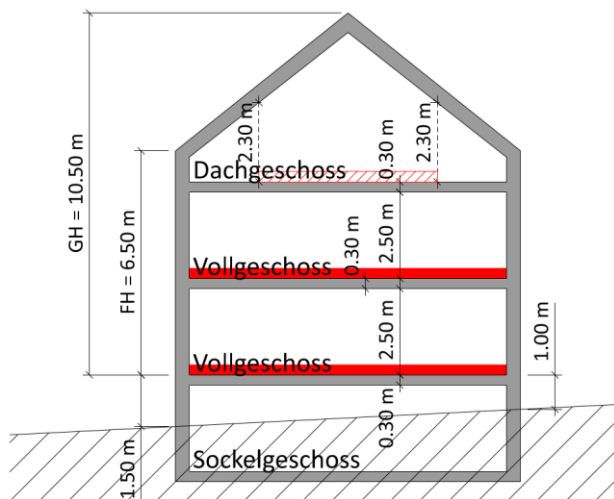
Nutzungsziffer (NZ) = 28 %

W2a neu

GH = Gebäudehöhe

FH = Fassadenhöhe

Ausnützungsziffer (AZ) = 66 %

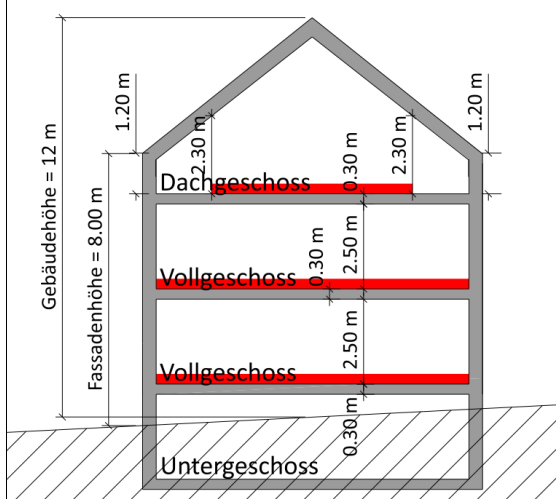
W2a bisher

GH = Gebäudehöhe

FH = Fassadenhöhe

Bebauungsziffer (BZ) = 28 %

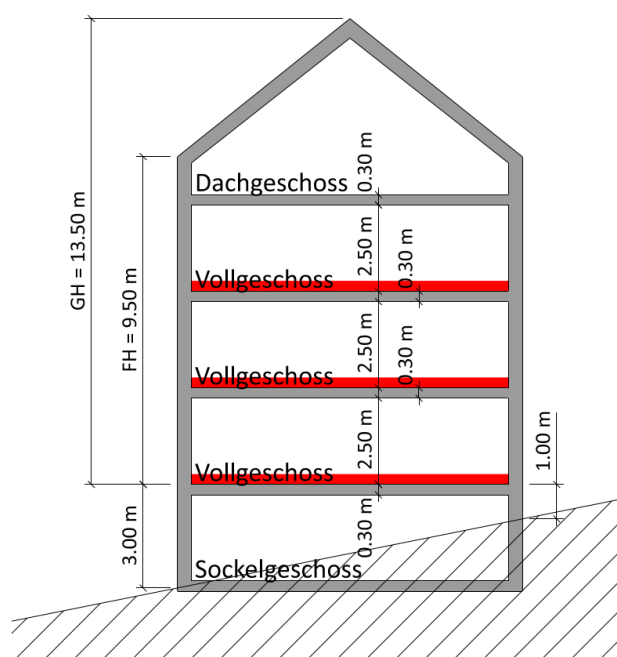
Nutzungsziffer (NZ) = 49 %

W2b/WG2 neu

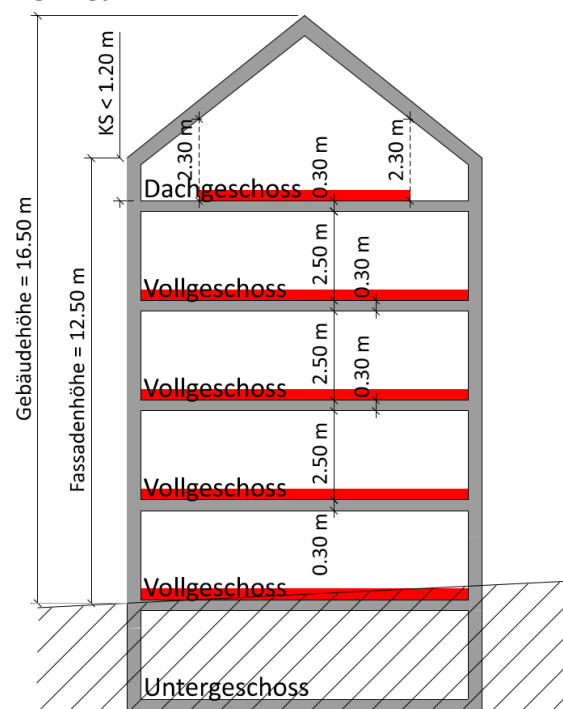
GH = Gebäudehöhe

FH = Fassadenhöhe

Ausnützungsziffer (AZ) = 66 %

WG3 bisher

GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 Bebauungsziffer (BZ) = 28 %
 ■ Nutzungsziffer (NZ) = 60 %

WG4 neu

GH = Gebäudehöhe
 FH = Fassadenhöhe
 ■ Ausnützungsziffer (AZ) = 96 %

5.2.2 Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Die Überbauungsziffer ist relevant für die Klein- und Anbauten.

5.2.3 Grünziffer

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

Um dem entgegenzuwirken, führt die Gemeinde eine Grünziffer ein. Die Grünziffer legt fest, welcher Anteil der Parzellenfläche natürliche und/oder bepflanzte, nicht versiegelte Bodenflächen mit natürlichen Versickerungseigenschaften aufweisen muss. Dadurch soll der Boden so weit wie möglich vor Versiegelung bewahrt sowie die Siedlung durchgrünt werden. Durch die Versickerungsmöglichkeiten können bei Starkregenereignisse die Spitzen gebrochen und die Kanalisationen entlastet werden.

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

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

- Flächen auf unterirdischen Bauten und Dächern, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 Zentimetern Dicke überdeckt und bepflanzt sind, sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 1 Meter Dicke überdeckt und bepflanzt sind, zählen mit ihrer ganzen Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.
- In der Gewerbezone können begrünte Flachdächer zur Hälfte an die Grünfläche angerechnet werden, sofern am Boden mindestens 5 % Grünfläche effektiv realisiert werden.
- Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume mit einem Stammumfang von 25 Zentimetern und einem Kronenansatz bei mindestens 2.5 Metern Stammhöhe werden mit 10 Quadratmetern pro Baum zur Grünfläche gerechnet, sofern es sich um Arten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung handelt. Der Stammumfang wird in 1.0 m Höhe gemessen.
- Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.
- Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, Niederterrassen, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Mit diesen qualitativen Aspekten können ergänzend zum Flächenkriterium gemäss § 48 IVHB RBV (Versiegelungsgrad) Massnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und zur Minderung des Hitzeinseleffekts umgesetzt werden. Aufgrund der Ergänzungen von § 48 IVHB RBV mit qualitativen Aspekten darf die Ziffer gemäss Aussage des kantonalen Amtes für Raumplanung nicht mehr «Grünflächenziffer» genannt werden. Stattdessen wird hierfür der Begriff «Grünziffer» verwendet.

Die Ermittlung der minimalen Grünziffer für die Gewerbe- bzw. Wohn- und Wohngeschäftszonen wurde anhand einer Analyse der bestehenden unversiegelten Flächen im Dorf vorgenommen. Für die Wohn- und Wohngeschäftszonen wird eine minimale Grünziffer von 40 % festgelegt. In den Gewerbe-zonen gilt künftig eine minimale Grünziffer von 15 %.

Nachfolgende Zonentabelle zeigt zusammenfassen der Ersatz der Nutzungs- und Bebauungsziffer durch die Ausnützungs- und Grünziffer:

bisher			neu		
Zone	NZ	BZ	Zone	AZ	GZ
W1	23 %	28 %	-	-	-
W1a	25 %	28 %	W2a	63 %	40 %
W2	45 %	28 %	-	-	-
W2a	49 %	28 %	W2b	63 %	40 %
WG2	45 %	28 %	WG2	63 %	40 %
WG3	60 %	28 %	WG4	96 %	40 %

NZ = Nutzungsziffer, BZ = Bebauungsziffer, AZ = Ausnützungsziffer, GZ = Grünziffer

5.2.4 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die bisher geltende massgebende Parzellenfläche wird durch die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 46 IVHB RBV ersetzt. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile (z.B. Rampen- und Anmerkungsanteile, etc.) zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

5.3 Gebäudemasse und Messweisen in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen

Die bisherigen Gebäudemasse und Messweisen entsprechen nicht der IVHB. Sie werden deshalb aktualisiert.

5.3.1 Änderung der Messweisen

- Die maximale Sockelgeschosshöhen (berg- und talseitig) werden aufgehoben, da sie in der IVHB nicht vorgesehen sind.
- Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhe werden gemäss IVHB neu vom gewachsenen Terrain aus bemessen (bisher von der Oberkante Sockelgeschoss)
- Dachgeschosse gelten nur als solche, wenn eine Kniestockhöhe von maximal 1.2 m erreicht wird.
- Im aktuellen Zonenreglement können Untergeschosse („Sockelgeschosse“) bis zur maximalen Sockelgeschosshöhe bzw. bergeseitig bis 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Neu dürfen sie im Mittel 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Damit wird verhindert, dass Untergeschosse in Gebäuden auf ebenem Gelände zu hoch werden.

5.3.2 Änderung der Gebäudemasse

Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen werden den neuen Messweisen angepasst. Die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen werden neu vom gewachsenen Terrain aus bemessen (bisher von der Oberkante des Sockelgeschosses). Die Fassadenhöhe ist neu der grösste Höhenunterschied zwischen massgebendem Terrain und Oberkante der Dachkonstruktion (siehe Kapitel 5.4.11).

Die neuen Fassaden- und Gebäudehöhen ergeben sich aus der Addition der ehemaligen Fassaden- und Gebäudehöhen mit der Sockelgeschosshöhe.

Die Gebäudelängen bleiben gleich.

5.3.3 Maximale Wohnungszahl

Die maximale Wohnungszahl wird in der Zone W2b angepasst: Neu wird die Wohnungszahl pro Baukörper nicht mehr beschränkt, um im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen zusätzliche (kleinere) Wohnungen zu ermöglichen.

5.3.4 Klein- und Anbauten

Die Regelungen zu den Nebenbauten in den W- und WG-Zonen werden durch diejenigen der Klein- und Anbauten ersetzt. Bisher konnten 7% der massgebenden Parzellenfläche resp. 35m² bei Einfamilienhäusern und 10m² pro Wohnung bei Mehrfamilienhäusern als Nebenbauten genutzt werden. Neu regelt die Überbauungsziffer (ÜZ) die überbaubare Fläche für Klein- und Anbauten. Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und

richtet sich nach § 47 IVHB RBV. Die ÜZ für Klein- und Anbauten wird auf 7% festgelegt. Damit auch auf kleinen Parzellen (< 500 m²) die Realisierung einer Doppelgarage möglich bleibt, gilt auf diesen Parzellen weiterhin die maximale Fläche von 35 m².

Bei bergseitig erschlossenen Garagen und Carports gelten die maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen nur für die bergseitige Fassade. Für solche Bauten gilt eine maximale Gebäudetiefe von 6m.

5.4 Weitere Änderungen aufgrund der IVHB

5.4.1 Anrechenbare Grundstücksfläche

Die bisher geltende massgebende Parzellenfläche wird durch die anrechenbare Grundstücksfläche gem. § 46 IVHB RBV ersetzt. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

5.4.2 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Das massgebende Terrain ist für die Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Terrainveränderungen relevant.

Dies stellt eine Praxisänderung dar. Bisher galt das gewachsene Terrain, welches dem ursprünglichen Geländeverlauf entspricht oder dem Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht. Mit dem massgebenden Terrain entfällt die Regelung mit den 30 Jahren und es ist immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abzustützen.

5.4.3 Vollgeschosse

Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

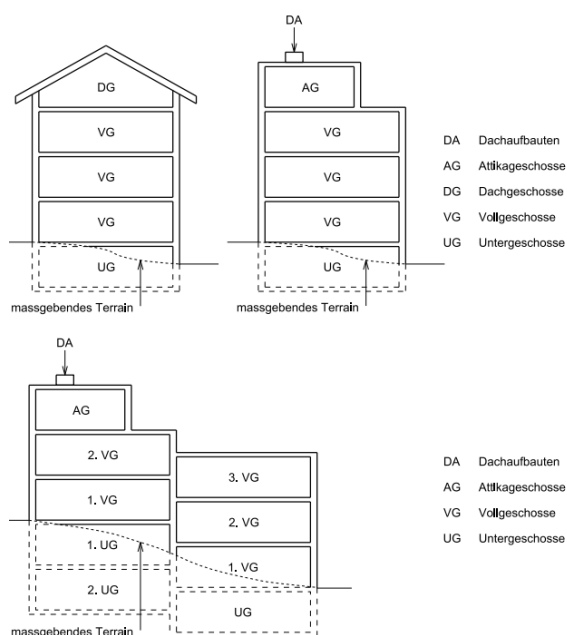


Abb. 33: Vollgeschosse gemäss IVHB

5.4.4 Untergeschosse

Sockelgeschosse gibt es gemäss IVHB nicht mehr. Es stellt einen Kompromiss zwischen einem Voll- und Untergeschoss dar, welcher nutzungsmässig sich nicht eindeutig zuordnen lässt. So sind vormals «Sockelgeschoss» genannte Etagen, nicht zur Nutzungsziffer dazu gerechnet worden und neu gelten sie entweder als Untergeschoss oder Vollgeschoss. Untergeschosse werden anhand vom Mass, das über das massgebende Terrain hinausragenden Geschossteil definiert. Reicht das Geschoss über dieses Mass aus dem massgebenden Terrain, so wird die Etage als Vollgeschoss angesehen und die Fläche zur Bruttogeschossfläche angerechnet.

Untergeschossflächen sind nutzungsfrei.

Gemäss bisherigem Zonenreglement Siedlung können «Sockelgeschosse» talseitig bis 1.5 m (ausser in der W1/W1a und WG3) und bergseitig bis 1.0 m über das gewachsene Terrain hinausragen. Neu dürfen Untergeschosse im Mittel höchstens 1.00 m und im Maximum 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen. Der Maximalwert bleibt somit unverändert.

In der W1/W1a und WG3 durfte das «Sockelgeschoss» maximal 3.0 m über das Terrain hinausragen. Aufgrund der neuen Definitionsweise von maximal 1.5 m gilt ein solches ehemaliges «Sockelgeschoss» in jedem Fall als Vollgeschoss. Diese Gebäude haben neu zwei resp. vier Vollgeschosse, darum wird aus der W1 neu die W2 und die Nutzung muss entsprechend der neuen Definition erhöht werden (siehe

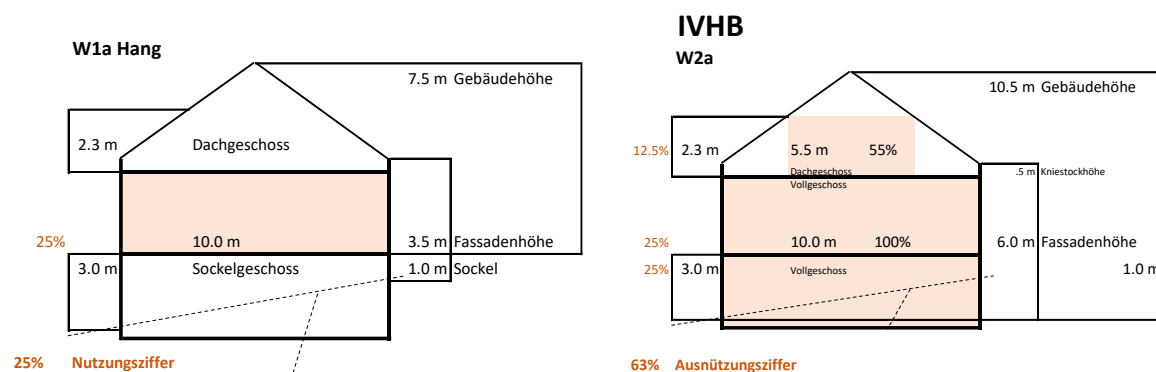
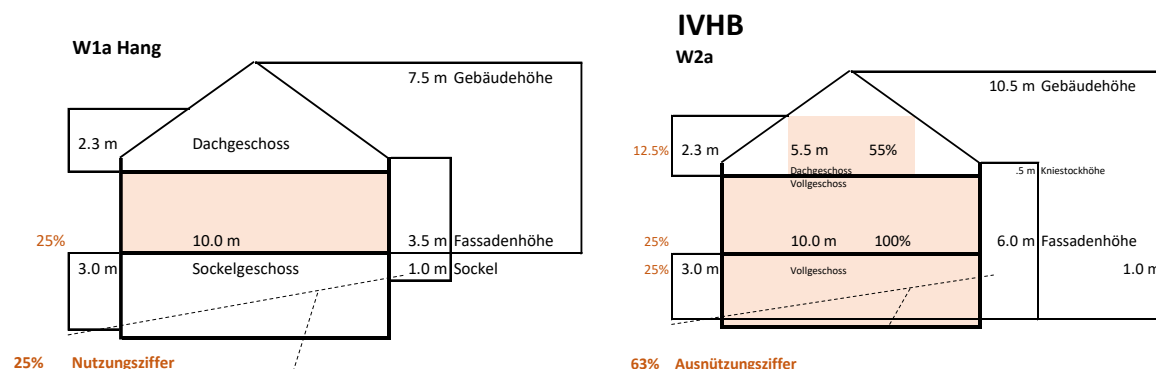


Abb. 34)



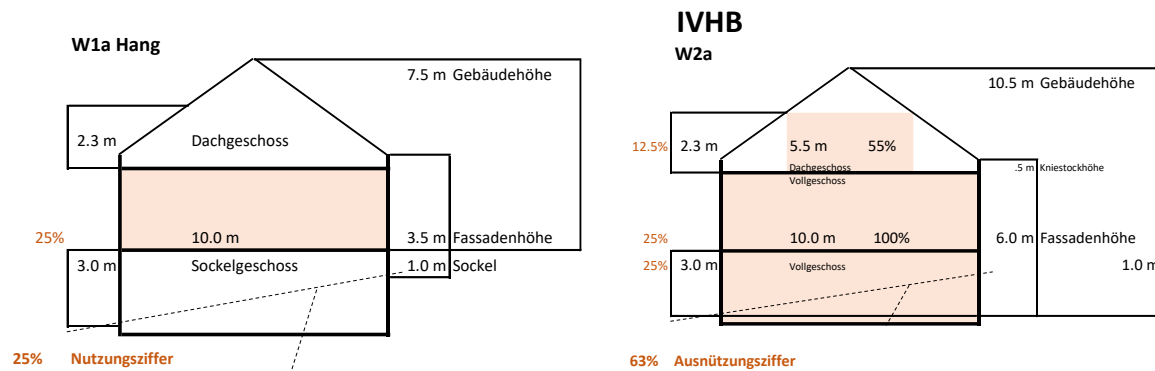


Abb. 34: links – Zone W1a gemäss alten Vorschriften, rechts – Umwandlung in IVHB

Die Bestimmung zu den Untergeschossen «Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.» ist folgendermassen zu verstehen:

An allen Eckpunkten des Gebäudes wird die Untergeschosshöhe über dem massgebenden Terrain gemessen (minimale Höhe Untergeschoss über der Fassadenlinie = 0 m). Das Mittel dieser Höhen darf nicht grösser sein als 1.00 m.

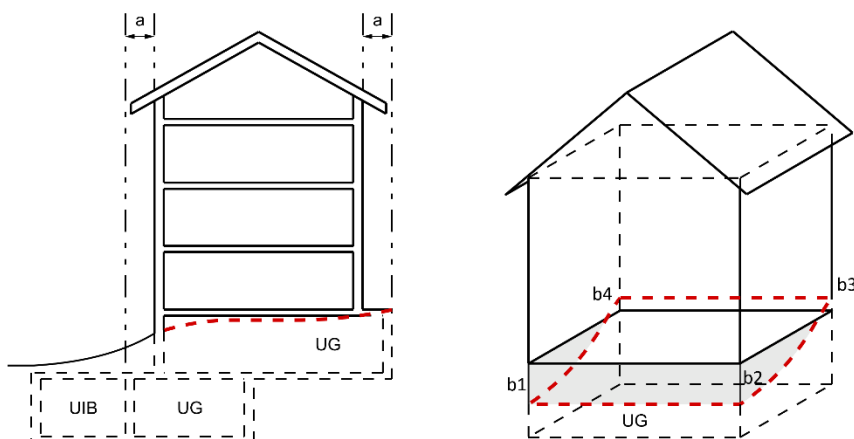
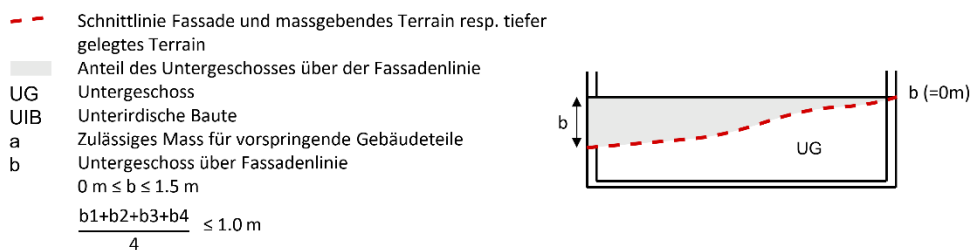


Abb. 35: Skizze Untergeschosse aus dem Anhang des Reglements

5.4.5 Dachgeschosse

Neu werden die Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante

Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt, zur Bruttogeschossfläche gezählt (siehe Abb. 31: Dachgeschossflächen).

Zudem darf die Kniestockhöhe von Dachgeschossen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten. Bei grösseren Kniestockhöhen zählt das Geschoss als Vollgeschoss.

Bisher wurde die Nutzung im Dachgeschoss nicht zur Nutzung dazugerechnet. Aufgrund dessen erhöht sich das Mass der neuen Ausnutzungsziffer.

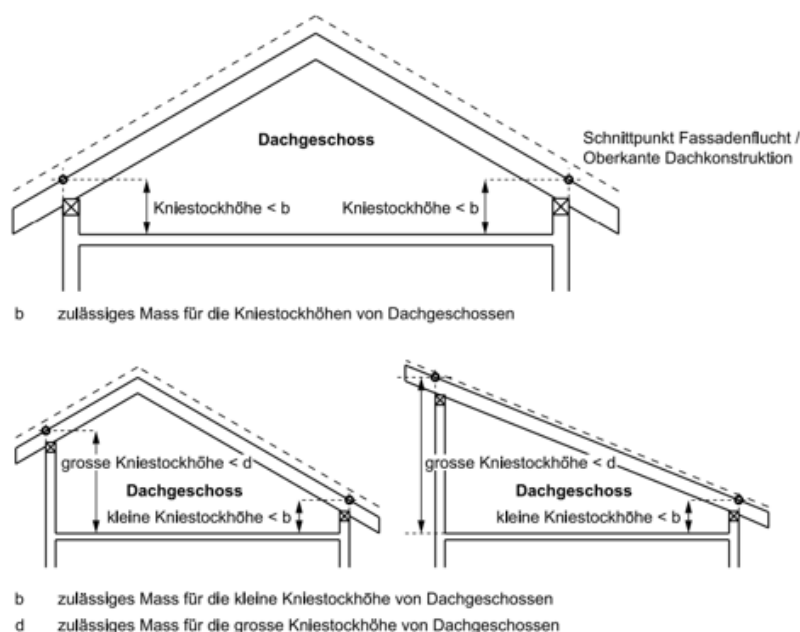


Abb. 36: Anhang IVHB

5.4.6 Attikageschosse

Attikageschosse dürfen maximal 50 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Die Höhe des Attikageschosses darf, gemessen ab Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) bis Oberkante Dachkonstruktion des Attikageschosses (Rohmass), maximal 3.0 m betragen.

Als Vollgeschossfläche ist die ganze Fläche (Fassadenflucht) inkl. ev. integrierter nutzungsfreier Flächen wie Balkone etc. gemeint (GR-Beschluss vom 09.10.2006).

Das Attikageschoss kann bergseitig auf 3 Seiten fassadenbündig erstellt werden (siehe Abb. 37). An der übrigen Stelle müssen die geschlossenen Bauteile des Attikageschosses um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Bei massiven Brüstungen wird die Höhe ab Oberkante Brüstung gemessen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.0 m ab Schnittstelle der Fassade mit der Oberkante Decke des Vollgeschosses (Rohmass) nicht überschreiten.

Treppenhäuser, Liftaufbauten, durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen etc. müssen keinen Abstand zur Fassade einhalten.

Zusätzlich zur Fläche der Attikageschosse dürfen pro Wohneinheit im Attikageschoss maximal 12.0 m² überdacht werden. Es gelten die oben erwähnten Abstandsvorschriften.

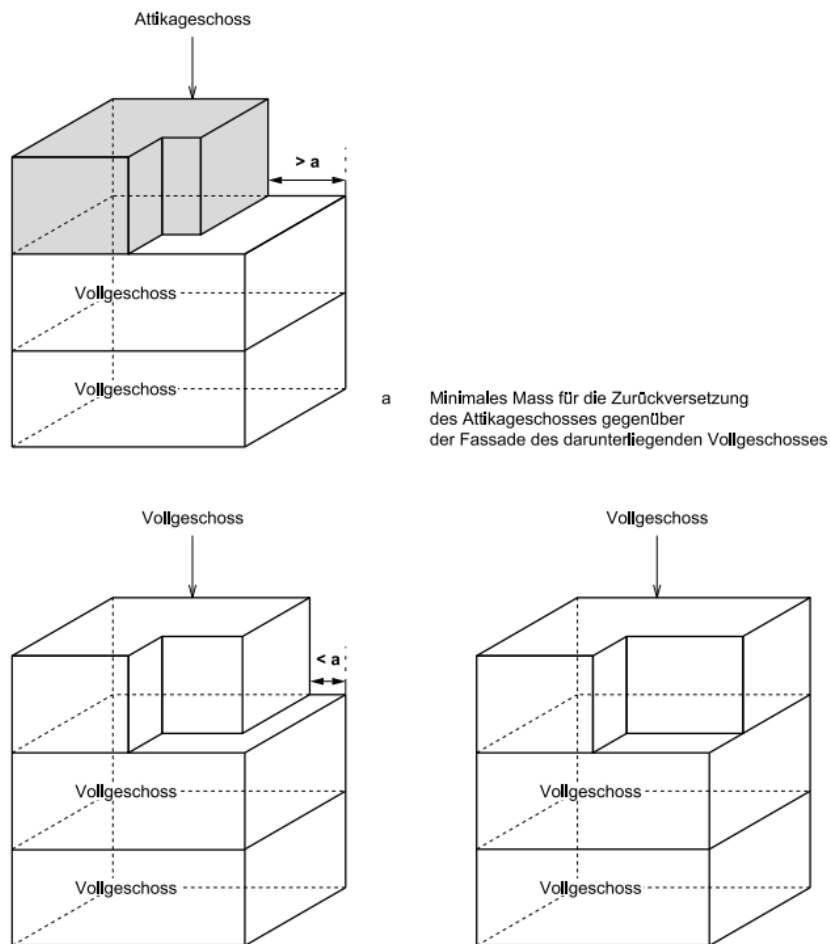


Abb. 37: Attikageschoss gemäss IVHB

5.4.7 Kniestockhöhe

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

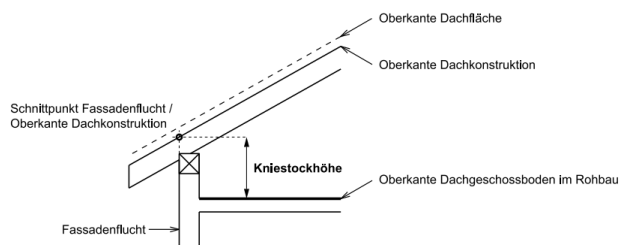


Abb. 38: Anhang IVHB

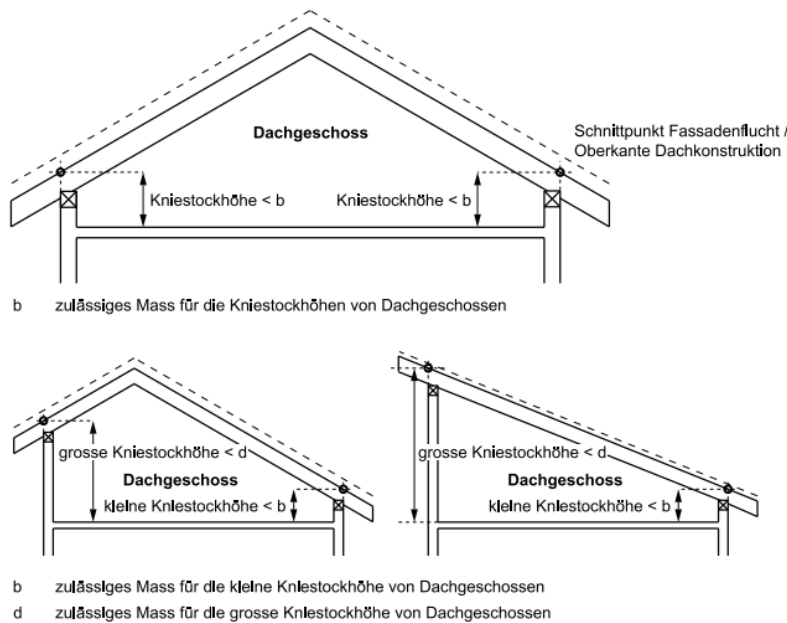


Abb. 39: Kniestockhöhe gemäss IVHB

5.4.8 Fassadenflucht

Die Bestimmung ist neu aufgrund der Umsetzung IVHB. Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen: Haupt- und Vordächer bis 1 m; offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m; andere Bauteile bis 0.50 m.

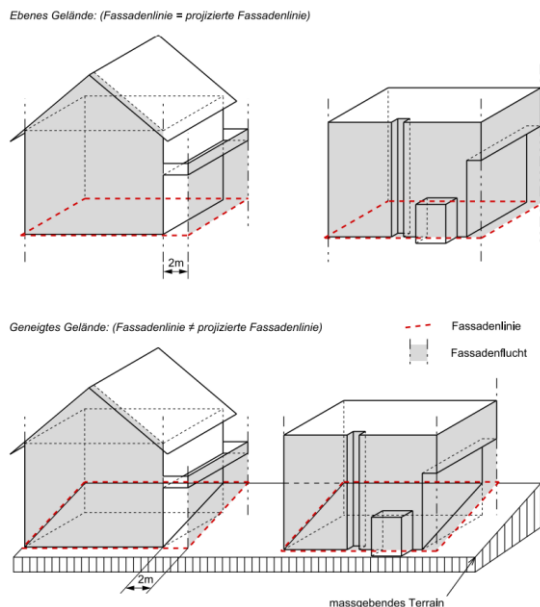


Abb. 40: Fassadenflucht gemäss IVHB

5.4.9 Fassadenlinie / Projektierte Fassadenlinie

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

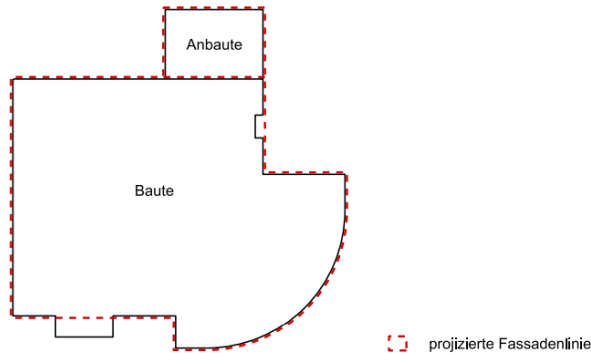


Abb. 41: Fassadenlinie gemäss IVHB

5.4.10 Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1.50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 0.60 m über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern – pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b).

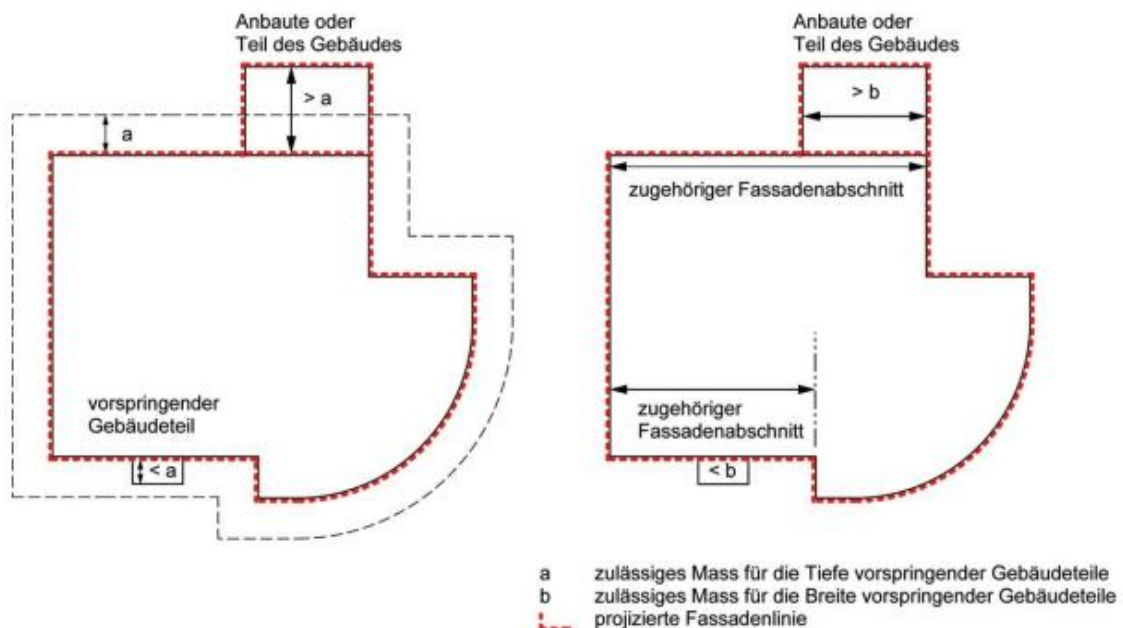


Abb. 42: Vorspringende Gebäudeteile

5.4.11 Fassaden- und Gebäudehöhe

Die Fassaden- und Gebäudehöhe werden beide von der Fassadenlinie gemessen. Sie werden giebel- bzw. traufseitig bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wo das Attikageschoss an die Hauptfassade gebaut ist, gilt die Oberkante der rohen Dachkonstruktion als Gebäudehöhe.

Wegen der neuen Definition weist ein bestehendes Gebäude gemäss IVHB eine grössere Gebäudehöhe aus als vorher, obwohl sich am Gebäude nichts verändert hat. Das Sockelgeschoss wird neu in der Berechnung der Fassaden- und Gebäudehöhe mitberücksichtigt.

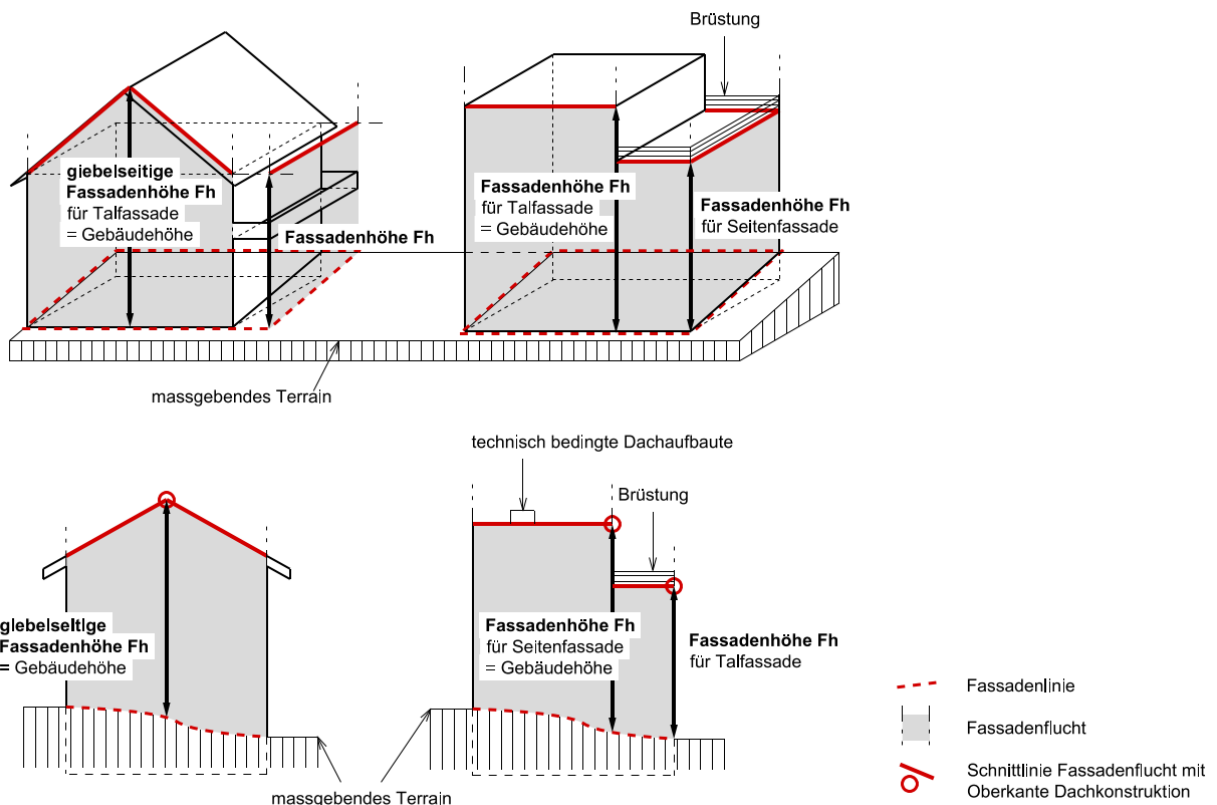


Abb. 43: Anhang IVHB

Abb. 44: Fassaden- und Höhendefinition nach zu revidierendem Zonenreglement Siedlung

5.4.12 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge wird neu als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst, gemessen. Im Gegensatz dazu ist die Gebäudelänge, nach dem zu revidierenden Zonenreglement, bestimmt durch das Mass der Baute parallel zur längsten Fassade (siehe Abb. 45 rechts).

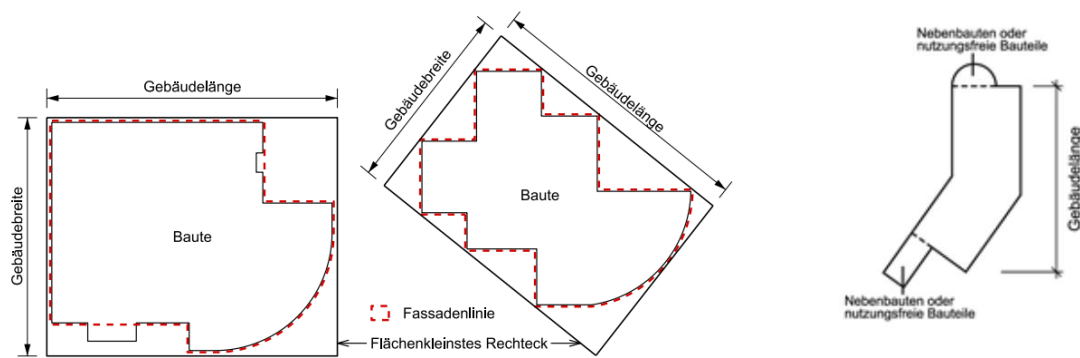


Abb. 45: links - Anhang IVHB; rechts – Gebäudelänge nach bestehenden Zonenreglement Siedlung

5.5 Dächer in den Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen

Die Bestimmungen zu Dachgestaltung, Bauteile auf dem Dach und Dachaufbauten wurden weitgehend aus dem bestehenden Reglement übernommen. Bei den liegenden Dachfenstern wird künftig auf eine quantitative Beschränkung verzichtet. Die maximalen Glasflächen für Dachflächenfenster und Dachbalkone werden bei 1m^2 bzw. 2.1m^2 festgelegt. Die Flächenmasse wurden auf Grundlage des Velux-Katalogs festgelegt.

Neu werden die Begründung und Retention bei Flachdächern geregelt: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis und mit 25° Neigung sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen, begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen) und Flachdächer mit weniger als 12m^2 Fläche.

Zur Retention ist ein Abflussbeiwert von 0.4 einzuhalten. Ausgenommen davon sind Glasdächer. Damit wird sichergestellt, dass die Dachbegrünung eine gewisse Qualität für den Wasserrückhalt aufweist und dass beispielsweise Dächer mit Solaranlagen auch eine Retention aufweisen. Der Abflussbeiwert kann auch mit technischen Massnahmen, ohne Dachbegrünung, erreicht werden.

Gemäss der Norm SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung» berücksichtigt der Abflussbeiwert (C) die Beschaffenheit der berechneten Fläche, die daraus resultierende Abminderung und die Verzögerung des Abflusses. Nachfolgende Tabelle zeigt Beispiele für den Abflussbeiwert:

Berechnete Fläche		C
Schräg- und Flachdächer (unabhängig von Material und Dachhaut)		1,0
Flachdächer mit Kies (unabhängig von der Aufbaudicke)		0,8
Begrünte Flachdächer ¹⁾ , Aufbaudicke	> 50 cm	0,1
	> 25 – 50 cm	0,2
	> 10 – 25 cm	0,4
	≤ 10 cm	0,7
Plätze und Wege	– mit Hartbelag	1,0
	– mit Kiesbelag	0,6
	– mit Ökosystem (Splittfugen)	0,6
	– mit sickerfähigem Belag	0,6
	– mit Sickersteinen	0,2
	– mit Rasengittersteinen	0,2

1) gültig bis 15° Dachneigung (C um 0,1 erhöhen, wenn Neigung grösser)

Abb. 46: Abflussbeiwert C (Quelle: Norm SN 592 000)

5.6 Plan: Festlegung der Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen

Die Ausdehnung der bestehenden Wohn- sowie Wohn- und Geschäftszonen werden grundsätzlich übernommen. Wenn die Wohn- oder Wohn- und Geschäftszonen auf Strassenparzellen oder Gewässerparzellen ragen, werden diese auf die Parzellengrenze korrigiert. Durch die Anpassung der Nutzungszonen besteht eine Diskrepanz zwischen der Grundzonen und der Bau- und Strassenlinien. Die Gemeinde ist sich dieser Tendenz bewusst und beabsichtigt die Bau- und Strassenlinien nach der Genehmigung der vorliegenden Planung gesamthaft zu revidieren.

5.7 Gewerbezone

Die Gemeinde hat zur Gewerbeentwicklung ein Positionspapier verfasst und dieses an mehreren Veranstaltungen mit den Grundeigentümerschaften diskutiert (Positionspapier im Anhang). Es werden keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen, sondern die bestehenden Flächen aufgrund der Umsetzung des Positionspapiers in ihrer Zonenzugehörigkeit differenziert:

Gemäss den Zielsetzungen aus dem Positionspapier sind im Gewerbegebiet «Chrüzacher / Laim / Brütschmatt» gegenüber den übrigen Gewerbegebieten neu Verkaufseinheiten für den periodischen Bedarf sowie Grossisten mit landwirtschaftlichen und spezialisierten Produkten zulässig (siehe Kapitel 5.7.1). Entsprechend erhält das Gewerbegebiet «Chrüzacher / Laim / Brütschmatt» eigene Bestimmungen weshalb zur Differenzierung gegenüber den weiteren Gewerbebezonen die Gewerbebezonen G2b und G3b eingeführt werden.

Neu wird neben den Gewerbebezonen G1 und G2 die Gewerbezone G3 eingeführt, welche Gebäudehöhen bis 20 m zulässt. Dies betrifft die Gewerbegebiete «Reussli» und «Chrüzacher / Laim / Brütschmatt». Als Puffer zu den angrenzenden Wohngebieten wird jeweils ein Bereich in der bestehenden Gewerbezone G2 (Gebäudehöhe = 16 m) belassen. Die Zuteilung der Gewerbebezonen im Gewerbegebiet «Reussli» bleibt unverändert.

Die Wirkung der neuen Gewerbezone G3 wurde mit 3D-Darstellung überprüft und als verträglich beurteilt.

Brüel:

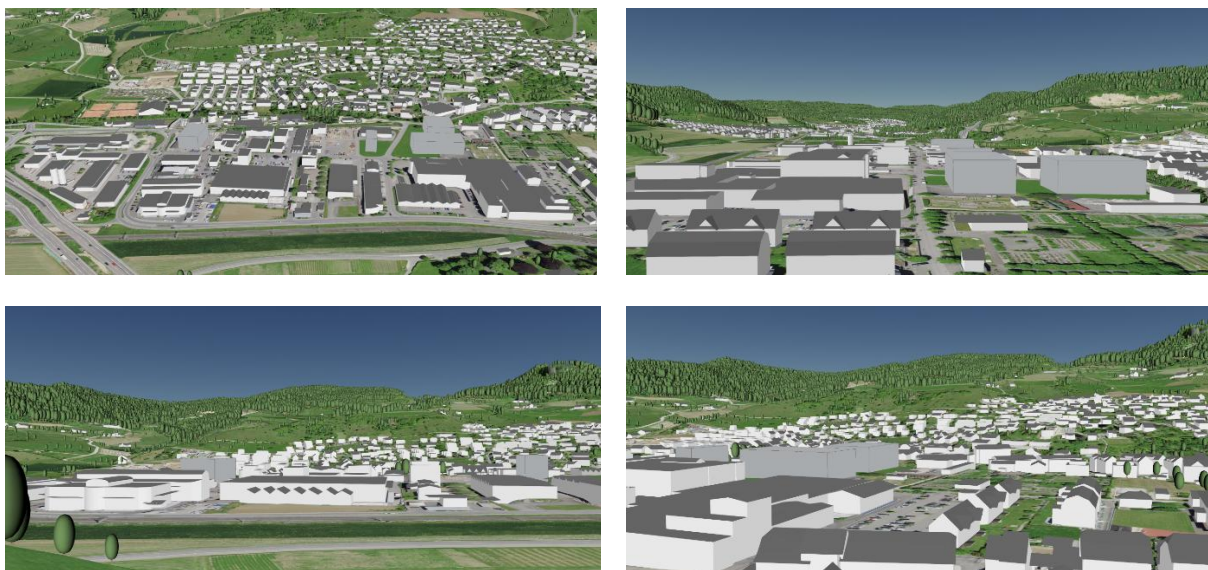


Abb. 47: Kuben mit Gebäudehöhen 20 m im Gewerbegebiet Brüel (Quelle: 3D-Geoportal, 2023)

Chrüzacher / Laim / Bütschmatt:

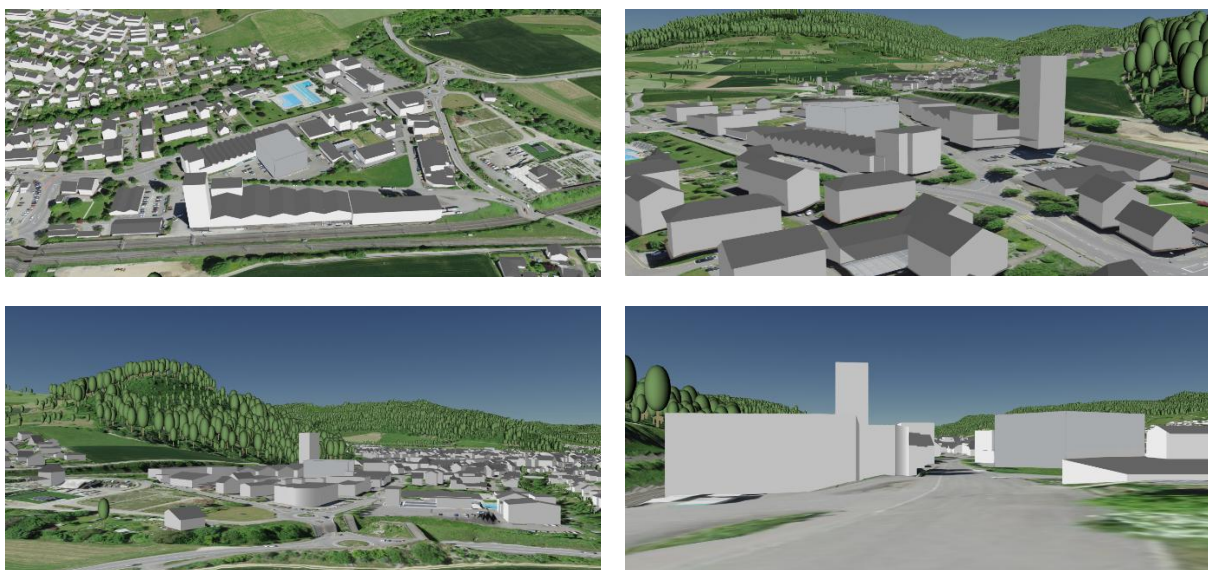


Abb. 48: Kuben mit Gebäudehöhen 20 m im Gewerbegebiet Chrüzacher / Laim / Brütschmatt (Quelle: 3D-Geoportal, 2023)

5.7.1 Nutzungen

Die Gemeinde Sissach möchte die Gewerbegebiete ausschliesslich für Gewerbe- und Industrienutzung vorbehalten und insbesondere Konkurrenz für Verkaufseinrichtungen im Dorfkern ausschliessen. Nicht zugelassen sind deshalb:

- a) Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u.ä.)
- b) Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, etc.)
- c) Freistehende Autowaschanlagen und Tankstellen
- d) Neue Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs (food, non food)

Ausnahmen dazu sind:

- Der Versorgung des Gewerbegebiets dienende Verkaufseinheiten
- Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden)

In den G1, G2a und G3a Zonen sind zusätzlich mobile Imbissangebote möglich.

In den G2b und G3b Zonen sind ebenfalls Grossisten sowie landwirtschaftliche und spezialisierte Produkte und Waren des periodischen Bedarfs zulässig.

5.7.2 Maximale Nutzungsmasse in der Gewerbezone G

Neben der neuen Gebäudehöhe in den G3-Zonen wird in den Gewerbezone eine Grünflächenziffer von 15 % eingeführt (siehe Kapitel 5.2.3). Die weiteren Bestimmungen werden aus dem bestehenden Reglement übernommen.

5.7.3 Begrünung und Retention bei Flächdächern

Die Bestimmung wird analog zur Bestimmung bei den Wohn- und Wohngeschäftszonen umgesetzt.

5.7.4 Schutzbepflanzung

Die Festlegung und die Bestimmung zu Schutzbepflanzung im Gewerbegebiet «Reusli» und «Underi Fabrik» werden aus den bestehenden Zonenvorschriften übernommen.

5.7.5 Bahnhofstrasse Ost

Das REK definiert das Gebiet «Bahnhofstrasse Ost» als Entwicklungsgebiet mit mittelfristigem Zeithorizont und folgender Zielsetzung:

- Chance für Umstrukturierung und Verdichtung mit hochwertiger Überbauung und Aufwertung des Ortsbildes
- gemischte Nutzung (gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse und Wohnnutzung der oberen Geschosse), max. 4 Geschosse, punktuell max. 5 Geschosse zur Akzentuierung spezieller Lagen
- Definition und Vorgabe von Zielvorstellung bei der Aussenraumgestaltung und Lage der Erschliessung
- Minimierung der Abstellplätze für Wohnnutzungen
- historisches Gebäude grundsätzlich erhaltenswert, bei einem Abbruch und Neubau sollte die versetzte Gebäudeflucht an der Hauptstrasse und damit das prägende Strassen- bzw. Ortsbild erhalten werden

Im Jahr 2016 wurde die Verlegung der Güterstrasse an das SBB-Trasse abgeschlossen. Die Nutzungszonen stimmen seither nicht mehr mit dem tatsächlichen Ausbau der Strasse und den Parzellengrenzen überein (siehe nachfolgende Abbildung).

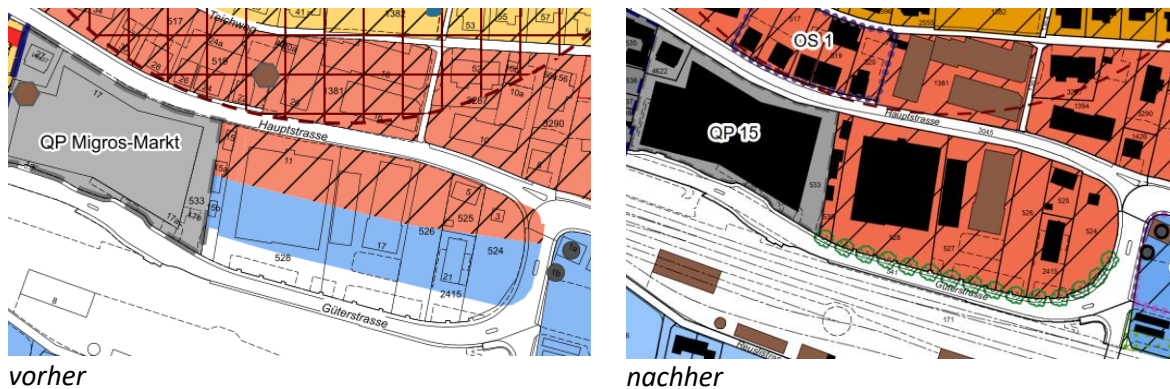


Abb. 49: Zonenzuweisung Areal Bahnhofstrasse Ost

Um die Zielsetzungen aus dem REK und die Bereinigung der Nutzungszonen während der Erarbeitung der vorliegenden Revision zu prüfen und währenddessen kein Präjudiz durch die betroffenen Grundeigentümerschaften zu schaffen, hat der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 06.02.2023 eine Planungszone über das Gebiet erlassen.

Nach Prüfung der Grundlagen hat die Gemeinde entschieden, das Gebiet der angrenzende Wohn- und Geschäftszone WG3 zuzuordnen. Auf eine Zuteilung in eine Zone mit Quartierplanpflicht wurde aufgrund der Anzahl der betroffenen Grundeigentümerschaften verzichtet, da eine Entwicklung die Zusammenarbeit aller Betroffenen nötig machen würde. Falls sich aber in Zukunft Grundeigentümerschaften für eine Entwicklung im Rahmen eines Quartierplanes zusammentun wollen, würde die Gemeinde diese Entwicklung unter den Aspekten der Zielsetzungen im REK unterstützen.

Die Grundeigentümerschaften wurden zu einer Veranstaltung eingeladen und über die Absichten der Gemeinde informiert.

5.8 Umsetzung kantonaler Nutzungsplan

Mit dem Bau der Umfahrung Sissach wurde für das westliche Tunnelportal ein kantonaler Nutzungsplan erstellt, welcher ökologische Ausgleichsflächen beinhaltet. Der Werkplan «Umfahrung Sissach, Abschnitt Sissach West, Landschaftsgestaltung und Ökologie», datiert auf den 26. Juni 1989 und wurde im Bereich des hinteren Brüel nie umgesetzt.

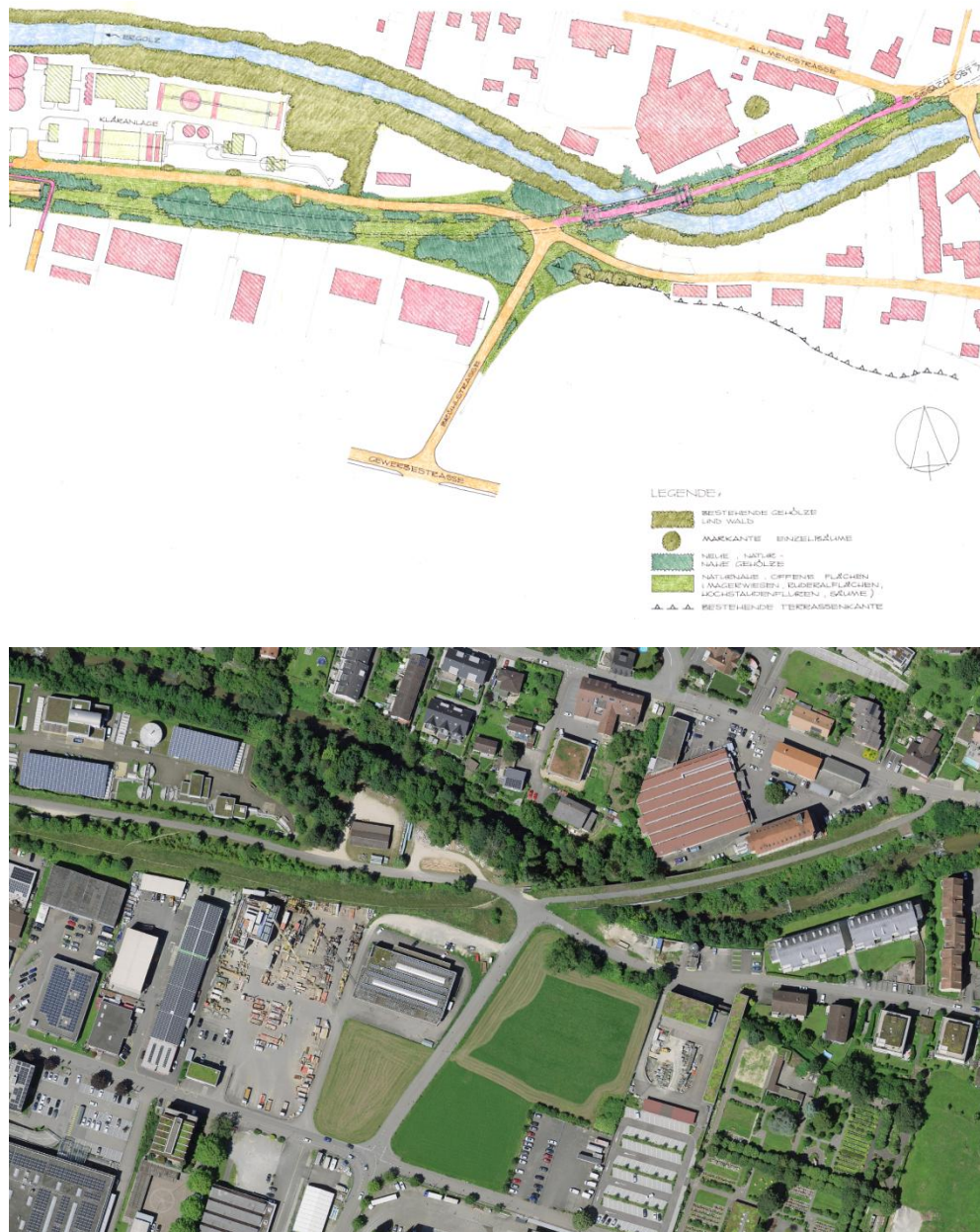


Abb. 50: Werkplan «Umfahrung Sissach, Abschnitt Sissach West, Landschaftsgestaltung und Ökologie» und Orthofoto 2024 (Quelle: Geoportal Sissach, 2024)

5.8.1 Bisherige Planungsschritte

Im Jahre 2010 hat die Gemeinde dem Kanton die Parzelle Nr. 3930 zur Erweiterung der OeWA-Zone «Werkhof» zu einem Quadratmeterpreis von CHF 300.-/m² abgekauft.

In den Jahren 2016 und 2017 fanden zwischen Vertretern der Gemeinde und des Kantons diverse Besprechungen zum Umgang mit den unproduktiven Brachflächen und der Umsetzung des kantonalen Nutzungsplan statt:

Es stellte sich heraus, dass eine Mutation möglich ist und das TBA bei einer Mutation des kant. Nutzungsplans handbieten würde. Dazu ist aber zwingend eine Kompensation der ökologischen Ausgleichsflächen einzuhalten. Vorzugsweise handelt es sich dabei um eine flächenäquivalente Kompensation.

Falls dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich ist, akzeptiert der Kanton ebenfalls eine nicht flächengleiche Abgeltung bei genügend hoher Qualität des Ausgleichsflächen. Die Gemeinde Sissach erwägt die Möglichkeit, die auf Parzelle Nr. 2273 gelegene ökologische Vernetzungsachse planerisch aufzuwerten. Der Kanton ist weiterhin für die Umsetzung der ökologischen Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit den kant. Nutzungsplan zuständig, auch nach der Mutation.

Die von der Gemeinde Sissach erworbenen Parzelle Nr. 3930 liegt mit ihrem östlichen Teil nicht im Perimeter des kantonalen Nutzungsplan, sondern besitzt die Grundnutzung Strasse. Dieser Teil der Parzelle kann ohne Mutation des Werkplans mit einer Nutzungszone belegt werden.

Nach den Abklärungen wurde entschieden, die konkreten Umsetzungen in der Revision der Zonenvorschriften Siedlung durchzuführen.

5.8.2 Umsetzung

Nachfolgende Abbildung zeigt die Flächengleiche Anpassung des Nutzungsplans. Die Auswirkungen auf die betroffenen Parzellen sind im Text beschrieben. Die Fotodokumentation befindet sich im Anhang.

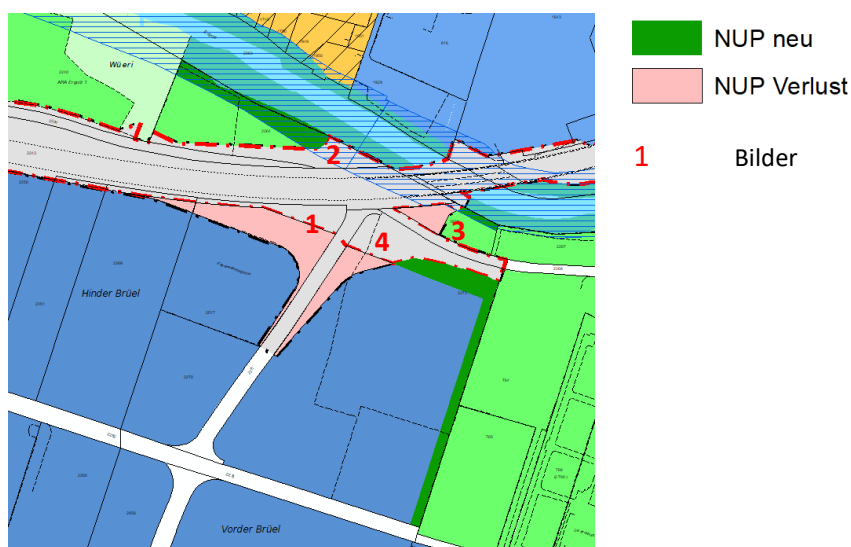


Abb. 51: Anpassung kantonaler Nutzungsplan, Fotodokumentation im Anhang

NUP Verlust

- Parz. 2269: Nutzung als Gewerbezone bis zur Strassenbaulinie
- Parz. 2517: Nutzung als Gewerbezone gemäss heutiger Parkplatznutzung
- Parz. 3930: Nutzung als OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Werkhof»
- Parz. 2773: Optimierung der Bebaubarkeit der Gewerbezone

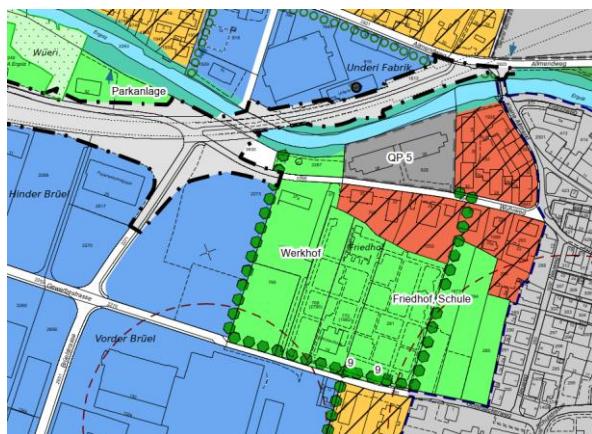
NUP neu

- Parz. 2263: Vergrößerung der Uferschutzzone auf Gewässerraum
- Parz. 2264: Vergrößerung der Uferschutzzone auf Gewässerraum
- Parz. 3930: Vergrößerung der Uferschutzzone auf Gewässerraum
- Parz. 2273: Schutz der bestehenden Hecke & Umsetzung einer 5m breiten Vernetzungsachse

5.9 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

Nachfolgend werden Änderungen an den Zweckbestimmungen der OeWA-Zonen erläutern. Nicht aufgeführte OeWA-Zonen behalten ihre Zweckbestimmung gemäss dem bestehenden Zonenplan.

5.9.1 OeWA-Zonen Brüel



vorher



nachher

Abb. 53: Zweckbestimmungen Gebiet Brüel

«Parkanlage» → «Werkhof»

Die bestehende öWA-Zone mit Zweckbestimmung «Parkanlage» auf der Parzelle Nr. 2264 wird nicht als solche genutzt. Mit der Revision der Zonenvorschriften soll dieser Umstand bereinigt werden. Aktuell dient die Parzelle dem Kanton als Materiallager. Das Gebiet wird neu der Zweckbestimmung «Werkhof» zugeordnet.

«Werkhof» → «Werkhof» & «Parkierung»

Die Gemeinde Sissach ist bereits seit 2016 bestrebt, die unproduktiven Brachflächen aus dem kantonalen Nutzungsplan «Sissach, Umfahrung Sissach, Abschnitt West» herauszulösen. Das Vorgehen wurde eng mit dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft abgestimmt. Betreffend der Parzelle Nr. 3930 besteht für die Gemeinde, wie zuerst angedacht, kein Bedarf mehr an Notunterkünften für Asylsuchende. Da die Parzelle direkt gegenüber der bestehenden OeWA-Zone mit Zweckbestimmung Werkhof liegt und sie bereits heute als solche und zur Parkierung genutzt wird, erfolgt die Zuordnung einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Werkhof».

Südlich des Werkhofs wird die Parzelle Nr. 765 neu der Zweckbestimmung «Parkierung» zugeordnet. Dadurch wird die Voraussetzung geschaffen, um einen Parkplatz für den Parkplatzbedarf der Schule inkl. neuer Dreifachturnhalle (Parzelle Nr. 284), des Friedhofs und des Werkhofs zu erstellen.

Das Büro Glaser Saxer Keller hat ein mögliches Parkplatzlayout für Parzelle Nr. 765 entworfen (siehe nachfolgende Abbildung). Alle erforderlichen Parkplätze für Schule inkl. Dreifachturnhalle, Friedhof und Werkhof können somit untergebracht werden. Ausserdem kann der Wegfall des bestehenden Kies-Parkplatzes kompensiert werden. Veloparkplätze werden im Bereich der neuen Turnhalle angeordnet.

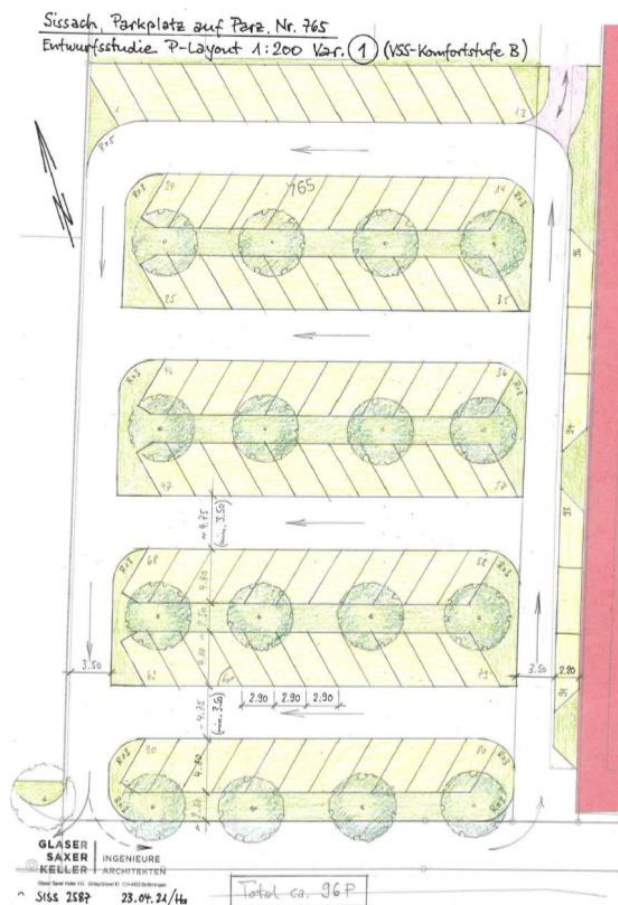


Abb. 54: Entwurfstudie Parkplatz auf Parz. Nr. 765 (Quelle: Glaser Saxer Keller, 2021)

5.9.2 OeWA-Zone «Reserve»

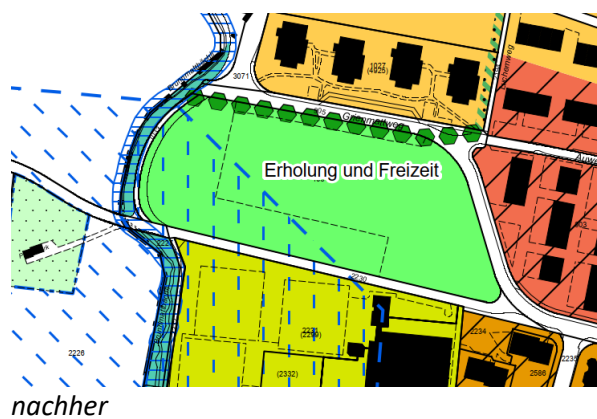
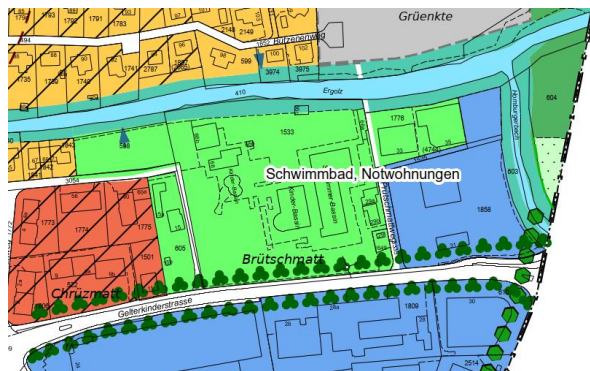


Abb. 55: Zweckbestimmung Parzelle Nr. 1034

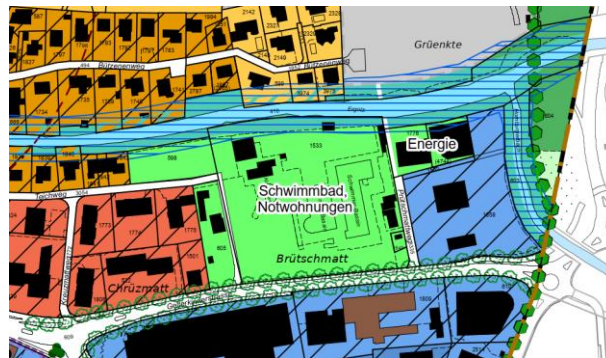
Die Parzelle Nr. 1034 ist im rechtskräftigen Zonenplan als öWA-Zone mit Zweckbestimmung «Reserve» definiert. Genutzt ist sie zum grössten Teil als Familiengärten. Zudem besteht auf der Parzelle eine Hundeschule und ein kleiner Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bauten der Hundeschule und die Bauten im Bereich der Familiengärten sind als Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) bewilligt (§ 92 Abs. 1 lit. b

RBV). Die Parzelle soll wie im REK definiert in der OeWA-Zone erhalten bleiben. Aufgrund der bestehenden vagen Bezeichnung als OeWA-Zone «Reserve» wird die Zweckbestimmung präzisiert und neu als «Erholung und Freizeit» bezeichnet.

5.9.3 OeWA-Zone «Schwimmbad, Notwohnungen»



vorher

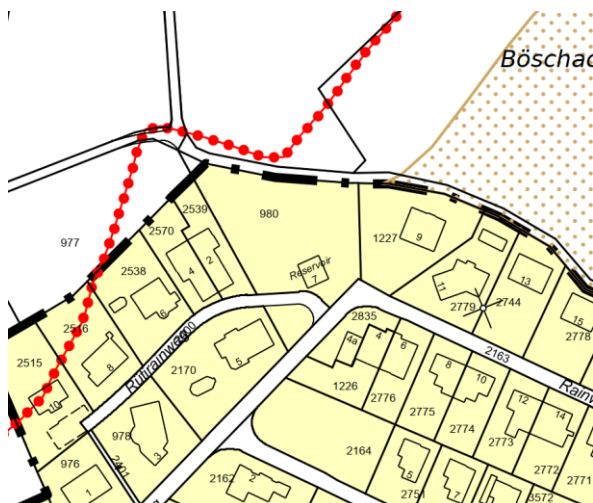


nachher

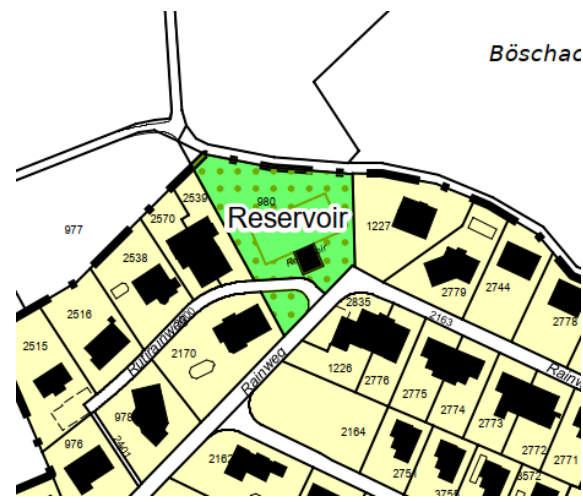
Abb. 56: Zweckbestimmung Parzelle Nr 1776

Der östliche Teil der OeWA-Zone «Schwimmbad, Notwohnungen» (Parzelle Nr. 1776) wird aufgrund der bestehenden Energieanlagen neu der Zweckbestimmung «Energie» zugeordnet.

5.9.4 OeWA-Zone «Reservoir»



vorher



nachher

Abb. 57: Zweckbestimmung Parzellen Nrn 980 & 2400

Die Parzellen Nr. 980 und Nr. 2400 (teilweise) werden neu der OeWA-Zone «Reservoir» zugeführt.

5.9.5 Bestimmung zu den OeWA-Zonen

Die Bestimmung zu den OeWA-Zonen wird betreffend Bepflanzung und Baumschutz ergänzt:

Für die Bepflanzung wird neu auf die Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung verwiesen.

In den OeWA-Zonen sind wertvolle Baumbestände vorhanden, welche im Naturinventar inventarisiert wurden. Aufgrund der Menge an wertvollen Bäumen ist ein Schutz der einzelnen Bäume mit entsprechendem Symbol im Zonenplan nicht zweckmässig. Darum sind grundsätzlich alle Bäume und Baumgruppen innerhalb der OeWA-Zonen geschützt und somit sachgemäss zu pflegen, zu erhalten und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Ein solcher zwingender Grund kann bestehen, falls die zonenmässige Nutzung durch solche Bäume beeinträchtigt wird. Wird ein Baum entfernt, so muss innerhalb desselben Areals ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden, wobei vor dem Fällen eine Meldepflicht beim Gemeinderat besteht. Dieser hat über die Ersatzpflanzung zu befinden.

5.10 Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP)

Im Zonenplan sind zwei Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP) ausgewiesen: «Im Berg West» und «Räbacher». Im Bereich der im rechtsgültigen Zonenplan bezeichnete ZQP «Rütschete» wird zurzeit gerade ein Quartierplan ausgearbeitet. Entsprechend wird für diese Zone keine Bestimmung festgelegt.

Für die ZQP «Im Berg West» und ZQP «Räbacher» sind die folgenden Rahmenbedingungen massgebend, wobei der Gemeinderat diese bei Bedarf weiter ausführen kann.

5.10.1 ZQP «Im Berg West»

Das Gebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen.

5.10.2 ZQP «Räbacher»

Im REK werden unter dem Entwicklungsgebiet «Bützenen- /Rebackerweg» Zielsetzungen für das Gebiet definiert, welche in der Bestimmung zu ZQP «Räbacher» umgesetzt werden.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand besteht neben den Zielsetzungen aus dem REK ein Fokus auf den Umgang mit der angrenzenden Grünzone, welche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Sie entspricht nicht den Bestimmungen eine Grünzone und nimmt die Vernetzungsfunktion nicht wahr. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird der Perimeter der ZQP nach Osten erweitert (Parzelle Nr. 600 dient als Abgrenzung). Die Grünzone wird überlagernd dargestellt und zusätzlich eine Vernetzungsachse festgelegt. Im Rahmen einer künftigen Quartierplanung ist diese Grünzone und insbesondere der Übergang von der Landschaft Siedlung mitzudenken und die ökologische Vernetzungsachse mittels Erstellung einzelner Trittsteinbiotope zu fördern. Der Bereich der Grünzone ist gemäss der Bestimmung zur Grünzone zu nutzen.

5.11 Naturinventar

Nach dem kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz schützen und fördern die Gemeinden das Landschaftsbild und bedeutsame Naturobjekte. Als Grundlage für die Beurteilung der Grünzonen, Naturschutzobjekten und der ökologischen Vernetzungsachsen hat die Fachstelle Umwelt und Energie der Gemeinde Sissach ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet (exkl. Ortskern) erarbeitet. Neben wertvollen und bemerkenswerten Naturwerten wurden der Vollständigkeit halber auch kleinerer Flächen aufgenommen, die im Rahmen des Projekts «Grüne Siedlung» der Gemeinde Sissach ausgetrennt wurden. Diese Flächen sind für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung nicht relevant.

Zu jedem Eintrag im Naturinventar existiert ein Objektblatt mit Beschreibung und Massnahmen (vgl. Anhang *Naturinventar Siedlungsgebiet der Gemeinde Sissach*).

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

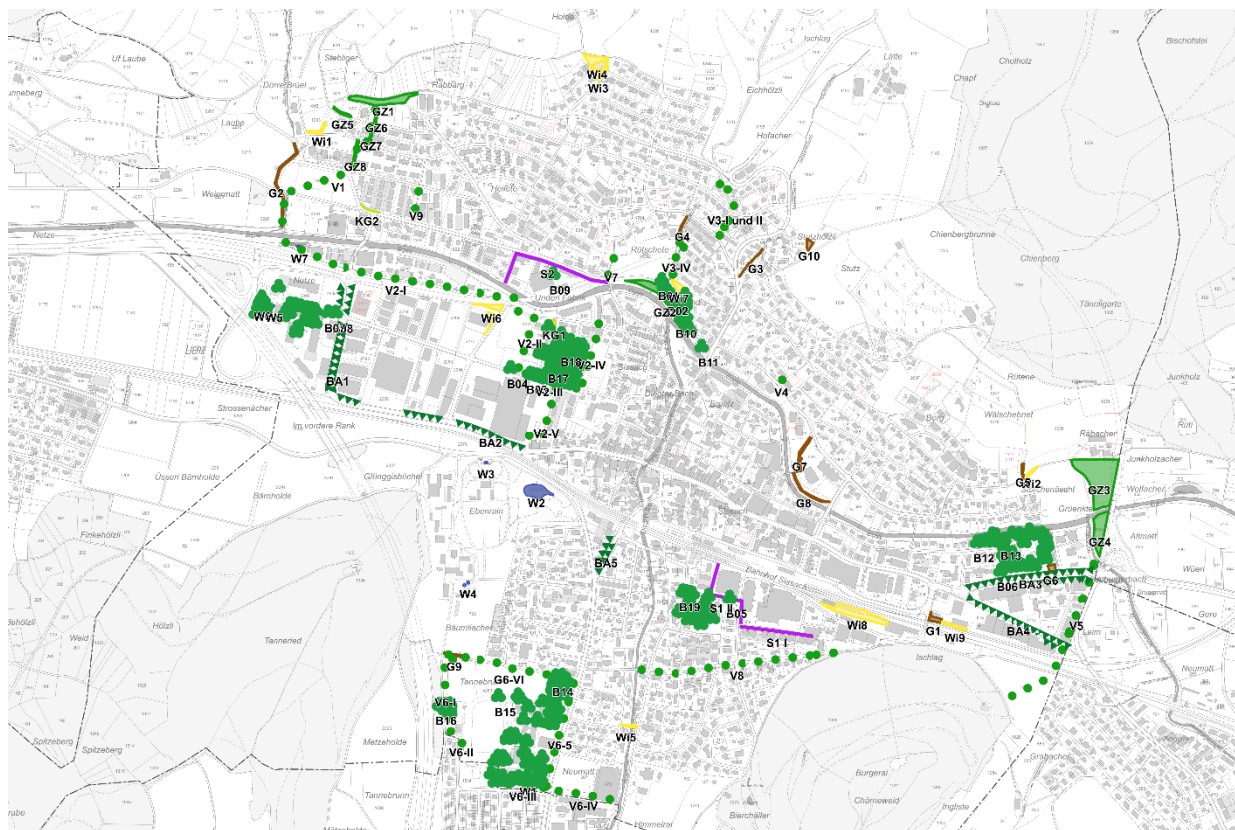


Abb. 58: Objekte Naturinventar Sissach (Quelle: Geoportal Sissach, 2023)

Folgende Kapitel beschreiben die Umsetzung des Naturinventars in den Zonenvorschriften Siedlung. Auf die Festlegung von Weihern in den Zonenvorschriften wurde verzichtet, da sich diese innerhalb der Geltungsbereiche der OeWA-Zonen befinden. Bei den «kleinen Grünflächen» sowie «Gewerbegebiet Brül» gemäss Naturinventar handelt es sich um reine Bestandesaufnahmen, welche für eine Unterschutzstellung in den Zonenvorschriften nicht relevant sind.

Parzellenteile, die mit Naturschutzobjekten bzw. Grünzonen überlagert sind, können in die Nutzungsbeurteilung einbezogen werden.

5.12 Grünzonen

5.12.1 Reglement: Bestimmung Grünzonen

Die allgemeine Bestimmung wurde dahingehend ergänzt, dass *der vorhandene Baum- und Gebüschbestand zu belassen und zu pflegen ist. Das Entfernen einzelner Bäume und Sträucher ist nur im Einverständnis mit dem Gemeinderat möglich. Dieser bestimmt auch über die notwendigen Ersatzpflanzung. Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Pflanzen gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung.*

Für die Grünzonen «Rebberg» und «Vernetzungsachse «in der Au» bestehen ergänzende Bestimmungen, welche in nachfolgenden Kapiteln beschrieben werden:

5.12.2 Plan: Festlegung der Grünzonen

GZ 1 «Rebberg» (Bezeichnung gemäss Naturinventar: Rebberg in der Au / Trockenmauer)

Für diese Grünzone besteht bereits eine Bestimmung, welche in das neue Reglement übernommen wird. Der Absatz zwei wird durch einheimische Feldbäume ergänzt.

Für die Erschliessung der Bauparzellen im Bereich «Zwischen den Wegen» ist der Hofstettenweg ausreichend. Mit der Mutation des Strassennetzplans und der Bau- und Strassenlinien nördlich dieser Bauparzellen, kann die Grünzone Rebberg gen Süden erweitert werden (siehe Kapitel 6 & 7).

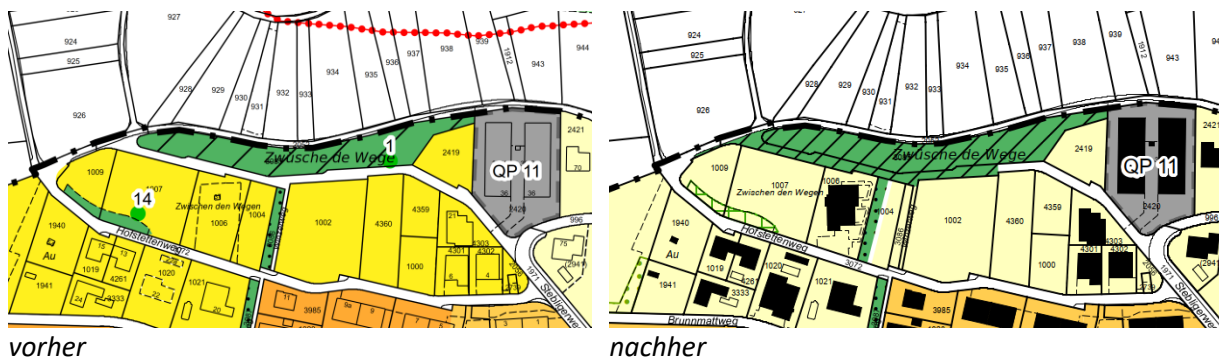


Abb. 59: Erweiterung Grünzone GZ 1 (dunkelgrün) nach Süden

GZ 2 «Historischer Obstgarten / Griedland»

Das Griederland bei der Allmend ist ein historischer Obstgarten (Kirsche, Äpfel, Birnen, Maulbeerbäume) entlang der Ergolz. Das Böschmattbächli durchquert den Obstgarten. 2021 wurde auf einer Teilfläche eine Magerwiesenmischung eingesät. Am Naturschutztag 2022 konnte eine Trockenmauer erstellt werden. Schüler montierten Nistkästen an die Bäume. Der Biber ist teilweise aktiv. Wie im Naturinventar empfohlen, wird die Grünzone in diesem Gebiet zulasten der OeWA-Zone nach Osten erweitert.

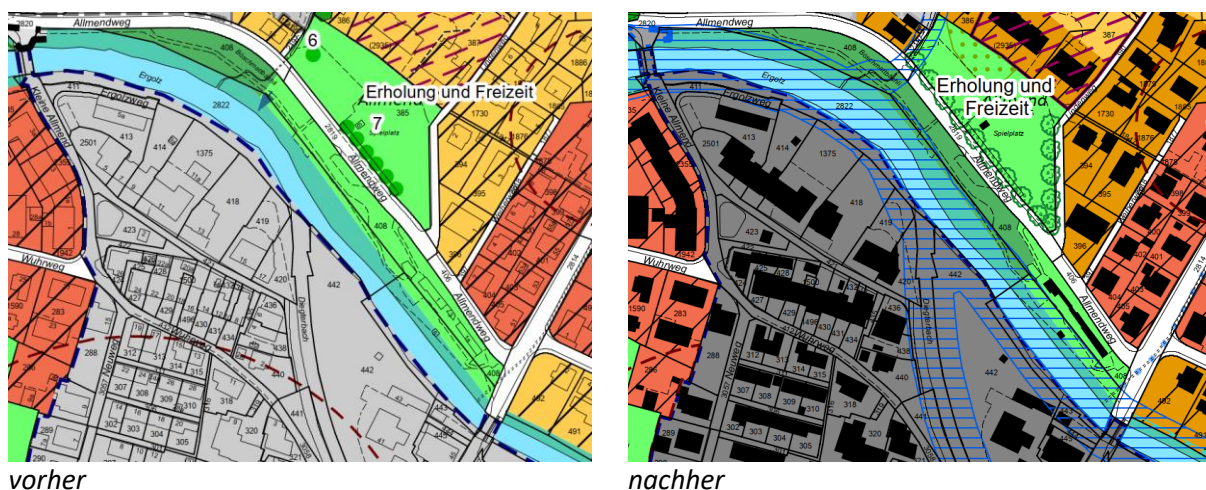


Abb. 60: Erweiterung Grünzone GZ 2 (dunkelgrün) nach Osten unterhalb des Allmendweges

GZ 3 «Räbacher»

Die Grünzone wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt, was der Bestimmung zur Grünzone widerspricht. Als Reaktion wird die Grünzone in den Perimeter der Zone mit Quartierplanpflicht «Räbacher» integriert und muss bei dessen Erarbeitung mitgedacht werden. Die Erläuterungen dazu befinden sich im Kapitel 5.10.2.

GZ 4 «Brütschmatt»

Die Grünzone wird nicht angepasst.

GZ 5 – GZ 7/ Vernetzungsachse «in der Au»

Für diese Grünzonen existiert eine eigene Bestimmung, welche in das neue Reglement übernommen wird. Es werden einzig die Parzellennummern angepasst, die sich seit der Erstellung des bestehenden Reglements verändert haben.

Aufgrund der IVHB können nur noch Nutzungen innerhalb einer Parzelle auf benachbarte Zonen übertragen werden, wenn die übertragbaren Flächen überlagern dargestellt werden. Die Grünzone im Bereich der Parzellen Nrn. 1023 & 1027 wird somit überlagern dargestellt. Für die restlichen Gebiete wurden eigene Parzellen geschaffen, welche sich im Besitz der Gemeinde befinden. Eine Nutzungsübertragung ist in diesen Fällen nicht nötig. Um die bestehende Parzelle Nr. 1004 künftig besser zu nutzen, wird sowohl die Grünzone als auch die Wegverbindung gegen Westen an die Grenze der Parzelle Nr. 1006 verschoben (siehe Kapitel 6 & 7).

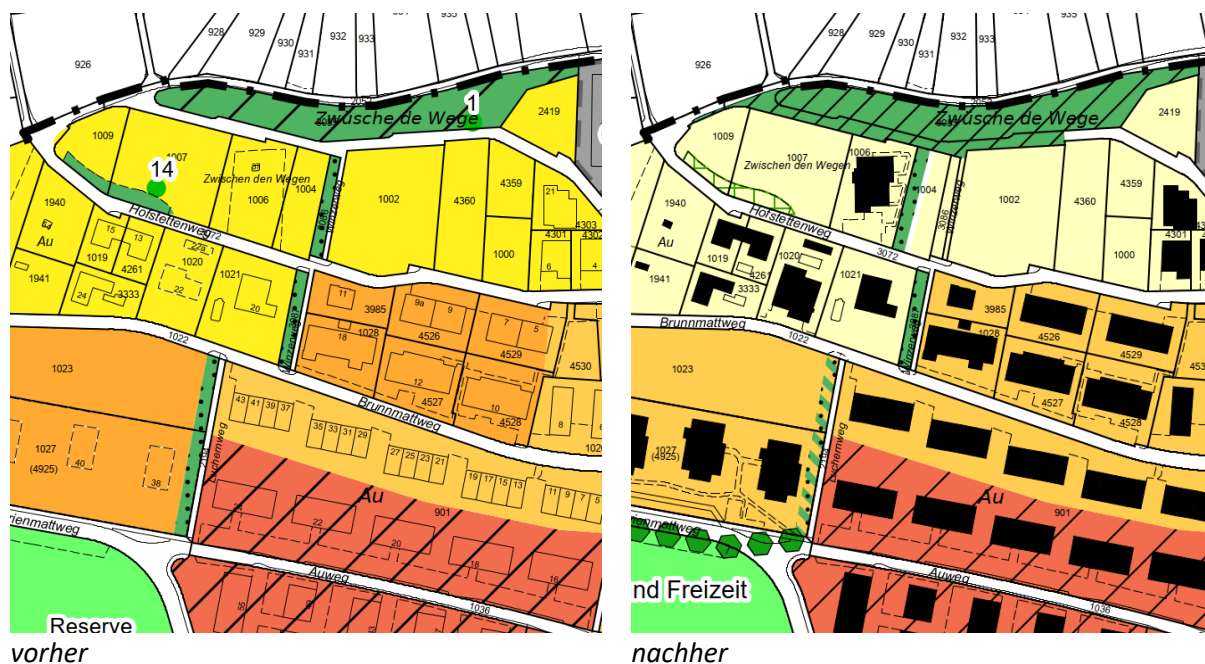


Abb. 61: Grünzone Vernetzungsachsen "in der Au" (dunkelgrün mit Punkten bzw. grün schraffiert)

5.13 Naturschutzzonen / Naturobjekte

Als Naturschutzzonen / Naturobjekte werden im Zonenplan Hecken und Feldgehölze, Wiesen und Böschungen sowie Einzelbäume und Baumgruppen bezeichnet und ersetzen die Naturschutz-Objekte aus

den bisherigen Zonenvorschriften. Die Schutz- und Pflegemassnahmen gemäss Naturinventar wurden in die jeweiligen Bestimmungen überführt.

Die Festlegungen erfolgen im Zonenplan überlagernd, sodass die Nutzung in den Bauzonen in diesen Bereichen angerechnet werden kann.

5.13.1 Reglement: Allgemeine Bestimmung

Die bestehende Bestimmung wurde folgendermassen erweitert und präzisiert:

Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Die Existenz der einheimischen und standortgerechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflege- und Unterhaltsmassnahmen müssen mit der Zweckbestimmung der Naturschutzzone / dem Naturschutzobjekt übereinstimmen. Pflegemassnahmen, die dem Schutzzweck dienen, sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.

Unzulässig sind insbesondere:

- a) Bauten, Anlagen und Bodenbefestigungen;
- b) Terrainveränderungen;
- c) Lagerplätze und Materialablagerungen;
- d) standortfremde Bepflanzungen;
- e) Be- und Entwässerungen, wenn dadurch der charakteristische Pflanzenbestand beeinträchtigt wird;
- f) das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Pestiziden.

Die allgemeine Bestimmung wird durch Präzisierungen zu den einzelnen Naturschutzzonen / Naturobjekten ergänzt.

5.13.2 Reglement: Hecken und Feldgehölz

Hecken und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen z.B. mittels selektiver Auslichtung, Auf-Stock-Setzen und Stehenlassen.

5.13.3 Plan: Festlegung der Hecken und Feldgehölze

Die Festlegung der Hecken und Feldgehölze richtet sich nach den Empfehlungen des Naturinventars. Ufergehölze werden durch die Uferschutzzonen geschützt und somit nicht explizit als Ufergehölze im Plan bezeichnet.

Das Objekt G6 «Feldgehölz Schwimmbad» wird nicht geschützt, da die Wildhecke in Konflikt mit der geplanten Erschliessung der ZQP «Räbacher» über den Prütschmattweg und den notwendigen Sichtweiten steht.

5.13.4 Reglement: Wiesen und Böschungen

Die Wiesen und Böschungen sind ein bis zweimal jährlich zu mähen. Invasive Neophyten sind zu bekämpfen und die Flächen vor Verbuschung zu schützen.

Einzelne Hauszugänge und Zufahrten über im Zonenplan bezeichnete Böschungen und Wiesen sind zulässig, sofern diese den Wert der Naturschutzobjekte nicht wesentlich beeinträchtigen.

5.13.5 Plan: Festlegung Wiesen und Böschungen

Die Festlegung der Wiesen und Böschungen richtet sich nach den Empfehlungen des Naturinventars. Das Objekt Wi8 «Ruderalfläche SBB Reuslistrasse» wird nicht geschützt da es sich auf dem Bahnareal der SBB befindet.

5.13.6 Reglement: Einzelbäume und Baumgruppen

Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen, zu erhalten und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Alle Massnahmen, welche die Objekte in ihrem Bestand gefährden, sind untersagt. Bauliche Veränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzpflanzungen zu befinden.

5.13.7 Plan: Festlegung Einzelbäume und Baumgruppen

Die Festlegung der Einzelbäume und Baumgruppen richtet sich nach den Empfehlungen des Naturinventars. B21 «Nussbaum und Eiche Rheinfelderstrasse» werden als Teil der Hecke / Feldgehölz geschützt.

Der Schutz der Bäume und Baumgruppen innerhalb der OeWA-Zonen erfolgt über die Bestimmung der OeWA-Zonen (siehe Kapitel 5.9.5).

5.14 Baumallee oder Baumreihe

5.14.1 Reglement: Bestimmung Baumallee oder Baumreihe

Die bisherige Bestimmung wird mit folgenden Themen ergänzt:

- Die Baumalleen / Baumreihen dienen nicht nur der Verschönerung des Orts- und Strassenbildes, sondern sich auch aufgrund ihrer ökologischen Funktion wertvoll.
- Die Struktur von im Plan bezeichneten bestehenden Baumalleen / Baumreihen ist zu erhalten.
- Noch nicht bestehende, im Zonenplan dargestellte, Baumalleen / Baumreihen sind spätestens in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraumes nach Plänen der Gemeinde zu realisieren.
- Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

5.14.2 Plan: Festlegung der Baumalleen oder Baumreihen

Die Festlegungen im Zonenplan erfolgen gemäss den Empfehlungen aus dem Naturinventar. BA2-II «Baumallee Hauptstrasse Südost» wird aufgrund der Bauten und Anlagen der SBB nicht mehr umgesetzt. BA6 «Gewerbestrasse» wird als Vernetzungssachse umgesetzt. Die Baumreihe bei der OeWA-Zone Allmend wird gemäss dem Baumbestand erweitert.

5.15 Ökologische Vernetzungssachse

5.15.1 Reglement: Bestimmung ökologische Vernetzungssachse

Die bisherige Bestimmung wird mit folgenden zwei Themen ergänzt:

- Die im Zonenplan dargestellten Vernetzungsachsen sind spätestens in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten sowie Neugestaltungen des Strassenraumes zu realisieren.
- Für die Bepflanzung sind Pflanzenarten gemäss Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden.

5.15.2 Plan: Festlegung der ökologischen Vernetzungsachsen

Alle bestehenden Vernetzungsachsen werden erhalten. Teilweise erfolgt die Umsetzung der Vernetzungsachse mit einer Festlegung eines Naturobjekts oder mit dem Gewässerraum / der Uferschutzzone. Es werden zusätzliche Vernetzungsachsen gemäss den Empfehlungen aus dem Naturinventar festgelegt. Bei folgenden Vernetzungsachse weicht die Umsetzung von der Empfehlung aus dem Naturinventar ab:

V1-II Vernetzungsachse «Brüel -Wüeri - Stierematt» Werkhof-Parkplatz

Die Umsetzung der Vernetzungsachse im Bereich zwischen Gewerbezone und Werkhof erfolgt mit Anpassung des kantonalen Nutzungsplans (siehe Kapitel 5.8).

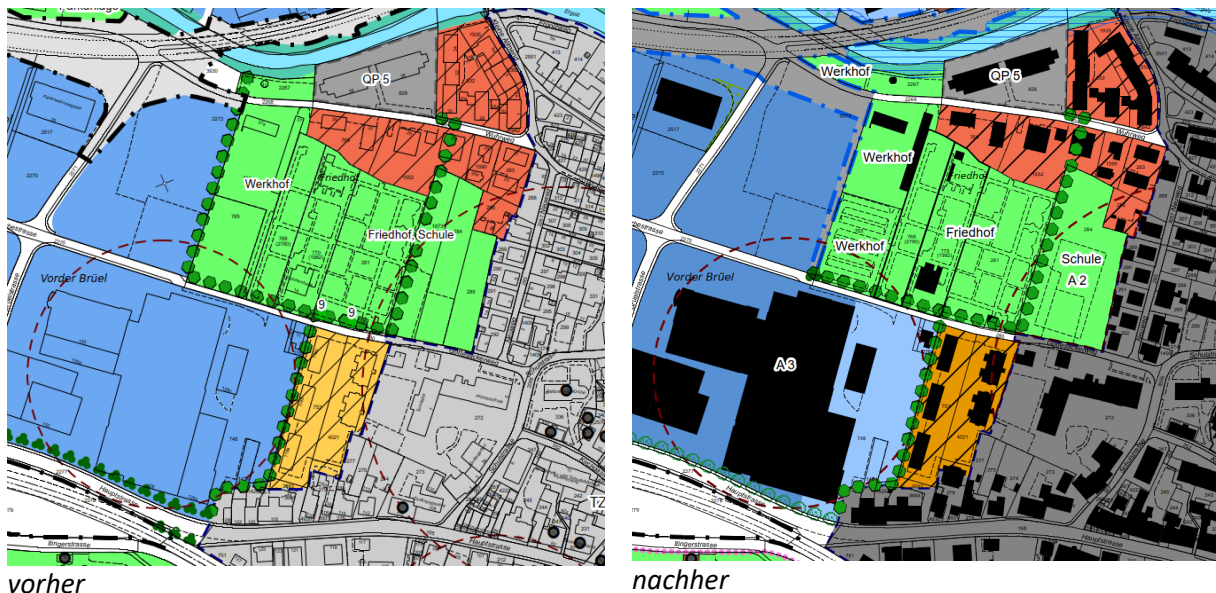


Abb. 62: Vernetzungsachse «Brüel -Wüeri - Stierematt» Werkhof-Parkplatz

V3-I-VI Vernetzungsachse «Tannenbrunn, Himmelrain

Die Vernetzungsachsen werden gemäss Vorschlag aus dem Naturinventar ergänzt. *Einzig V3 VI Vernetzungsachse «Tannenbrunn, Himmelrain» wird nur teilweise umgesetzt, da zwischen Schützenweg und den Sportplätzen nicht genügend Platz für die Umsetzung einer Vernetzungsachse besteht.*



Abb. 63: Vernetzungssachse «Tannenbrunn, Himmelrain

5.16 Uferschutzzone

5.16.1 Reglement: Bestimmung Uferschutzzone

Die Bestimmung wird dahingehend aktualisiert, als dass Verweise auf veraltete Inventare sowie übergeordnete Gesetzgebungen gestrichen werden. Neu gliedert sich die Bestimmung in einen Teil zu nicht zulässigen Massnahmen und einen Teil zur Werterhaltung der Uferschutzzone.

Parzellenteile, die mit Uferschutzzone überlagernd sind, können weiterhin für die Nutzungsberechnung einbezogen werden. Da gemäss der IVHB nur Parzellenteile angerechnet werden können, die von einer anderen Zone überlagert werden (nicht Grundnutzungen), sind die entsprechenden anrechenbaren Bereiche der Uferschutzzone überlagernd dargestellt. Bereiche der Uferschutzzone, welche nicht überlagernd dargestellt sind, können auch nicht zur Nutzungsberechnung einbezogen werden.

5.16.2 Plan: Festlegung der Uferschutzzone

Die bestehenden Uferschutzzonen werden übernommen. Innerhalb von Gewässerparzellen werden alle nutzungsfremden Grundnutzungen (ausser Wald, Grünzone und, sofern als solche genutzt, Strasse) neu einer Uferschutzzone zugewiesen. Liegen der Gewässerraum und die bestehende Uferschutzzone nahe beieinander, wird die Uferschutzzone auf den Gewässerraum vergrössert. Dies sorgt dafür, dass nicht innerhalb des Dezimeterbereichs verschiedene Vorschriften zum Gewässer bzw. Ufer gelten.

Auf Parzelle Nr. 386 wird auf die Festlegung einer Uferschutzzone verzichtet, da der Bereich zur Erschliessung der Liegenschaft dient.

5.17 Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen

Die Bestimmung zur Spezialzone für private Sport- und Erholungsanlagen im Gebiet Grienmatt bleibt grundsätzlich bestehen. Der Verweis auf das veraltete Wasserschutzzonereglement vom 7. März 1978 wird gestrichen. Betreffend Bepflanzung wird neu auf die Pflanzenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung verwiesen.

5.18 Ortsbild

5.18.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Sissach hat die Inventare der schützenswerten Gebäude analysiert. Im Rahmen des REK hat sie sich zum Ziel gesetzt die ortsbildprägenden Gebäude, Ensembles und Strukturen nach Möglichkeit zu schützen und zu erhalten. Ebenfalls ist es Auftrag des Kantons, verschiedene Inventare im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3.3.4 folgende). Die Gemeinde ist bestrebt, die Inventare zonenrechtlich umzusetzen. Im Rahmen der Erarbeitung des REK wurden alle Gebäude und Gebiete vom ISOS mit Erhaltungsziel A resp. a vor Ort besichtigt und mit der Ortsbildpflege besprochen. Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Zonenvorschriften hat eine weitere Besprechung mit der kantonalen Ortsbild- und Denkmalpflege stattgefunden.

5.18.2 Geschützte Gebäude

In Sissach sind heute bereits Gebäude ausserhalb des Dorfkerns kantonal geschützt:

- Sämtliche Gebäude innerhalb der Parkanlage Ebenrain
- Untere Fabrik, Allmendweg 35
- Alte Säge, Sägeweg 6 / 8
- Kreuzmatt, Hauptstrasse 1 / 1a / 1b
- Römisch-katholische Kirche, Felsenstrasse 14
- Rebhäuslein, Stebligerweg 15c

Kommunalem Schutz unterliegen folgende Bauten:

- Villa Siegrist, Hauptstrasse (zuerst im Zonenplan, heute in der Quartierplanung Migros-Markt)
- Altes Pfarrhaus, Hauptstrasse 22
- Trafostation, Zunzgerstrasse

Bei allen Gebäuden bleibt der Schutz bestehen.

Auf Basis der übergeordneten Inventare (vergl. Kapitel 3.3.4 folgende) werden neu kommunal geschützt:

- Tschudy AG, Wohn- und Geschäftshaus, 1924, Güterstrasse 17
- Lagerschuppen, Vielzweckgebäude, 1895, Reuslistrasse 2
- Vielzweckgebäude, 1944/1895/1855, Reuslistrasse 2b, 4 und 6
- Lokremise, Vielzweckgebäude, 1899, Reuslistrasse 8
- Möbelwerkstätte Wirz, Wohn- und Geschäftshaus, 1955, Gelterkinderstrasse 28a
- Haus Wiedmer, Bauernhaus, 1895, Grienmattweg 1
- Haus Hugenschmidt, Wohnhaus, 1961, Oberer Mühlestettenweg 12
- Doppeleinfamilienhaus, Wohnhaus, 1962, Oberer Mühlestettenweg 10
- Doppeleinfamilienhaus, Wohnhaus, 1962, Oberer Mühlestettenweg 8
- Haus Brüngger, Wohnhaus, 1933, Bergweg 10
- Sonnenrain, 4 Wohnhäuser, 1921, Bergweg 26, 28, 30 und 32
- Sekundarschule Bützenen, Schulhaus, 1970, Bützenenweg 11 und 13
- Mineralquelle Eptinger, Geschäftshaus, 1908/1922/1925, Hauptstrasse 16, 18 und 20
- Dreifamilienhaus, Wohnhaus, 1912, Sägeweg 2
- Sekundarschule Tannenbrunn, Schulhaus, 1954/1961 Zunzgerstrasse 54, 56 58 und 60

5.18.3 Umsetzung ISOS

Die Objekte mit Erhaltungsziel A «Erhalt der Substanz» bzw Erhaltungsziel a «Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» werden folgendermassen umgesetzt:

5.0.5	Zur Kreuzmatt, frühklassiz. Landsitz mit Ökonomie, 18. Jh., heute Brennerei	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten - Ortsbilschonzone «»Zur Kreuzmatt«	
5.5	Kleinere klassiz. Wohnhäuser mit vielfältigem Fassadenschmuck, 4. V. 19. Jh.	A
	Umsetzung:	
	- Ortsbilschutzzone «Klassizistische Wohnhäuser Hauptstrasse 22-30 - Die Bauten im südlichen Bereich sind nicht mehr vorhanden. – Der Perimeter wird entsprechend angepasst.	
6.0.2	Ahornallee an ansteigender Strasse	A
	Umsetzung:	
	- Geschützt als Baumallee	
6.0.4	Fabrikareal Neumatt mit langem, zweigeschossigem Fabrikbau, 1. V. 20. Jh., eternitverkleideter Nebenbau	A
	Umsetzung:	
	- Fabrikgebäude (inkl. Kopfgebäude) wird kommunal geschützt - Umgebung weist keine Schutzwürdigkeit auf	
6.1	Margarethenstrasse, Arbeitshäuser mit Bachparzelle in klarer Reihung, z.T. mit Ökonomiebauten, E. 19. Jh., Giebelbauten 1920-er Jahre	A
	- Ortsbilschonzone «Margarethenstrasse» - Der Perimeter der Ortsbilschonzone wurde auf die Situation angepasst (Abweichung vom ISOS-Perimeter) - Festlegung von Bau- und Strassenlinien (siehe Kapitel 11)	
6.2	Alte Säge mit Wohn- und Gewerbebauten um halb offenen Hof, zu Wohnzwecken genutzt, um 1800, Parkplatz	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten (die Bereiche nördlich und südlich der alten Säge sind aufgrund der baulichen Entwicklung nicht mehr schützenswert) - Ortsbilschonzone «Alte Säge»	
0.1	Barockes/frühklassiz. Landgut Ebenrain, ursprünglich in franz. Parkanlage, Umwandlung in englischen Landschaftsgarten im 19. Jh.	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten - Denkmalschutzzone «Ebenrain»	
0.1.1	Schloss, zweigeschossiger, siebenachsiger Hauptbau mit mächtigem Walmdach, 1774/75, Veränderungen im 19. Jh.	A

	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten - Denkmalschutzzone «Ebenrain»	
0.2	Ensemble Untere Fabrik, Kontorhaus, dreigeschossiger Fabrikbau, Sheddachbau, ab 1859	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Fabrik (0.2.1, im Inventar der geschützten Kulturdenkmäler) und kleine Villa (0.2.2) - Schutz des Baumes auf Parzelle Nr. 815 - Mutation der Baulinie (siehe Kapitel 12)	
0.4	Sekundarschulhaus Sagenacker, 1955, Schulanlage und Sport- und Mehrzweckhalle Tannenbrunn, 1975-78, ausgebaut 1990/91	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten - Ortsbildschonzone «Sekundarschule Tannenbrunn»	
I	Uferstreifen entlang Ergolz und Mündungsbereich des Diegterbachs mit vereinzelt Gehöften	a
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Bauten «Bützenen» Der Uferstreifen wird durch die bestehende Zonierung ausreichend geschützt. Es braucht keine weiterführenden Anpassungen an den Zonenvorschriften. Folgende Massnahmen wurden geprüft: - Der Verlauf des ISOS-Perimeters bei Parzelle Nr. 488 ist nicht nachvollziehbar. Die Parzelle soll in der Wohnzone belassen werden. - Der ISOS-Perimeter ist bei Parzelle Nr. 375 und Nr. 1668 unverhältnismässig gross gefasst (möglicherweise aufgrund des Inventarisierungszeitpunkts unmittelbar nach Erstellung des Umfahrungstunnels). Die beiden Parzellen sollen weiterhin uneingeschränkt gemäss der Zonenzuordnung W/WG genutzt werden können. - Die WG-Zone im Süden der Parzelle Nr. 384 kann nicht in die OeWA-Zone umgezont werden, da sie künftig im Zusammenhang mit der Quartierplanung «Rütschete» genutzt wird.	
0.0.6	Silo mit grosser Weitwirkung, 1950er-Jahre	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Baute	
III	Teilweise überbaute Baumgärten und Friedhof, 1852 hierher verlegt	a
	Umsetzung:	
	Auf eine Schonzone wird verzichtet, da die Flächen teilweise bebaut sind bzw. über die Teilzonenvorschriften Dorfkern geschützt werden.	
0.0.16	Lagergebäude mit Laubsägeliverzierungen, vier Bohrtürme, 1. V. 20. Jh.	A
	Umsetzung:	
	- Kommunalen Schutz der Baute	

VII	Wiesenland um kath. Kirche mit Weitwirkung bis zur Bahnlinie, Parkanlage	a
0.0.17	Kath. Kirche in neuromanischem Stil, 1899	A
Umsetzung:		
- Kommunalen Schutz der Baute - Ortsbildschonzone «Katholische Kirche»		
IX	Wiesenhügel mit Schlosspark des Landgutes Ebenrain, 1774 angelegt	a
0.0.20	Mächtige Allee, v.a. Linden, leicht ansteigend	A
Umsetzung:		
- Denkmalschutzzone «Ebenrain»		
XI	Wiesenhang mit Schulanlage und Sportplätzen	a
Umsetzung:		
- Ortsbildschonzone «Schul- und Sportanlage Tannenbrunn»		
0.0.21	Festplatz und Schützenhaus, Holzbau mit zweigeschossigem Mittelteil, Schnitzereien, 1911, heute baumbestandener Parkplatz	A
Umsetzung:		
- Kommunalen Schutz des Schützenhauses - Ortsbildschonzone «Festplatz und Schützenhaus» - Mutation der Bau- und Strassenlinie (siehe Kapitel 10)		

5.18.4 Denkmalschutzzone (DS 1)

Das Gebiet Ebenrain ist eine besonders wertvolle Parkanlage. Aus diesem Grund hat die Gemeinde das Gebiet als Denkmalschutzzone festgelegt. Änderungen sind nur zulässig, sofern der historische und architektonische Wert der Gesamtanlage nicht beeinträchtigt wird. Veränderungen an den Bauten und der Parkanlage dürfen nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

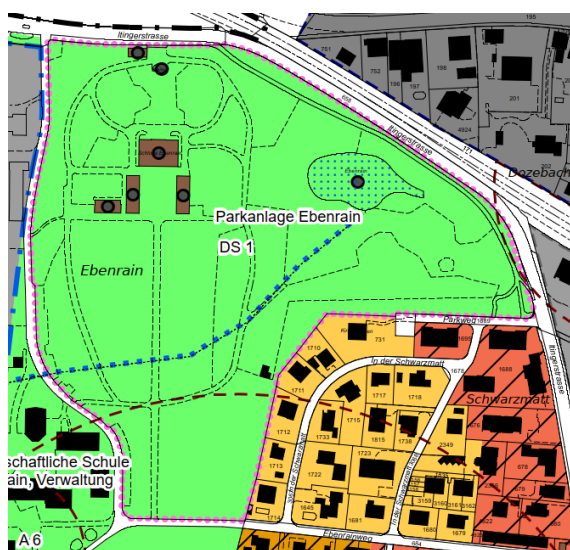


Abb. 64: Auszug Zonenplan mit DS 1 (rosa punktierte Linie)

5.18.5 Ortsbildschutzzone (OS 1)

Gemäss § 16 RBV bezwecken Ortsbildschutzzonen den Schutz von historisch gewachsenen oder einheitlich geplanten Siedlungen oder Quartieren. Im ISOS sind die klassizistischen Wohnhäuser entlang der Hauptstrasse 22-30 mit dem Erhaltungsziel a ausgewiesen und werden daher als Ortsbildschutzzone festgelegt.

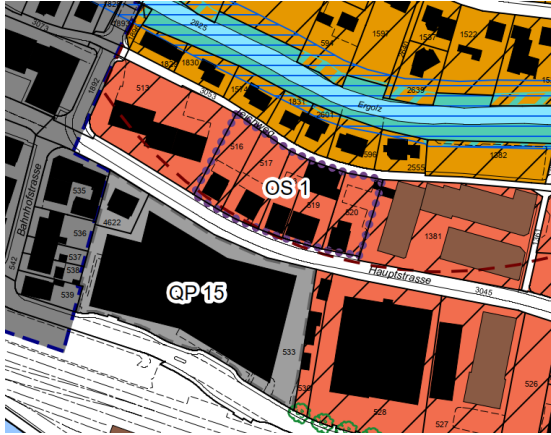


Abb. 65: Auszug Zonenplan mit OS 1 (violett punktierte Linie)

Für bauliche und gestalterische Änderungen jeglicher Art an den Gebäuden und den Aussenanlagen muss eine Bewilligung des Gemeinderates eingeholt werden, sofern dafür nicht eine ordentliche Baubewilligung notwendig ist. Ausserdem wird die für den Denkmalschutz zuständigen kantonalen Amtsstelle vom Gemeinderat jeweils beigezogen. Eine Bewilligung kann verweigert oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden, wenn diese Massnahme zum Schutz des Erscheinungsbildes und des Bestandes der Bauten und Aussenanlagen notwendig ist.

5.18.6 Ortsbildschonzone (O1 – O7)

Gemäss § 17 RBV bezwecken Ortsbildschonzonen die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild. Bauliche und gestalterische Massnahmen dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die spezifischen Bestimmungen der einzelnen Ortsbildschonzonen richten sich nach den Schutzzielen des ISOS. Folgende Ortsbildschonzonen werden neu festgelegt:

- O1: Festplatz und Schützenhaus
- O2: Sekundarschule Tannenbrunn
- O3: Zur Kreuzmatt
- O4: Margarethenstrasse
- O5: Alte Säge
- O6: Katholische Kirche
- O7: Schul- und Sportanlage Tannenbrunn

5.19 Gefahrenzone

5.19.1 Grundsätze

Die kantonalen Naturgefahrenkarten unterscheiden grundsätzlich zwischen Gebieten mit erheblicher, mittlerer, geringer und Restgefährdung. Relevant für die Nutzungsplanung sind insbesondere die Gebiete mit erheblicher und mittlerer Gefährdung. Bei der Gefahrenart Wasser sind auch die Gebiete mit

geringer Gefährdung zu berücksichtigen. Zudem sind Zonen, welche Bauten mit grossem Schadenpotential ermöglichen, in Gefahrengebieten geringer Gefährdung zu vermeiden. Ebenso Zonen sehr sensibler Nutzung oder Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung dienen, in Gebieten mit Restgefährdung und Wirkungsräumen von Gefahrenhinweisprozessen.

5.19.2 Umsetzung der Gefahrenkarte

Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgt für das ganze Siedlungsgebiet mit Ausnahme bestehender Sondernutzungsplanungen, welche nicht Bestandteil der vorliegenden Revision sind. Es sind Wassergefahren sowie Rutschung vorhanden, welche im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind. Die Umsetzung der Gefahrenkarte erfolgt im Zonenplan 1:1, d.h. die im Zonenplan festgelegten Gefahrenzonen entsprechen in ihrer Ausdehnung den Gefahrenstufen aus der Gefahrenkarte.

Im Zonenreglement wird neu festgelegt, dass bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, Massnahmen zu treffen sind, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen. Dabei ist die Art und Gefährdungspotential (erheblich, mittel oder gering) der spezifischen Naturgefahr zu berücksichtigen.

Die genaue Art der Massnahmen wird möglichst offen gelassen, damit Bauherren erstens auf die spezifischen Gefahren reagieren können und zweitens möglichst viel Spielraum für kreative Lösungen haben.

5.20 Gewässer

Der Gemeinderat hat entschieden, den Gewässerraum für das ganze Siedlungsgebiet (Perimeter Zonenplan Siedlung & Perimeter Teilzonenplan Dorfkern) festzulegen. Der Planungsbericht befindet sich in einem separaten Dokument im Anhang zu diesem Bericht.

Die Festlegung des Gewässerraums des Isletenbächlis wurde vorgezogen, da ein Baugesuch mit dem übergangsrechtlichen Gewässerraum in Konflikt stand. Um das erwähnte Bauprojekt im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung zu realisieren und dafür nicht unverhältnismässig lange bis zur Genehmigung der Zonenplanrevision warten zu müssen, wurde die Festlegung des Gewässerraums des Isletenbächlis von der laufenden Zonenplanrevision Siedlung ausgelagert.

5.21 Zugang zu Gewässer

Die «Zugänge zum Gewässer» werden nach Rücksprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung aufgehoben. Die bestehenden Zugänge haben Besitzstandsgarantie. Mögliche weitere Zugänge stehen im Konflikt mit dem Gewässerraum.

5.22 Archäologische Schutzzone

Die neun archäologischen Schutzzonen werden im Zonenplan verbindlich festgelegt.

- A1: Prähistorische, römische und mittelalterliche Siedlungen Uf Dr Mur, Zytglockenmatt
- A2: Kirche St. Jakob und Umgebung
- A3: Latènezeitliche Töpfersiedlung Brühl
- A4: Frühmittelalterliches Gräberfeld Zunzgerstrasse / Heidengässlein
- A5: Spätbronze- und hallstattzeitliche Siedlung Schützenhaus / Kulmacker
- A6: Spätbronze- und hallstattzeitliche Siedlung Ebenrain
- A7: Römische Siedlung Reuslistrasse
- A8: Eisenzeitliche Töpferei Burgenrainweg

- A9: Römische Villa Bützenen

Im Zonenreglement wird festgehalten, dass vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

5.23 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

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

5.24 Umgebungsgestaltung

Die Umgebungsgestaltung soll nach wie vor ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute), sind nicht zulässig.

Neu sind Stein-/Schottergärten, auch wenn teilbegrünt, nicht zulässig. Schottergärten bieten keinerlei Lebensraum für Tiere oder Pflanzen und verschlechtern das Mikroklima in der Siedlung, da sie sich sehr stark aufheizen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Schotterflächen zum Fassadenschutz bis zu einem Abstand von 0.5 m zur Fassade sowie Ruderalflächen. Ruderalflächen sind Standorte mit steinigem, humusarmem Untergrund wie z. B. Kies- und Mergelplätze, auf welchen die Entstehung einer Vegetation möglich ist.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet ein Bestandteil des Bauprojekts und ist im Bauge-such auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojekts und sind spätestens ein Jahr nach Bauabnahme auszuführen. Bei Neubauten ist deshalb mit dem Bau-gesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Die gesetzliche Grundlage für das Einfordern eines Umge-bungsplans wird zurzeit auf Stufe Kanton gerade erstellt.

5.25 Terrainveränderungen

Neu werden die bisherigen Bestimmungen zu der Umgebungsgestaltung in den W- und WG-Zonen (Aufschüttungen und Abgrabungen, Terrain-Einschnitte am Haus) in der Bestimmung «Terrainverände-rungen» geregelt.

Die Masse für Aufschüttungen und Abgrabungen werden übernommen. Da es das Sockelgeschoss nicht mehr gibt, ist neu das Untergeschoss relevant für allfällige Ausnahmen bei Gartensitzplätzen.

Neu werden die Masse von Böschungen geregelt, welche nicht höher als 1.8m und nicht steiler als im Verhältnis 2:3 (Höhe zu Tiefe) angelegt werden dürfen. Sie sind durch geeignete Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste zu begrünen. Ausserdem dürfen Sichtflächen von Stützmauern eine Höhe von 1.8 m nicht überschreiten und sind auch durch geeignete Bepflanzungen gemäss Pflanzenliste zu begrünen.

Abweichungen von den Maximalmassen sind insbesondere bei bestehenden Aufschüttungen, in Geländewannen, aus kanalisationstechnischen Gründen usw. zulässig, wenn dadurch keine öffentlichen oder

nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die in Art. 40 aufgeführten Bedingungen betreffend Gestaltung von Bauten und Anlagen erfüllt sind.

Wie bisher beim Sockelgeschoss dürfen neu bei Abgrabungen am Vollgeschoss die Länge der Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen. Ausserdem dürfen die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Für Abgrabungen am Untergeschoss gelten Ausnahmen für die Erschliessung von Garagen und Hauseingängen. Die Regelung für Abgrabungen für Garagen und Hauseingänge wird vom bestehenden Reglement übernommen.

5.26 Quartierplanungen

Die Bestimmungen zu den Quartierplanungen werden dahingehend ergänzt, dass sich der Quartierplanperimeter nach den örtlichen Gegebenheiten richtet. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Eine Nutzungserhöhung gegenüber der Grundnutzung kann nur gewährt werden, wenn die aufgeführten Kriterien beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.

Die entsprechenden Kriterien werden im Vergleich zum bestehenden Reglement präzisiert. Neu ist ab einer Fläche von 2'000 m² zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig (bspw. Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren etc.).

5.27 Vereinfachtes Quartierplanverfahren

Vereinfachte Quartierplanverfahren sind in den Wohn- und den Wohn- und Geschäftszonen ab einer Fläche von 2'000 m² möglich. Die präzisierten Kriterien in der Bestimmung zu den Quartierplanungen sind auch für das vereinfachte Quartierplanverfahren massgebend. Im Gegensatz zum ordentlichen Quartierplanverfahren kann der Gemeinderat beim vereinfachten Verfahren die Planung beschliessen (kein Beschluss der Gemeindeversammlung notwendig).

Der Bonus in der Nutzung gegenüber der Regelbauweise beträgt 5%. Die maximale Gebäudelänge beträgt 42m statt 35m. Ausserdem beträgt die maximale Wohnungszahl pro Baukörper in den Zonen W2a sechs statt vier.

5.27.1 Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2

Gestützt auf das REK, welches zwischen den locker bebauten Hanglagen und dem Zentrum eine moderate Verdichtung mit ortsbaulichem Konzept vorsieht, sollen im Rahmen des vereinfachten Quartierplanverfahrens die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses möglich sein. Dabei soll die Siedlungsentwicklung nach innen an gut erschlossenen Lagen ermöglicht werden.

Im Vergleich zur Regelbauweise sind somit 25 % mehr Nutzung möglich. Die Fassaden- resp. Gebäudehöhen werden um 3 m (ein Geschoss) erhöht. Abweichen zum oben beschriebenen vereinfachten Quartierplanverfahren mit einem Nutzungsbonus von 5 %, müssen im Fall der Realisierung eines zusätzlichen Geschosses in der WG2-Zone folgende Anforderungen kumulativ erfüllt werden:

- Die Mindestfläche beträgt 2'000 m².
- Es ist ein städtebaulich hochstehendes Verdichtungskonzept auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb, Workshopverfahren o. Ä.) vorliegen. Die Gemeinde ist am Auswahlverfahren zu beteiligen.
- Die geplante Überbauung weist gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile auf.

- Die geplante Überbauung entspricht den bau- und siedlungsökologischen Anforderungen.
- Es handelt sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
- Es werden besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen.

5.28 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

Da der Bedarf an Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan nicht mehr vorhanden war, wird dieses Planungsinstrument aus dem Reglement entfernt. Neu sind Arealentwicklungen mit Sondernutzungsvorschriften nur noch über das vereinfachte oder ordentliche Quartierplanverfahren möglich.

5.29 Lärm

Die Gemeinde führt weiterhin einen Lärmempfindlichkeitsstufenplan, da es innerhalb der bestehenden WG3-Zone eine Differenzierung zwischen LES II und LES III gibt, welche auch in der künftigen WG4-Zone in der gleichen Form umgesetzt werden soll. Zusätzlich wird aufgrund der Nutzung die Parzelle 705 der LES III zugeteilt.

Gemäss Bundesgerichtsentscheid von 2010 sind Aufstufungen an den Kantonsstrassen nicht mehr zulässig. Das Überschreiten der Grenzwerte, welche für eine Aufstufung nötig wäre, ist an der Zunzger- sowie Rheinfelderstrasse nicht mehr gegeben. Mit der Sanierung der Strassen sind zusätzlich lärmoptimierende Beläge geplant. Für die betroffenen Grundeigentümerschaften gilt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe II statt III. Die Aufstufungen entlang der Bahnlinie sind weiterhin zulässig.

5.30 Diverses

5.30.1 Parkplätze

Die Bestimmung wird gelöscht. Die Gemeinde sieht vor, nach Abschluss der vorliegenden Revision ein Parkierungsreglement zu erarbeiten.

5.30.2 Energienutzung

Die bestehende Bestimmung wird übernommen.

5.30.3 Entsorgungssammelstellen, Quartierkompostieranlagen

Die bestehende Bestimmung zu «Kompostier- und Sammelstellen» wird übernommen

5.30.4 Vogelschutz

Die Schweizerische Vogelwarte Sempach schätzt, dass der Tod von Vögeln an Fensterscheiben eines der grössten Vogelschutzprobleme überhaupt darstellt. Allein in der Schweiz würden jährlich Hunderttausende von Vögeln auf diese Weise umkommen. Die Gemeinde möchte deswegen eine neue Bestimmung ins Zonenreglement aufnehmen, dass grössere Glasflächen vogelfreundlich zu gestalten sind. Die Bestimmung ist bewusst offengehalten, damit Bauherrschaften die aktuellen Erkenntnisse berücksichtigen können. Bereits einfache Massnahmen wie Siebdrucke und Folienmarkierungen am Fenster können eine grosse Wirkung erzielen. Die Gemeinde weist insbesondere auf die Richtlinien der Schweizerische Vogelwarte Sempach hin: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

6 Bestandteil Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Zwüsche de Wege»

6.1 Ausgangslage

Im Gebiet «In der Au», welches im Nordosten Sissachs liegt, wurde bei der Genehmigung des Strassennetzplans (RRB 1109 vom 06.05.1997) festgelegt, dass «die definitive Erschliessung [...] im Zusammenhang mit der Überbauung zu lösen» ist. Dies wurde mit der Mutation zum Strassennetzplan (62/SPS/02/03, RRB 1426 vom 11.07.2000) umgesetzt. Nun wurde die Strasse seither nicht realisiert und es besteht auch keine Notwendigkeit mehr für sie, da sie lediglich zwei Parzellen ganz im Osten erschliesst, die Flächen oberhalb des Weges sind nicht bebaubar (Grünzone). Aus diesem Grund soll die Strasse aus dem Strassennetzplan entlassen werden, so dass die Flächen einer Grünzone zugewiesen werden können.

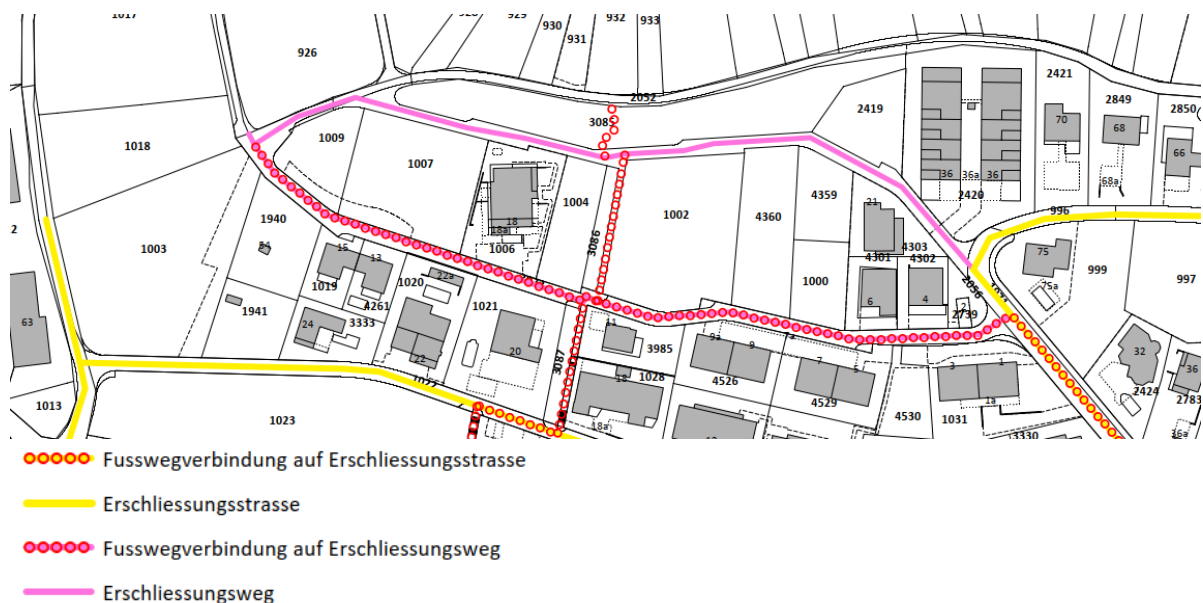


Abb. 66: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan «In der Au»

6.2 Mutation

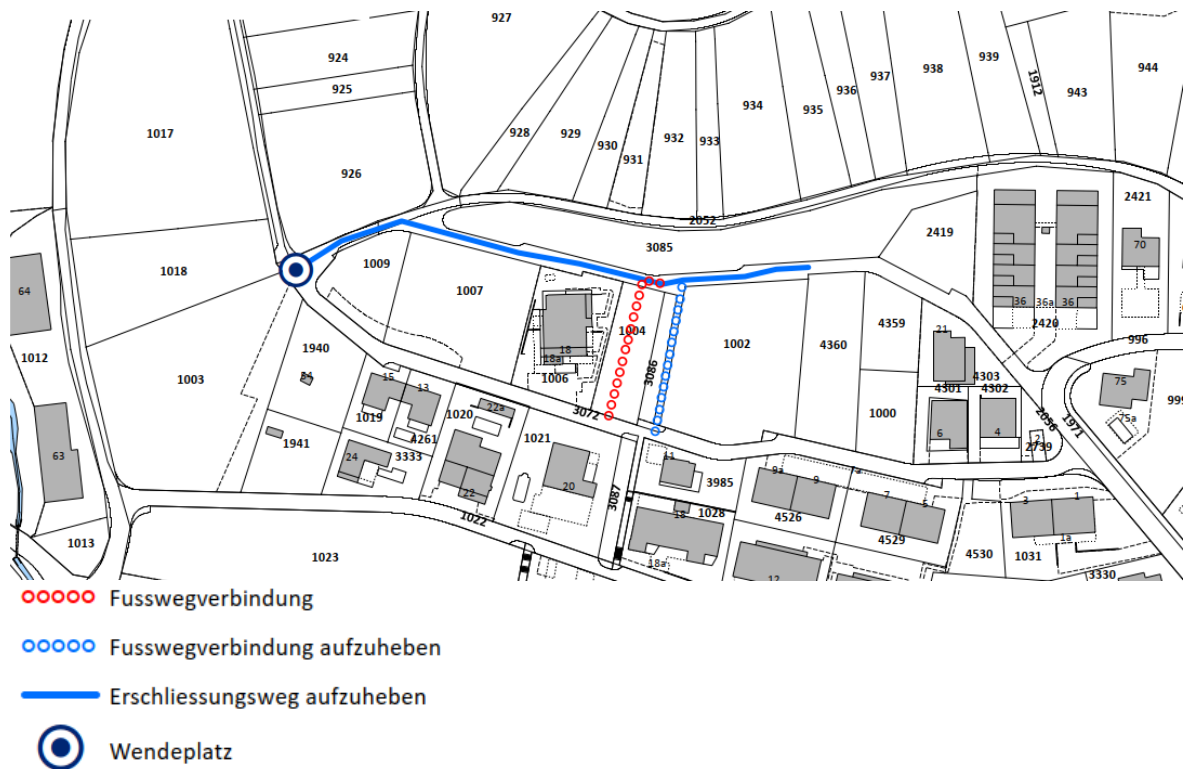


Abb. 67: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Durch die Mutation wird die Erschliessungsstrasse ab der Parzelle Nr. 4360 bis zur Parzelle Nr. 10009 aufgehoben. Zudem wird die Fusswegverbindung nach Westen verschoben und am Ende des Hofstettenwegs ein Wendeplatz festgelegt.

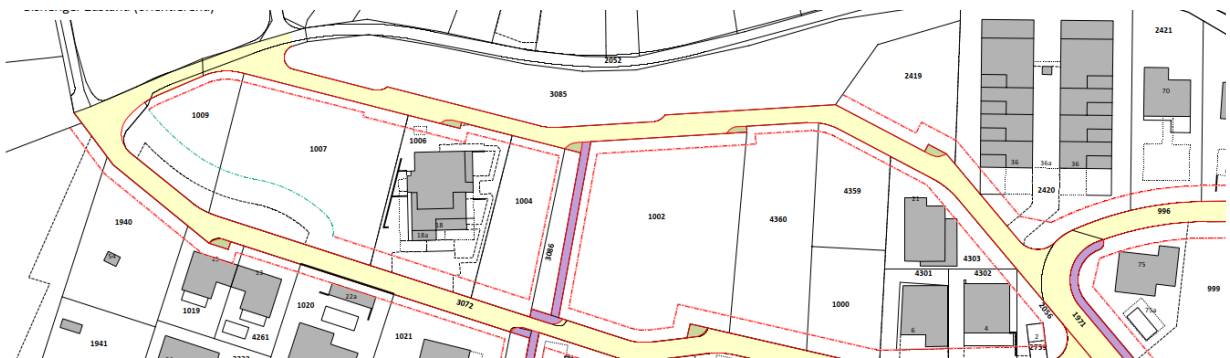
6.3 Auswirkungen der Mutation

Die Bauparzellen im Perimeter sind auch nach der Mutation noch erschlossen. Durch den Wegfall der geplanten Erschliessungsstrasse wird jedoch die Möglichkeiten, wie die unbebauten Bauparzellen erschlossen werden können, eingeschränkt. Diese Einschränkung betrifft die Parzellen Nrn. 1009, 1007 und 1002. Auf diesen Parzellen ist nun nur noch eine Zufahrt von der Talseite her möglich, wobei eine bergseitige Erschliessung ohnehin mit mehr Aufwand verbunden wäre. Vor diesem Hintergrund gesehen, ist die durch die Mutation entstehende Einschränkung in einem vertretbaren Mass. Insbesondere unter Anbetracht einer haushälterischen und sinnvollen Bodennutzung. Die vorgesehene Strasse würde zu einer unnötigen Verbauung der Landschaft sowie einer Verdichtung und Versiegelung des Bodens führen da die Bauparzellen bereits über den Hofmattweg erschlossen sind.

7 Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «In der Au», Mutation Bau- und Strassenlinien «Zwüsche de Wege»

7.1 Ausgangslage

Auf Basis der Mutation des Strassennetzplans 62/SPS/02/03 (RRB 1426 vom 11.07.2000) wurde der Bau- und Strassenlinienplan «In der Au» (62/BSP/55/00, RRB 1801 vom 12.09.2000) erstellt. Die Strasse wurde jedoch bisher nicht umgesetzt und mit der Festlegung einer Grünzone (Rebberg) nördlich der angedachten Strasse wird dessen Sinnhaftigkeit in Frage gestellt. Die Parzellen Nrn. 2419 und 4359 werden jedoch über diese Strasse erschlossen. Diese Erschliessung muss also auch weiterhin gewährleistet werden.



Die Erschliessungsstrasse Stebligerweg wird bis zum Ende der Parzelle Nr. 4360 weitergeführt. Der Abschluss ist rechtwinklig konstruiert. Zudem wird die Lage des Winzerwegs (Fussweg) etwas nach Westen verschoben und damit auch seine Strassenlinie im Osten. Im Westen des Weges wird keine neue Baulinie festgelegt, da die Fläche auf Grund der Zonierung (Grünfläche) nicht bebaubar ist. Am Ende des Hofstettenwegs wird genügend Raum für den Wendepunkt gelassen und die restlichen Strassenlinien ebenfalls aufgehoben.

7.3 Baulinien

Ziel ist es, die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen nicht zu verändern. Aus diesem Grund werden die Baulinien beibehalten. Da die freigehaltene Parzellenfläche der Strasse der Grünzone angeschlossen wird, wird die Strassenbaulinie in eine Schutzzonenbaulinie mutiert.

Durch die Verschiebung des Winzerwegs werden seine Strassenbaulinien ebenfalls verschoben, der Abstand bleibt jedoch gleich (2.0 m) resp. gegenüber der Parzelle Nr. 1006 gilt weiterhin der Grenzabstand. Beim Anschluss an den Hofstettenweg wird auf der östlichen Seite ein Baulinienabstand von 3.0 m beibehalten.

7.4 Auswirkungen der Mutation

Bezüglich Lärmbelastung wird sich die Situation im Vergleich zu heute nicht ändern. Die Bebaubarkeit und rechtliche Erschliessung der Parzellen ändern sich ebenfalls nicht. Die Parzelle Nr. 1004, welche bis anhin nicht sinnvoll bebaubar war, wird durch die Mutation, die gleichzeitig stattfindende Verlegung des Vernetzungskorridors und die anschliessend durchzuführende Baulandumlegung zweckmässiger bebaubar. Dies entspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Die bisher für Verkehrsflächen freigehaltenen Flächen werden der nördlich angrenzenden Grünzone zugeordnet. Dieser Zusammenschluss ist zweckmässig, da sich das Gebiet am Bauzonenrand befindet und so mehr unverbaute Landschaft für die Biodiversität und Erholungssuchenden erhalten bleibt.

8 Bestandteil Strassennetzplan Siedlung, Mutation «Bölchenweg»

8.1 Ausgangslage

Der Bölchenweg liegt im südlichen Gemeindegebiet. Er ist von der Zunzgerstrasse her befahrbar und erschliesst die Parzellen Nr. 1558, 1466, 1517 und 1572. Der Weg ist als Erschliessungsweg im Strassennetzplan (62/SPS/02/00, RRB 1109 vom 06.05.1997) enthalten und am Ende des Wegs befindet sich ein Wendehammer, denn die Verbindung zur Neumattstrasse ist nur für Fussgänger vorgesehen. Die Strassenparzelle Nr. 1559 ist im Eigentum von privaten Eigentümern und wurde somit nie von der Gemeinde übernommen. Auf Ersuchen der Eigentümerschaften wird der Weg aus den Strassennetzplan entlassen. Die Flächen werden der angrenzenden Wohn- und Geschäftszone zugeordnet.

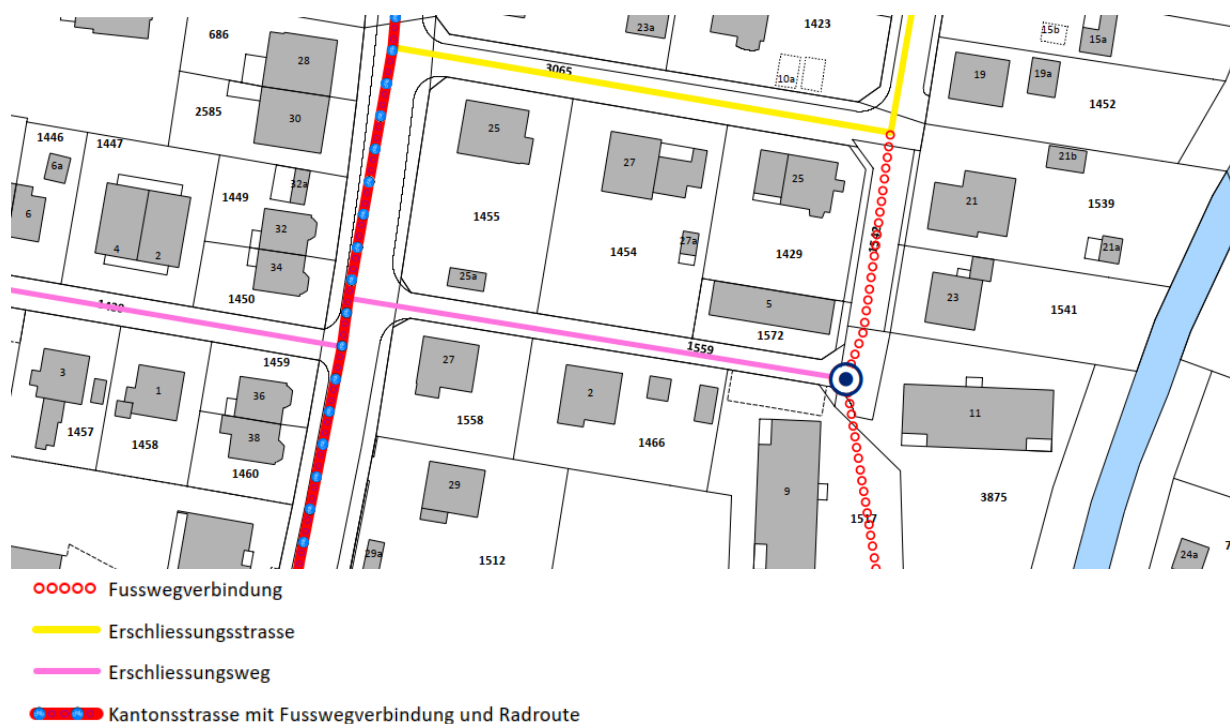


Abb. 70: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan «Bölchenweg»

8.2 Mutation



Abb. 71: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Mit der Mutation wird der Bölchenweg als Erschliessungsstrasse aus dem Strassennetzplan entlassen und der Wendepunkt aufgehoben.

8.3 Auswirkungen der Mutation

Dadurch, dass der Weg aus dem Strassennetzplan entlassen wird, gilt für ihn auch die Bestimmungen des Strassenreglements nicht mehr. Somit erlöschen die Rechte und Pflichten, die für den Weg gegolten haben.

9 Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse», Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan «Bölchenstrasse»

9.1 Ausgangslage

Auf Basis des Strassennetzplans wurde ein Bau- und Strassenlinienplan (62/BSP/39/0, RRB 1401 vom 03.06.1986) erstellt, womit entlang des Wegs rechtskräftige Strassenlinien und Verkehrsflächen bestehen. Baulinien wurden keine festgelegt, dementsprechend gelten die gesetzlichen Abstandsregeln.

Die Strassenparzelle wird als Bestandteil des Strassennetzplans gemäss dem Strassenreglement bewirtschaftet. Die Grundeigentümerschaft ersuchte die Gemeinde, den Bölchenweg aus dem Strassennetzplan zu entlassen. Der Gemeinderat kommt diesem Wunsch im Rahmen der Zonenrevision Siedlung nach. Gleichzeitig zu einer Mutation des Strassennetzplans ist auch die Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplans notwendig, denn dieser basiert auf dem Strassennetzplan.

9.2 Strassenlinien

Die Strassenlinien werden ersatzlos gestrichen.



Abb. 72: Strassenlinien am Bölchenweg (Quelle; Geoportal Sissach, 2024)

9.3 Auswirkungen der Mutation

Der Unterhalt des Bölchenwegs ist Sache der privaten Eigentümerschaften.

10 Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Schützen-, Kollmatt-, Kulmackerweg» und «Kulmacker Mutation», Mutation Bau- und Strassenlinien «Schützenweg»

10.1 Ausgangslage

Der Schützenweg im Süden Sissachs verläuft von der Zunzgerstrasse her gegen Westen und liegt zwischen einer WG2-Zone und einer ÖWA-Zone. In der ÖWA-Zone liegen das Schützenhaus (Hausnr. 50) und der Sportplatz Tannenbrunn. Beide Objekte sind im ISOS mit Erhaltungsziel A resp. a gelistet (vgl. Kapitel 3.3.4). Eine Massnahme, um die Erhaltungsziele insbesondere für das Schützenhaus zu erreichen, ist die Anpassung der Bau- und Strassenlinien am Schützenweg (siehe Kapitel 5.18.3).

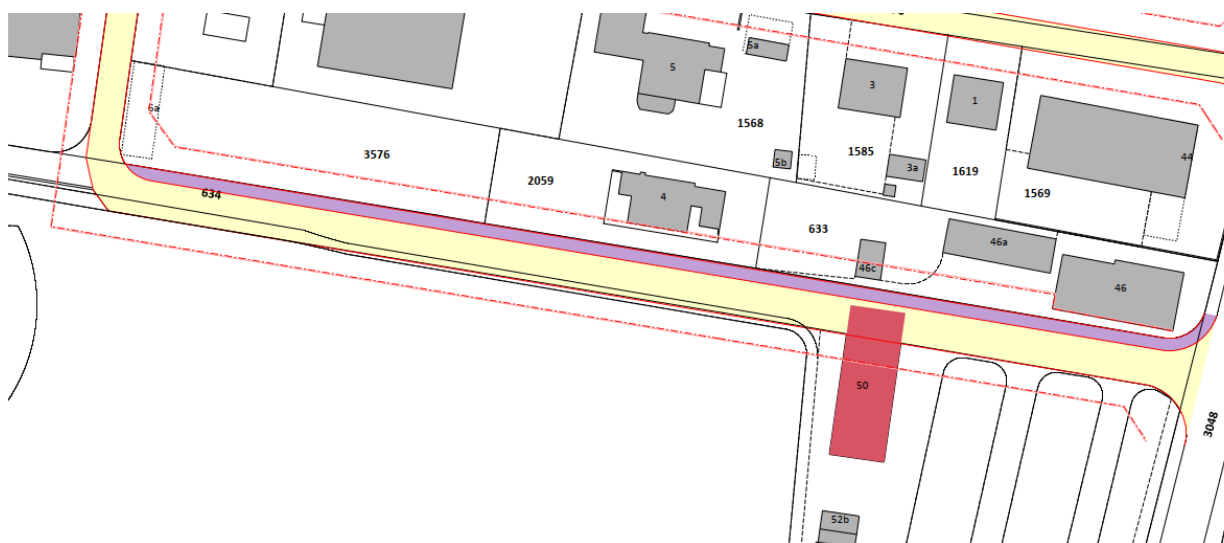


Abb. 73: Ausschnitt aus dem Bau- und Strassenlinienplan «Bereich Schützenweg»

Der bestehende Bau- und Strassenlinienplan (62/eBS/18/0) wurde mit RRB Nr. 570 am 19.02.1974 genehmigt. Die damals angedachte Dimensionierung des Schützenwegs übersteigt den realisierten und heute noch bestehenden Umfang des Wegs. Im Strassennetzplan ist der Weg der Strassenkategorie «Erschliessungsweg» mit einer Fussverbindung und Radroute zugeordnet. Der Weg liegt in der Tempo-30-Zone und die Zufahrt ist nach dem Schützenhaus nur noch für den Zubringerdienst gestattet. Die Anforderungen durch die Fussverbindung werden mit der Tempo-30-Zone bereits erfüllt. Ein weiterer Ausbau der Strasse auf die vom Strassennetzplan vorgesehene Gestaltung wird nicht mehr angestrebt. Grund dafür ist der Wegfall der Autobahnauffahrt und der Verzicht zu Gunsten des Erhalts des Schützenhauses.

10.2 Strassenlinien

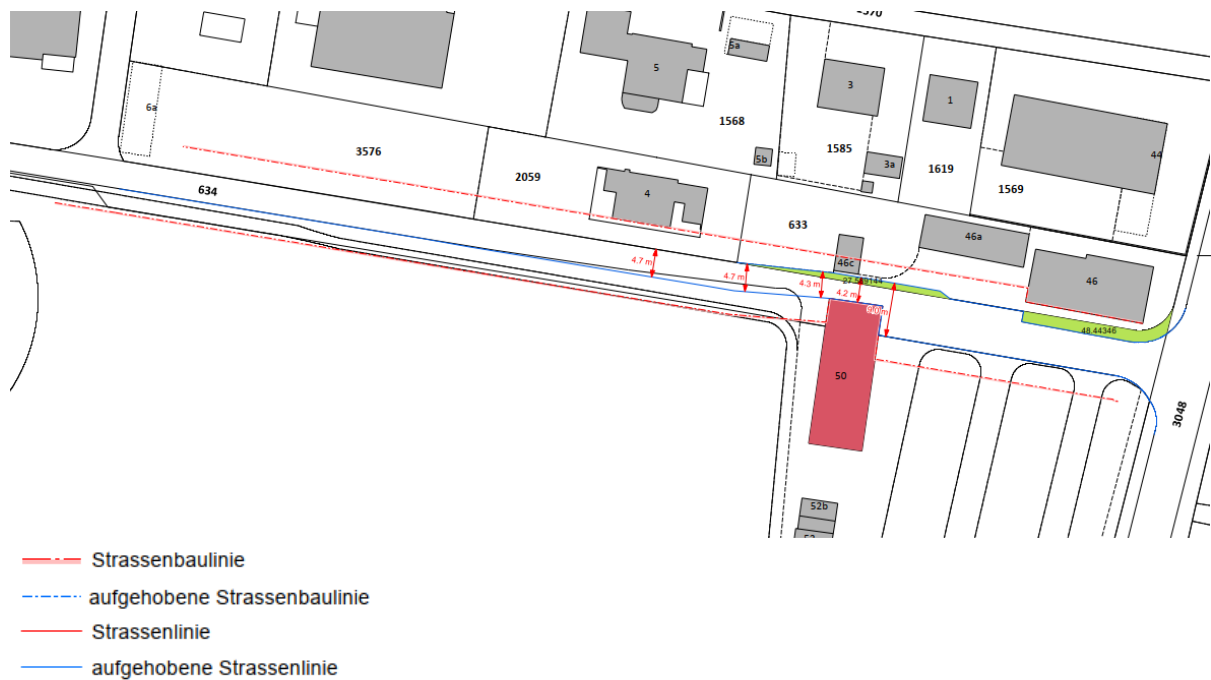


Abb. 74: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Die minimale Breite für den Schützenweg richtet sich nach dem Raumbedarf der Verkehrsteilnehmer. Mit der Mutation werden die Strassenlinien an den bestehenden Strassenrand des Schützenwegs oder an die bestehende Grenze der Strassenparzelle angepasst. Die kleinen Abweichungen vom bestehenden Bau- und Strassenlinienplan zu den Liegenschaftsgrenzkanten werden durch die Mutation ebenfalls bereinigt.

Auf der Parzelle Nr. 366 wird von dem vorgenannten Grundsatz abgewichen. Aufgrund des Schützenhauses verengt sich die Strasse dort. Aus diesem Grund weicht bereits heute der Verkehr leicht auf den Vorplatz der Parzelle Nr. 633 aus.



Abb. 75: Verengung bei Schützenhaus, Blickrichtung Osten (Jermann AG, 2023)

Da sich dort die Strasse aufgrund des Schützenhauses verjüngt, werden die Strassenlinien auf Höhe der Gebäude Nr. 46c auf den Vorplatz der Parzelle Nr. 633 gelegt. Die Strasse wird dadurch nur auf eine Breite von minimalst 4.2 m verschmälert. Zur Parzelle Nr. 2059 verläuft die Strassenlinie entlang der Bodenbedeckungslinie. Zur Zunzgerstrasse hin springt die Strassenlinie nach der Verengung zurück auf die Parzellengrenze. Da das Trottoir nicht wie geplant ausgebaut wurde und heute von dem Restaurant genutzt wird, werden die Strassenlinie auf die geplante Linie des Trottoirs gelegt. Diese Flächen werden mit der Verengung beim Schützenhaus mit der betroffenen Eigentümerschaft abgetauscht.

Zur ÖWA-Zone hin wird die Strassenlinie parallel in einem Abstand von 4.7 m geführt. Das Schützenhaus wird umfahren und die Strassenlinie danach wieder auf die Parzellengrenze der Strassenparzelle gelegt.

10.3 Baulinien

Mit der Mutation sollen die Baulinien im ortsüblichen Abstand von 4.0 m parallel zur Strassenlinie festgelegt werden. Wegen der geringfügigen Anpassungen entlang der Parzellengrenzen müssen die Baulinien entlang der gesamten Strasse mutiert werden.

Ausgenommen von dem vorgenannten Grundsatz wird die Baulinie auf der Parzelle Nr. 633. Dadurch, dass die Eigentümerschaft der Parzelle bereits durch die Verengung von der Mutation betroffen ist, sollen in diesem Bereich die bestehenden Baulinien erhalten bleiben.

Auf der anderen Strassenseite umfährt die Baulinie das Schützenhaus und wird dann wieder in einem Abstand von 4.0 m weitergeführt. Das Ende der kommunalen Strassenbaulinie wird neu in einem Abstand von 5.0 m zur Zunzgerstrasse festgelegt. Dies entspricht dem gesetzlichen Minimalabstand an Kantonsstrassen gemäss § 95 des RBGs.

10.4 Auswirkungen der Mutation

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Anwohnenden erwartet. Die Mutation bildet lediglich die bestehende Dimensionierung des Schützenwegs nun auch im Bau- und Strassenlinienplan ab. Die Befahrbarkeit ändert sich dadurch nicht. Am stärksten von der Mutation betroffen ist die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 633. Durch den Flächenabtausch kann die Situation aber an die heutige Nutzung angepasst werden.

Die Mutation ist ein Teilschritt in den Bestrebungen der Gemeinde ihrer Pflicht zur dauerhaften Erhaltung ihrer Kulturdenkmäler nachzukommen. Dem Erhalt des Schützenhauses als Baute von nationaler Bedeutung ist grosses Gewicht zuzuschreiben. Die Erschliessung der an den Weg angrenzenden Parzellen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Konflikte mit übergeordneten Bestimmungen konnten keine ermittelt werden.

11 Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Margarethenstrasse», Festlegung von neuen kommunalen Bau- und Strassenlinien

11.1 Ausgangslage

Die Margarethenstrasse verläuft, parallel zum Diegterbach, vom Himmelrainweg bis zu den Gleisanlagen des Bahnhofs Sissach. Der von der Festlegung betroffene Abschnitt erschliesst Parzellen einer WG2-Zone. Die Raumgestaltung entlang der Strasse mit seiner charakteristischen Positionierung der Gebäude ist im ISOS mit Erhaltungsziel A aufgenommen worden (vgl. Kapitel 3.3.4). Eine wichtige Massnahme, um die Lage der Gebäude und damit auch die Struktur der Bebauung entlang der Margarethenstrasse zu sichern, ist die Festlegung von Bau- und Strassenlinien.

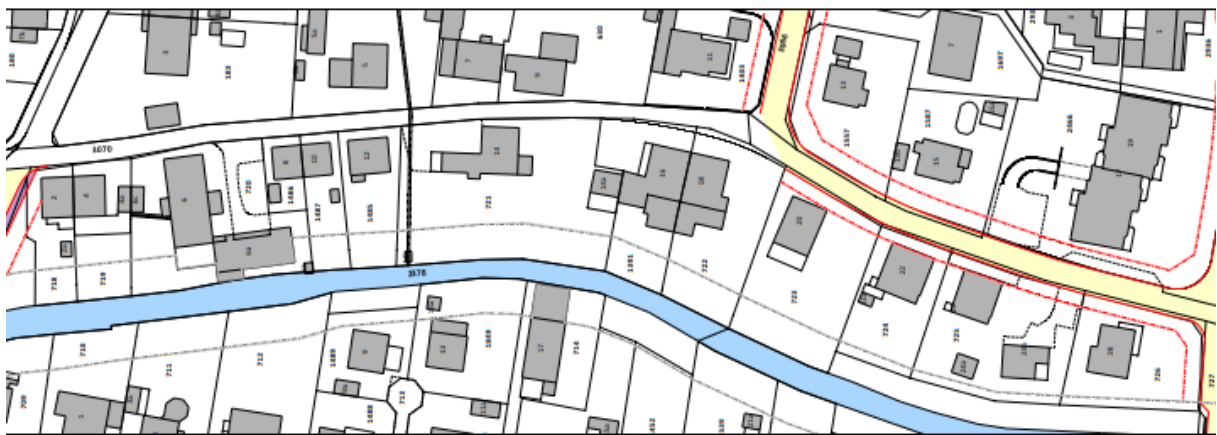


Abb. 76: Ausschnitt aus dem Bau- und Strassenlinienplan «Margarethenstrasse»

Aktuell besteht innerhalb des Perimeters kein Bau- und Strassenlinienplan. Nur für den südlich liegenden Abschnitt bis zum Breithagweg ist ein Bau- und Strassenlinienplan (62/eBS/07/00), der mit RRB Nr. 2300 am 11.07.1967 genehmigt wurde, vorhanden. Im Strassennetzplan wird dieser Abschnitt als Erschliessungsstrasse mit einer Fusswegverbindung gelistet. Der nördlichere Abschnitt bis zur Felsenstrasse ist als Erschliessungsweg kategorisiert. Die Strasse liegt in der Tempo-30-Zone und ist für Motorfahrzeuge von der Felsenstrasse bis zum Breithagweg nur im Einbahnverkehr befahrbar.

11.2 Strassenlinien



Abb. 77: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Mit vorliegender Festlegung werden die Strassenlinien auf die Grenze der Strassenparzelle gelegt. Da die Margarethenstrasse nur in eine Richtung befahrbar ist, reicht die dadurch gesicherte Fahrbahnfläche aus. Von diesem Grundsatz wird auch der Einlenker auf die Felsenstrasse nicht ausgenommen. Obwohl durch den tatsächlichen Ausbau ein etwas breiterer Einlenker realisiert wurde, soll lediglich die im Bau- und Strassenlinienplan «Felsenstrasse, Teilstück Zunzgerstrasse – Margarethenstrasse» (62/BSP/38/00) vorgesehene Dimensionierung gesichert werden. Bei einem Augenschein vor Ort ist dieser Umfang als ausreichend bewertet worden.

11.3 Baulinien

Mit der Mutation sollen die Baulinien im ortsüblichen Abstand von 4.0 m parallel zur Strassenlinie festgelegt werden.

Um, begründet durch das ISOS, die räumliche Lage der Gebäude entlang der Margarethenstrasse zu sichern, werden die Baulinien um die bestehenden Hauptbauten geführt, sofern sie von den Baulinien geschnitten werden.

Eine rechtsungleiche Behandlung der restlichen Anstösser an die Margarethenstrasse entsteht durch die Festlegung der neuen Bau- und Strassenlinien nicht. Es liegen ansonsten alle Hauptbauten entlang der Strasse hinter den Strassenbaulinien, respektive lediglich die Hausnummern 22 und 24 übertreten sie. Die Gebäude überragen die Baulinie jedoch nur für wenige Zentimeter was in einem vernachlässigbaren Toleranzbereich liegt.

11.4 Auswirkungen der Mutation

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Anwohner erwartet. Die Mutation bildet lediglich die bestehende Dimensionierung der Margarethenstrasse im Bau- und Strassenlinienplan ab. Die Befahrbarkeit ändert sich dadurch nicht.

Die Mutation ist ein Teilschritt in den Bestrebungen der Gemeinde ihrer Pflicht zur dauerhaften Erhaltung ihrer Kulturdenkmäler nachzukommen. Dem Erhalt der Quartierstruktur als ein Objekt von nationaler Bedeutung ist grosses Gewicht zuzuschreiben. Die Erschliessung der an den Weg angrenzenden Parzellen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Konflikte mit übergeordneten Bestimmungen konnten keine ermittelt werden.

12 Bestandteil Bau- und Strassenlinienplan «Grienmattweg und Stebligerweg (Teilstück)», Mutation Baulinien «Parzelle Nr. 815»

12.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 815 liegt zwischen Ergolz und dem Allmendweg im Nordosten Sissachs. Die Parzelle ist der Gewerbezone G2 zugewiesen. Das Gebäude mit der Hausnummer 37 bildet zusammen mit dem 4-geschossigen Fabrikgebäude «untere Fabrik» und dem Gebäude mit Scheddach (Parzelle Nr. 1643) ein Industrieensemble. Das Ensemble ist mit Erhaltungsziel A im ISOS vermerkt (vgl. Kapitel 3.3.4). Eine wichtige Massnahme, um den Bestand des Industriegebäudes mit Hausnummer 37 zu bewahren, ist die Mutation der Baulinie entlang des Allmendwegs.



Abb. 78: Ausschnitt aus dem Bau- und Strassenlinienplan «Grienmattweg und Sebligerweg»

Der bestehende Bau- und Strassenlinienplan «Grienmattweg und Stebligerweg (Teilstück)» (62/eBS/28/0) wurde mit RRP Nr. 2669 am 11.09.1979 rechtskräftig. Die Baulinie wurde in einem Abstand von 4.0 m zur Strassenlinie festgelegt und verläuft durch das Haus Nummer 37 als provisorische Baulinie. Im Strassennetzplan wird der Allmendweg als Erschliessungsstrasse mit einem Wanderweg und einer Radroute gemäss «Regionalplanung Radrouten» kategorisiert. Der Weg liegt in der Tempo-30-Zone.

12.2 Baulinie

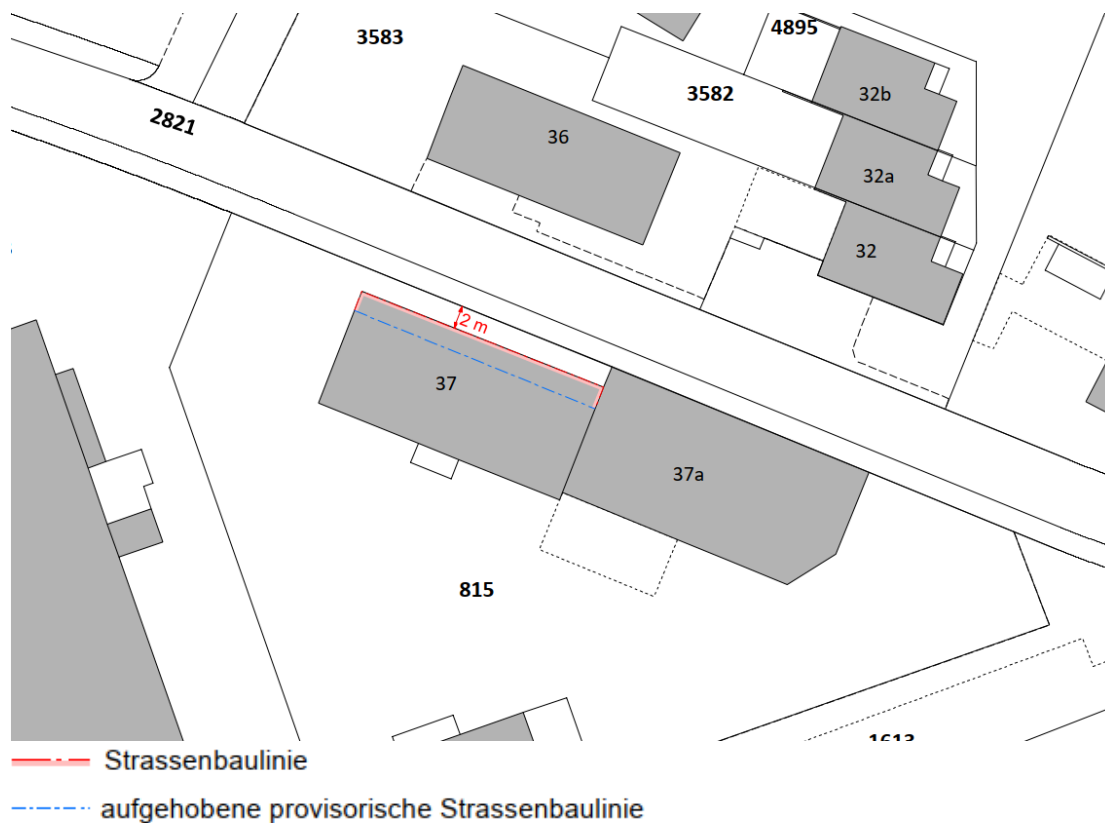


Abb. 79: Ausschnitt aus dem Mutationsplan

Die Baulinie wird um das Gebäude mit der Hausnummer 37 geführt und die provisorische Baulinie aufgehoben.

12.3 Auswirkungen der Mutation

Die Mutation führt zu keinen negativen Auswirkungen für die Eigentümerschaft. Die Baulinie ändert nichts an der Befahrbarkeit des Allmendwegs.

Die Mutation ist ein Teilschritt in den Bestrebungen der Gemeinde ihrer Pflicht zur dauerhaften Erhaltung ihrer Kulturdenkmäler nachzukommen. Dem Erhalt des Industriegebäudes als ein Objekt von nationaler Bedeutung ist grosses Gewicht zuzuschreiben. Konflikte mit übergeordneten Bestimmungen konnten keine ermittelt werden.

13 Planungsverfahren

13.1 kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung steht noch bevor.

13.2 öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung steht noch bevor.

13.3 Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planauflage steht noch bevor.

13.4 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

14 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Sissach, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

- Positionspapier Gewerbegebiete
- Naturinventar
- Planungsbericht Gewässerraum

Fotodokumentation Umsetzung kantonaler Nutzungsplan (2023)

1



2



3



4

