



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Gempen

Ortsplanungsrevision Gempen



Raumplanungsbericht

www.bsb-partner.ch

15. Mai 2025

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Gempen
Hauptstrasse 16
4145 Gempen

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Murbacherstrasse 34, 4056 Basel
Tel. 061 264 19 20

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Ortsplanungsrevision Gempen	22192	69
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Schneitter	31. 8. 2023	ths
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Gempen\22192 Ortsplanungsrevision\06 Produkte\05 RPB Raumplanungsbericht\OPR Gempen Raumplanungsbericht V420250515.docx		
Gedruckt	21.05.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
1.1	Entwurf z. H. OPK	csc	31.07.2023
1.2	Entwurf z. H. OPK	csc	05.10.2023
2	von OPK verabschiedet z. H. Gemeinderat	csc	26.10.2023
3	Anpassungen gem. Sitzungen Gemeinderat	csc / jeg	21.03.2024
4	Mitwirkungs exemplar	jeg	15.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Siedlung und Landschaft	4
1.2	Räumliches Leitbild Gempen 2040	5
1.3	Rechtsgültige Planungen	7
1.4	Chancen und Herausforderungen	8
2	Planungsinstrumentarium	10
2.1	Zonenplan	10
2.2	Erschliessungsplan	17
2.3	Gesamtplan	24
2.4	Zonenreglement	28
2.5	Planungsausgleich	54
2.6	Ergänzende Aspekte	55
3	Rechts- und Planungsgrundlagen	59
4	Interessensdarlegung	61
5	Organisation	64
5.1	Verfahren	64
5.2	Beteiligte	64
6	Grundlagen	66
7	Abkürzungen	68

1 Ausgangslage

Rahmenbedingungen

* Ohne expliziten Hinweis wird im weiteren Textverlauf das Wort Gemeinde für die Einwohnergemeinde verwendet.

Die Einwohnergemeinde Gempen* revidiert ihre gut 20 Jahre alte Ortsplanung (Genehmigung 2001). Die Entwicklungen seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens sind der Anlass für eine Überprüfung der räumlichen Voraussetzungen. Darüber hinaus richtet sich die Ortsplanung von Gempen nach den neuen Rahmenbedingungen:

- Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss revidiertem eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG, Inkraftsetzung 1. Mai 2014) und des in der Folge überarbeiteten kantonalen Richtplans (Version Oktober 2018)
- Anpassung an die Harmonisierung der Baureglementierung gemäss interkantonalen Vereinbarung (IVHB, Beitritt des Kantons Solothurn 2012)

Grundlagen

2019-2022 erarbeitete die Gemeinde Gempen ihr räumliches Leitbild 2040, in dem sie die Ziele für die räumliche Entwicklung festhält. Als Grundlage für das räumliche Leitbild und die Nutzungsplanung dienen zusätzlich die Siedlungsanalyse (BSB, 31. Juli 2023) und das Naturinventar und -konzept (BSB, 30. Juni 2023), die sich mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum auseinandersetzen und Entwicklungspotenziale aufzeigen.

Inhalte der Ortsplanungsrevision

2022-2023 erfolgte die Erarbeitung der Entwürfe der rechtsverbindlichen Planungsinstrumente: Zonenplan, Erschliessungsplan, Gesamtplan sowie Bau- und Zonenreglement.

Raumplanungsbericht

Der vorliegende Raumplanungsbericht erläutert, kommentiert und begründet die Ortsplanungsrevision und die verbindlichen Planungsinstrumente gemäss der Vorgabe der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (Art. 47 RPV).

1.1 Siedlung und Landschaft

Gemeindegebiet

Die Gemeinde Gempen liegt an der nördlichen Extremität des Gempenplateaus, oberhalb der umgebenden Birs-, Rhein- und Oris-/Ergolztäler. Das Gemeindegebiet ist mehrheitlich ländlich und landwirtschaftlich geprägt. Zur abwechslungsreichen Topografie gehören flachere Bereiche, Waldkuppen sowie exponierter Fels.

Siedlungsgebiet

vgl. Siedlungsanalyse und
Naturinventar/-konzept

Die Siedlungsstruktur umfasst verschiedene landwirtschaftliche Streusiedlungen im nördlichen und südlichen Teil sowie das für die Ortsplanung relevante Siedlungsgebiet der Ortschaft Gempen.

Der historische Ortskern entstand als Strassendorf in einer leichten Senke. Der Ortskern ist bis heute in seiner Struktur erhalten und aufgrund der räumlich engen Durchfahrt prägnant erlebbar. Um den Kern sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Wohnquartiere mit geringer baulicher Dichte entstanden. Oberhalb des Kerns am östlichen Ortsrand befindet sich die Sonnhalde, ein Campus und kantonales Kompetenzzentrum für Menschen mit Beeinträchtigungen, das einen erheblichen Teil des Siedlungsgebiets ausmacht.

1.2 Räumliches Leitbild Gempen 2040

Gegenstand

Mit dem räumlichen Leitbild bestimmte die Gemeinde Gempen die wesentlichen Stossrichtungen für die Ortsentwicklung bis zum Zeithorizont 2040. Die Stossrichtungen dienen als Grundlage für die Nutzungsplanung, gehen jedoch über die Möglichkeiten der Ortsplanung hinaus und müssen zum Teil auch auf anderen Ebenen und mit anderen Gefässen umgesetzt werden. Das räumliche Leitbild wurde im Rahmen von mehreren Workshops mit der Bevölkerung zusammen erarbeitet und von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Inhalte

Die wesentlichen Stossrichtungen des räumlichen Leitbilds sind:

- Öffentlicher Raum: Schaffen eines Dorfplatzes/zentralen Begegnungsorts (auch wenn dessen Lage aufgrund des strassengeprägten Raums und der fehlenden Aufweitungen im öffentlichen Raum des Ortskerns nicht offensichtlich ist)
- Siedlungsentwicklung: Dorfauftakt Ost an der Liestalerstrasse östlich des Ortskerns als wesentlicher Baustein
- Konzentration und raumplanerische Vereinheitlichung der baulichen Entwicklung der Sonnhalde
- Reduktion der Reservezonen
- Erhalt und Förderung der Natur innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets, insbesondere der ortstypischen Hochstammobstbäume
- Inwertsetzung der Landschaft, darunter der Schartenfluh als Identifikationsstandort, Abstimmen der Nutzungsinteressen (Landwirtschaft, Natur, Freizeit)



Abbildung 1

Räumliches Leitbild, Plan Siedlung (Verkleinerung)

- Nachhaltige Energiebewirtschaftung und sparsamer Umgang mit der vor Ort nicht verfügbaren Ressource Wasser
- Verkehr: Tempo 30 auf Kantonsstrasse (mit Tempo 30 und stellenweise Tempo 20 auf dem Gemeindenetz)
- Aufwertung der Ortseinfahrten
- Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit für öffentliche Dienstleistungen
- Vorhaben für einen neuen Werkhof

1.3 Rechtsgültige Planungen

Die rechtsgültige Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 403 am 27.02.2001 genehmigt. Der entsprechende Bauzonenplan, Gesamtplan, die Erschliessungspläne sowie das Zonenreglement bilden die Ausgangslage der vorliegenden Revision. Der Grossteil der Pläne resp. des Reglements wird durch die revidierte Ortsplanung (OP) ersetzt:

Zonenreglement RRB Nr. 80/2014 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Zonenreglement zum Gesamtplan RRB Nr. 2005 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Bauzonenplan RRB Nr. 2001/403 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Gesamtplan RRB Nr. 2005/1530 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Erschliessungspläne:

- Erschliessungsplan RRB Nr. 2001/403 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Stollenhäuser RRB Nr. 1984/1958 (bleibt rechtsgültig)
- Prattelerweg RRB Nr. 1998/2343 (bleibt rechtsgültig)
- Scharnenmatt RRB Nr. 2007/1267 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Hauptstrasse / Höfliweg RRB Nr. 2009/413 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- GB Nr. 1583 RRB Nr. 2014/261 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Strassenklassierungspläne:

- Strassenklassierungsplan RRB Nr. 2001/403 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Grossacker-Süd RRB Nr. 2005/2468 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Scharnenmatt RRB Nr. 2007/1267 (wird durch revidierte OP ersetzt)

Teilzonenpläne / Gestaltungspläne:

- Teilzonenplan, Gestaltungsplan Sonnhalde RRB Nr. 2009/1126 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Teilzonenplan, Gestaltungsplan Sonnhalde RRB Nr. 2001/469 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Gestaltungsplan Zonenerweiterung Schulheim Sonnhalde RRB Nr. 1997/715 (wird durch revidierte OP ersetzt)
- Teilzonenplan GB Nr. 1583 RRB Nr. 2014/261 (wird durch revidierte OP ersetzt)

1.4 Chancen und Herausforderungen

Gemäss Analysen, Abklärungen und Zielsetzungen des räumlichen Leitbilds können die wesentlichen Chancen und Herausforderungen der Ortsplanung wie folgt zusammengefasst werden:

Demografie

Vorabklärungen für das räumliche Leitbild zeigten, dass die bestehende Infrastruktur eine maximale Bevölkerungszahl von ca. 1200 Einwohner/innen zulassen würde. Das Bevölkerungswachstum wird von aktuell gut 900 Einwohner/innen (2021) auf gut 1000 Einwohner/innen geschätzt (kant. Bevölkerungsprognose, Bevölkerung innerhalb Siedlungsgebiet, mittleres Szenario). Die Gemeinde steht einem Bevölkerungswachstum grundsätzlich positiv gegenüber, definiert jedoch keine Zielgrösse.

Wohnen

Berechnung des Fassungsvermögens: s. Siedlungsanalyse, S. 9

Gempen soll als Wohnstandort gestärkt, aber die Wohnzone im Prinzip nicht erweitert werden. Die Betrachtungen des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen ergeben ein Potenzial für 80 – 234 zusätzliche Einwohner/innen, womit der Bedarf an zusätzlichen Bauzonen rechnerisch betrachtet nicht gegeben ist.

Gempen beobachtet jedoch auch eine ausgeprägte Baulandhortung: Parzellen, die von ihrer Lage, Grösse, Proportionen und Topografie für eine Bebauung ideal sind, bleiben unüberbaut. Die Grundeigentümer-schaften äussern keine Bebauungs- oder Verkaufsabsichten.

Sonnhalde

Der Campus der Sonnhalde beansprucht eine verhältnismässig grosse Fläche in Gempen. Im Zusammenhang mit dessen Erneuerungsbedarf sowie den Zielen der Inklusion hat sich die Sonnhalde teilweise über den (nicht verbindlich festgelegten) Rahmen des Campus-Gebiets ausgebreitet, was im Ort zum Teil zu Dissonanzen geführt hat. Eine weitere Herausforderung sind die Mobilitätsbedürfnisse der Sonnhalde mit dem Personalverkehr und dem spezialisierten Bring- und Holverkehr für die Kundschaft (mit Minibussen), die an den Spitzen zu starken Belastungen auf dem siedlungsorientierten Strassennetz (Haglenweg) führen. Mit einer Konzentration der baulichen Entwicklung der Sonnhalde innerhalb einer Zone und einer neuen Erschliessungs- und Parkierungslösung sollen für diese Herausforderungen Antworten gefunden werden.

Öffentliche Nutzungen und Gemeindeeigentum

Verschiedene öffentliche Nutzungen, die meisten davon auf gemeinde-eigenem Grundeigentum verortet, erfahren kurz- oder mittelfristig, z. T. optional, Veränderungen (Gemeindeverwaltung, Werkhof und Feuerwehr, Verkehrsflächen). Mit der Ortsplanungsrevision kann die Gemeinde die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für diese Veränderungen schaffen. Daneben hat sie als Grundeigentümerin die Möglichkeit, die Parzellen gemäss ihren Entwicklungszielen in Wert zu setzen.

Verkehr

Die Revision der Erschliessungsplanung wird mit weiteren Vorhaben im Bereich Verkehr und Mobilität koordiniert. Ziel der Gemeinde Gempen ist die Einführung von Tempo 30 auf der Kantonsstrasse im Siedlungsgebiet gleichzeitig mit flächendeckendem Tempo 30 auf dem Gemein-denetz und der Ausscheidung von Begegnungszonen auf dem kommunalen Abschnitt der Hauptrasse im Dorfkern und dem Haglenweg bei den Schulanlagen. Zusätzlich entsteht im Rahmen der kantonalen ÖV-Angebotsplanung eine neue Linienführung (Verbindung Dornach-Gempen-Nuglar-Liestal), die zu Veränderungen der Flächenbeanspruchung führt (Bedarf Haltebuchten, mögliche Aufhebung Buswendeschlaufe).

Rollende Planung

Zum aktuellen Zeitpunkt sind insbesondere die folgenden für die Orts-entwicklung von Gempen u. U. wesentlichen Aspekte offen: die Zukunft der gemeindeeigenen Liegenschaften der Verwaltung und des Feuer-wehrmagazins im Dorfkern (GB Nr. 1531) sowie der Bedarf der Parzelle GB Nr. 1916 als Buswendeschlaufe. Es ist davon auszugehen, dass im Verlauf des weiteren Prozesses der Ortsplanungsrevision Erkenntnisfort-schritte zu diesen Potenzialen erfolgen.

2 Planungsinstrumentarium

Im vorliegenden Kapitel wird auf die Inhalte der Planungsinstrumente eingegangen. Die Beschriebe zum Zonenplan, zum Erschliessungsplan und zum Gesamtplan konzentrieren sich auf die Änderungen und Anpassungen gegenüber der bestehenden Zonierung aufgezählt. Das Bau- und Zonenreglement, das eine grundlegende Neuerung erfährt, wird vollständig kommentiert.

2.1 Zonenplan

Der Zonenplan legt insbesondere die Ausdehnung und Unterteilung der Bauzonen fest und definiert weitere Festlegungen innerhalb des Siedlungsgebietes wie beispielsweise Gestaltungsplanpflichten oder den Schutzstatus von Kulturobjekten.

Rechtsgültiger Zonenplan

Der rechtsgültige Zonenplan wurde am 27. Februar 2001 als Teil der Ortsplanungsrevision genehmigt (RRB Nr. 401).

Einzonungen

Es sind keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes im Sinne von Einzonungen vorgesehen. Dies entspricht den Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zur Siedlungsentwicklung nach Innen.

Anpassungen

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sind die folgenden Anpassungen vorgesehen:

Kernzone

Erweiterung der Kernzone um drei Parzellen zur Vervollständigung ihrer strassenbegleitenden Anordnung und zur Ermöglichung von verdichtetem, und z.B. altersgerechtem Bauen:

- Parzelle GB Nr. 1327 (Hauptstrasse 1) am südlichen Ende der Kernzone (aktuell W2): Die Zuteilung zur Kernzone ermöglicht einen baulichen Abschluss der Kernzone und Klärung der Erschliessung/Parkierung (eingeschränkte Sichtverhältnisse). Die ehemals angrenzende Reservezone Wohnen wird aufgehoben, weshalb GB Nr. 1327 keinerlei Bezug zur Wohnzone hat.
- Parzelle GB Nr. 1513 (Stiftung Brüggli) (aktuell W2): für die Weiterentwicklung des altersgerechten Wohnangebots als Beitrag zur Stärkung der Kernzone

Wohnzone 2-geschossig

Die Wohnzone 2-geschossig wird vereinheitlicht. Die reduzierte Wohnzone 2-geschossig im Steinacker-Quartier wird aufgehoben und das Quartier in die Wohnzone 2-geschossig integriert. Neben der reglementarischen Vereinfachung soll dies vermehrt Verdichtungsbestrebungen im Steinacker-Quartier ermöglichen.

Wohnzone 2-geschossig mit
Gewerbeanteil (Mischzone)

Zwei Parzellen nördlich der Liestalerstrasse (aktuell W2: GB Nrn. 510, 511,) sind für eine Erweiterung des Zentrums vorgesehen. Sie sind nur minimal bebaut und bieten langfristig bedeutendes Entwicklungspotential für die Gemeinde. Die Bereitschaft der Grundeigentümerschaften für ein gemeinsames Vorgehen ist aktuell noch offen.

Gewerbezone

Die Gewerbezone wird in ihrer Ausdehnung wie bis anhin beibehalten. Damit sie hauptsächlich für das Gewerbe genutzt wird, wird der Wohnanteil auf max. 30 % beschränkt. Die Zone wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine verdichtete und zugleich für den Dorfauftritt verträgliche Entwicklung zu sichern.

Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen / Sondernutzungszone

Es bestehen verschiedene, räumlich dispers verteilte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: Sie umfassen das Gemeindehaus zusammen mit dem Feuerwehrmagazin, die Kirche und das Pfarrhaus (beide im Ortskern), die Schulanlage, den Friedhof, der Platz mit der Buswendeschleife und dem Wertstoffsammelcontainer, eine Trafo-Station sowie vier Parkieranlagen.

Neu soll der Campus der Sonnhalde, bisher Sondernutzungszone (östlicher Teil) bzw. Wohnzone 2-geschossig (westlicher Teil), ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Damit nimmt der Flächenanteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen markant zu.

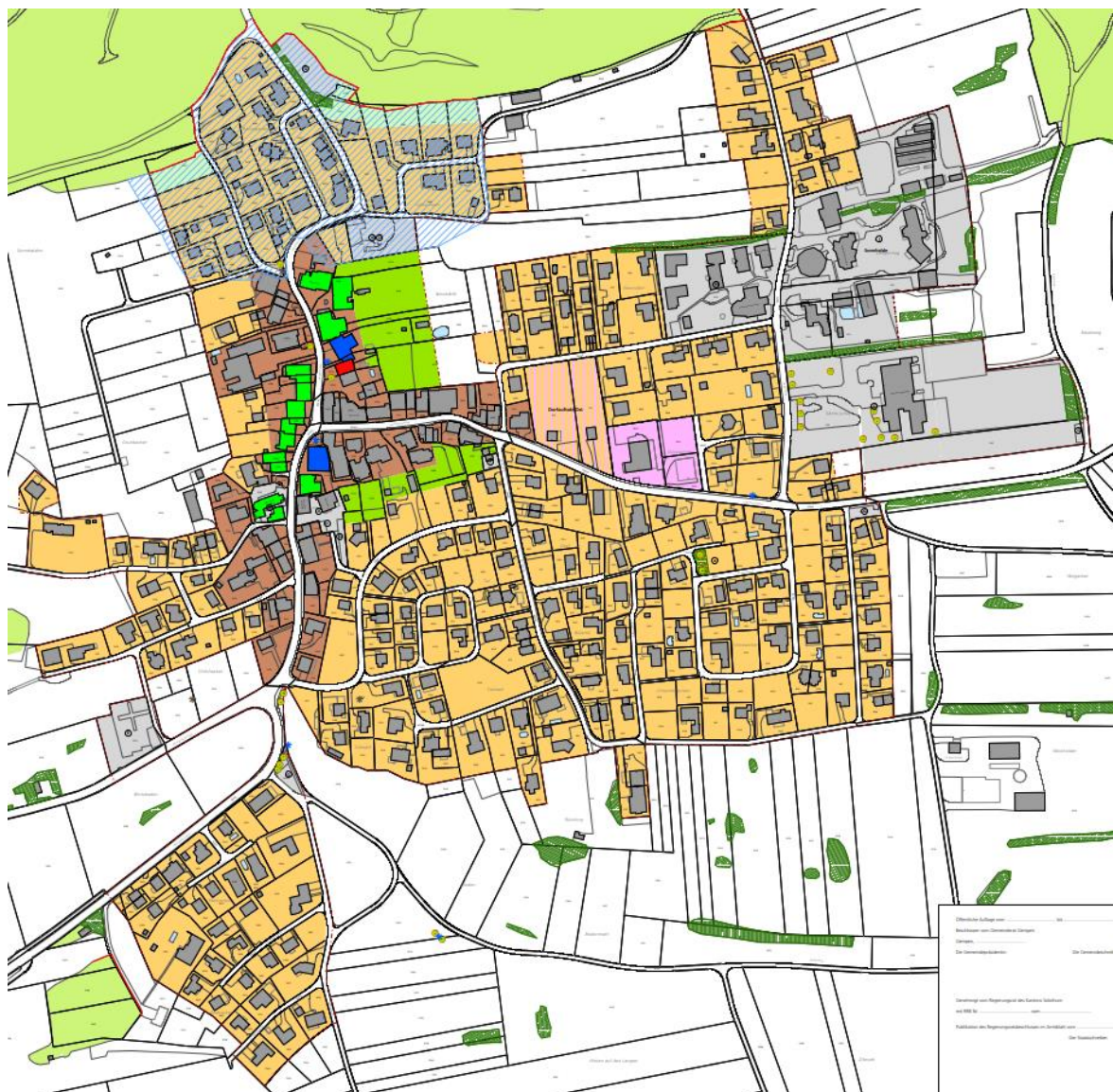




Abbildung 2 Revidierter Zonenplan und Legende

Gestaltungsplanungen und Areale

Neue Gestaltungsplanperimeter



Der Grundnutzung überlagert werden Gestaltungsplanperimeter und Baufelder für Qualitätssicherung, damit auf den betroffenen Parzellen eine koordinierte und qualitativ hochwertige Bebauung realisiert werden kann.

Gestaltungsplanperimeter:

- Sonnhalde (West und Ost)
- Dorfauftakt Ost (Parzellen GB Nrn. 510, 511 sowie GB Nrn. 1870, 1885, 1919)

Bereiche für Qualitätssicherung



Bereiche für Qualitätssicherung:

- a. Parzelle GB Nr. 2160, im Besitz der Einwohnergemeinde und auf der sich ein geschützter Einzelbaum befindet
- b. Parzelle GB Nr. 1513 der Stiftung Brüggli, in der das altersgerechte Wohnangebot weiterentwickelt werden soll
- c. Gemeindehaus/Feuerwehrmagazin (Parzelle GB Nr. 1531)
- d. Parzelle GB Nr. 1916 für die Option der Aufhebung der Buswendeschleife

Für die Begründung der Gestaltungsplanperimeter- und Baubereichsauscheidungen wird auf Punkt 2.4 (Zonenreglement § 15 und 16) verwiesen.

Aufhebung Gestaltungspläne



Für den Campus der Sonnhalde bestehen drei rechtskräftige Gestaltungsplanperimeter:

- Spezieller Bebauungsplan vom 9. Februar 1979
- Gestaltungsplan Sonnhalde vom 13. März 2001
- Erweiterung Gestaltungsplan Sonnhalde vom 30. Juni 2009

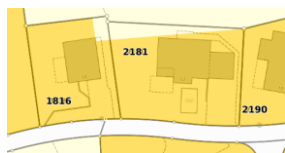
Sie sind weitgehend, jedoch nicht vollständig umgesetzt. Für Entwicklungsvorhaben in den letzten Jahren erwiesen sie sich als obsolet. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden sie aufgehoben.

Reservezonen

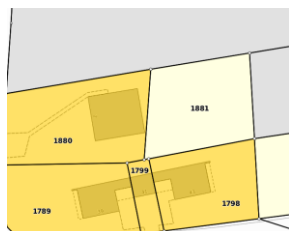
Am Rand des Siedlungsgebiets bestehen drei Reservezonen. Gemäss Planungsauftrag S-1.1.15 des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde diese überprüft und sieht deren Aufhebung und folgende Zuweisung vor:

- Chilchacker (Parzellen GB Nrn. 1330, 1331, 1335, 1659 und 1660, Reservezone Wohnen): zur Landwirtschaftszone wegen fehlenden Bedarfs und keiner Bauabsichten der Grundeigentümerschaften
- Neumättli bis Höfliweg (Parzellen GB Nrn. 485, 488, 489, 502, 1609, 1796, 1882, 1901, 1944, 1945 und 2207, Reservezone Wohnen): zur Landwirtschaftszone wegen fehlenden Bedarfs und keiner Bauabsichten der Grundeigentümerschaften
- Sonnhalde (Parzelle GB Nr. 522, Reservezone Sondernutzungszone Sonnhalde): zur Landwirtschaftszone aufgrund fehlenden Bedarfs zur Erweiterung der Sonnhalde an dieser Stelle

Arrondierung



Parzellen GB Nrn. 1816 und 2181 mit W2 und Randbereiche ausserhalb Bauzone



Parzellen GB Nrn. 1880 am Rande der Bauzonengrenze

Die Parzellen GB Nrn. 1816 und 2181 am westlichen Ortsende stimmen nicht mit der Zonenabgrenzung (W2) überein. Die Differenzen betragen ca. 20 m², bzw. 75 m² (Teile der Parzelle, die nicht in der Wohnzone 2-geschossig, d. h. ausserhalb des Siedlungsgebiets liegen). Die Abgrenzung der Bauzone entspricht dem rechtsgültigen Zonenplan, die vorliegende Parzellierung erfolgte nach dessen Genehmigung. Die Grundeigentümer geben in Treu und Glauben an, die Parzellen erworben zu haben in der Überzeugung, dass diese sich vollständig in der Wohnzone 2-geschossig befinden. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren wurde die Differenz nicht festgestellt oder beanstandet.

Das Gebäude auf GB Nr. 1880 steht nahezu auf der Bauzonengrenze, womit die Abstände zur Zonengrenze nicht eingehalten sind. Eine Bereinigung der Situation erfolgt durch die Zuweisung von rund 50 m² von GB Nr. 1881 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig.

Im Sinne des Planungsgrundsatzes S-1.1.12 des kantonalen Richtplans gelten diese Arrondierungen als Einzonungen ohne Kompensationspflicht und ohne Mehrwertabgabe gemäss Planungsausgleichsgesetz.

Kulturobjekte

Mehrere Bauten und Objekte werden als geschützt, schützenswert oder erhaltenswert im Bauzonenplan dargestellt (vgl. dazu die Ausführungen zu den Zonenvorschriften in Kapitel 2.4)

Naturobjekte: Bäume

Bereits im aktuellen Zonenplan resp. Gesamtplan sind Einzelbäume unter Schutz gestellt. Es handelt sich um Bäume, die für die Natur oder für das Ortsbild eine besondere Bedeutung haben.

Bereits geschützt:

- 1 Baum an der Hauptstrasse, GB 2170 / 1826
- 3 Bäume an der Hochwaldstrasse, GB 90106

Neu geschützt:

- 2 Bäume an der Dornacherstrasse / Hochwaldstrasse, GB 9012
- 1 Baum an der Hauptstrasse, GB 1635
- 1 Baum an der Hauptstrasse, GB 90045
- 12 Bäume beim Schulhaus, GB 519
- 2 Bäume bei der Bodenmatt (Gesamtplan), GB 5134 / 5135

Nicht mehr geschützt:

- 1 Baum bei bei der Buswendeschlaufe, GB 1902
- 1 Baum bei der Liestalerstrasse, GB 503

Bilanz Bauzonen

Die Flächenbilanz der Zonenmutationen ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt:

Bezeichnung	Fläche vor OPR [m²]	Fläche nach OPR [m²]	Differenz [m²]
Kernzone	29'661	32'635	2'974
Wohnzone 2-geschossig	199'539	212'203	12'664
Wohnzone 2-geschossig, reduziert	25'929	0	-25'929
Gewerbezone mit Wohnen 2-geschossig	0	5'070	5'070
Gewerbezone	3'941	3'941	0
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20'026	60'039	40'013
Zone für öffentliche Anlagen	9'747	0	-9'747
Sondernutzungszone Sonnhalde	22'667	0	-22'667
Freihaltezone	9'963	9'963	0
Waldrandschutzzone	3'454	3'454	0
Total Siedlungsgebiet	324'927	327'305	2'378
Reservezone (Wohn-, Misch-, Kern-, Zentrumszone)	30'532	0	-30'532
Reservezone OeBA	1'358	0	-1'358

2.2 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan gemäss §§ 14 und 39 ff. PBG legt das kommunale Strassen- und Erschliessungsnetz sowie die Baulinien im Gempner Siedlungsgebiet fest.

Rechtsgültiger Erschliessungsplan

Der rechtsgültige Erschliessungsplan wurde am 27. Februar 2001 als Teil der Ortsplanungsrevision genehmigt (RRB 403). Weitere Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne sind in Kapitel 1.3 aufgelistet.

Allgemein

Das Gempner Strassennetz ist weitgehend erstellt und bedarf nur geringfügiger Ergänzungen und Anpassungen. Überprüft wird die Anordnung von Gestaltungsbaulinien in der Kernzone, um die Interessen des Ortsbildes und seines Schutzes mit denjenigen der Verkehrssicherheit (v. a. für Zu Fuss Gehende) zu vereinen.

Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde Gempen ist die Verbesserung der verkehrlichen Abwicklung der Mobilitätsbedürfnisse der Sonnhalde (Ziel-/Quellverkehr Personal und spezialisierte Transporte Kundenschaft) mit der Entflechtung der wesentlichen MIV- und Spezialtransportbewegungen vom siedlungs- und begegnungsorientierten Strassenraum.

Koordinationsbedarf

Parallel zur Erschliessungsplanung der Ortsplanungsrevision verfolgt die Gemeinde Gempen das Ziel der Einführung von Tempo 30 auf der Kantonsstrasse und auf den Gemeindestrassen, mit Tempo-20-Abschnitten auf der Hauptstrasse (Teil Gemeindestrasse) und dem Haglenweg (Bereich Schulen). Weiter ist die Erweiterung/Anpassung des ÖV-Angebots mit einer Buslinie Richtung Liestal (via Nuglar) in Planung. Wird diese eingeführt, besteht die Möglichkeit, die bestehenden Haltestellen «Dorf» und «Sonnhalde» an der Haupt-, bzw. der Liestalerstrasse oder auf dem Campus der Sonnhalde neu anzuordnen und die Wendeschleife nördlich des Ortskerns (Parzelle GB Nr. 1916) aufzuheben.

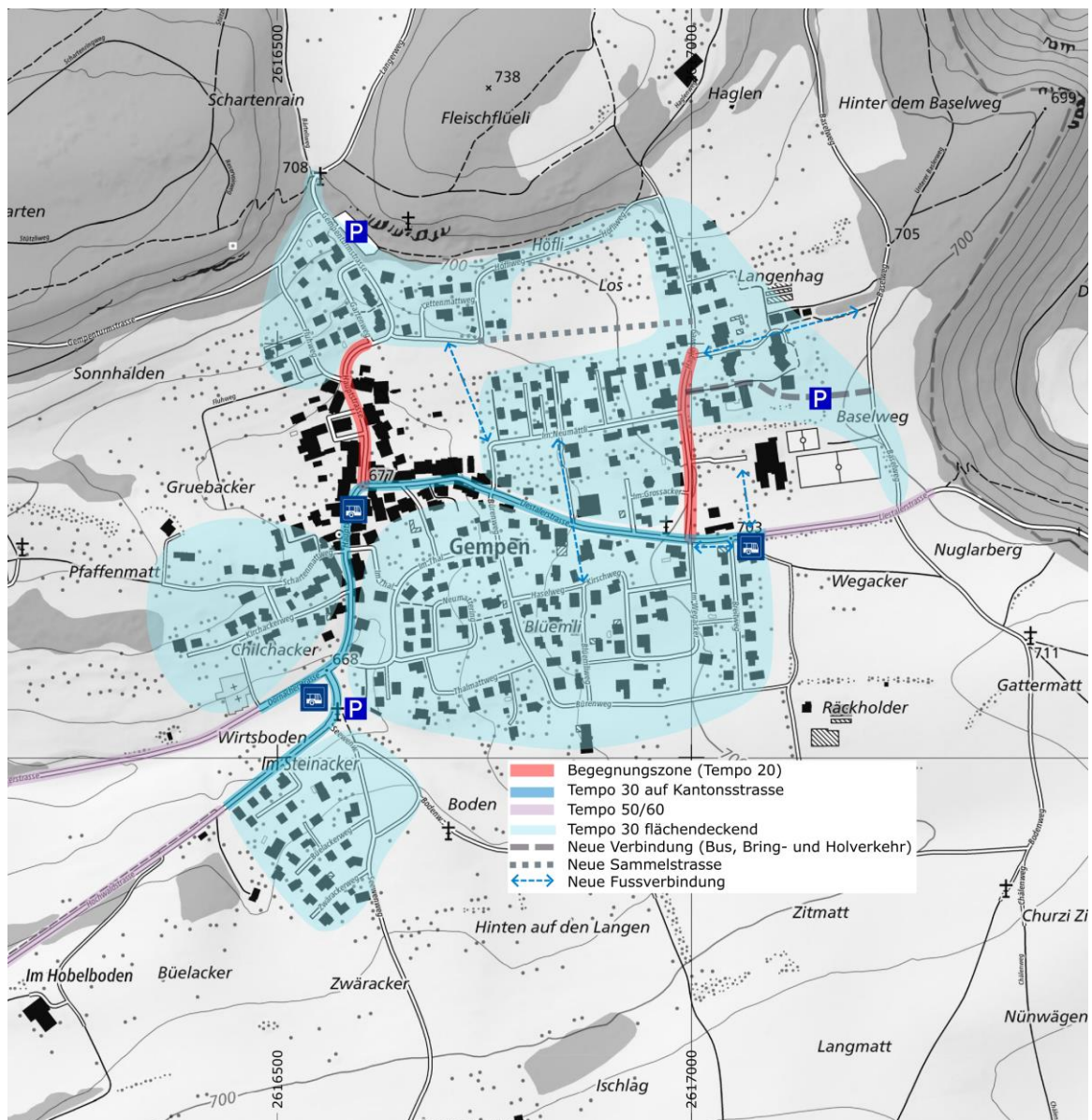


Abbildung 3 Konzeptplan Verkehr



Genehmigungsinhalt Gemeinde

Strassenklassierung	
	Öffentliche Sammelstrasse
	Öffentliche Erschliessungsstrasse
	Öffentlicher Fussweg und Trottoir / öffentliches Fusswegrecht
	Öffentlicher Fuss- und Radweg
	Übrige Verkehrsfläche
	Zufahrt
Baulinien und Sichtzonen	
	Baulinie entlang Gemeindestrasse
	Gestaltungsbaulinie
	Vorbaulinie
	Hecken- und Waldbaulinie
Weitere Inhalte	
	Wald mit Waldfeststellung (Juraschutzzone überlagert)

Abbildung 4 Revidierter Zonenplan und Legende (Genehmigungsinhalt)

Netzerweiterung (MIV/FVV)

Netzerweiterungen mit strassenbaulichen Massnahmen:

- Neue Sammelstrasse vom Höfliweg zum Haglenweg

Eine neue Verbindungsstrasse durch den Campus der Sonnhalde wäre nicht öffentlich (Privatstrasse mit eingeschränkter Nutzung).

Klassierungsanpassungen und Arrondierung

Auf dem bestehenden Netz werden die folgenden Klassierungsanpassungen vorgenommen:

- Baselweg: Erschliessungsstrasse bis zur Parkierungsanlage
- Breitweg (südlichster Abschnitt): vom Fussweg zur Erschliessungsstrasse (direktester Weg vom Bürenweg zum übergeordneten Netz, in der Praxis vom MIV genutzt); am südlichen Ende wird der Knoten mit dem Bürenweg vollständig zur Erschliessungsstrasse
- Im Grossacker: von der Erschliessungsstrasse zum Fussweg (östlicher Abschnitt) zwecks Unterbindung von Bring- und Holverkehr im Zusammenhang mit den Schulanlagen

Anbindung für zu Fuss Gehende

Für zu Fuss Gehende sollen die folgenden Verbindungen erstellt oder verbessert werden:

- Trottoirführung und Querung Liestalerstrasse auf der Höhe Haglenweg/Breitweg: Diese Situation ist insbesondere mit der Bushaltestelle «Sonnhalde» auf der Liestalerstrasse und einer Gestaltung der Ortseinfahrt zu verbessern; es bedarf zwingend eines Fussgängerstreifens zur sicheren Querung der Kantonsstrasse.
- Öffentliche Verbindung ab der Liestalerstrasse zum Schulgelände: ein Fussweg nördlich der Liestalerstrasse erlaubt eine direkte Verbindung zum Schulgelände; der Weg bedingt die Erweiterung des Siedlungsgebiets
- Öffentliche Verbindung entlang der Hofstattzone vom Neumättli zum Höfliweg
- Eine öffentliche Wegverbindung durch den Campus der Sonnhalde vom Haglenweg zum Baselweg (genaue Wegführung aktuell noch nicht festgelegt)

Velowege

Diverse (Fuss-)Wege mit Verbindungsfunktion werden bereits heute von Velofahrenden genutzt, entsprechend werden sie neu als Fuss- und Radweg klassiert. Die bestehende Breite der Wege (rund 2 m) ist ausreichend, es besteht keine Absicht, die Wege zu verbreitern.

Parkierung

Im Siedlungsgebiet und am Rand bestehen verschiedene öffentliche, eher kleinräumige Parkierungsanlagen. Die meiste Zeit unterbelegt, sind sie an den Spitzen nicht in der Lage, die Bedürfnisse des regionalen Freizeitverkehrs zu decken. Zur Verbesserung werden aktuell auch Bewirtschaftungsmodelle geprüft. Das räumliche Angebot soll in Zukunft die folgenden Angebote umfassen:

Bestehende, weiter zu betreibende Parkierungsanlagen

1. Gemeindeverwaltung/Feuerwehrmagazin: 20 Parkplätze
2. Hochwaldstrasse/Steinacker: ca. 10 Parkplätze
3. Gempenturmstrasse (Ortseinfahrt Nord), ca. 30 Parkplätze
4. Liestalerstrasse/Höhe Baselweg: 6 Parkplätze
5. Liestalerstrasse/Breitweg (Ortseinfahrt Ost): 8 Parkplätze

Neue Parkierungsanlage
Sonnhalde

Auf dem Campus der Sonnhalde wird eine Parkierungsanlage mit ca. 100 Plätzen ausgebildet. Sie dient prioritär dem Personal der Sonnhalde und steht am Wochenende zur Doppelbenutzung für den Freizeitverkehr zur Verfügung. Die Zu-/Wegfahrt erfolgt über den Baselweg. Für den Freizeitverkehr wird ein Bewirtschaftungskonzept empfohlen.

Aufhebung Provisorium
Schulanlage

Der Hartplatz der Schulanlage, der teilweise für eine provisorische Parkierungsanlage (ca. 20 Parkplätze) zur Verfügung steht (vom Baselweg erschlossen) kann nach Erstellen der neuen Anlage für die Sonnhalde wieder vollumfänglich für schulische und sportliche Zwecke verwendet werden.

Der Erhalt der Parkplatzanlagen bei der Gemeindeverwaltung und an der Liestalerstrasse/Breitweg müsste bei einem Umstrukturierungsvorhaben, bzw. der Erstellung einer Bushaltestelle überprüft werden.

Erschliessung GB Nr. 1281

Die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1281 (Steinackerquartier) erfolgt über die Parzelle GB Nr. 5155 (privater Weg und Standort Parkplatz/Garage), die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet. Die Situation ist historisch entstanden: Wohnhaus und Zufahrt sind vor 1964, die Garage vor 1976 erstellt worden.

Im Fall einer Erneuerung (Bauvorhaben, Erhöhung der Nutzung) auf der Parzelle GB Nr. 1281 ist die Erschliessung mit einem Teilerschliessungsplan oder mit einem privaten Wegrecht zu lösen.

Erläuterung zu Baulinien

Es gibt im Strassenbereich folgende Arten von Baulinien:

- Baulinie: Bauten dürfen die Baulinie nicht überschreiten. Es muss aber nicht bis an die Baulinie heran gebaut werden.
- Gestaltungsbaulinie: Bauten müssen genau auf diese Linie gesetzt werden. Bauten dürfen die Gestaltungsbaulinie nicht überschreiten und auch nicht weiter zurückversetzt stehen.
- Vorbaulinie: Bauten, die bereits heute vor der Baulinie stehen und mit einer Vorbaulinie versehen sind, dürfen saniert und umgebaut werden. Bei einem Abriss muss der Neubau hinter die Baulinie zurückweichen.

Baulinien Gemeindestrassen

Entlang Gemeindestrassen (Sammel- und Erschliessungsstrassen, Ausnahme: Hauptstrasse in der Kernzone) wird die Baulinie von aktuell rechtsgültigen 4 m auf 3 m Abstand herabgesetzt. Mit 3 m ist die Verkehrssicherheit sowie der Strassenunterhalt weiterhin gewährleistet. Hingegen werden die baulichen Einschränkungen auf den angrenzenden Parzellen minimiert.

Baulinien Fusswege

Entlang Fusswegen wird die Baulinie von aktuell rechtsgültigen 4 m auf 2 m Abstand herabgesetzt.

(Gestaltungs-)Baulinien Kernzone

Die historische Anordnung der Bauten im Ortskern unterschreitet wiederholt die kantonalen (6 m) und kommunalen Normalbaulinien (aktuell 4 m, neu 3 m).

Die enge Anordnung der Gebäude ist typisch für den Ortskern und soll in ihrem Charakter erhalten bleiben. Auch sind die Parzellentiefen zum Teil so gering, dass ein Neubau unter Berücksichtigung der Normalbaulinie nicht mehr wirtschaftlich wäre. Entsprechend werden die für das Ortsbild prägenden Stellungen der Gebäude mit Gestaltungsbaulinien gesichert. Damit wird sichergestellt, dass Neubauten genau dieselbe Setzung einnehmen und das Strassenbild gewahrt bleibt. Entlang von Schutzobjekten sind keine Gestaltungsbaulinien vorgesehen, da Stellung und Volumen der Bauten ohnehin zu erhalten sind.

Die Ortsplanungsrevision will das Erhaltungsziel des Ortskerns mit einer Verbesserung der Situation für Zu Fuss Gehende vereinbaren. Bei den Gebäuden Hauptstrasse 40 (GB 1661) und Liestalerstrasse 24 (GB 1552) ist die Verkehrssicherheit (insb. auch von zu Fuss Gehenden) stark beeinträchtigt. Entsprechend werden die Gestaltungsbaulinien durch die bestehenden Gebäude gelegt. Bei einem Abriss und Neubau müssen die Gebäude 2 m zurückweichen, was die Verkehrssicherheit erhöht und Platz für ein Trottoir ermöglicht.

**Kantonale
Erschliessungspläne**

Die rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne bleiben bestehen. Die kantonalen Baulinien verlaufen innerhalb des Ortskerns entlang der Gebäudefassaden, was den kommunale Gestaltungsbaulinien nicht widerspricht. Dort wo keine Gestaltungsbaulinien festgelegt sind, darf entsprechend gemäss den kantonalen Baulinien gebaut werden. Dort wo kommunale Gestaltungsbaulinien bestehen, ist zwingend auf diese Baulinien zu bauen. Bei den beiden Bauten (GB 1661 und 1552) darf der Neubau nur bis zur Gestaltungsbaulinie, nicht aber bis zur kantonalen Baulinie reichen.

2.3 Gesamtplan

Der Gesamtplan umfasst die Festlegungen im Gempner Gemeindegebiet ausserhalb des Siedlungsgebiets und dient der «Zusammenfassung der Nutzungs- und Schutzzonen» (§ 24, Abs. 3 PBG).

Der rechtsgültige Gesamtplan von 2005 basiert auf dem Naturinventar von 1995 und dem Natur- und Landschaftskonzept von 2001. Der revidierte Gesamtplan stützt sich auf das Naturinventar und -konzept von 2023

Änderungen Gesamtplan

Folgende Inhalte des Gesamtplans werden mit der Revision geändert resp. ergänzt:

- Anpassung der Landschaftsschutzzone: um die bestehenden Bauernhöfe wird die Landschaftsschutzzone an jenen Stellen zurückgenommen, wo eine Weiterentwicklung und Erweiterung der Höfe landschaftsverträglich möglich ist.
- Uferschutzzone: Entlang der Fließgewässer wird der Gewässerraum mittels Uferschutzzone gesichert. Im Wald wird gemäss kantonomer Handhabung auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet.
 - Affoltergraben Nord: Kein Gewässerraum, da innerhalb Wald
 - Engenthalgraben: Festlegung des Gewässerraumes von 11 m (je 5.5 m ab Bachmitte).
 - Ramstelbach: Festlegung des Gewässerraumes von 11 m (je 5.5 m ab Bachmitte).
- Kulturobjekte: prägende oder historisch relevante Objekte werden mit einem Schutzstatus versehen, um ihr langfristiger Erhalt zu sichern. Dazu gehören erhaltenswerte Gebäude sowie schützenswerte Kulturobjekte (Wegkreuze und Aussichtsturm).

Aufhebungen

Folgende Inhalte werden aufgehoben:

- das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft, dessen Bedarf nicht mehr aktuell ist (abgelöst durch die Mehrjahresverträge Natur und Landschaft)
- der Schutzstatus von zwei Dolinen im Südwesten (Nähe Strasse nach Hochwald), und im Südosten (Nähe Chälenweg), da sie vor Ort nicht mehr erkennbar sind

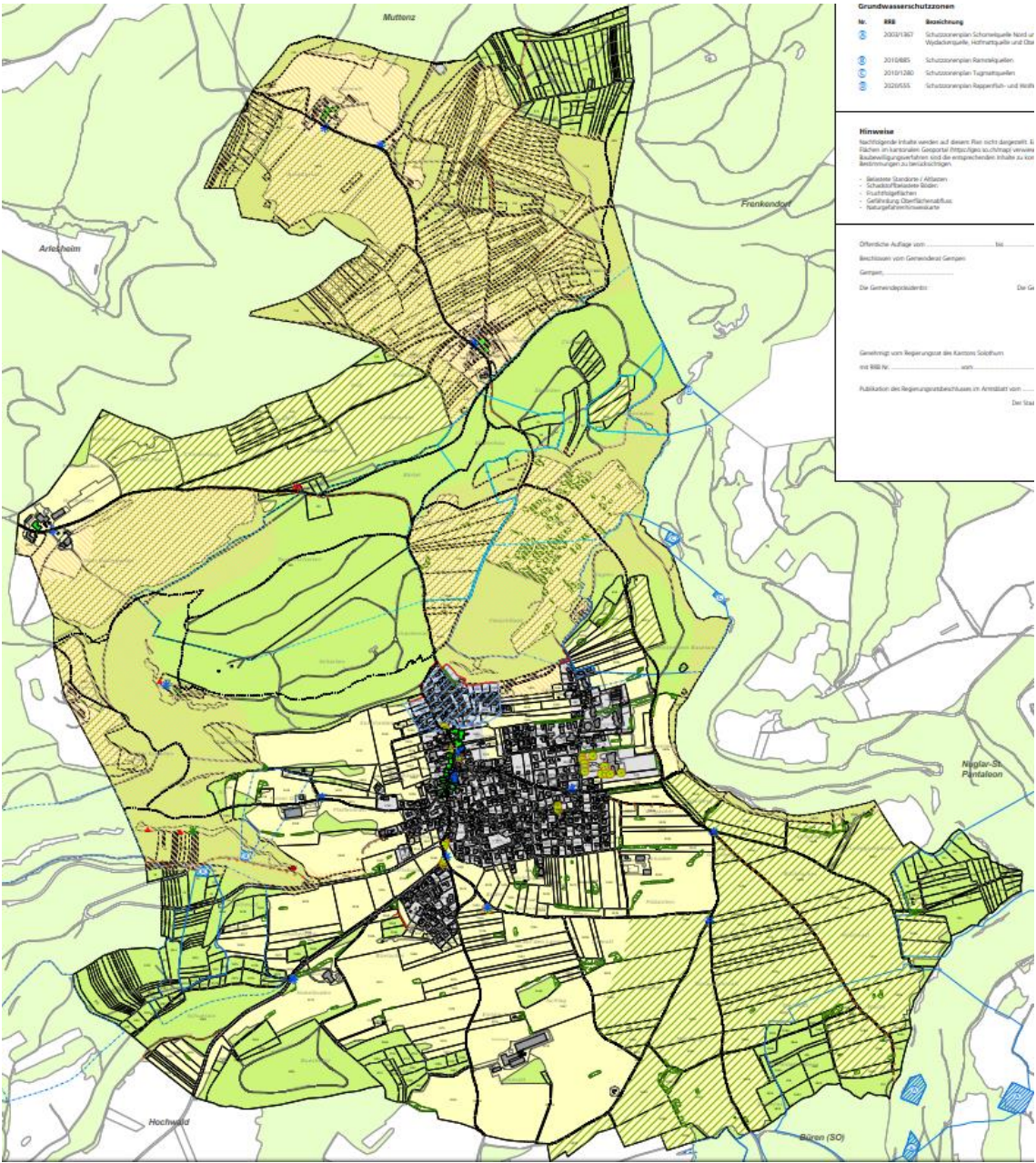
Beibehalten

Folgende Inhalte werden grösstenteils unverändert beibehalten:

- geschützte Höhlen
- Quellwasserschutzzonen

**Überlagerte Inhalte
(orientierend)**

Den kommunalen Festlegungen sind im Gesamtplan kantonale Festlegungen überlagert: Wald, Juraschutzzone sowie das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft der Schartenfluh, das kantonale Naturre-servat und kantonale geschützte Kulturobjekte.



Genehmigungsinhalt

Zonen ausserhalb Bauzonen



Landwirtschaftszone (Juraschutzzone überlagert)

Überlagernde Festlegungen



Landschaftsschutzzone



Schutzzone Sodbrunnen



Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert)

Natur- und Kulturobjekte



Geschützter Einzelbaum



Schützenswertes Kulturobjekt



Erhaltenswertes Gebäude



Geschützte Höhle

Abbildung 5 Revidierter Gesamtplan und Legende

2.4 Zonenreglement

Das Zonenreglement definiert Vorschriften für das gesamte Gemeindegebiet sowie für spezifische Zonen. Das vorliegende Kapitel erläutert und kommentiert das revidierte Zonenreglement der Gemeinde Gempen.

Im nachfolgenden sind die einzelnen Paragraphen erläutert:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

A. Einführung

§ 1 Zweck

Der erste Paragraph hält die Zweckbestimmung der Nutzungsplanung fest: Bestimmungen zur Nutzung, Gestaltung und Bauen in Gempen. Er verweist auf die übergeordneten kantonalen Rechtsgrundlagen: das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1, Stand 1. Juli 2018) und die Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61, Stand 7. Juli 2021).

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Der zweite Paragraph hält fest, dass das Zonenreglement für das gesamte Gemeindegebiet gilt. Er führt die rechtsverbindlichen Bestandteile mit ihren Zwecken und Inhalten auf:

1. Der Bauzonenplan (Massstab 1:1000): Nutzung des Bodens in der Bauzone
2. Der Erschliessungsplan (Massstab 1:1000) bestimmt in der Regel die Lage und Breite sämtlicher Strassen und Plätze mit den dazugehörigen Trottoirs und Baulinien.
3. Der Gesamtplan (Massstab 1:5000) bestimmt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone.
4. Das Zonenreglement legt die Bauweise, Nutzung und Gestaltung in den verschiedenen Zonen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets fest.

Ergänzend zu den rechtsverbindlichen Instrumenten führt das Zonenreglement auch die Siedlungsanalyse (BSB + Partner, 31. Juli 2023) und das Naturinventar/Naturkonzept (BSB + Partner, 30. Juni 2023) als Grundlagen auf. Diese sind bei der Umsetzung der Ortsplanung, d. h. bei Projektvorhaben und Baubewilligungsverfahren, ebenfalls zu konsultieren.

Der Nutzungsplanung vorbehalten sind besondere Bestimmungen von in Kraft gesetzten Gestaltungsplänen, Schutzzonenreglementen und kantonalen Nutzungsplänen. Letztere können auch nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision in Kraft treten.

Die rechtsgültigen Nutzungspläne und Reglemente (Originalexemplare) liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Dabei handelt es sich um Papierkopien mit den offiziellen Genehmigungsvermerken. Andere publizierte Unterlagen haben informativen Charakter: Sie können den Zugang zu relevanten Informationen vereinfachen, die Rechtsverbindlichkeit kann jedoch nicht garantiert werden. Differenzen können zum Beispiel durch Verzögerungen bei der Nachführung der Datensätze entstehen (insbesondere bei Online-Kartenschaltern).

§ 3 Zuständigkeiten

Paragraph drei hält die Zuständigkeiten für die Nutzungsplanung fest. Als Planungsbehörde amtiert der Gemeinderat: Er ist zuständig für den Erlass der Nutzungspläne und Zonenvorschriften sowie von Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften.

Die Baukommission amtet als Baubehörde und ist zuständig für die Anwendung der Nutzungspläne, Zonenvorschriften und Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften, insbesondere in den Baubewilligungsverfahren.

§ 4 Besitzstandsgarantie

Paragraph 4 hält fest, dass die Geltendmachung einer Besitzstandsgarantie gegenüber der Nutzungsplanung grundsätzlich im Einzelfall zu bewerten ist.

Die Besitzstandsgarantie ist im Planungs- und Baugesetz (§ 34^{ter} PBG) geregelt. Für bestehende Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten der vorliegenden Ortsplanung rechtmässig bewilligt wurden und nicht mehr zonenkonform sind, gilt, dass diese erneuert und teilweise geändert werden dürfen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Unter die Besitzstandsgarantie fallen im Normalfall:

- Unterhaltsarbeiten zur Bestandserhaltung: Darunter fallen sämtliche Arbeiten zur Instandhaltung, Instandsetzung (Reparaturen) und Modernisierung (Renovationen), soweit das Volumen, die Erscheinung und die Bestimmung der Baute und Anlage unverändert bleiben.

- Umbauten: Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (z. B. die Beseitigung von Trennwänden)

Nicht unter Besitzstandsgarantie fallen Neubauten, Erweiterungen (An- und Aufbauten sowie Unterkellerungen), Zweckänderungen oder der Wiederaufbau (auch aufgrund von Naturgewalt oder Brand).

B. Nutzung

§ 5 Kultusbauten

Paragraph 5 hält fest, dass Kultusbauten (religiöse Bauten und ähnliche Einrichtungen) nur in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) erstellt werden können. Dies gilt auch für die Umnutzung von bestehenden Gebäuden. Die Beschränkung beabsichtigt die siedlungsverträgliche Gestaltung und Bewirtschaftung der Kultusbaute: Aufgrund der Grösse und der Kleinmassstäblichkeit des Gempner Siedlungsgebiets eignet sich dieses nur sehr beschränkt für Kultusbauten neben der bestehenden Dorfkirche.

§ 6 Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweise

Paragraph 6 enthält Bestimmungen zum Umgang mit Lärm.

Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind für die verschiedenen Nutzungen im Zonenreglement festgelegt. In Gempen sind dies die Empfindlichkeitsstufen (ES) II (keine störenden Betriebe) und ES III (mässig störende Betriebe). Für die Wohnzone und (abgesehen von zwei Parzellen) die Kernzone gilt wie bis anhin die ES II. Die Zone für öffentliche Bauten ist je nach Nutzung der ES II (Gemeindeverwaltung) oder der ES III zugeteilt. Für die Gewerbezone und die Landwirtschaftszone gilt wie bisher die ES III. Die neue Wohnzone mit Gewerbeanteil wird ebenfalls der ES III zugeteilt.

Lärmnachweise und Lärmgutachten sind bedarfsgerecht zu erstellen. Die Abklärungen müssen in den Gestaltungsplan-, resp. Baubewilligungsverfahren durch die Gesuchstellenden (Projektträgerschaften) vorgenommen werden. Die Baubehörde fordert bei belegten oder vermuteten Überschreitungen der Grenzwerte ein Lärmgutachten (gilt sowohl für Immissionen wie für Emissionen, z. B. bei Anlagen des Gewerbes und der Landwirtschaft sowie bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage).

C. Gebäude und gebaute Anlagen**§ 7 Gestaltung**

Paragraph 7 hält die Grundsätze zur baulichen Gestaltung fest. Zentral ist das Prinzip der Eingliederung und der Verträglichkeit mit der Umgebung. Als Arbeitshilfe dient der Baubehörde und den Bauherrschaften die Siedlungsanalyse, die als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet wurde, und insbesondere die gemäss der kantonalen Arbeitshilfe festgelegten quartierspezifischen Strategien zur Siedlungsentwicklung nach innen (Siedlungsanalyse, S. 39).

Zu Fassaden und Dächern gelten die folgenden Bestimmungen:

- Angepasste und zurückhaltende Fassadengestaltung: Farb- und Materialmuster werden der Baubehörde zur Genehmigung unterbreitet (mindestens sechs Wochen vor Ausführung). Ausgeschlossen sind spiegelnde und glänzende Verkleidungen
- Begrünung der Flach- und wenig geneigten Dächer (bis 10 % Neigung). Davon ausgenommen sind Indach-Photovoltaik-Anlagen, Vordächer, Dächer mit Terrassennutzung oder Regenwassernutzung sowie Dächer von 1-geschossigen, untergeordneten Bauten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und Pavillons).

Die Begrünung kann extensiv oder intensiv sein. Als extensive Dachbegrünung gilt ein Dünnschichtaufbau (bis 15 cm) mit Substrat und trockenheitsverträglicher Vegetation. Eine intensive Dachbegrünung (Dachgarten) erfolgt durch einen vollwertigen Bodenaufbau und lässt auch Baumbepflanzung zu.

§ 8 Energie

Die Bestimmungen des Paragraphen 8 zu Energie betreffen Energieeffizienz, Sanierungen zur Wärmedämmung sowie Beratung.

In Sachen Energieeffizienz wird eine Abklärungsverpflichtung zum Bezug von Fernwärme (aus erneuerbarer Energie oder Abwärme) vorgeschrieben. Die Gemeinde möchte insbesondere den Anschluss an die eigene Fernwärme (Holzschnitzelheizungsanlage in der Schulanlage) ermutigen, jedoch nicht für obligatorisch erklären.

Bei Sanierungen von Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements erstellt wurden, ermöglicht das Reglement gemäss § 56^{bis} der kantonalen Bauverordnung ein Abweichen von der maximalen Gesamthöhe, den maximalen Gebäudelängen, den Grenzabständen, den Gebäudeabständen und den Baulinien um die Konstruktionsstärke, damit die Wärmedämmung verbessert werden kann:

«Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann. Die Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden, welche auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können.» (§ 56^{bis} KBV)

§ 9 Solaranlagen / Kleinwindanlagen

Paragraph 9 hält die Bestimmungen zu Energieproduktionsanlagen (Sonne und Wind) fest. Auch für diese gilt das Prinzip der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild und der zurückhaltenden Anordnung (für Solaranlagen: kompakt, zusammenhängend und proportional zu den Gebäudekanten).

Bei Solaranlagen gilt die Bewilligungspflicht in der Kernzone (innerhalb) und der Juraschutzzone (ausserhalb des Siedlungsgebiets). In der kommunalen Landschaftsschutzzone sind insbesondere grosse, zusammenhängende freistehende Solaranlagen für kommerziell ausgerichtete Stromproduktion nicht zulässig (vgl. § 28 des Zonenreglements). Ebenfalls bewilligungspflichtig sind freistehende Anlagen sowie solche an Gebäudefassaden.

Für die übrigen Anlagen besteht keine Bewilligungspflicht, es gilt jedoch die Meldepflicht gemäss § 32 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV, mindestens 30 Tage vor Baubeginn mit Baubeschrieb, Situations- und Fassadenplan). Diese sogenannt genügend angepassten Anlagen dürfen vereinfacht gesagt von der Dachoberfläche nicht oder nur geringfügig abweichen und müssen reflexionsarm und/oder von unten nicht einsehbar sein.

Kleinwindanlagen fallen unter die Kategorie der Bauten und baulichen Anlagen gemäss § 134 PBG, auch wenn sie unter § 3 KBV nicht explizit aufgeführt sind. Sie bedürfen der Bewilligung der Baubehörde.

§ 10 Regenwassernutzung

Aufgrund der natürlichen Wasserknappheit auf dem Gempenplateau (Nutzwasser muss von Dornach hochgepumpt werden) und angesichts der zunehmenden zunehmenden Schwankungen der Niederschläge (Mengen und Frequenz) will die Gemeinde Gempen die Nutzung von Regenwasser erhöhen. Viele Grundeigentümerschaften haben bereits auf freiwilliger Basis Regenwassernutzungssysteme installiert. Bei Neubauten sind solche Systeme neu obligatorisch.

Die bereitzustellenden Kapazitäten betragen in der Kern- und Wohnzone mindestens 3000 Liter. Die effektive Kapazität muss aufgrund von verschiedenen Parametern objektspezifisch bestimmt werden (Flächen, Dachform, Materialisierung). Generell sind höhere Fassungskapazitäten mit einem verhältnismässig geringen Aufpreis zur Grundinstallation verbunden. Es sollen gebäudeübergreifende Lösungen möglich sein.

§ 11 Mobilfunksendeanlagen

Für optisch wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen gilt, dass sie prioritär in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden müssen. Andere Standorte können in Betracht gezogen werden. Die Standortfestlegung muss in einem Dialogverfahren zwischen der Betreiberin der Antenne und der Gemeinde erfolgen. Nachweise sind durch das kantonale Amt für Umwelt zu prüfen.

§ 12 Lichtemissionen

Zur Schonung der Tierwelt sollen Beleuchtungen nicht nach oben oder zur Seite hin abstrahlen, sondern auf den Boden gerichtet sein. Dadurch und durch eine Farbtemperatur über 3000 Kelvin werden insbesondere Vögel und Insekten weniger gestört.

§ 13 Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss kann aufgrund von häufigeren Starkniederschlägen zum Problem werden. In gefährdeten Gebieten ist deshalb angezeigt, bauliche Massnahmen zu ergreifen, um Bauten vor eindringendem Wasser zu schützen.

D. Aussenraum**§ 14 Grünflächen, Grünflächenziffer**

Paragraph 14 enthält die Bestimmungen zur Durchgrünung. Ein minimaler Anteil an Grünfläche dient der Sicherstellung der Durchgrünung, der ökologischen Diversität und der natürlichen Oberflächenwasserbewirtschaftung (Retention, Verdunstung und Versickerung) im Siedlungsgebiet.

Die Grünflächenziffer dient in Gempen auch als Nutzungsziffer, mit der die Gemeinde die Siedlungsdichte reguliert, zusammen mit ergänzenden Massnahmen (Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Fassadenhöhe). Die Masse sind für jede Zone spezifisch festgelegt und in den Zonenvorschriften aufgeführt.

Zur Berechnung der Grünflächenziffer gelten aktuell als anrechenbar:

- unversiegelte natürliche und/oder bepflanzte Flächen
- Unterniveaubauten mit einem minimalen Bodensubstrat von 0,50 m

Nicht anrechenbar sind alle versiegelte Flächen, Abstellflächen (darunter auch Parkplätze mit sickungsfähigem Untergrund wie Gras-Beton-Platten) sowie Schotter- oder Steingärten mit Folie- oder Vliesversiegelung oder mit minimaler Bepflanzung.

Die Bestimmungen zur Anrechenbarkeit sind übergeordnet (KBV, kantonale Baukonferenzen) und sind in der Vergangenheit wiederholt angepasst worden. Zukünftige Anpassungen auf kantonaler Ebene müssen eingehalten werden.

§ 15 Vegetation und Wasser

Die Bestimmungen betreffen die ökologischen Eigenschaften der Aussenraumgestaltung: einheimische Pflanzen und Wasserbewirtschaftung.

Er bestimmt, dass Neophyten nicht angepflanzt und bei spontanem Auftreten nicht toleriert sind und in der Verbreitung gehindert werden müssen. Neophyten sind Pflanzen aus anderen biogeografischen Regionen der Welt, von denen sich manche unkontrolliert und rasant ausbreiten und einheimische, standortgebundene Arten zurückdrängen. Diesem Risiko soll mit der vorliegenden Festlegung vorgebeugt werden. Zum Umgang mit Neophyten hat der Kanton Solothurn eine Praxishilfe publiziert, die von Grundeigentümerschaften und Baubehörde bedarfsgerecht beigezogen werden muss (Praxishilfe Neophyten).

Auch hält der Paragraph fest, dass die Versiegelung des Aussenraums möglichst geringgehalten werden soll. Dies soll anfallendem Regenwasser erlauben, vor Ort versickern und verdunsten zu können und somit die örtlichen Kanalisationen zu entlasten. Abweichende Bestimmungen gelten für die Sodbrunnenschutzzone, wo die Versickerung von Siedlungswasser zum Schutz der Brunnenwasserqualität verhindert werden soll.

§ 16 Umgebungsplan

Mit einem Umgebungsplan wird die Gestaltung des Aussenraums festgelegt. Ein solcher ist im Rahmen des Nutzungsplan- oder des Baubewilligungsverfahrens auszuarbeiten und einzureichen. Er bezeichnet im Minimum die Terrainausbildung, die Flächennutzung, Umgang mit Gehölsen, Entsorgungs- und Kompostanlagen, Aussenbeleuchtung, Spielplätze.

E. Gestaltungsplanung und Bauberichte für Qualitätssicherung

§ 17 Gestaltungspläne

Die Gestaltungsplanung ist kantonal im Planungs- und Baugesetz geregelt (§§ 44–47 PBG): Gestaltungspläne...

«...bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.» (§§ 44, Abs. 1 PBG).

Gestaltungsplanperimeter betreffen generell Areale und können parzellenübergreifend angeordnet werden. Ein Gestaltungsplan durchläuft ein ordentliches Nutzungsplanverfahren inklusive einer kantonalen Vorprüfung und einer öffentlichen Mitwirkung vor der Auflage. Er ersetzt das ordentliche (nachgelagerte) Baubewilligungsverfahren nicht.

Gestaltungsplanperimeter werden im Zonenplan festgelegt. Sofern zweckmässig (z. B. bei einer langfristigen Umsetzung einer Gestaltungsplanung) kann der Perimeter in mehrere Teilgestaltungspläne unterteilt werden. Eine Unterteilung liegt im Ermessen der Planungsbehörde. Bei Bedarf können neue Gestaltungsplanperimeter nach Inkrafttreten der Ortsplanung festgelegt werden.

In Gempen werden Gestaltungsplanungen insbesondere notwendig:

- bei grossen Vorhaben (Gesamtfläche von 3000 m² oder mehr; die Gesamtfläche eines Vorhabens ist nicht zwingend mit der betroffenen Parzellengrösse deckungsgleich, sie kann grösser oder kleiner ausfallen und muss vorhabensspezifisch definiert werden)
- bei anspruchsvollen Erschliessungsverhältnissen
- wenn Interessenskonflikte ein Vorhaben in Frage stellen und Abstimmungsbedarf besteht

Diese Bestimmungen gelten insbesondere nicht nur für die beiden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ausgeschiedenen Gestaltungsplanperimeter (weitere Perimeter könnten bei Bedarf in Zukunft festgelegt werden).

Aufgrund der erhöhten Herausforderungen und Qualitätsansprüche ist bei einem Gestaltungsplanverfahren in der Regel von einem höheren Planungs- und Koordinationsaufwand als bei einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren auszugehen. Die Planungsbehörde muss sich deswegen frühzeitig mit den Herausforderungen auseinandersetzen und die Anforderungen festlegen. Sie tätigt dies im Austausch mit der Projektträgerschaft, die angesichts ihrer erhöhten Verpflichtungen ebenfalls proaktiv agieren muss. Als Grundlage für den rechtsverbindlichen Gestaltungsplan muss ein Richtprojekt, ein Masterplan oder ein Entwicklungsleitbild vorliegen, das die umzusetzende gestalterische Konzeption vorgibt. Die Planungsbehörde bestimmt, wie das Richtprojekt (bzw. Masterplan oder Entwicklungsleitbild) dargestellt werden soll (Art, Formate, Massstäbe). Falls zweckmässig kann sie z. B. auch ein Modell einfordern.

Zur Qualitätssicherung im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens eignet sich der kritische Austausch unter den Projektbeteiligten, Behörden und externen Expert/innen. Deswegen muss die Planungsbehörde prüfen, ob die Einberufung eines fachlichen Beratungsgremiums oder sogar die Durchführung eines ordentlichen oder informellen qualitätssichernden Verfahrens angebracht ist. Ordentliche Verfahren gemäss Ordnungen sia 142/143 umfassen insbesondere Wettbewerbe, Studienaufträge und Konkurrenzverfahren (Testplanungen).

Die Kosten für die Erarbeitung des Gestaltungsplans, der Grundlage (Richtprojekt, Masterplan, Entwicklungsleitbild) und eventueller qualitätssichernder Verfahren liegen bei der Projektträgerschaft.

Zur Sicherung des öffentlichen Interesses ist es üblich, dass sich die Planungsbehörde bedarfsgerecht an den Kosten eines qualitätssichernden Verfahrens beteiligt.

Dem Gestaltungsplanperimeter ist eine Grundnutzung mit ihren zonen-spezifischen Vorschriften unterlegt. Dank der angestrebten erhöhten Qualität ist in einem Gestaltungsplanperimeter eine Abweichung vom Nutzungsmass der Grundnutzung möglich. In Gempen betrifft dies die Gebäudehöhe, die Fassadenhöhe und die Geschosszahl. Es ist in diesem Fall die Gesamtkohärenz der Gestaltungsplanung, die die Qualität und die Zweckmässigkeit der Übersteuerung der Grundnutzung aufzeigen muss. Weitere Abweichungen, insbesondere des Nutzungsmasses, sind in Gempen nicht möglich, da dieses mit der alleinigen Bestimmung der minimalen Grünflächenziffer gemäss PBG in den Zonenvorschriften bereits ausgereizt ist.



Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision scheidet die Gemeinde Gempen drei Gestaltungsplanperimeter aus: den Dorfauftakt Ost an der Liestalerstrasse östlich des Ortskerns (Unterteilt in die Wohnzone mit Gewerbeanteil, GB 510, 511) sowie in die Gewerbezone (GB 1870, 1885, 1919) und den Gestaltungsplanperimeter über den Campus der Sonnenhalde.

Die Ziele der Gestaltungsplanung Dorfauftakt Ost sind:

- die Setzung eines ortsbaulichen Akzents als zeitgemässe Weiterentwicklung des Ortskerns
- eine verdichtete Bauweise im Sinn der Siedlungsentwicklung nach Innen, sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe
- ein zeitgemässes Wohnangebot im Einklang mit Gewerbenutzungen
- eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung der Liestalerstrasse (Aufwertung der Strassensituation und des Ortsbildes)
- die Vernetzung des neuen Areals mit den umgebenden Wohngebieten und der Freihaltezone (Hostett) rückwärtig zum Ortskern

Die Ziele der Gestaltungsplanung Gewerbe Dorfauftakt Ost sind:

- eine verdichtete Bauweise im Sinn der Siedlungsentwicklung nach Innen, hauptsächlich für die Gewerbenutzung
- eine ortsbaulich verträgliche Weiterentwicklung östlich des Ortskerns

- eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung (Aufwertung der Strassensituation und des Ortsbildes)

Die Ziele der Gestaltungsplanung Sonnhalde sind:

- die koordinierte Gesamterneuerung und Weiterentwicklung des Campus
- das Ermöglichen des Erhalts und der siedlungsverträglichen Erneuerung der Gebäude und baulichen Anlagen
- das Ausscheiden von Baufeldern und Bestimmungen für die bauliche Weiterentwicklung
- die Bündelung und quartier- und kinderverträglichen Abwicklung der Personalparkierung
- die quartier- und kinderverträgliche Abwicklung des spezialisierten Bring- und Holverkehrs
- die Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Festlegen von ausreichend Frei- und Grünflächen und naturnahe Gestaltung der Grünflächen

Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht können für An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie untergeordnete Bauten von der Baubehörde genehmigt werden. Dies würde z. B. zum Erhalt von Bestandsbauten Sinn machen, wenn die Gestaltungsplanung langfristig geplant und noch nicht für die Umsetzung vorgesehen ist.

§ 18 Bereiche mit Qualitätssicherung

Mit der Ausscheidung von Bereichen legt die Gemeinde Gempen eine zusätzliche Kategorie von Flächen fest, an die sie erhöhte Qualitätsansprüche stellt. Für Bereiche mit Qualitätssicherung besteht keine gesetzliche Grundlage. Sie bezwecken die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit innovativen, anspruchsvollen Nutzungsabsichten. Die Bereiche mit Qualitätssicherung gelten für Einzelbauten oder Überbauungen:

- bei erhöhten Ansprüchen an das Ortsbild
- bei Entwicklungs- und Innovationsbedarf im öffentlichen Interesse oder
- an exponierten Lagen

Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgeschiedenen Bereiche sind alle im Eigentum der Gemeinde oder von Stiftungen, die im öffentlichen Interesse handeln.

Die Bereiche sind der Grundnutzung überlagert. Abweichungen von der Grundnutzung sind nicht möglich. Mit Nutzungs-, Betreibungs- und Inwertsetzungskonzepten und ggf. auch mit Bebauungsstudien soll vor dem ordentlichen Bauverfahren aufgezeigt werden, wie die Bereiche im Sinne des öffentlichen Interesses gewinnbringend entwickelt werden können. Die Konzepte oder Studien ersetzen das ordentliche (nachgelagerte) Baubewilligungsverfahren nicht.

Ähnlich wie bei Gestaltungsplanungen sind die Anforderungen an die Vorhaben durch die Planungsbehörde im Austausch mit der Projektträgerschaft frühzeitig festzulegen. Die Durchführung von Qualitätsverfahren ist in diesem Zusammenhang in Erwägung zu ziehen. Für die Bereiche der Sonnhalde sind die qualitätssichernden Verfahren in den Zonenvorschriften festgelegt.



Bereiche mit Qualitätssicherung sind auf vier Arealen/Parzellen mit den folgenden Entwicklungsabsichten festgelegt:

- a Parzelle im Eigentum der Gemeinde (GB Nr. 2160): Bebauung für zeitgemässes Wohnen in Synergie mit dem öffentlichem Raum und dem Standort des geschützten Einzelbaums; die Inwertsetzung der Gemeindeparzelle soll als Pilothandlung zur Mobilisierung der grossflächigen Baulandreserven in der Gemeinde verstanden werden
- b Stiftung Brüggli (GB Nr. 1513): Erneuerung/Weiterentwicklung für Angebot an altersgerechtem Wohnraum
- c Gemeindehaus/Feuerwehrmagazin (GB Nr. 1531): innovatives, bedarfsgerechtes Vorhaben, verdichtete Bauweise; die genauen Absichten für die weitere Entwicklung liegen noch nicht fest. Aufgrund der zentralen Lage ist eine verdichtete Bauweise und eine Nutzung, die dem Bedarf der Gemeinde entspricht, prioritär.
- d Buswendeplatz (GB Nr. 1916): innovatives, bedarfsgerechtes Vorhaben zur Stärkung/Ergänzung des Ortskerns im Fall der Aufhebung der Buswendeschlaufe; in diesem Zusammenhang wäre prioritär eine Umzonung in die Kernzone anzustreben, vorausgesetzt die Entwicklungsziele der Parzelle sind mit dieser Zonenzuweisung vereinbar (es ist möglich, dass im weiteren Revisionsprozess neue Erkenntnisse vorliegen)

Nach der Realisierung des Vorhabens haben die Baubereichsperimeter ihren Zweck erfüllt und können ersatzlos aufgehoben werden.

II. ZONENVORSCHRIFTEN

F. Unterteilung

§ 19 Zonen / Gebiete / Objekte

Die Zonenvorschriften beginnen mit einer Übersichtsliste aller Zonen, ausgeschiedenen Gebiete und geschützten oder erhaltenswerten Objekten. Für eine Zusammenstellung der Zonen, deren Flächennachweise sowie den Änderungen gegenüber der vorangehenden Ortsplanung wird auf die Unterkapitel zum Zonenplan (2.1) und zum Gesamtplan (2.3) verwiesen.

G. Bauzonen

§ 20 Kernzone

Eigenschaften

Die Kernzone umfasst den historischen Ortskern von Gempen sowie angrenzende Parzellen. Die Struktur des Ortskerns, insbesondere mit der engen Durchfahrt und der versetzten Anordnung der Gebäude, ist gut erhalten.

Strategie

Für die Kernzone wird als ortsbauliche Strategie das Erhaltungs- und Erneuerungsprinzip festgelegt. Zentral für alle baulichen Interventionen ist das Eingliederungsprinzip. Zum Charakter des Ortsbilds gehört die Abwechslung von der geschlossenen Reihenbauweise mit freistehenden Häusern, geringe Gebäudeabstände und die versetzte oder abgesschrägte Anordnung gegenüber dem Strassenraum. Innerhalb der geschlossenen Reihen ist die geschlossene Bauweise beizubehalten, wobei gemäss den im Erschliessungsplan festgelegten Baulinien von der bestehenden Anordnung teilweise abgewichen werden kann.

Nutzungen

Als Nutzungen sind Wohnen und nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen, darunter insbesondere Nachbarschaftsdienstleistungen (Läden für Alltagsbedarf, Bäckerei, Coiffeur, Arztpraxis...) und Gastgewerbe zugelassen. Sie tragen im Idealfall zur Belebung des Ortskerns bei.

Bestimmungen

Die baulichen Vorschriften umfassen neben dem grundsätzlichen Gebot der Eingliederung:

- die Satteldachpflicht (Neigung zwischen 35° und 50°), womit Attikageschosse de facto ausgeschlossen sind
- maximale Geschoszahl: 3
- maximale Fassadenhöhe: 7,50 m für zwei-geschossige, 10,50 m für drei-geschossige Bauten
- maximale Gebäudehöhe: 15,00 m

- minimaler Grünflächenanteil: 20 %
- ES II, abgesehen von den bereits heute als ES III genutzten Bauten auf GB Nr. 1636 (Hauptstrasse Nr. 37, 39) und GB Nr. 1513 (Hauptstrasse Nr. 9).

Gestalterische Vorschriften betreffen insbesondere die Dächer (Bedachung: Ziegel in ziegelroter oder brauner Farbe, nicht engobiert; Dachvorsprünge: Nach ortsüblicher Art auszuführen; Dachaufbauten: Guben, Schleppguben und Lukarnen; Dacheinschnitte: nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig), die Fassaden (Materialisierung gemäss ortsüblichen Strukturen und Farben (der Baubehörde sind die entsprechenden Farben und Materialmuster im Rahmen des Baugesuchsverfahrens einzureichen) und die vertikale Proportionierung der Fenster (diese Regelung gilt für die Fassaden, jedoch nicht für Dachfenster), sowie die Gestaltung von Vorgärten / Vorplätzen.

Gestaltungs- und Vorbaulinien
im Erschliessungsplan

Ergänzend zum Zonenplan und den Zonenvorschriften sind im Erschliessungsplan Gestaltungsbaulinien festgelegt, die den Erhalt der typischen Anordnung der Bauten im Dorfkern bezwecken.

§ 21 Wohnzone 2-geschossig

Eigenschaften

Die Wohnzone 2-geschossig umfasst den flächenmässig grössten Anteil des Siedlungsgebiets.

Strategie

Als Strategie wird der Erhalt und Erneuerung der bestehenden Wohnzone 2-geschossig definiert. Ortsbauliches Ziel ist einerseits die Bebauung der noch umfangreichen Baulücken (Parzellen von hoher Qualität), andererseits die Verdichtung auf den bereits bebauten Parzellen. Die damit mögliche typologische Veränderung mit zusehends grösseren Gebäuden (in der Praxis wurden die maximal zulässigen Gebäudedimensionen und Nutzungsmasse in den seltensten Fällen ausgereizt) wird dabei nicht als störend wahrgenommen.

Nutzung

Die möglichen Nutzungen umfassen Wohnen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Bestimmungen

Zwecks der Ermöglichung der Verdichtung werden die Bestimmungen geringgehalten. Die Bauweise und die Dachform werden offengehalten (aufgrund der bereits erfolgten baulichen Entwicklung wird die Zulässigkeit von Flachdächern nicht zu einer ortsbildlichen Veränderung führen).

Festlegungen:

- maximale Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude: 8
- Geschosszahl: minimal 1, maximal 2
- maximale Gebäudelänge: 30 m; über Überschreitungen der maximalen Gebäudelänge befindet die Baubehörde (insbesondere wenn mit einer Überschreitung eine überzeugende und ortsbaulich verträgliche Lösung gefunden werden kann)
- maximale Fassadenhöhe: 7,50 m
- maximale Gebäudehöhe: 12,00 m
- Grünflächenziffer: 40 %
- Attikageschosse sind explizit zulässig
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

Empfehlungen

Grundsätzlich empfohlen, aber ohne Festlegungen in der Ortsplanungsrevision sind Massnahmen zur Regenwasserretention (Verwendung von Dachwasser angesichts der Verfügbarkeit von Nutzwasser vor Ort) und zur Energieproduktion (insbesondere Photovoltaik).

§ 22 Wohnzone 2-geschossig, mit Gewerbeanteil

Eigenschaften

Die Wohnzone 2-geschossig mit Gewerbeanteil (Mischzone) wird neu für das Gebiet östlich des Ortskerns an der Liestalerstrasse ausgeschrieben. Es handelt sich um eine gebietsspezifische Zonierung. Die betroffenen Parzellen in der heutigen Wohnzone liegen brach. Die Gewerbezone ist zwischenzeitlich vollständig von Wohnzone umgeben, was potenziell zu Nutzungskonflikten führen könnte.

Strategie

Als Strategien gelten die Weiterentwicklung und die Umstrukturierung des Gebiets, aktuell zum Teil in der Wohnzone 2-geschossig und zum Teil in der Gewerbezone. Gemäss dem Prinzip der Siedlungsentwicklung nach Innen soll in diesem Gebiet eine Überbauung mit gemischter Nutzung entstehen, die östlich des Ortskerns zu einer zentralen Weiterentwicklung beiträgt und damit den Ortskern stützt.

Nutzung

Die zulässigen Nutzungen umfassen Wohnen sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der Gewerbe- und Dienstleistungsanteil liegt bei maximal 30 %. Gemäss aktuellen Wirtschaftlichkeitstrends ist davon auszugehen, dass der Gewerbeanteil deutlich geringer als 30 % ausfallen würde.

Bestimmungen	Für die Festlegung der Bauweise, der Baumasse und der Gestaltung wird ein Gestaltungsplanverfahren festgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens, für das die Erarbeitung eines Richtprojekts notwendig ist und die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens empfohlen wird, soll die Bebauung gemäss dem Prinzip der Ortsverträglichkeit und der Abstimmung mit den benachbarten Siedlungsgruppen bestimmt werden. Betreffend Lärmempfindlichkeit gilt die Stufe ES III.
--------------	--

§ 23 Gewerbezone

Eigenschaften/Strategie	Die bestehende Gewerbezone an der Liestalerstrasse wird beibehalten.
Nutzung	Zugelassen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzung ist weiterhin ebenfalls zugelassen, sie wird allerdings auf 30 % der Nutzfläche beschränkt, da die Zone vorwiegend dem Gewerbe und nicht dem Wohnen dienen soll.
Bestimmungen	Die Bauweise wird offen gelassen, die Baumasse sind mit einer maximalen Fassadenhöhe von 7.5 m und einer maximalen Gesamthöhe von 12 m dieselben wie in der umgebenden W2. Ein Attikageschoss, z. B. für Büros, ist zulässig. Für die Lärmempfindlichkeit gilt die übliche ES III. Zur Sicherstellung der guten Einpassung ins Ortsbild und Aufwertung entlang der Liestalerstrasse, sind die Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

§ 24 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Eigenschaften/Nutzung	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Bauten und Anlagen, die öffentlichen Interessen dienen. Dazu gehören die üblichen Einrichtungen des kommunalen Gemeinwesens (Verwaltung, Feuerwehr, Werkhof, Schule, Kirche, Friedhof), technische Infrastrukturen (Trafostation) und Parkieranlagen. Eine Besonderheit in Gempen ist der Campus der Sonnhalde, Kompetenzzentrum zur Ausbildung und Betreuung von Menschen mit Beeinträchtigungen gemäss kantonalem Auftrag. Bei verschiedenen öffentlichen Bauten und Anlagen besteht aktuell Handlungsbedarf: – Durch die Verlagerung der Gemeindeverwaltung nach Hochwald werden Räumlichkeiten im Ortskern für neue Nutzungszwecke frei; auch müssten die Gebäude totalsaniert werden
-----------------------	--

- Der Campus der Sonnhalde ist einem konstanten Erneuerungs- und Weiterentwicklungsbedarf unterstellt, insbesondere um den Vorgaben für die Betreuung seiner Kundschaft gerecht zu werden.
- Die weitere Verwendung der Buswendeschlaufe ist aktuell noch offen.

Strategie

Die siedlungsstrategischen Ansätze sind für die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlich und werden bedarfsgerecht festgelegt. Sie umfassen den Erhalt, die Erneuerung und die Weiterentwicklung des Bestands genauso wie die Sicherung der für die öffentlichen Aufgaben benötigten Flächen und die Neuentwicklung.

Bestimmungen

Für die OeBA gilt je nach Nutzung die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II oder ES III.

Die übrigen Bestimmungen werden areal- und artspezifisch festgelegt:

- Areal A Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin inkl. Obergeschoss: Die Zukunft dieser Liegenschaften ist aktuell noch offen. Es ist von einer Erneuerung oder Umstrukturierung auszugehen. Die Zielsetzungen und das weitere Vorgehen sind in Abklärung.
- Areal B Kirche inkl. Wohngebäude: Es gilt die Erhaltungsstrategie und das Eingliederungsprinzip in die Kernzone. Bauliche Interventionen sind nicht aktuell geplant. Bei Handlungsbedarf ist der Beizug eines Fachexperten/in, bei der Notwendigkeit eines Ersatzes ein ordentliches qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen.
- Areal C Schule, Sportplatz: Erhalt, Erneuerung. Aktuell sind keine Erweiterungen der Schulanlage geplant. Optimiert werden muss die Fussverbindung zur Liestalerstrasse. Die Gemeinde ist weiter an einer zusätzlichen Sicherung der Flächen zwischen Schulanlage und Liestalerstrasse interessiert (Akquisition von Parzelle GB Nr. 5025, Parzelle GB Nr. 540 ist bereits Eigentum der Gemeinde).
- Areal D: Buswendeschlaufe: Erhalt, bauliche Interventionen sind aktuell nicht geplant. Je nach Entwicklungsabsicht ist eine Qualitätssicherung vorzunehmen.
- Areal E Friedhof: Erhalt; aktuell besteht kein Entwicklungsbedarf, würde dieser jedoch nötig, ist ein Fachexperte/in beizuziehen
- Areal F Trafostation: Erhalt; aktuell besteht kein Entwicklungsbedarf

- Areale G Parkplätze: Das öffentliche Parkplatzangebot ist die meiste Zeit ausreichend, an den Freizeitspitzen (Ausflugsverkehr) aber jeweils überlastet. Zwei Parkieranlagen mit insg. 28 Plätzen werden möglicherweise aufgehoben (Verwaltung und Liestalerstr./Breitweg). Neu soll auf dem Campus der Sonnhalde eine Parkieranlage für das Personal mit ca. 100 Parkplätzen erstellt werden; diese kann am Wochenende teilweise dem Freizeitverkehr zur Verfügung gestellt werden.
- Areal H Sonnhalde: Das Areal umfasst die Flächen westlich/unterhalb des Haglenwegs, die bisher zur Wohnzone 2-geschossig gehörten. Die baulichen Bestimmungen der Wohnzone 2-geschossig sollen für dieses Areal nach wie vor gelten (Erhalt und Erneuerung, max. 2 Geschosse, max. 30 m Gebäudelänge, max. 7,50 m Fassadenhöhe, max. 12 m Gebäudehöhe, min. 40 % Grünflächenanteil). Erste Gespräche mit der Sonnhalde haben gezeigt, dass die Ertüchtigung des Grundschulgebäudes (Haglenweg 11) gemäss den Festlegungen der Wohnzone 2-geschossig problematisch wäre. Die Gestaltungsplanung soll hierbei aufzeigen, inwiefern eine quatierveträgliche Lösung gefunden werden kann.
- Areal I Sonnhalde: Das Areal umfasst die Flächen östlich des Haglenwegs. Es gilt das Erneuerungs- und Weiterentwicklungsprinzip, wobei verschiedene bestehende Bauten saniert und z. T. erweitert werden müssen. Zusätzlich soll die Möglichkeit für ein bis zwei Neubauten (ggf. Ersatzbauten) sowie Raum für die Mobilitätsbedürfnisse (Parkierung für Personal, Buslinie, Bring- und Holverkehr) gegeben sein. Die Bestimmungen orientieren sich an der vorhandenen offenen Bauweise des Campus und den Regelungen der übrigen Zonen östlich des Haglenwegs: 12 m als maximale Fassadenhöhe, 15 m als maximale Gesamthöhe, Zulässigkeit eines Attikageschosses. Über diese Bestimmungen hinaus soll eine Gestaltungsplanung mit einer Richtprojektierung die Anordnung und Volumetrie der Bauten festlegen.

H. Eingeschränkte Zonen

Eigenschaften und Chancen

§ 25 Freihaltezone

Nordöstlich und südöstlich der Kernzone sind zwei Freihaltezonen ausgeschieden. Die nordöstliche Freihaltezone ist von ihrem Ausmass und ihrem Charakter als Hostett mit Obstbäumen gut erhalten und vom öffentlichen Raum einsehbar. Sie trennt die Kern- von der Wohnzone und wirkt identitätsstiftend. Die südöstliche Freihaltezone beschränkt sich auf einen ca. 20-30 m breiten Streifen, bietet Raum für diverse Nebengebäuden und ist vom öffentlichen Raum her kaum einsehbar. Die Trennwirkung zwischen Kern- und Wohnzone ist dementsprechend eingeschränkt. Die mögliche Transformation der Gemeindelienschaften (Gemeindehaus, Feuerwehrmagazin) könnte eine Gelegenheit sein, die Freihaltezone an ihrem westlichen Ende zu erweitern und aufzuwerten.

Bestimmungen

Der Zweck (Erhalt des Freiraums zwischen Kern- und Wohnzone) und die Ausdehnung der Freihaltezonen erfährt keine Veränderung, es wird lediglich präzisiert, dass es darum geht, den unbebauten Freiraum zu erhalten. Insbesondere soll der Hostett- und gartenartige Charakter der Flächen beibehalten werden. Landwirtschaftliche Kleinbauten (z. B. für Hühner- oder Ziegenhaltung) sind zulässig (maximal 12 m² Gebäudefläche und 3,5 m Höhe). Die Bewirtschaftung und der Unterhalt müssen extensiv erfolgen.

Kein öffentlicher Raum/
keine Wegverbindung

Die Möglichkeit zur Nutzung der Freihaltezonen als öffentliche Räume und die Erstellung einer Fussverbindung vom Neumättli zum Höfliweg (nördliche Freihaltezone) wurde im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Leitbilds geprüft, aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundeigentümerschaft jedoch wieder verworfen.

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

§ 26 Waldrandschutzzone

Eigenschaften

Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich über eine Länge von gut 100 m eine je nach Stelle ca. 10-20 m tiefe Waldrandschutzzone. Eine weitere Waldrandschutzzone befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand. Auch wenn die menschliche Nutzung der Waldrandschutzzone nicht ausgeschlossen wird, wird eine möglichst naturnahe Gestaltung angestrebt, so dass sich der Waldsaum klar von einer Gartennutzung unterscheidet.

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan wird der Waldabstand von 20 m auf allen betroffenen Parzellen unterschritten.

Bestimmungen

Der Zweck (Bildung eines lebensraumtypischen Umfelds und Vorbeugen der Verwaldung) und die Ausdehnung der Waldrandschutzzone erfährt

keine Veränderung. Die Bestimmungen im Zonenreglement werden neu präzisiert. Zulässige Vegetationstypen sind Ruderalflächen, freistehende Büsche, Heckenelemente und Obstbäume, die als Einzelobjekte zu halten sind.

Der Unterhalt muss dem Lebensraum des Waldsaums gerecht werden und insbesondere der Verwaldung vorbeugen. Dazu gehören das Zurückschneiden der Bäume, Sträucher und Heckenelemente, so dass diese nicht mit dem Wald zusammenwachsen, und das Zusammennehmen und Entsorgen/Kompostieren von Laub (wird das Laub liegengelassen, bildet sich Waldboden).

Lärmempfindlichkeit

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Zone ausserhalb Bauzone

§ 27 Landwirtschaftszone

Eigenschaften

Im nördlichen und im südlichen, um den Ort Gempen liegenden Gemeindegebiet befinden sich Landwirtschaftsflächen. Diese sind der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Landwirtschaftszone umfasst auch die Gebäudegruppen der landwirtschaftlichen Betriebe ausserhalb des Siedlungsgebiets. Der Landwirtschaftszone überlagert ist die Jura-schutzzone. Der nordwestliche Teil der Parzelle GB Nr. 1901 ist zusätzlich Teil der Sodbrunnenschutzzone.

Flächenabnahme

Die Landwirtschaftszone erfährt am östlichen und nördlichen Rand des Siedlungsgebiets eine Reduktion zugunsten zweier Bauzonen (OeBA: Werkhof, Gewerbe, Sonnhalde; Wohnzone).

Bestimmungen

Der Zweck der Landwirtschaftszone besteht in der Sicherung der Kulturlandflächen zur Nahrungsmittelproduktion, der Landesversorgung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Dementsprechend ist die Nutzung definiert, wobei ergänzend festgehalten wird, dass die Produktion überwiegend bodenabhängig erfolgen muss. In Sachen Lärm gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Bauen ausserhalb der Bauzone

Weitere Bestimmungen betreffen Bauten. Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist grundsätzlich auf eidgenössischer Ebene gemäss RPG und auf kantonaler Ebene gemäss PBG geregelt. Die zuständige Behörde ist der Kanton. Das Zonenreglement hält zusätzlich fest, dass sich bewilligte Bauvorhaben in den örtlichen baulichen und landschaftlichen Kontext einbeziehen müssen. Fassadenhöhen sind auf 7,50 m beschränkt, Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer anzulegen. Silos dürfen maximal 20 m hoch sein.

K. Überlagernde Festlegungen

Eigenschaften

§ 28 Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzonen sind im Norden des Gemeindegebiets (Schön-
matt und Stollenhäuser) sowie nördlich und südöstlich des Siedlungs-
kerns der Landwirtschaftszone überlagert. Es handelt sich jeweils um
grössere zusammenhängende Flächen. Die Mehrheit des Landwirt-
schaftslandes ist der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Festlegungen

Zweck der Landschaftsschutzzone ist der Erhalt von grösseren zusam-
menhängenden offenen Landschaftskammern und -flächen, der land-
wirtschaftlichen Produktion sowie von Ausgleichsflächen, Natur- und
Landschaftsobjekten. Zu den typischen Bestandteilen gehören Wiesen,
Äcker, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen, Gehölze sowie Wald-
ränder. Diese werden unterhalten und typisch gefördert, z. B. durch den
Ersatz von abgegangenen Objekten.

Im Prinzip keine Bauten

Zur Sicherstellung des offenen landschaftlichen Zusammenhangs dürfen
in der Landschaftsschutzzone keine Bauten oder bauliche Anlagen er-
stellt werden. Das Terrain muss in seinem natürlichen Zustand belassen
werden. Insbesondere zu vermeiden sind flächendeckende Solaranlagen
(auch wenn diese mit extensiver Landwirtschaft vereinbar wären). Zuläs-
sig sind bauliche Eingriffe zur Unterstützung der landwirtschaftlichen
Produktion: Dazu gehören unter anderem Bienenhäuser, Weideunter-
stände, Einzäunungen, Schutzabdeckungen für Obstanlagen, Nieder-
stammanlagen und Rebbau. Ebenfalls zulässig sind die Erstellung von
Zufahrten zu landwirtschaftlich genutzten Anlagen, die Sanierung von
bestehenden Entwässerungsanlagen und einmalige Anpassungen im
Rahmen von Güterregulierungen.

Überlagerungen

Der kommunalen Landschaftsschutzzone teilweise überlagert sind die
kantonale Juraschutzzone und kantonale Vorranggebiete Natur und
Landschaft.

§ 29 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung muss zum Schutz von Gewäs-
sern ein Gewässerraum ausgeschieden werden. Die minimale Breite des
Gewässerraumes wird durch das kantonale Amt für Umwelt berechnet.
Im Gesamtplan der Gemeinde wird der Gewässerraum mittels Ufer-
schutzzone gesichert. Diese ist der Landwirtschaftszone überlagert. Folg-
lich ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung möglich, wobei Ein-
schränkungen bei der Bewirtschaftung bestehen.

Die Einschränkungen ergeben sich aus übergeordneten Gesetzen. Innerhalb des Gewässerraumes sind keine Bauten und Anlagen zulässig, ausser sie sind standortgebunden, wie beispielsweise Wasserkraftwerke oder Brücken.

§ 30 Quell- und Grundwasserschutzzonen (GWS)

Für die Quell- und Grundwasserschutzzonen gelten die separaten Vorschriften der Quellwasserfassungen (Schutzzonenpläne und -reglemente). Diese sind:

- Schomelquelle Nord und Süd und Wydackerquelle, Hofmattquelle und Oberimattquelle (RRB 2003/1367 vom 12. August 2003)
- Ramstelquellen (RRB 2010/885 vom 18. Mai 2010)
- Tugmattquellen (RRB 2010/1280 vom 06. Juli 2010)
- Rappenfluh- und Wolfenriedquellen (RRB 2020/555 vom 21. April 2020)

§ 31 Sodbrunnenschutzzone (SOBS)

Eigenschaft und Zweck



Der Grundnutzung ist eine Sodbrunnenschutzzone überlagert. Sie umfasst das Siedlungsgebiet nördlich der Kernzone (Teil der Wohnzone 2-geschossig) sowie Teile der landwirtschaftlich genutzten Parzellen GB Nrn. 1901, 5239, 5241, 5242 und 5243. Die Zone soll die sich dort befindenden alten Sodbrunnen schützen, so dass sie als Notwasserreserven genutzt werden können. Zum Schutz der Wasserqualität ist insbesondere die Versickerung von Siedlungswasser zu unterbinden.

Seit der Festlegung dieser Schutzzone wurden die Sodbrunnen in der Praxis nie gebraucht. Die Schutzzone umfasst Teile der Landwirtschaftszone (bzw. landwirtschaftlich genutzte OeBA), für die keine Bestimmungen festgelegt sind. Im Rahmen der Abklärungen zur Notversorgung im Winter 2022-2023 wurden die Sodbrunnen als mögliche Ressource erkannt. Im Rahmen der vorgesehenen Revision des GWP soll die Zweckmässigkeit der Zone und der Bestimmungen überprüft werden.

Bestimmungen

Innerhalb der Schutzzone gelten die folgenden Einschränkungen:

- keine Regenwasserversickerung von Dächern, Plätzen und Strassen
- keine Sickerleitungen um die Gebäude
- Abdichtung von Gebäudehinterfüllungen im obersten Teil gegen eindringendes Wasser mit lehmigem Material
- keine Boden- oder Felsinjektionen

- keine Trafostationen

Die Kanalisationsleitungen und -Anschlüsse unterstehen der Norm SIA V-190; Dichtigkeit gemäss Zone S. Sämtliche Leitungen müssen kontrollierbar sein. Der bauliche Zustand der Abwasseranlagen ist zu überprüfen, wenn ein Verdacht auf Undichtheit besteht. Festgestellte Mängel sind innert nützlicher Frist zu beheben.

Bestehende Versickerungen waren gemäss rechtsgültigem Zonenreglement innerhalb von fünf Jahren zu beheben.

L. Natur- und Kulturobjekte und weitere Bestimmungen

vgl. Naturinventar/-Konzept

Einzelbäume

§ 32 Geschützte Naturobjekte

Die geschützten Naturobjekte umfassen Einzelbäume und Höhlen. Sie sind im Gesamtplan standortgebunden festgelegt.

Bei den geschützten Einzelbäumen handelt es sich mit einer Ausnahme um wertvolle, prominente, ortstypische Arten auf dem Grundeigentum der Gemeinde (Linden, Nussbäume, Kirsche). Ebenfalls geschützt ist die sich auf einem privaten Grundstück befindende Linde an der Hauptstrasse im Ortszentrum, deren Schutz im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft erfolgt.

Die Bäume müssen an ihrem Standort erhalten bleiben und zweckmässig gepflegt werden. Das bedeutet insbesondere, dass auch ihr Wurzelraum nicht durch Abgrabungen oder unterirdische Bauten tangiert werden darf. Beseitigungen sind nur zulässig, wenn ein Baum krank oder altersschwach ist, Menschen und die Umgebung zu gefährden droht oder im Fall eines prioritären baulichen Erneuerungs- oder Weiterentwicklungsvorhabens (z. B. die Erweiterung der Schulanlage). In diesen Fällen oder auch bei einem Abgang eines Baums ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen, möglichst am gleichen Ort oder im Rahmen einer koordinierten Planung. Beseitigungen und Ersatzpflanzungen werden durch die Baubehörde bewilligt. Die Kosten gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wobei sich die Gemeinde beteiligen kann.

Höhlen

Unter dem Ramstel und der Schartenfluh befinden sich insgesamt vier kommunal geschützte Höhlen, zusätzlich zur Glitzersteinhöhle (kantonales Naturreservat). Es handelt sich um wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen, darunter insbesondere Fledermäuse. Der Schutz bleibt aufrechterhalten. Die Höhlen dürfen weder beschädigt, zerstört, aufgefüllt noch anderweitig beeinträchtigt werden.

Fledermausschutz

In der St. Blasius Kirche befindet sich ein Quartier der geschützten Fledermausart «Graues Langohr». Die Tiere dürfen durch Bauvorhaben oder Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden.

§ 33 Kulturobjekte

Generelles

Kulturobjekte umfassen Gebäude oder einzelne Elemente von Gebäuden oder Objekte wie Wegkreuze und Brunnen mit historischem Wert. Sie tragen zur Identität des Orts bei. Es bestehen drei Kategorien:

- (kantonal) geschützt: Die in den Nutzungsplänen geschützten Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Regierungsratsbeschluss geschützt. Die entsprechende Verfügung umschreibt den Schutzcharakter.
- (kommunal schützenswert): Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe oder des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.
- (kommunal) erhaltenswert: Erhaltenswerte Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

In Gempen findet sich aktuell ein geschütztes und fünf erhaltenswerte Kulturobjekte:

- Gebäude und Dachstuhl, Hauptstrasse 28, GB 2170; RRB Nr. 2540 vom 20.8.1991 (geschützt)
- das Restaurant der Schönmat-Gruppe (erhaltenswert)
- ein Gebäude der Baumgarten-Gruppe (Nr. 1, erhaltenswert)
- das Schlachtendenkmal (erhaltenswert)
- der Turm auf der Schartenflue (erhaltenswert)
- das Wegkreuz Räckholder (erhaltenswert)

Im Rahmen der Revision wird deren Schutz beibehalten oder teilweise erhöht und es werden weitere wichtige Bauten und Objekte unter Schutz gestellt (vgl. Liste im Anhang des revidierten Zonenreglements).

Für geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich der Bausubstanz sowie der Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild. Bei geschützten und schützenswerten Objekten steht die Substanz, bei erhaltenswerten Objekten die Struktur (Stellung, Volumen) im Zentrum. Für Kulturobjekte gilt eine erhöhte Unterhaltspflicht zu deren Bestandserhalt durch die Eigentümerschaft (Unterhaltspflicht gemäss kantonaler Kulturdenkmäler-Verordnung). Die Durchsetzung der Unterhaltspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.

	Bauliche Eingriffe sind grundsätzlich frühzeitig (spätestens bei der Erarbeitung des Vorprojekts) und im Dialog mit der kommunalen Baubehörde und den kantonalen Fachstellen abzusprechen.
Bestimmungen geschützte Kulturobjekte	Geschützte Kulturobjekte sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege, insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. Alle Arbeiten sind im Sinne der Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen, Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
Bestimmungen schützenswerte Kulturobjekte	Schützenswerte Kulturobjekte sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) möglichst zu erhalten. Auch ihre Bausubstanz ist wenn möglich zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Baubehörde den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt. Diese Beurteilung basiert auf einem durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweis, dass die Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung abbruchwürdig ist. In der Abbruchbewilligung kann die Baubehörde Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau verfügen. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben (sprich, die störend wirken und nicht zum ursprünglichen Gebäude gehören), dürfen abgebrochen werden.
Bestimmungen erhaltenswerte Kulturobjekte	Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) möglichst zu erhalten. Der Abbruch ist analog den schützenswerten Kulturobjekten geregelt.. Bei einem Umbau sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben. Im Falle eines unvermeidlichen Abbruchs soll möglichst gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegen, dessen Ausführung gesichert ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) des ursprünglichen Gebäudes grundsätzlich zu übernehmen. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen.

Unterhaltungspflicht

Kulturobjekte sind von der Eigentümerschaft so zu erhalten, dass ihr Bestand gesichert ist (Unterhaltungspflicht gemäss kantonaler Kulturdenkmäler-Verordnung). Die Durchsetzung der Unterhaltungspflicht ist Aufgabe der Baubehörde.

Beiträge

Bei kantonal geschützten Objekten sind Beiträge der Denkmalpflege möglich; zuständig ist das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie. Für schützenswerte resp. erhaltenswerte Objekte sind Beiträge im Einzelfall möglich und bedingen einen Antrag an die kantonale Denkmalpflege-Kommission und die Planungsbehörde Gempen. Diese befindet abschliessend über mögliche Beiträge.

Bei landwirtschaftlichen Bauten in der Juraschutzzone sind bei besonderen Massnahmen ebenfalls Beiträge des Heimatschutzes (Natur- und Heimatschutzfonds) möglich.

§ 34 Archäologische Fundstellen

Gemäss kantonaler Gesetzgebung sind archäologische Fundstellen geschützt, unabhängig davon ob sie bereits bekannt sind oder erst bei Bauarbeiten entdeckt werden. Bei geplanten Bauvorhaben im Bereich von Fundstellen oder bei Neuentdeckung von Fundstellen ist zwingend die Kantonsarchäologie zu informieren.

§ 35 Belastete Standorte / Altlasten

Belastete Standorte oder Altlasten bezeichnen Gebiete, die früher beispielsweise als Ablagerungsstandorte für Abfälle gedient haben. Die Gebiete sind im kantonalen Geoportal einsehbar. Bei Bauvorhaben in den entsprechenden Gebieten sind die übergeordneten Gesetze und die Vorgaben des kantonalen Amtes für Umwelt zu befolgen.

III. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**§ 31 Verfahren**

Paragraph 31 verweist auf die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen (§§ 15 ff. PGB). Sie verweisen auf die unterschiedliche Erlassart für die Bestimmungen der Bauordnung, die nach den Verfahrensbestimmungen des Gemeindegesetzes erlassen werden, und diejenigen der Zonenordnung, die dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) unterliegen.

§ 32 Inkrafttreten und Übergangsrecht

Mit Paragraph 32 wird bestimmt, dass das Bau- und Zonenreglement nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft tritt. Ab dann findet es Anwendung auf alle Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.

§ 33 Aufhebung des alten Rechts

Paragraph 33 ergänzt, dass alle widersprechenden früheren Bestimmungen, darunter insbesondere das bestehende Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Gempen (Regierungsratsbeschluss Nr. 80 vom 21. Januar 2014), mit dem Inkrafttreten des neuen Reglements aufgehoben werden.

2.5 Planungsausgleich

Das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG, Inkraftsetzung 1. Juli 2018) regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen gemäss eidgenössischem Auftrag (§ 5 RPG). Es verpflichtet die Gemeinden zur Haltung eines Planungsausgleichsreglements (PAR). Das PAR muss spätestens bei der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision durch die Gemeindeversammlung verabschiedet worden sein.

Das PAG wird aktuell revidiert, u. a. zur Prüfung von Mehrwertabgaben auch bei Aufzonungen.

Die Gemeinden können im Rahmen eines Planungsausgleichsreglements (PAR) den gesetzlich vorgegebenen Abgabesatz von 20 % um weitere 20 % auf maximal 40 % erhöhen. Die erhobenen Mittel werden zweckgebunden eingesetzt.

Die Gemeinde Gempen sieht vor, das PAR in Kenntnis des neuen Gesetzesentwurfs auszuarbeiten.

2.6 Ergänzende Aspekte

Verschiedene weitere Themen und Aspekte wurden durch die Gemeinde Gempen im Rahmen des Ortsplanungsrevisionsprozesses geprüft, jedoch noch nicht mit Bestimmungen festgelegt. Weitere Bereiche erfahren im Rahmen der fortlaufenden Revisionsarbeiten und parallel zur Ortsplanung Entwicklungen oder Fortschreibungen. Schliesslich sind verschiedene Bereiche, Themen und Aspekte auf ihre Relevanz geprüft und aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die Ortsplanungsrevision Gempen nicht vertieft bearbeitet bzw. nicht in die bestimmenden Inhalte aufgenommen worden.

Kantonsstrasse

Eine Überarbeitung der kantonalen Erschliessungspläne ist nicht notwendig. Wie in Kapitel 2.2 ausgeführt, sind die bestehenden kantonalen Erschliessungspläne mit den kommunalen Planungsabsichten im Ortskern vereinbar. Die Bestrebungen für Tempo 30 auf der Kantonsstrasse und ein mögliches Betriebs- und Gestaltungskonzept erfolgen ausserhalb der Ortsplanung.

Altersgerechtes Wohnen

Gempen bemüht sich, für ältere Menschen attraktiven Wohnraum zu schaffen. Festlegungen, die über die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (gem. § 143^{bis} PBG) hinausgehen werden keine getroffen. Die Möglichkeit zum Mehrgenerationenwohnen ist dank der hohen Flexibilität der Bestimmungen in der Wohnzone bereits gegeben. Die Zweckmässigkeit einer allgemein festzulegenden Hindernisfreiheit wird hinterfragt. Auch möchte die Gemeinde ältere Menschen eher dazu ermutigen, alters- und flächengerechte Wohnungen zu beziehen und zu gross gewordene Wohnräume für jüngere Generationen freizugeben. Im Rahmen von zentralen Entwicklungen (z. B. Dorfauftakt Ost, evt. Umnutzung Gemeindeverwaltung/Feuerwehrmagazin) könnte die Schaffung von altersgerechten Wohnungen eine Möglichkeit sein; bei einer Erneuerung der Stiftung Brüggli sollen spezifische Angebote erweitert werden.

Energie

Gempen bietet gute Voraussetzungen für nachhaltige Energieproduktion. Eine Holzschnitzelheizung in der Schulanlage bedient auch die Sonnhalde und hat zusätzliche Kapazitäten für die Wohnzone. Dank der erhöhten Lage anbietet sich Gempen auch für Photovoltaik-Stromproduktion.

Grundeigentümerschaften sind ermutigt, von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Auf Bestimmungen jenseits von § 9 BZR wird aus den folgenden Gründen verzichtet:

- Es bestehen zielführende Bestimmungen auf den übergeordneten Ebenen
- Die Standards und Bestimmungen erfahren laufend Aktualisierungen
- Festlegungen können unerwünschte marktverzerrende Nebeneffekte haben (z. B. Preisvorteile für Anbieter)
- Zu hohe Standards können das Bauen erheblich verteuern und den Zugang zum Eigenheim verunmöglichen

Nutzwasser

Aufgrund der allgemeinen Wasserknappheit in Gempen (Nutzwasser wird von Dornach hochgepumpt) wird das Sammeln von auf Dachflächen anfallendem Regenwasser ermutigt. Das Anbringen von Sammel-tanks oder sonstige Wassergewinnungsmassnahmen werden jedoch nicht vorgeschrieben.

GEP/GWP

Der generelle Entwässerungsplan (GEP) und der generelle Wasserversorgungsplan (GWP) werden infolge der Ortsplanungsrevision angepasst.

Wald

Der bestehende Waldfeststellungsplan wird überarbeitet und gemäss den neuen übergeordneten Gesetzgebungen aktualisiert (*finale Erarbeitung noch ausstehend*). Wo notwendig werden die Waldfeststellungen angepasst.

Die Waldbaulinien betragen in der Regel 20 m. Entlang GB Nr. 1583 beträgt der Waldabstand 14 m gemäss RRB Nr. 261 vom 25. Februar 2014.

Hecken

Die Hecken werden gemäss den Vorgaben der kantonalen Heckenrichtlinie überprüft. Innerhalb Bauzone werden die Hecken wie bis anhin mit einer Heckenbauline von 4 m versehen. Eine Änderung gibt es bei der Hecke im Bereich Kirschweg, zudem werden Hecken im Bereich des Schulareals sowie ausserhalb der Bauzone ergänzt.

Schartenfluh

Das räumliche Leitbild (S. 19) beinhaltet das Bekenntnis zur Schartenfluh als einzigartigen und identitätsstiftenden Ort in der Gemeinde und die Unterstützung der sanften Sanierung und angemessener baulichen Massnahmen. Auch wird eine Parkierungslösung gefordert.

Die Schartenfluh befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Ortsplanung führt den bestehenden Schutz einer Höhle als geschütztes Objekt weiter, erhöht den Schutzstatus des Turms von erhaltenswert auf schützenswert und legt für den ursprünglichen Gebäudeteil des Restaurants den erhaltenswerten Schutzstatus fest.

Gewässer

Die Ortsplanungsrevision legt mittels Uferschutzzonen die Gewässerräume fest (vgl. Kapitel 2.3).

Naturgefahren

Auf dem Gemeindegebiet von Gempen weist die synoptische Gefahrenkarte keine Prozessgebiete aus. Entsprechend braucht es keine Gefahrenkarte. Die Hinweiskarte zeigt Rutsch- und Steinschlaggefahr im und oberhalb des nordöstlichen Siedlungsgebiets. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Massnahmen festgelegt. Bei neuen Erkenntnissen wären die einschlägigen vorgehenden Weisungen zu berücksichtigen.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt im Siedlungsgebiet im Bereich des Dorfkerns eine Gefährdung der höchsten Stufe (mehr als 25 cm). Bei einem Starkregenereignis würde sich nicht versickertes Regenwasser aufgrund der Kessellage des Ortskerns dort sammeln und dann weiter Richtung Ramstelgraben fliesen



Abbildung 6 Gefahrenhinweiskarte: Risiko Rutschungen (beige) und Steinschlag (rot)

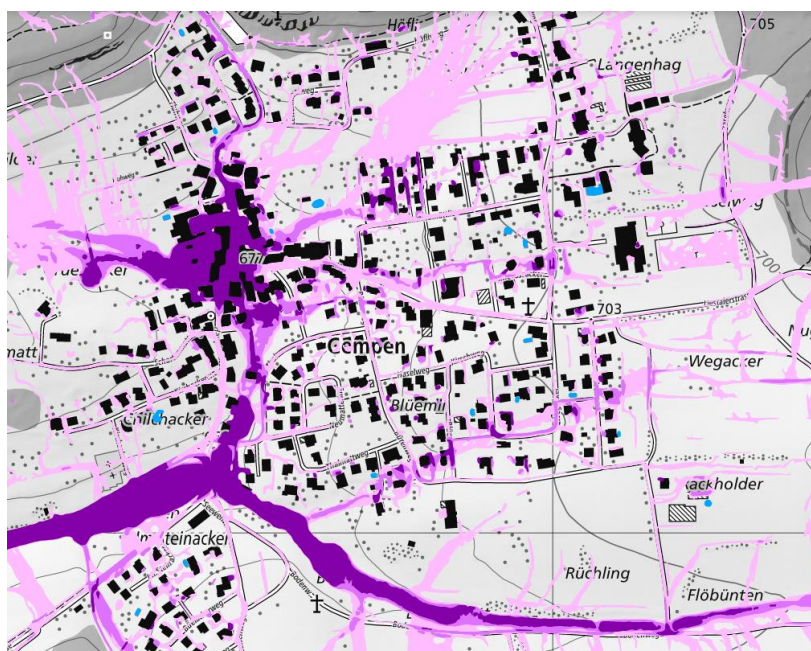


Abbildung 7 Gefährdung Oberflächenabfluss (dunkelviolet: bis 25 mm)

Belastete Standorte / Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind in Gempen sechs belastete Standorte erfasst. Es handelt sich um eine Schiessanlage mit Untersuchungsbedarf sowie fünf Ablagerungsstandorte. Ein Ablagerungsstandort ist als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert, drei Ablagerungsstandorte als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf und bei einem besteht kein Untersuchungsbedarf.

Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, sind die einschlägigen Untersuchungen, Beurteilungen und Massnahmen gemäss eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen vorzunehmen. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15).

Prüfperimeter Bodenabtrag

Der Prüfperimeter Bodenabtrag umfasst im Wesentlichen den Gempner Ortskern, die Hofgruppen ausserhalb Siedlungsgebiet sowie die Gärtnerei der Sonnhalde. Im Prüfperimeter muss mit Belastungen des Untergrunds gerechnet werden.

Archäologische Fundstellen

Auf dem Gemeindegebiet von Gempen sind geschützte archäologische Fundstellen vorhanden. Bei Bauvorhaben sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

3 Rechts- und Planungsgrundlagen

In diesem Kapitel werden die für die Ortsplanungsrevision Gempen relevanten Rechts- und Planungsgrundlagen kurz erwähnt.

Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG)

Auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere die Grundprinzipien der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Siedlungsqualität relevant, die Bund, Kantone und Gemeinden gemeinsam angehen (§§ 1 und 3 RPG). Weiter hält das eidg. Raumplanungsgesetz das Prinzip der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauzonen fest: Demnach kann Land nur noch einer Bauzone zugewiesen werden, wenn

«...es sich für die Überbauung eignet; es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird; Kulturland damit nicht zerstückelt wird; seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden» (§ 15 RPG).

Diese Prinzipien entsprechen der Verschärfung der Grundregeln der Raumplanung gemäss der Revision von 2014.

Eidg. Inventare

vgl. Siedlungsanalyse

Auf der Grundlage des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) hält der Bund Inventare über einzigartige, originelle, schützenswerte Bauten, Strassen und Landschaften. Für Gempen sind relevant:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN): Das Gemeindegebiet von Gempen ist Teil des BLN-Objekts Gempenplateau, eine schweizweit einzigartige Landschaft
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz: verschiedene Wege und Wegführungen von regionaler und lokaler Bedeutung (Substanz und Struktur, im Wesentlichen ausserhalb des Siedlungsraums)

Kantonale Gesetzgebung

Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung bilden die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen für die Ortsplanung und deren Umsetzung. Die Bestimmungen zur Ortsplanung sind im PBG in den Paragraphen 9-48 festgehalten.

Kant. Raumkonzept/ Aggloprogramm Basel

vgl. Siedlungsanalyse

Das kantonale Raumkonzept und das Agglomerationsprogramm ordnen die Gemeinde dem Handlungsraum des ländlichen Raums mit dem Ziel Erhalten, bzw. dem ländlichen Siedlungsraum im grünen Finger mit dem Ziel Weiterentwickeln zu.

Kant. Richtplan (KRP)

Der kantonale Richtplan (KRP) wurde 2018 gemäss neuen eidgenössischen Vorgaben angepasst. Die Strategien, Planungsgrundsätze, Planungsaufträge und räumlichen Festsetzungen bilden die zentralen inhaltlichen Vorgaben für die Ortsplanung.

Für Gempen sind die folgenden Inhalte besonders relevant:

- S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen: gemäss eidgenössischen Vorgaben; Planungsaufträge/Aufgaben der Gemeinden (S-1.1.13 – S-1.1.18): Überprüfung der Ortsplanung, Überprüfung und Redimensionierung von zu grossen Bauzonen sowie Identifikation von Verdichtungspotenzialen und zentralen Entwicklungsmöglichkeiten
- S-1.2 Siedlungsqualität: gemäss eidgenössischer Vorgabe
- S2.1 Ortsbildschutz: Bewahrung und sinnvolle Nutzung der Ortsbilder. Gempen ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung, Typ Dorf, eingestuft
- S-2.2 Kulturdenkmäler und archäologische Fundstellen: Schutz von wertvollen Objekten (auf Gempner Gemeindegebiet befinden sich 1 geschütztes und 5 erhaltenswerte Objekte; archäologische Fundstellen sind bis anhin keine identifiziert)
- S-2.3 Historische Verkehrswege: Wege mit Substanz in der Nutzungsplanung übernehmen
- L-1 Landwirtschaft: Sichern des Landwirtschaftsgebiets (inkl. Fruchtfolgeflächen) in der Nutzungsplanung
- L-2.1 Juraschutzzone: parzellengenaue Festlegung in der Nutzungsplanung (das Gempner Gemeindegebiet liegt in der Juraschutzzone)
- L-2.4 Kantonale Naturreservate (inkl. Geotope): Übertragung in die Nutzungsplanung (das Reservat Glitzersteinhöhle)
- L-2.6 BLN-Gebiete: Übernahme der Abgrenzungen in die Nutzungsplanung, Ausscheiden von Gebieten, die aufgrund von Schutz- und Entwicklungszielen vollständig von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (BLN-Objekt Gempenplateau)
- L-3.1 Kant. Vorranggebiete Natur und Landschaft: Übernahme in die Nutzungsplanung und ggf. Festlegung von kommunalen Vorranggebieten (betroffene Gebiete: 9.06 Schlosshof-Ramstel-Schartefluh (mit Dornach); 9.07 Schön matt-Stollenhäuser; 9.08 Östlicher Tafelrand Dorneckberg (mit Büren und Nuglar-St. Pantaleon))

4 Interessensdarlegung

Auftrag Ortsplanungsrevision	Mit der vorliegenden Ortsplanung kommt die Gemeinde Gempen dem Auftrag der Revision gemäss kantonalem Richtplan 2018 nach. Demgemäss orientiert sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde nach Innen und die Reglementierung entspricht neu den Standards der harmonisierten Baugesetzgebung. Die Digitalisierung der Nutzungsplanung wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten der Ortsplanung vorgenommen.
Kompakte Ortsplanung	Aufgrund der Grösse von Gempen (ca. 1000 Einwohner/innen) und der eher geringen Komplexität der Aufgabenstellung (kompakter Siedlungskörper, überschaubare Nutzungszonensystematik) wählt die Gemeinde den Ansatz einer kompakten Ortsplanung, die mit ihren Festlegungen eine hohe Differenziertheit vermeidet. Im Ansatz werden einschränkende Bestimmungen möglichst vermieden, um auf der Ebene der einzelnen Bauvorhaben die Möglichkeit der spezifischen Raumgestaltung zu ermöglichen.
Konsolidierung Siedlungsgebiet	Das Siedlungsgebiet wird nicht erweitert. Die bestehenden Reservezonen werden aufgehoben. Damit werden die eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Verminderung der Zersiedelung berücksichtigt.
Herausforderung Baulandhortung	Gempen verfügt über eine Vielzahl an unbebauten Flächen, die eine weitere Entwicklung der Gemeinde innerhalb der bestehenden Bauzonengrenzen ermöglichen. Dennoch ist die Entwicklung der Gemeinde durch eine ausgeprägte Baulandhortung eingeschränkt. Mit dem revidierten Zonenreglement wird der Spielraum für die Nachverdichtung in der bestehenden bereits bebauten Wohnzone geringfügig erhöht.
Qualitäten im Siedlungsraum	Die Gemeinde ist sich der Qualitäten der bestehenden Siedlungsstrukturen bewusst und sieht vor, diese vermehrt zu stärken. Im Fokus steht der Ortskern mit seiner historischen Struktur und der engen, verwinkelten Durchfahrt. Die Aufwertung konzentriert sich hierbei auf den Aussenraum, mit dem Ziel einer siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung (Tempo-30 und Begegnungszone, Verbesserung der Situation für Zu Fuss Gehende, Erhalt des Ortsbildes dank Gestaltungsbaulinien und einzelnen Schutzobjekten). Die Bausubstanz soll bedarfsgerecht und behutsam erhalten und erneuert werden. Besonderes Augenmerk wird auf die drei Abschlüsse des Kernbereichs gelegt, weil dort Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung der Eingangssituationen sowie Verdichtungspotenziale vorliegen.

Der Dorfauftakt Ost an der Liestalerstrasse besticht dabei als und attraktives Gebiet für einen neuen ortsbaulichen Akzent. Das Potenzial soll mittels einer Gestaltungsplanung entwickelt werden.

Gemeindeeigene Parzellen

Als Grundeigentümerin besitzt die Gemeinde auch verschiedene Parzellen im oder am Rand des Siedlungsgebiets, die sie zwecks Deckung von öffentlichen Bau- und Infrastrukturbedürfnissen akquiriert hatte. Einige dieser Nutzungen sind aktuell obsolet oder könnten es in nächster Zeit werden. Damit erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Siedlungsentwicklung nach Innen zusätzlich zu steuern. Eine entsprechende Anpassung der Grundnutzung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorgesehen. Mithilfe von Bereichen mit Qualitätssicherung sichert die Gemeinde jedoch die Möglichkeit zur Inwertsetzung im Interesse der angestrebten Siedlungsentwicklung, indem sie den voraussichtlichen Handlungsbedarf verbindlich aufzeigt.

Konzentration Sonnhalde

Der Campus der Sonnhalde ist aufgrund seiner Grösse und seiner unabhängigen Organisation eine Besonderheit in der Gemeinde. Obschon die Sonnhalde wiederholt Gegenstand von Diskussionen in der Gemeinde war, wird der aktuelle Standort des Kompetenzzentrums nicht in Frage gestellt. Geteiltes Anliegen für die zukünftige räumliche Entwicklung ist die Innenentwicklung des Campus (keine weitere räumliche Erweiterung) sowie die Verträglichkeit der verkehrlichen Abwicklung. Tendenziell muss die Sonnhalde von einem zunehmenden Raumbedarf bei gleichbleibender Kundschaft ausgehen. Auch ist sie darauf angewiesen, auf neue Anforderungen, die von der bestellenden Fachstelle formuliert werden, bedarfsgerecht und z. T. auch kurzfristig zu reagieren. Die baulichen Bedürfnisse der Sonnhalde betreffen mehrheitlich Gebäudesanierungen und –erneuerungen (z. T. mittels Aufstockungen).

Zusätzliche Bauten (gemäss aktuellem Planungsstand ist von ein bis zwei zusätzlichen Baukörpern auszugehen) können auf dem Campus-Gelände erstellt werden. Das in die Wohnquartierstrukturen integrierte westliche Areal soll sich baulich nicht über die bestehenden Strukturen hinausentwickeln und typologisch am Bestand orientieren. Die offene Bauweise des östlichen Areals lässt eine flexiblere bauliche Entwicklung mit eigenständigen Körpern und einer flexibleren Höhenentwicklung zu: Diese verschmilzt tendenziell mit der öffentlichen Schulanlage und den Bauten der Gewerbezone und des Werkhofs.

Gemeindegebiet

Das Gempner Gemeindegebiet, das in etwa dem nördlichen Abschluss des Gempenplateaus entspricht, besticht durch seine landschaftliche Einzigartigkeit. Das Erhalten dieser Qualitäten steht nach wie vor im Vordergrund.

Das aktualisierte Naturinventar zeigt, dass die in den letzten Jahrzehnten umgesetzten Erhalt- und Fördermassnahmen insgesamt erfolgreich waren. Damit diese Entwicklung weitergehen kann, wird an der nutzungsplanerischen Struktur möglichst wenig geändert.

Fazit

Über die vergangenen Jahrzehnte bestach Gempen mit einer zurückhaltenden und dennoch schrittweisen, kontinuierlichen Entwicklung. Die Voraussetzungen sind gegeben, dass dieser Trend auch unter der Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach Innen fortgesetzt werden kann. Mit strukturellen Anpassungen und punktuellen Schwerpunkten einerseits, einer Koordination mit der verkehrlichen Abwicklung und der Gestaltung des Strassenraum andererseits kann Gempen trotz der Herausforderung der Baulandhortung ein verträgliches Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahrzehnten erreichen und damit die Gemeinde als Ganzes stärken.

5 Organisation

5.1 Verfahren

Die Ortsplanungsrevision durchläuft folgende Schritte:

- Räumliches Leitbild (vgl. Kapitel 1) 2019-2022
- Entwürfe Nutzungsplanung 2022-2023
- Kantonale Vorprüfung 2024
- Öffentliche Mitwirkung Mai / Juni 2025
- Öffentliche Auflage anschliessend
- Genehmigung anschliessend

5.2 Beteiligte

Gemeinderat

- Eleonora Grimbichler, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Roman Baumann, Vizepräsident
- Roger Gröger
- Alexander Bieger
- Michel Meier

Ortsplanungskommission

- Eleonora Grimbichler, Gemeindepräsidentin (Vorsitz)
- Josef Berger
- Siegfried Bongartz
- Hans Gränacher
- Roger Gröger, Gemeinderat
- Pia Heller
- Stephanie Nebel
- Hans Fritz Vögeli
- Roland Weber, Baukommission

Auftragnehmende

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Basel/Oensingen

- Projektleitung räumliches Leitbild: Selina Bleuel
- Projektleitung Nutzungsplanung: Christian Schubarth
- Stv. Projektleitung: Janine Eggs
- Siedlungsanalyse: Lionel Leuenberger, Christian Schubarth
- Naturinventar und -konzept: Chantal Büttiker, Lia Häfeli
- Beratung: Thomas Schneitter

6 Grundlagen

Kommunale Grundlagen

Räumliches Leitbild Gempen 2040, durch Gemeindeversammlung verabschiedet am 7. Februar 2022

Siedlungsanalyse Gempen, 23. April 2021/31. Juli 2023

Naturinventar und -konzept Gempen, 30. Juni 2023

Rechtsgültige Ortsplanung:

- Bauzonenplan (RRB 403, 27. Februar 2001)
- Erschliessungsplan (RRB 403, 27. Februar 2001)
- Gesamtplan (RRB 1530, 12. Juli 2005)
- Bau- und Zonenreglement (Baureglement von der Gemeindeversammlung beschlossen am 13. Juni 2013, RRB 80, 21. Januar 2014)
- Zonenreglement zum Gesamtplan (RRB 1530 vom 12. Juli 2005)

Kantonale Grundlagen

Planungs- und Baugesetz vom 03. Dezember 1978, aktuelle Version in Kraft seit: 01. Juli 2018

Kantonale Bauverordnung vom 03. Juli 1978, aktuelle Version in Kraft seit: 07. Juli 2021

Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz), Inkraftsetzung 1. Juli 2018

Kantonaler Richtplan, Oktober 2018

Kantonale Erschliessungspläne Hauptstrasse/Liestalerstrasse, RRB 2001/403 vom 27. Februar 2001

Schutzzonenplan Schomelquelle Nord und Süd und Wydackerquelle, Hofmattquelle und Oberimattquelle, kantonales Schutzzonenreglement für die Quellen der Wasserversorgung Nuglar-St. Pantaleon, RRB 2003/1367 vom 12. August 2003 a) Aufhebung der bestehenden Grundwasserschutzzonen für die Oberimattquelle der Wasserversorgung Nuglar-St. Pantaleon. b) Anpassung und Neugenehmigung der Grundwasserschutzzonen für die Schomelquelle "Nord" und "Süd" und die Wydackerquelle der Wasserversorgung Nuglar-St. Pantaleon sowie für die Hofmattquelle der Wasserversorgung Liestal

Schutzzonenplan Ramstelquellen, Schutzzonenreglement für die Ramstelquellen (Haupt- und Nebenquelle, Obere und Untere Sonnenrainquelle), RRB 2010/885 vom 18. Mai 2010 Aufhebung der bestehenden und Genehmigung der überarbeiteten Grundwasserschutzzone für die Ramstelquellen (Haupt- und Nebenquellen und Sonnenrainquellen) der Wasserversorgung Gempen

Schutzzonenplan Tugmattquellen, Schutzzonenreglement für die Tugmattquellen Nord und Süd, RRB 2010/1280 vom 06. Juli 2010 Teilaufhebung der bestehenden und Genehmigung der überarbeiteten Grundwasserschutzzone für die Tugmattquellen Nord und Süd der Wasserversorgung Seltisberg (BL)

Schutzzonenplan (Übersichtsplan/Detailplan) Rappenfluh- und Wolfenriedquellen, Schutzzonenreglement für Rappenfluh- und Wolfenriedquellen (BL 34.1-2.A), RRB 2020/555 vom 21. April 2020 Gempen und Nuglar-St. Pantaleon: Grundwasserschutzzone der Rappenfluh- und Wolfenriedquellen (Wasserversorgung Frenkendorf/BL)

Siedlungsentwicklung nach Innen SEin, Leitfaden für die Gemeinden, 2018

Praxishilfe Neophyten, (<https://so.ch>, <https://www.infoflora.ch>)

Eidgenössische Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2022)

Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (Stand am 1. Januar 2022)

Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. Juli 2021)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

ISOS-Beschrieb Gempen, 16. März 1976

Weitere

Agglomerationsprogramm Basel, 4. Generation, 16. April 2021

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), 22. September 2005 (Stand 26. November 2010)

Online-Kartenschalter

SOGIS

Swisstopo

7 Abkürzungen

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZR	Bau- und Zonenreglement
ES	(Lärm-) empfindlichkeitsstufe
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GWP	Genereller Wasserversorgungsplan
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
KBV	Kantonale Bauverordnung
KRP	Kantonaler Richtplan
LSV	Lärmschutzverordnung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PAG	Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
RPG	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz
RPV	Eidgenössische Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SEin	Siedlungsentwicklung nach Innen