

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Biel-Benken
4105 Biel-Benken

Gemeinde Biel-Benken	
19. OKT. 2017	
Reg.-Nr.	
Lauf-Nr. 2017-9	
	Geht an:
<input type="checkbox"/> zur Kenntnisnahme	
<input checked="" type="checkbox"/> zur Stellungnahme	GR
<input type="checkbox"/>	

Liestal, 16. Oktober 2017
BUD/ARP/43044/e

Gemeinde Biel-Benken, Mutation Zonenplan Siedlung "Bauernhofzonen" Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns Brief vom 26. Juni 2017 die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Umzonungen der Bauernhofzonen

1.1 Kompensationspflicht

Gemäss § 28 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 handelt es sich bei Bauernhofzonen um Spezialzonen innerhalb des Siedlungsraumes. Diese sind nach § 19 RBG eigenständige Nutzungszonen und gehört somit nicht zu den Bauzonen. Im Übrigen richten sich die zulässigen Nutzungen nach den Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Artikel 8 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Biel-Benken). Daher wurde auch bei der erstmaligen Genehmigung der Bauernhofzone (siehe Regierungsratsbeschluss Nr. 804 vom 30. März 1993) die Umzonung in die Bauernhofzone als Reduktion der Bauzonenfläche gewertet. Dementsprechend handelt es sich bei Umzonungen von Bauernhof- zu Kern- und Wohn-/Geschäftszonen um Einzonungen, mit denen die Bauzonenfläche vergrössert wird. Der Überbauungsstand ist dabei irrelevant.

Gemäss Artikel 38a Absatz 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 22. Juni 1979 haben die Kantone innert 5 Jahren nach Inkrafttreten der Änderung (1. Mai 2014) ihre Richtpläne (KRIP) an die neuen Anforderungen anzupassen. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden (Artikel 38a Absatz 2 RPG). Diese Bestimmung wird durch Artikel 52a Absatz 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 konkretisiert, welche besagt, dass während der Übergangsfrist nach Artikel 38a Absatz 2 RPG Einzonungen nur genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt. Im Kanton Basel-Landschaft sind bis anhin keine Auszonungen rechtskräftig. Gemäss dieser Kompensationspflicht können deshalb

die vorliegenden Einzonungen in die Bauzone nur genehmigt werden, wenn die entsprechende Fläche (ca. 3.4 ha) von Bauzonen in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

1.2 Erheblich geänderte Verhältnisse

Schon bei der erstmaligen Genehmigung der Bauernhofzonen (RRB Nr. 804 vom 30. März 1993) wurde vom Regierungsrat klar gesagt, dass kein Anspruch auf Umzonung besteht und eine künftige Einzonung den Vorgaben von Artikel 15 RPG entsprechen muss. In Anbetracht der Baulandreserven sind daher Einzonungen von Land, in dem in grösserem Masse zusätzlicher Wohnraum generiert werden kann - jedenfalls ohne entsprechende Auszonungen aus der Bauzone – praktisch nicht genehmigungsfähig.

Im Weiteren sind Umzonungen, die nicht im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen beschlossen werden, nur möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Dies ist der Fall, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen hatten, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind (z. B. Aussiedlung, Betriebsaufgabe). Wird jedoch ein Bauernbetrieb weitergeführt, sind Umzonungen von Bauernhof- in Bauzonen - insbesondere auf Teilflächen und ausserhalb von Ortsplanungsrevisionen – grundsätzlich nicht möglich. Die Entwicklung im Bereich bodenunabhängiger Nutzungen (wie im Planungsbericht aufgeführt) kann dabei nicht geltend gemacht werden, da diese in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind. Ansonsten hätten diese im Übrigen in der Bauernhofzone gar nicht zugelassen werden können.

Ausserdem ist es widersprüchlich, wenn z. T. nur Bauernhofzonen mit Gebäuden in Kern- oder Wohn-/Geschäftszonen umgezont werden sollen, die restlichen Flächen hingegen in der Bauernhofzone verbleiben.

1.3 Gefahrenzonen

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft (NGK BL) der Gemeinde Biel-Benken (Fertigstellung Oktober 2010) weist für diverse Parzellen, welche umgezont werden sollen, eine Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse aus. Mit der Umzonung von einer Bauernhofzone in eine Bauzone wird teilweise eine Intensivierung der Nutzung (neue Bauten und Anlagen) ermöglicht, welche zu einer Erhöhung des Schadenpotentials führen kann. Die vorliegende Mutation berücksichtigt die ausgewiesenen Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse nicht. Die Erkenntnisse der NGK BL sind bei der Umzonung zu berücksichtigen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP, Juni 2011). Grundlage der Forderung bilden Artikel 15 RPG, nach welchem die Gemeinde den Nachweis der Eignung als Bauzone (auch bezüglich Naturgefahren) zu erbringen hat. Weiter werden die Gemeinden durch den Kantonalen Richtplan Basel-Landschaft angewiesen, die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen (Objektblatt "L1.3 Naturgefahren").

2. Planungs- und Begleitbericht

2.1 Allgemeines zum Planungsbericht

Gemäss § 31 Absatz 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 und 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.).

Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

3. Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Absatz 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

4. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist.

Freundliche Grüsse



Andreas Güntert

Kopie (per E-Mail):

- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsplanung
- Naturgefahrenfachstelle

Beilage: Mutationsplan, Planungsbericht und Flächenbilanzpläne (2-fach) zurück