

Kurzstellungnahme

zum

„Bericht des Amtes für Raumplanung „Gemeinde Biel-Benken, Mutation Zonenplan Siedlung "Bauernhofzonen", Kantonale Vorprüfung' vom 16. Oktober 2017

Zu 1.1 Kompensationspflicht

Abs. 1: Der Überbauungsstand der BHZ sei irrelevant. Diese Aussage dient der Verwaltung dazu, nachfolgend in

Abs. 2 die Kompensationspflicht bei der Umzonung einer BHZ in eine Bauzone durch kompensatorische Auszonungen rechtsgültiger Bauzonen zu verlangen.

Nach Auskunft der VLP, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, www.vlp-aspan.ch, entfällt jedoch die Kompensationspflicht bei der Umzonung von Spezialzonen im Baugebiet in eine Bauzone. Die Umzonung jedoch von Spezialzonen ausserhalb des Baugebietes fällt unter die Kompensationspflicht gemäss Übergangsbestimmung des revidierten RPG.

Die Kompensationspflicht soll verhindern, dass vor der Überarbeitung der Richtplanung neue Bauzonen geschaffen werden, die ausserhalb des erschlossenen Baugebietes liegen und unerschlossenes Kulturland zu Bauzonen machen, denn damit würde der Spielraum des Richtplanes eingeschränkt.

Durch die Umzonung der vorgeschlagenen BHZ in die Bauzone wird der Richtplan jedoch nicht präjudiziert. Siehe auch die Aussprache mit Herrn Huber, Planungsamt vor ca. einem Jahr im Anschluss an die Intervention des Gemeinderates gegen den KRIP-Entwurf, sämtliche BHZ dem Nichtbaugebiet zuzuteilen.

Die BHZ Biel-Benken war im Zonenreglement Siedlung klar als Spezialzone im Baugebiet konzipiert. Das Verhältnis zum nachträglich geschaffenen § 19 f RGB_BL ist im Planungsbericht klar dargelegt.

Zu den Überlegungen im Vorprüfungsbericht zur Flächenbilanz: Es trifft zu, dass bei der Umzonung von der Bauzone in die BHZ 1992, die altrechtliche Bauzone um diese Fläche reduziert wurde. Die verbleibenden Bauzonen waren aufgrund der Ortsplanungsrevision und der Genehmigung durch den Regierungsrat RPG-konform. Die Umzonung einer Spezialzone im Baugebiet zurück in die Bauzone ändert zwar die Grösse der Bauzone. Jedoch wird durch diese Umzonung innerhalb des Baugebietes — und das ist die Frage hinsichtlich der Übergangsbestimmung — der Richtplan nicht präjudiziert.

Der Hinweis im Vorprüfungsbericht, es sei „widersprüchlich, wenn z. T. nur Bauernhofzonen mit Gebäuden in Kern- oder Wohn-/Geschäftszonen umgezont werden sollen, die restlichen Flächen hingegen in der Bauernhofzone verbleiben“, ist irritierend. Es geht doch in der Raumplanung darum, die Entwicklungsanliegen der Betriebsstandorte innerhalb des Baugebietes zu unterstützen, und andererseits, dort wo es eben ohne Behinderung dieser Anliegen möglich ist, die Gliederung der Dorfentwicklung zu unterstützen.

Zu 1.2 Erheblich geänderte Verhältnisse.

Hier wird im Vorprüfungsbericht noch einmal wie unter 1.1 die Frage der Siedlungsentwicklung und ihrer Grösse angesprochen. Dies ist unter dem Titel der Kompensationspflicht jedoch bereits abgehandelt.

Was die geänderten Verhältnisse angeht, geht es gemäss Vorprüfungsbericht allein um die Frage der Aufgabe der betrieblichen Existenz. Die Frage der geänderten Verhältnisse betrifft jedoch „die veränderten Verhältnisse“ der Landwirtschaftsbetriebe, vor allem ihre wirtschaftliche Ausrichtung gemäss dem veränderten Umfeld, wie dies im Vorprüfungsbericht ausreichend dargelegt worden ist. Dazu gehören auch die gesetzlichen Veränderungen im Bodenrecht, Steuerrecht etc..

Zu 1.3 Gefahrenzone

Ergänzung durch Ortsplaner einfügen.

Zu 2. Planungs- und Begleitbericht

Das erwähnte Mitwirkungsverfahren ist — falls nicht schon erfolgt — noch durchzuführen. Dass die nachgesuchten Umzonungen (BHZ in BZ) untergeordneter Natur sind, wurde im Planungsbericht dargelegt. Deshalb ist eine komplette Ortsplanungsrevision nicht eine Voraussetzung für die Genehmigung.

Fazit: Die kantonalen Planungsämter stehen unter grossem Druck des Bundes zur Beschränkung der Bauzonen. Andererseits besteht nach wie vor ein sehr grosser wirtschaftlicher Druck zur Ausdehnung der Bauzonen, vor allem in den Agglomerationszentren. Um hier mehr Spielraum für die zukünftige Entwicklung zu bekommen, tendieren die kantonalen Planungsämter dazu, die ländlichen und peripheren Gemeinden zurückzubinden. Es wird also offensichtlich um jeden m² rein rechnerische Bauzone gefeilscht, obwohl im vorliegenden Fall überhaupt kein offenes, unerschlossenes Kulturland angeknabbert wird, das ja besser geschützt werden soll. Jede Hektare Bauzone, die in noch ländlich geprägten Gemeinden eingespart werden kann, ermöglicht die Ausdehnung der Bauzonen in den guterschlossenen Zentrumslagen. Aus diesen Gründen postuliert das Planungsamt eine Kompensationspflicht für die Umzonung der BHZ in die Bauzone, obwohl sich dies für Spezialzonen im Baugebiet aus dem RPG nicht ableiten lässt. Denn in Art. 38a RPG geht es um „die Ausscheidung neuer Bauzonen“. Damit ist die Umwandlung von unerschlossenem Kulturland in Bauland gemeint, das neu erschlossen und anschliessend überbaut wird. (Siehe den ausschliesslich zu vertraulichem (!) Gebrauch nachfolgend ebenfalls zugestellten Mailverkehr SVIL-VLP).

Die Schlussbemerkung im Vorprüfungsbericht kann man so verstehen, dass es letztlich ein politischer Entscheid sei, ob man für die Umzonung von der BHZ in die Bauzone eine Kompensation verlange oder eben nicht.

Hans Bieri, SVIL, 25. Oktober 2017

Sehr geehrter Herr Bieri,
Besten Dank für Ihre positive Rückmeldung. Das freut uns sehr.
Nun „kurz“ wie Sie sagen, zu Ihren Fragen:

Frage 1: Die Umzonung von einer „normalen“ Bauzone (ich nehme an Mischzone oder Wohnzone) in eine Bauernhofzone ist eine raumplanerische Massnahme. Die Auswirkungen und die Bedeutung einer solchen Umzonung hängt davon ab, wie das kantonale Recht die Bauernhofzone bezeichnet, bzw. was darin möglich oder nicht möglich ist. Eine delikate Frage, welche man nicht „kurz“ beantworten kann, ist also ob die Bauernhofzone eine 18er-Zone (kantonale Zone, Art. 18 RPG) in der Bauzone ist (eine sogenannte *beschränkte Bauzone*) oder eine 18er-Zone ausserhalb der Bauzone (eine Nichtbauzone). Diese Unterscheidung, welche ich hier nicht beurteilen kann, ist ausschlaggebend für Ihre Frage 2.

Frage 2: Wenn die Bauernhofzone als eine Nichtbauzone angesehen werden muss (gemäss kantonalem Recht) so ist ihre Umzonung in eine „normale“ Bauzone (Wohn- oder Mischzone) eine „Planung nach diesem Gesetz“. Je nach kantonaler Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung kann diese Umzonung dem Mehrwertausgleich unterstellt werden. Wenn die Bauernhofzone als Nichtbauzone angesehen werden muss, so gelten die Übergangsbestimmungen auch hier. Ihre Umzonung in eine „normale“ Bauzone kann nur erfolgen, wenn die Bestimmungen von Art. 15 (Ausscheidung einer Bauzone) erfüllt sind.

Wenn die Bauernhofzone aber als beschränkte Bauzone angesehen werden muss, so gelten die Übergangsbestimmungen nicht. [*Hervorhebung durch HB*] Indessen, kann es sein, dass der Boden durch die Umzonung einer beschränkten Bauzone in eine „normale“ Bauzone an Wert gewinnt. Die Umzonung bleibt eine „Planung nach diesem Gesetz“ und unterliegt, je nach Ausgestaltung des kantonalen Rechts zum Art. 5 RPG, dem Mehrwertausgleich. Es kommt dann noch darauf an, ob der Mehrwert die Freigrenze überschreitet oder nicht.

Falls die Kantone Schaffhausen und Baselland mehr dazu wissen wollen, können diese sich gerne an uns richten und wir werden ihre Baugesetze näher prüfen um die Frage der Ausgestaltung der Bauernhofzone im jeweiligen kantonalen Recht zu eruieren.

Freundliche Grüsse,
Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice
Association Suisse pour l'aménagement national
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Berne
Tél. +41 31 380 76 79 (direct)
Tél. +41 31 380 76 76 (général)

De : Hans Bieri [mailto:hans.bieri@svil.ch]
Envoyé : samedi 9 septembre 2017 13:51
À : Christa Perregaux DuPasquier
Objet : Tagung Solothurn, Frage zum Mehrwertausgleich

Sehr geehrte Frau Vizedirektorin Perregaux DuPasquier
ich gratuliere Ihnen für die sehr interessante Tagung!
Ihr Beitrag zum Mehrwertausgleich war sehr informativ und Ihre klaren Überlegungen haben mich zu zwei Fragen angeregt, die mit den Planungsämtern Baselland und Schaffhausen aufgetaucht sind.
Wäre es möglich, dass Sie mir ganz kurz Ihre Einschätzung zu den beiden Fragen geben könnten?
Herzlichen Dank und freundliche Grüsse

Hans Bieri
SVIL
Postfach 6548
8050 Zürich
079 432 43 52

Ausgangslage

In der Bauzone innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes wurden vor ca. 25 Jahren rechtsgültige Bauzonen *entschädigungslos* umgezont in eine *Spezialzone*, sog. *Bauernhofzone*. In der Bauernhofzone wurde die bauliche Nutzung des im Siedlungsgebiet liegenden bäuerlichen Hofstandortes auf die landwirt-

schaftliche Nutzung eingeschränkt. Im Gegenzug durfte das so in der Spezialzone „Bauernhofzone“ liegende Grundstück nicht mit Erschliessungskosten, welche durch die Überbauung nachbarlicher Bauparzellen ausgelöst wurden, belastet werden.

Frage 1:

Ist die einfache Wiederaufhebung dieser Nutzungsbeschränkung im Siedlungsgebiet durch die Rückzonung von der Spezialzone in die bisher und umliegend geltende Bauzone eine „Planung nach diesem Gesetz“ ? —> Art. 5 Abs. 1 RPG

Frage 2:

Beinhaltet die Wiederaufhebung einer entschädigungslos eingegangenen Nutzungsbeschränkung im Siedlungsgebiet einen „erheblichen Vorteil“ ? —> Art. 5 Abs. 1 RPG

Bemerkung/Erläuterung:

Wir heben seinerzeit zum bessere Schutz der Bauernbetriebe im Siedlungsgebiet die sog. Bauernhofzone propagiert.

Aufgrund der Reduktion der Direktzahlungen in der AP 14-17 sind nun doch einige Landwirtschaftsbetriebe in den Kantonen BL und SH interessiert an einer Rückzonung von ihrem Standort, der im bestehenden Siedlungsgebiet liegt von der Spezialzone in die ordentliche Bauzone.

Die Planungsämter sind unsicher, ob diese Kleinkorrekturen, die nach unserer Auffassung nicht „eine Planung“ mit einer abgabepflichtigen Dimension darstellt unter die Übergangsbestimmungen fallen. Zudem ist unklar, ob eine solche Rückzonung Mehrwertabgabepflichtig sei. Zumal die Preisdifferenz zwischen dem staatlich administrierten Bodenpreis nach BGGB und der Bauzone einen unverhältnismässig hohen Wertsprung bewirkt.

HB