

Planungsbericht

Zonenvorschriften Dorfkern

Mutation Parzellen Nrn. 1499 + 2631

Planungsstand

Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00176

Datum

23.06.2025

Impressum

Auftraggeber Urs Josef Müller
Zwingenstrasse 19, 4225 Brislach

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

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

Projektleitung Victor Holzemer

Inhalt

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	6
1.3	Umgebung.....	7
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	7
2.1	Projektpartner	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte	7
3	Ziele der Planung.....	8
4	Rahmenbedingungen	8
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	8
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	8
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton	8
4.3.1	Kantonaler Richtplan (KRIP)	8
4.3.2	Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	9
4.4	Zonenvorschriften.....	9
4.5	Bau- und Strassenlinien	13
4.6	Erschliessung.....	13
4.7	Lärm	14
4.8	Waldgrenzen.....	15
4.9	Naturgefahren	15
4.10	Gewässer und Gewässerraum	15
4.11	ÖV-Güteklasse.....	16
5	Interessenermittlung- und Abwägung.....	16
5.1	Private Interessen	16
5.2	Öffentliche Interessen	17
5.2.1	Planungsgrundsätze.....	17
5.2.2	Rechtliche Prinzipien.....	17
5.2.3	Planbeständigkeit	17

5.3	Interessenabwägung.....	18
5.3.1	Varianten prüfen.....	18
5.3.2	Interessen bewerten.....	18
5.3.3	Interessen abwägen.....	25
6	Inhalte der Planung	25
6.1	Planunterlagen.....	25
6.2	Bestandteile der Planung.....	25
7	Planungsverfahren	26
7.1	Kantonale Vorprüfung	26
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	26
7.3	Beschlussfassung	26
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren	26
8	Beschlussfassung Planungsbericht	27

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	meg	09.10.2023	1. Entwurf
02	Hov /hss	26.05.2025	2. Entwurf
03	Hov / hss	23.06.2025	Mitwirkung / Vorprüfung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1499 GB Brislach bildet mit dem bestehenden Bauernhof von Zwingen herkommend den Auftakt des historischen Dorfkerns der Gemeinde und ist Bestandteil der rechtskräftigen Kernzone innerhalb des Siedlungsgebietes. Bereits zur Zeit, als das Laufental noch zum Kanton Bern gehörte, wurde für den bebauten Teil der Parzelle Nr. 1499 eine überlagernde Bauernhofzone festgelegt, welche auch die nördlich davon gelegene Fläche im Kurvenbereich Hofmattweg – Zwingenstrasse umfasst. Diese Festlegung diente seinerzeit einzig dazu, im Falle einer Erbteilung die Voraussetzung für eine Aufteilung des Hofes nach Ertrags- und nicht nach Verkehrswert vornehmen zu können. Als Bauernhofzone wird ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet (Ziff. 11 Teilzonenreglement Dorfkern). In der Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone.

11 BAUERNHOFZONE

Als Bauernhofzone wird ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet.

Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.

Abb. 1: Ausschnitt Zonenreglement Dorfkern (www.brislach.ch)

Wie aus der oben aufgeführten Bestimmung der Bauernhofzone ersichtlich ist, kann die Bauernhofzone vor Ablauf von 15 Jahren nur aufgehoben werden, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen. Folgerichtig ist die Bauernhofzone dann aufzuheben, wenn die Voraussetzungen zum Erlass einer Bauernhofzone nicht mehr gegeben sind und ein zonenfremder Zustand vorliegt.

Beim Bauernhaus handelt es sich um eine erhaltenswerte Baute, dessen Lage und Volumen für das Dorfbild von Bedeutung sind. Zusammen mit den Annexbauten und dem Schopf, als Bestandteile des Hofgebildes, bildet die Situation ein historisch wertvolles Ensemble, welches es als solches zu wahren gilt.

Im Weiteren bildet das Ensemble zusammen mit dem Wegkreuz und Gebäude Nr. 20 den ursprünglichen Dorfeingang von Zwingen her, sozusagen den historischen Pförtner zum alten Dorfkern.

1.1 Anlass

Der Bauernhof ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb, weshalb die Voraussetzungen für eine Bauernhofzone nicht mehr gegeben sind. Das ehemalige Bauernhaus wird bereits heute von nicht-bäuerlichen Familien bewohnt. Des Weiteren wird der Schopf (Nr. 19a) nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck benötigt und soll umgenutzt werden (siehe Baugesuch 0473 / 2023). Die Fläche auf der Parzelle Nr. 2631 beim Wegkreuz wurde noch nie bäuerlich genutzt und kann auf Grund der sehr kleinen Fläche nicht bebaut werden.

Die Gemeinde Brislach weist mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90% eine geringe Auslastung auf. Gemäss kantonalem Richtplan wird für eine Umzonung grundsätzlich eine Auslastung von mind. 95% vorausgesetzt. In begründeten Ausnahmen kann davon abgewichen werden, weshalb die vorliegende Planung eine sorgfältige und umfassende Interessenabwägung erfordert.

Die Parzellen sind aber bereits heute Bestandteil der Kernzone, welche im Jahre 2007 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt wurde. Nach Aufhebung der Bauernhofzone verbleiben die Parzellen in dieser Kernzone und somit innerhalb des Siedlungsgebietes (Bauzone). Es bedarf mithin vorliegend keiner Neueinzonung gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Der Mutationsperimeter befindet sich im Dorfkern der Gemeinde Brislach zwischen Hauptstrasse und Lüssel.

Es handelt sich um den östlichen Teil der Parzelle Nr. 1499, welche sich innerhalb des Dorfkernperimeters befindet. Die Fläche ist ca. 2'180 m² gross und umfasst das Bauernhaus mit Annexbau sowie ein Nebengebäude (Schopf). Zusätzlich ist die Parzelle Nr. 2631 teilweise betroffen. Diese Fläche neben der Strasse wurde, aus unbekannten Gründen, ebenfalls der Bauernhofzone zugewiesen, obwohl sie nur über die Strasse an einen Hof angrenzt und nicht bäuerlich genutzt wurde.



Abb. 2: Ausschnitt Amtliche Vermessung (www.geoportal.ch/brislach 2025)

1.3 Umgebung

Die Gemeinde Brislach befindet sich an der Einmündung des Lüsseltals in das Laufental. Die angrenzenden Gemeinden sind Laufen, Wahlen, Zwingen, Nenzlingen, Grellingen im Kanton Basel-Landschaft und Himmelried und Breitenbach im Kanton Solothurn. Sie liegt ca. 20 km südlich von Basel.

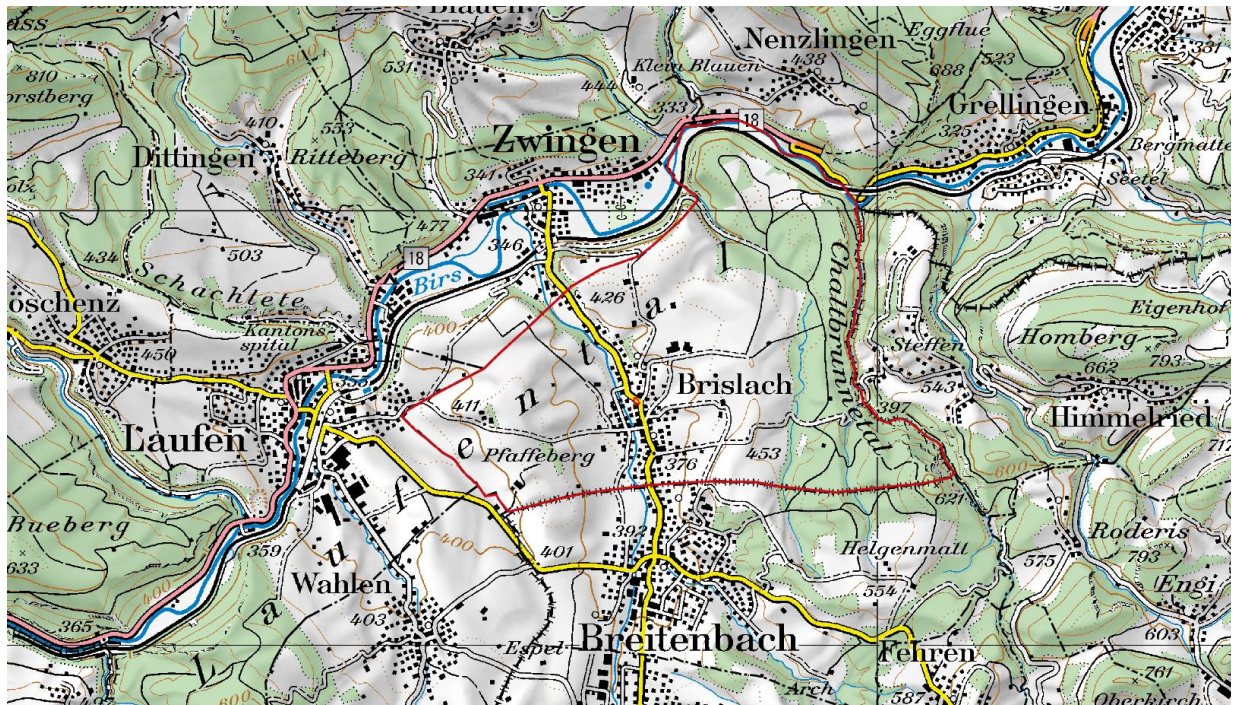


Abb. 3: Ausschnitt Landeskarte (www.geoportal.ch/brislach)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Mutation Parzelle Nr. 1499 wurde von der Einwohnergemeinde Brislach in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

September 2023	Sichtung und Zusammenstellung Grundlagen
November 2023 – Mai 2025	Entwurf Mutationsunterlagen
16. Juni 2025	Freigabe Gemeinderat

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

Juli 2025 – September 2025	kantonale Vorprüfung
Juli / August 2025	öffentliche Mitwirkung

September / Oktober 2025	Bereinigung
Oktober 2025	Beschlussfassung Gemeinderat
November / Dezember 2025	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Januar / Februar 2026	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
März 2026	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

- Aufhebung der Bauernhofzone im Dorfkernperimeter aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Nutzung und danach Aufhebung der Sistierung des laufenden Baugesuches
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Planungssicherheit für Grundeigentümerschaft
- Ermöglichen von nachhaltigen, ökologisch sinnvollen Umnutzungen in Bestandesbauten
- Erhaltung von historischem Ensemble im Dorfkern
- Erhaltung von identitätsstiftendem Erscheinungsbild

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen Bund und Kanton

4.3.1 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Im kantonalen Richtplan (KRIP) des Kantons Basel-Landschaft ist das Gebiet um die Parzelle Nr. 1499 als Landwirtschaftszone vermerkt. Rundherum befindet sich das Siedlungsgebiet von Brislach.

Der kantonale Richtplan ist kein parzellenscharfer Plan. Die Bauernhofzonen im Dorfkern von Brislach sind dennoch sichtbar als Landwirtschaftsgebiete gekennzeichnet. Überlagert werden sie jedoch von einer roten, vertikalen Schraffur, welche auf sogenannte «Erweiterungsgebiete Bauzonen» hinweist. Im Planungsgrundsatz a von S 1.1 wird für diese Gebiete definiert, dass sie in Nutzungsplanverfahren Bauzonen festgelegt werden können.

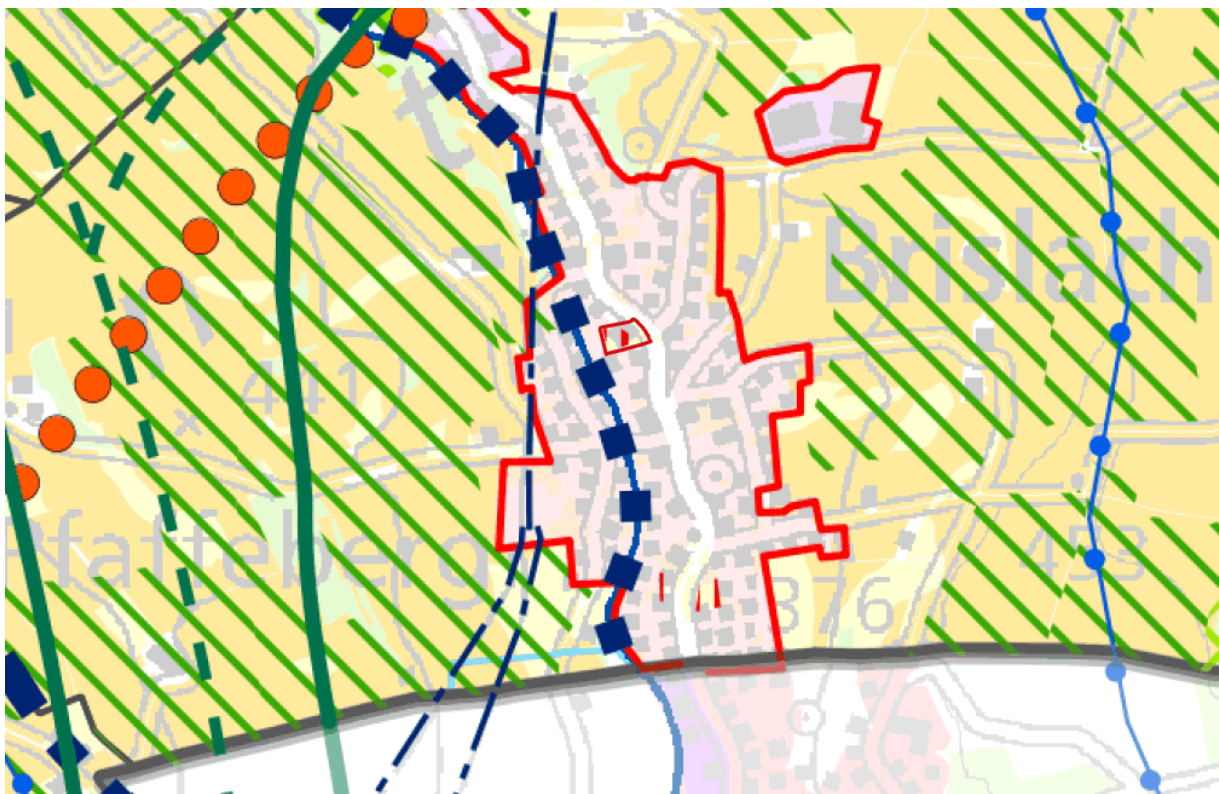


Abb. 4: Kantonaler Richtplan (KRIP) des Kantons Basel-Landschaft

4.3.2 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Seit Mai 2019 ist der revidierte kantonale Richtplan in Kraft. Dieser sieht in der Planungsanweisung des Objektblattes S 1.2 (Bauzonen) unter anderem vor, dass Gemeinden mit einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von weniger als 90 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) ihre Bauzonen innerhalb von drei Jahren, also bis Ende April 2022, überprüfen und aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können.

Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton Ende 2021 für Brislach eine Auslastung der WMZ für das Jahr 2034 von 87.8 %. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen überdimensioniert sind. Die Parzelle Nr. 1499 ist in der Berechnung der WMZ von Brislach nicht enthalten. Dies bedeutet, dass der Kanton die Parzelle trotz der zugrundeliegenden Kernzonenvorschriften nicht als WMZ erachtet. Die Parzelle Nr. 2631 ist für die Berechnungen nicht relevant, da sie gestützt auf die vorgegebenen Abstände nicht bebaut werden kann. Die Frage, ob mit der Mutation tatsächlich eine negative Veränderung der WMZ einhergeht, wird in der Interessenermittlung (Kapitel 6) tiefer erörtert.

4.4 Zonenvorschriften

Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1499 ausserhalb des Dorfkernperimeters ist mit einer Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG belegt (Zone mit unbestimmtem Nutzungszweck). Der zukünftige Nutzungszweck ist somit noch nicht definiert.

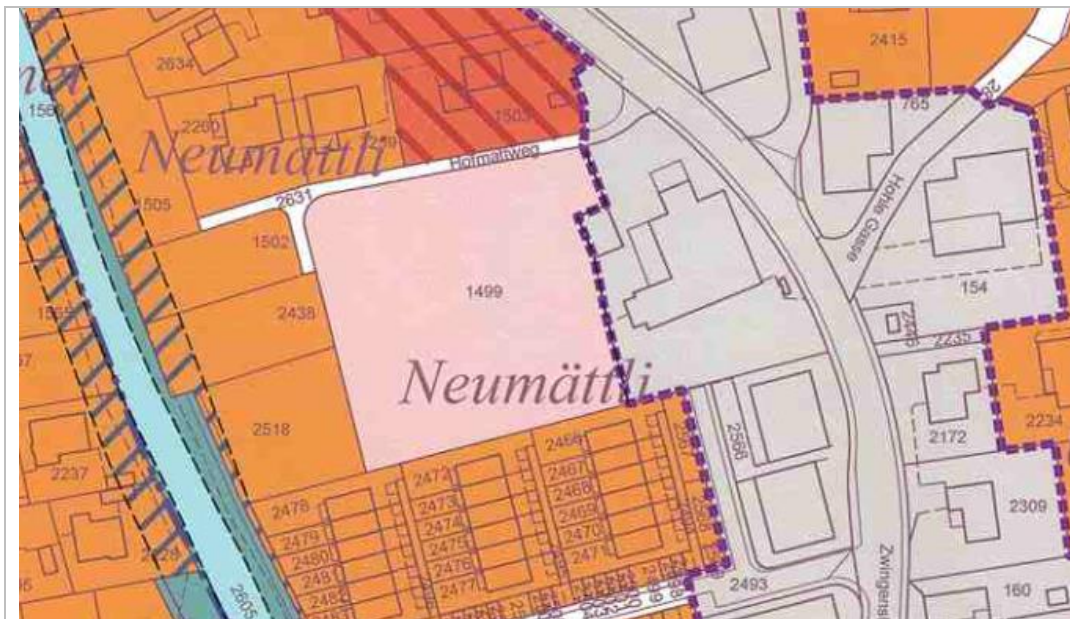


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Originalplan, Stand Genehmigung 2010)

Der östliche Teil liegt innerhalb des Dorfkernperimeters und ist somit Bestandteil des Siedlungsgebietes. Gemäss Zonenreglement Art. 4 gilt «Die Kernzone ist unterteilt in die Ortsbildschutzzone und die Ortsbildschonzone.»

Das Hauptgebäude des Bauernhauses ist als erhaltenswerte Baute festgelegt. Der nördliche Anbau sowie die westliche Nebenbaute (Schopf) sind als übrige Bauten klassifiziert. Die Aussenräume sind der Ortsbildschutzzone (Hofstatt- und Vorplatzbereich) zugewiesen, welche dem Schutz des Dorfbildes dienen. Die Teilfläche innerhalb des Dorfkernperimeters liegt damit gestützt auf Art.4 ZR innerhalb der Kernzone. Überlagernd ist die Fläche mit der Bauernhofzone, welche seinerzeit noch unter bernischem Recht, ausgewiesen wurde, um das bäuerliche Bodenrecht bei einem Erbgang (Vererbung zum Ertragswert) zu gewährleisten. Die Bauernhofzonen werden in Bern als Unterart der Bauzone verstanden. Dies zeigt bereits der Wortlaut von § 85 Abs. 1 BauG Bern (1985): Gemäss dem Artikel können Bauernhofzonen als «innerhalb der Bauzone gelegene und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet werden [...]».



Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung und Dorfzentrum mit Bauernhofzone (dicke braune Linie) (Originalplan, Stand Genehmigung 2007)

11 BAUERNHOFZONE

Als Bauernhofzone wird ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet.

Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, soweit sie für die konventionelle bäuerliche Bewirtschaftung benötigt werden und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Aufhebung einer Bauernhofzone ist vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern.

Abb. 7: Ausschnitt Zonenreglement Dorfzentrum (www.brislach.ch)

Art. 16³⁶ Landwirtschaftszonen

¹ Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder

b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

² Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

³ Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Rechnung.

Abb. 8: Ausschnitt Bundesgesetz über die Raumplanung RPG (SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) (admin.ch))

Es befinden sich ein geschützter Baum und ein Brunnen vor dem Bauernhaus sowie angrenzend an Parzelle Nr. 1503 das älteste Wegkreuz (1761) in der Gemeinde. Dieses liegt in der Dorfkernzone «Ortsbildschutzzone Vorplatzbereich».



Abb. 9: Wegkreuze im Laufental: Kunstdenkmäler der Schweiz, der Bezirk Laufen 2022, S. 107 Wegkreuze S. 31 Abb. 18. Kultur- und Baudenkmäler im Laufental S. 51 Baselbieter Heimatschutz

4.5 Bau- und Strassenlinien

Der westliche Parzellenteil der Parzelle Nr. 1499 entlang des Hofmattwegs weist eine Strassenbaulinie in 3 m Abstand zur Strassenlinie auf. Im östlichen Parzellenteil ist der Hauptbau mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert. Im Norden verläuft mit einem Rücksprung in rechtwinkliger Form eine zusätzliche Strassenbaulinie, welche die Freihaltung der Einmündung des Hofmattwegs in die Zwingenstrasse (Kantonsstrasse) sichert. Auf der Parzelle Nr. 2631 ist keine Baulinie vorhanden.

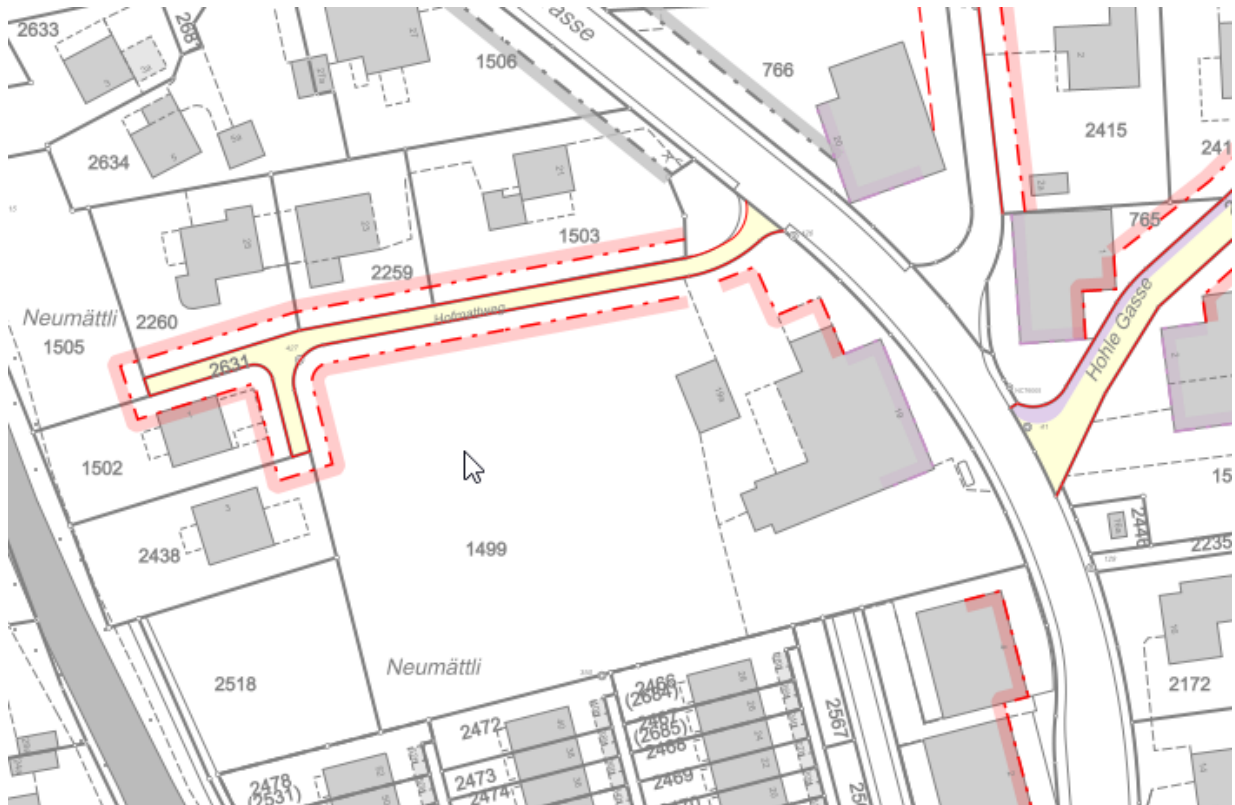


Abb. 10: Ausschnitt Bau- und Strassenlinien (www.geoportal.ch/brislach 2025)

4.6 Erschliessung

Für annähernd das gesamte Siedlungsgebiet soll die Einführung einer flächendeckenden Tempo-30-Zone geprüft werden.

Bei der Zwingenstrasse, an welche die Parzelle Nrn. 1499 + 2631 angrenzt, handelt es sich um eine Kantonsstrasse bzw. eine Versorgungsroute über die Kantonsstrasse. Zusätzlich ist eine Fussgänger Verbindung dafür festgelegt und von der Hohlen Gasse im Nordosten her mündet ein Wanderweg in die Zwingenstrasse.

Beim Hofmattweg, welcher am Nordrand der Parzelle Nr. 1499 in die Zwingenstrasse mündet, handelt es sich um einen Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr. Als Massnahme ist zudem vorgesehen, die Einmündung in Zwingenstrasse zu überprüfen.

Von Süden her stösst der Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr «Hofgarten» an die Parzelle Nr. 1499 und endet an deren Grenze.



Abb. 11: Ausschnitt Strassennetzplan (www.geoportal.ch/brislach 2025)

4.7 Lärm

Der westliche Parzellenteil der Parzelle Nr. 1499 ohne festgelegte Nutzung ist keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet. Den Flächen im Dorfkernperimeter ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

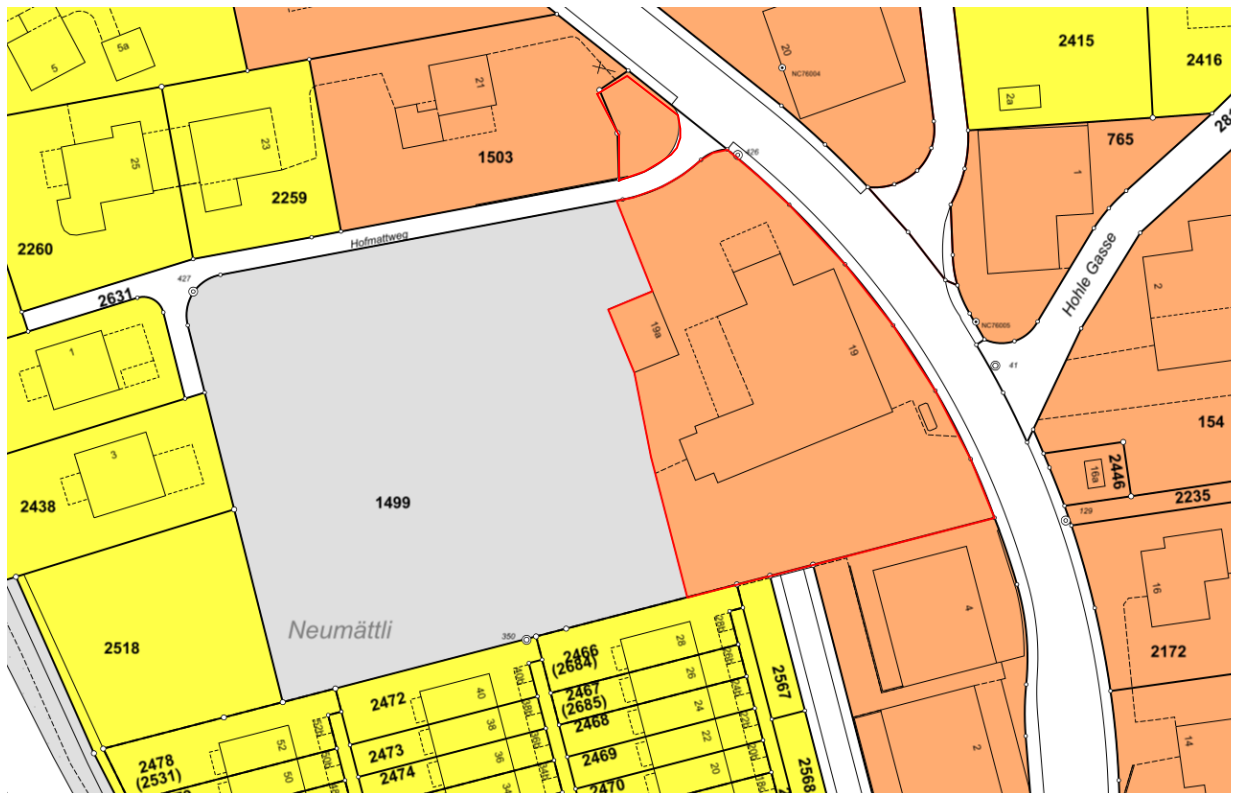


Abb. 12: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (www.geoportal.ch/brislach 2025)

4.8 Waldgrenzen

Es sind keine Waldgrenzen im Umkreis der Parzellen Nrn. 1499 + 2631 vorhanden.

4.9 Naturgefahren

Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1499 ist von einer Restgefahr durch Wasser betroffen. Im Süden des Hauptgebäudes ist zudem ein Gefahrenhinweis für Hangwasser vermerkt. Für die Parzelle Nr. 2631 besteht keine Gefährdung.

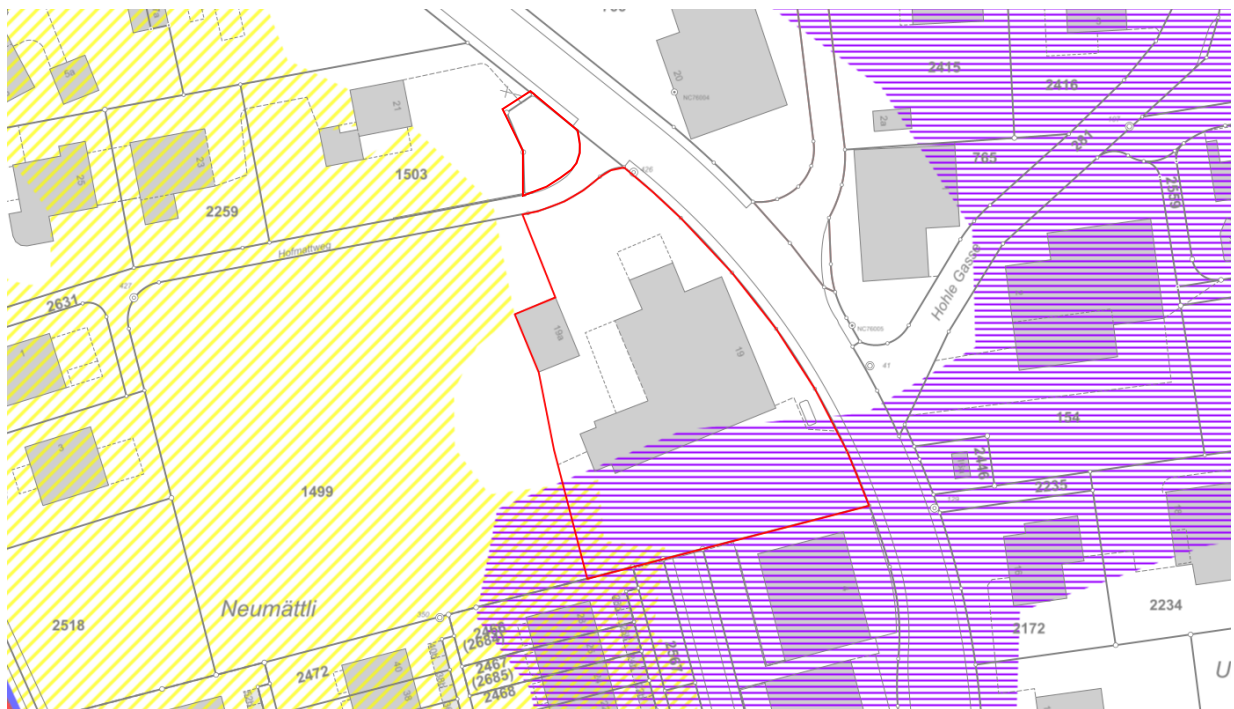


Abb. 13: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (www.geoportal.ch/brislach 2025)

4.10 Gewässer und Gewässerraum

In Brislach wurden die Gewässerräume im Siedlungsgebiet bereits durch den Regierungsrat genehmigt. Der Gewässerraum für die Lüssel verläuft westlich der Parzellen Nrn. 1499 + 2631, tangiert diese jedoch nicht.



Abb. 14: Ausschnitt Gewässerraum (www.geoportal.ch/brislach 2025)

4.11 ÖV-Gütekategorie

Die Parzellen befinden sich in der ÖV-Gütekategorie D.

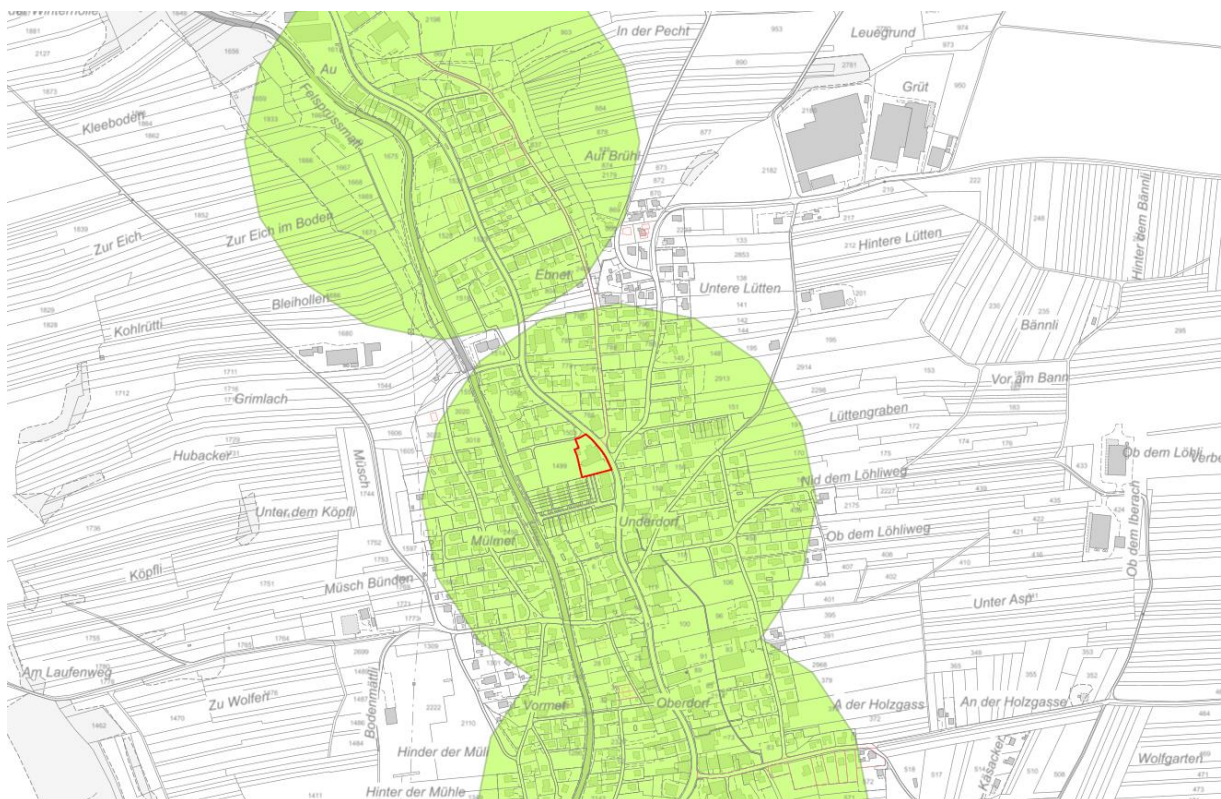


Abb. 15: Ausschnitt ÖV-Gütekarte (www.geoportal.ch/brislach 2025)

5 Interessenermittlung- und Abwägung

5.1 Private Interessen

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1499 sind mit dem Anliegen an den Gemeinderat gelangt, den östlichen Parzellenteils der Parzelle aus der Bauernhofzone zu entlassen. In der Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Ein Ausbau zu Wohnnutzungen ist daher nicht zulässig.

Der Bauernhofsbetrieb wurde bereits seit vielen Jahren aufgegeben, weshalb die Voraussetzungen für die Aufhebung der Bauernhofzone gegeben sind. Das ehemalige Bauernhaus wird bereits heute von nicht-bäuerlichen Familien bewohnt. Des Weiteren wird der Schopf (Nr. 19a) nicht mehr für seinen ursprünglichen Zweck benötigt und soll umgenutzt werden (siehe Baugesuch 0473 / 2023).

Die Parzelle Nr. 2631 konnte noch nie bäuerlich genutzt werden, es besteht daher für die Eigentümer-schaft (Einwohnergemeinde Brislach) kein Interesse an der Aufrechterhaltung der Bauernhofzone.

5.2 Öffentliche Interessen

5.2.1 Planungsgrundsätze

Die Siedlungsentwicklung ist, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach Innen zu lenken. Zudem sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen. Dabei sind insbesondere Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutzinteressen zu wahren.

5.2.2 Rechtliche Prinzipien

Die rechtlichen Grundprinzipien wie der Verhältnismässigkeitsgrundsatz sind zu wahren.

5.2.3 Planbeständigkeit

Bei Teilrevisionen stellt sich die Frage der Planbeständigkeit. Sie begründet sich durch die Rechtssicherheit, das heisst durch das Recht der Betroffenen, dass ein Plan nach seiner Genehmigung für eine gewisse Zeit bestehen bleibt und nicht gleich wieder geändert werden kann. Für die Beurteilung der Planbeständigkeit sind hauptsächlich folgende Kriterien wichtig:

- Das Alter des betreffenden Plans (Genehmigungsdatum des Kantons)
- Nachweis, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung (erheblich) geändert haben
- Die Auswirkungen, die eine Planänderung haben würde

Die Planbeständigkeit wird stärker gewichtet, je jünger ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigten Änderungen auswirken. Je jünger der Plan ist, desto höher liegt die Schwelle für eine Planänderung.

Planalter:

Zonenpläne Siedlung sind gemäss § 15 RPG auf einen Zeitraum von 15 Jahren ausgelegt. Der rechtsgültige Zonenplan Dorfkern wurde im Jahre 2007 vom Kanton genehmigt. Die Planung ist damit unterdessen rund 18 Jahre alt und hat damit den Planungshorizont überschritten. Die Zonenplanung Dorfkern sollte demnach in den nächsten Jahren überarbeitet werden. Die Planung dazu wurde jedoch noch nicht gestartet. Der Planungsstart ist unklar und eine Planung würde mehrere Jahre in Anspruch nehmen, woraus sich ein unbestimmter Zeitpunkt in mehreren Jahren für die Genehmigung der Revision Zonenplan Dorfkern ergibt.

Geänderte Verhältnisse:

Die Aufhebung der Bauernhofzone ist gemäss ZR vor Ablauf von 15 Jahren nur gestattet, wenn die Betriebsgrundlagen für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht mehr genügen oder wenn es veränderte Bedürfnisse der Ortsplanung dringend erfordern. Die 15 Jahre sind bereits abgelaufen und die bäuerliche Nutzung wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben.

Auswirkungen:

Die Aufhebung der Bauernhofzone greift der Gesamtrevision Siedlung zwar vor, beeinflusst diese jedoch nicht. Auf Grund der Lage im Ortskern, der Schutzwürdigkeit der Bauten und der angrenzenden Zonierung ist mit der erfolgten Auflösung der bäuerlichen Nutzung die Aufhebung die einzig sinnvolle und begründbare Lösung. Der Ortsplanungsrevision wird deshalb nicht vorbelastet.

Mit der geplanten Aufhebung können die bestehenden Gebäude massvoll für Wohnnutzung umgebaut und erweitert werden. Es entsteht damit wertvoller Wohnraum an zentraler Lage, in der Nähe von verkehrlichen und baulichen Infrastrukturanlagen (z.B. Bus und Schule).

5.3 Interessenabwägung

5.3.1 Varianten prüfen

Eine bauliche Entwicklung wäre in der Bauernhofzone nicht möglich. Die bestehenden Bauten dürfen nicht mit weiteren Wohnungen ergänzt werden, die nicht für den Betriebs der Landwirtschaft (der vorliegend gar nicht mehr existiert) benötigt werden. Mit dem Beibehalten der Zonierung würde alles beim Status quo verbleiben. Es besteht damit die Gefahr, dass die nicht mehr genutzten Gebäude(-teil) nicht mehr unterhalten und damit baufällig werden. Die übergeordneten Zielsetzungen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Aktivierung bestehender Innenentwicklungsreserven an geeigneter Lage können nur mit der Aufhebung der Bauernhofzone erreicht werden.

Für die Parzelle Nr. 2631 ist die Aufhebung der Bauernhofzone nicht relevant. Auf Grund der Lage, Fläche und Nutzung sowie der Zuweisung in der Grundzonierung hat die Aufhebung der Bauernhofzone keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit. Sie wird nur aus der vollständigkeitshalber in die Mutation einbezogen, da sonst eine isolierte, nicht bebaubare Kleinstfläche in der Bauernhofzone verbleiben würde. Die Interessenabwägung wird deshalb schwerpunktmässig für die Parzelle Nr. 1499 vorgenommen, die Parzelle Nr. 2631 wird nur wo notwendig mit beurteilt.

5.3.2 Interessen bewerten

Am höchsten sind die übergeordneten Interessen aus nationalen und kantonalen Gesetzen sowie dem kantonalen Richtplan zu gewichten. Die vorliegende Mutation hat den nationalen und kantonalen Vorschriften zu entsprechen.

Verhältnismässigkeitsgrundsatz
Grundlagen: → Art. 5 Abs. 3 BV
Hintergrund: Staatliche Massnahmen sind nur zulässig, wenn sie einem legitimen Interesse dienen; geeignet sind, das angestrebte Ziel zu erreichen; erforderlich sind und in einem vernünftigen Verhältnis zwischen Zweck und Eingriff stehen.
Beurteilung: Die Aufhebung der Bauernhofzone und der Verbleib der Parzelle Nr. 1499 in der Kernzone (Bauzone) berücksichtigt die privaten Interessen einer baulichen Entwicklung und steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen des RPG und RGB. Alternativen sind nicht vorhanden und die Aufhebung der Bauernhofzone auf der Parzelle Nr. 1499 hat keine negativen Konsequenzen auf das Ortsbild und fördert eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen.

Kantonaler Richtplan (KRIP)
Grundlagen: → KRIP
Hintergrund: Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind zu berücksichtigen.
Beurteilung: Die Bauernhofzonen im Dorfkern von Brislach sind als Landwirtschaftsgebiete gekennzeichnet. Überlagert werden sie jedoch von einer roten, vertikalen Schraffur, welche auf sogenannte «Erweiterungsgebiete Bauzonen» hinweist. Im Planungsgrundsatz a von S 1.1 wird für diese Gebiete definiert, dass sie in Nutzungsplanverfahren Bauzonen festgelegt werden können.

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten
Grundlagen: → NHG: Art. 5 und 6 → RBG: § 16 RBG → KRIP: Raumkonzept, S1.3 Siedlungstrenngürtel, L3 Natur- und Landschaftsschutz, L4 Freizeit, Erholung und Sport
Hintergrund: Nicht nur in der freien Landschaft, sondern auch im Siedlungsgebiet, sind naturnahe Grün- und Freiräume für die Erholung zu erhalten.
Beurteilung: Die Fläche ist bereits grosszügig mit Bauten und Anlagen bebaut, zusätzlicher Verlust an Grünfläche wird durch die Ausscheidung von Vorplatzbereich und Hofstatt beschränkt. Der Aussenraum wird bereits heute privat genutzt. Die Freiräume auf der Parzelle Nr. 2631 werden über die weiteren Vorgaben der Zonenplanung weiterhin geschützt.

Siedlungsentwicklung nach Innen
Grundlagen: → RBG: § 15 RBG → KRIP: Raumkonzept, S1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur, S2 Siedlungsentwicklung nach innen
Hintergrund: Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt, und es werden kompakte Siedlungen geschaffen. Dabei ist mit einer Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsdichte eine häusliche Bodennutzung zu

gewährleisten, um möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen.

Beurteilung:

Mit der Aufhebung der Bauerhofzone werden mehrere zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert. Durch die Einhaltung der Zonenvorschriften zum Ortskern wird der Fussabdruck durch das Gebäude beschränkt, das zusätzliche Wohn-Volumen entsteht mehrheitlich innerhalb der bestehenden Gebäude. Der Standort im Dorfkern und nahe der Schule ist für Wohnnutzungen ideal. Würde die Parzelle 1499 nicht in der Kernzone (Bauzone) belassen, entstünde eine raumplanerisch unsinnige Lücke.

Wohn- und Arbeitsgebiete zweckmässig zuordnen

Grundlagen:

→ KRIP: Raumkonzept, S1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur, S2 Siedlungsentwicklung nach innen, S4 Wirtschaft im Siedlungsraum und S5 Siedlungsausstattung

Hintergrund:

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind, zu planen und zu verdichten. Der Grundsatz zielt auf Durchmischung von Wohn- und Arbeitsgebieten, damit sich die Verkehrswege kurzhalten lassen und der Wohnwert einer Siedlung gesteigert werden kann.

Beurteilung:

Das bestehende Wohngebiet wird sinnvoll ergänzt. Es kommt zu keinen Konflikten mit Arbeitsgebieten. Eine Nutzung für Arbeitsflächen ist bei Bedarf, gestützt auf die Zonenvorschriften, ebenfalls möglich, und tangiert auf Grund der zulässigen Nutzungen die Wohnnutzungen nicht.

Siedlung und Verkehr abstimmen

Grundlagen:

→ RBG: § 15 RBG

→ KRIP: Raumkonzept, V1 Gesamtverkehrsaspekte, V3 Langsamverkehr / Wegnetze

Hintergrund:

Die vorgesehenen Nutzungen (z. B. Wohnen, Arbeiten, Versorgung) müssen mit den vorhandenen und geplanten Infrastrukturkapazitäten (z. B. Ladenlokale, Anzahl Studienplätze, Arbeitsplätze, medizinische Versorgung), mit der Erschliessung, insbesondere der Erschliessung für den öffentlichen und den Fuss- und Veloverkehr, abgestimmt werden. Dazu gehören auch Überlegungen zur Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel. Zudem wird der Erhalt und die Schaffung von Rad- und Fusswegen und die gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Diensten verlangt.

Beurteilung:

Das Areal liegt an der Hauptstrasse durch die Gemeinde (von Breitenbach nach Zwingen) in nur 100 m Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle (Bus Nr. 115 Zwingen – Erschwil). Aufgrund der zusätzlichen

Wohneinheiten ist mit einem sehr geringen Mehrverkehr zu rechnen. Dieser hat jedoch keinen Einfluss auf das Verkehrsnetz.

Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Grundlagen:

- RPV: Art. 47 Absatz 2 RPV)
- RBG: § 52b
- KRIP: Raumkonzept, S1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Hintergrund:

Die inneren Nutzungsreserven müssen berücksichtigt werden. Dies umfasst insbesondere das Ausschöpfen des Potenzials, das in den überbauten Bauzonen gemäss Bau- und Zonenordnung theoretisch noch möglich wäre, sowie die Erhöhung der Dichte in bestehenden Bauzonen. Explizit muss ausgewiesen werden, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Beurteilung:

Mit der Aufhebung der Bauerhofzone können zusätzliche Wohnnutzungen realisiert werden. Die Gebäude sind bereits bestehend und können damit besser genutzt werden. Die inneren Nutzungsreserven werden damit aktiviert. Die Erweiterung für die Wohnnutzung ist geplant, die Möglichkeit dazu wird gestützt auf konkrete Bauvorhaben vorgenommen und ist nicht als ungenutzte Reserve vorgesehen.

Siedlungsqualität

Grundlagen:

- NHG: Art. 18b und NHV, Art. 15
- RBG: § 87
- KRIP: Raumkonzept, S2 Siedlungsentwicklung nach innen, S3 Siedlungsqualität

Hintergrund:

Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Deshalb erfordert die Innenentwicklung die Aufwertung von Strassenräumen und qualitätsvolle, vielseitig nutzbare Freiräume. Der öffentliche Raum, siedlungsinterne Freiräume und Strassenräume gehören zu den zentralen Räumen, um Qualitäten schaffen zu können, die einen verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Verkehrsberuhigte Räume, genügend öffentlich zugängliche Freiräume sowie möglichst viele (auch private) Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden der Raumnutzerinnen und zu einem besseren Siedlungsklima bei.

Beurteilung:

Die Siedlungsqualität wird durch die Aufhebung der Bauernhofzone nicht beeinträchtigt. Die Parzelle Nr. 1499 verbleibt in der Kernzone. Eine angemessene Begrünung wird mittels der Zonenvorschriften sichergestellt.

Der bestehende Schopf weist eine Bausubstanz auf, die eine gute Grundlage bietet für einen Umbau. Es ist im Hinblick auf ein ökologisches und nachhaltiges Handeln angebracht, den Schopf zu erhalten und die Bausubstanz zu erhalten. Die Umnutzung des bestehenden Schopfes zu Wohnnutzung ist ökologisch sinnvoll und verhindert unnötiges Entsorgen von Bausubstanz (Abfall, graue Energie).

Siedlungsqualität**Grundlagen:**

→ USG: Art. 10-24 / LSV, StFV

→ RBG: § 87

Hintergrund:

Der Qualitätsbegriff umfasst aber nicht nur die gestalterische Qualität der Bauten, Anlagen und der Aussenräume, sondern auch Themen wie zum Beispiel Wohnklima, Behindertengerechtigkeit, Sicherheit, Einkaufsmöglichkeiten, Immissionen. In den Planungsgrundsätzen ist zudem explizit verankert, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen sind. Umgekehrt können vorbestehenden Einwirkungen aber auch dazu führen, dass ein Gebiet nicht als Wohnbauland geeignet ist.

Beurteilung:

Die Kernzone ist bereits vorhanden. Durch die Aufhebung der Bauernhofzone und Verbleib der Parzelle Nr. 1499 in der Kernzone (Bauzone) kann Wohnraum mit einem zeitgemässen Ausbaustandard realisiert werden.

Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen**Grundlagen:**

→ RBG: § 15 Abs. 2, § 52d

→ KRIP: S4 Wirtschaft im Siedlungsraum, S5 Siedlungsausstattung

Hintergrund:

In Artikel 1 und 3 RPG wird die Schaffung und der Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft verlangt. Zudem lösen Planungen Kosten aus, die durch die öffentliche Hand oder private Investoren getragen werden müssen (sogenannte «Sprungkosten» für die öffentliche Hand). Daher ist es wichtig, dass die mit einer Planung verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen thematisiert werden. Nur so ist es möglich, dass Planungen auch umgesetzt und realisiert werden.

Beurteilung:

Es sind keine direkten Kosten für die öffentliche Hand zu erwarten. Die Parzelle ist heute bereits bebaut und erschlossen.

Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen
Grundlagen: → KRIP: Raumkonzept
Hintergrund: Planungsvorhaben können sozialräumliche Fragen aufwerfen. Soziale Ungleichheiten können verstärkt oder aber zu einem gewissen Grad ausgeglichen werden. Themen wie Gentrifizierung und Segregation und die entsprechenden Interessen sind zu berücksichtigen. Angebot an gemeinnützigem, preisgünstigem Wohnraum gehört in diesen Bereich. Zudem sind der gesellschaftliche Zusammenhalt und die Integration von Ausländerinnen und Ausländern zu fördern. Zu beachten ist, dass sich die Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen eines Kollektivs der Bevölkerung und nicht (jedenfalls nicht in erster Linie) nach den Wünschen Einzelner zu richten hat.
Beurteilung: Die Flächen werden nicht für öffentliche Nutzungen benötigt. Es handelt sich um die Ergänzung des bestehenden Dorfkerns um ein paar wenige Wohnungen wie sie bereits heute üblich sind. Die öffentliche Nutzung (kleine «Parkanlage») auf der Parzelle Nr. 2631 bleibt unverändert.

Natur und Heimatschutz
Grundlagen: → NHG: Art. 5 und 6 / ISOS, BLN, IVS → RBG: § 15 und 104 RBG → KRIP: Raumkonzept, S3.1 Ortsbildschutz, S3.2 ISOS, L3 Natur- und Landschaftsschutz, V3.4 Historische Verkehrswege
Hintergrund: In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen sind vor allem der Ortsbildschutz und die Denkmalpflege gefordert. Die Raumplanung soll dazu beitragen, das baukulturelle und industriegeschichtliche Erbe zu sichern und in einer geeigneten Form mit der Erneuerung der Siedlungen zusammenzubringen. Ortszentren und deren direkte Umgebung sind oft Teil eines geschützten Ortsbildes und darum vom ISOS erfasst.
Beurteilung: Es entstehen keine Auswirkungen, da die Parzelle nicht Teil von Inventaren oder des ISOS ist. Die bestehenden Gebäude sind über das Zonenreglement geschützt (Hauptgebäude =erhaltenswerte Baute / Areal in der Ortsbildschutzzone / Brunnen und Baum an Strasse geschützt). Der Schutz des Wegkreuzes ist ebenfalls über die Zonenvorschriften festgelegt.

Bauzonen
Grundlagen: → KRIP: S1.2 Bauzonen → Art. 15 RPG
Hintergrund: Einzonungen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) setzen eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95 % gemäss Methode nach «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» (März 2014) voraus.
Beurteilung: Vorliegend handelt es sich nicht um eine Einzonung, sondern um eine Aufhebung der Bauernhofzone und Verbleib in der Kernzone (Bauzone). Da sich die Aufhebung der Bauernhofzone innerhalb der Siedlung befindet, wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert. Die Auslastung der WMZ der Gemeinde Brislach für das Jahr 2038 liegt bei 89.5 %. Im vorliegenden Fall ist keine negative Veränderung der WMZ zu erwarten, da es sich beim östlichen Parzellenteil Nr. 1499 um eine bereits bewohnte Parzelle handelt. So erhöht sich sowohl die Fläche der WMZ aber auch die Einwohnerzahl (gemäss WMZ-Berechnung des Kantons bisher nicht angerechnet). In ein bestehendes Gebäude (Schopf) werden ausserdem zusätzliche Wohnnutzung integriert. Ziel ist es also, die Wohnnutzung innerhalb dieses Parzellenteils noch zu erhöhen. Aus Sicht der Gemeinde spricht nichts dagegen, die Bauernhofzone auf der Parzelle Nr. 1499 aufzuheben und damit in die Berechnung der Auslastung der WMZ zu integrieren. Die Aufhebung führt nicht dazu, dass unbebautes Land zu Bauland wird, sondern ermöglicht es, innerhalb des Dorfkernperimeters eine nachvollziehbare und logische Innenentwicklung entstehen zu lassen.

Private Interessen
Hintergrund: Auch allfällige private Interessen (z. B. Schattenwurf) müssen mitberücksichtigt werden. Auf das private Interesse einer möglichst gewinnbringenden Ausnützung der Liegenschaft besteht in der Raumplanung jedoch kein Anspruch. Massstab für die Beurteilung ist eine angemessene wirtschaftliche Nutzung und die Möglichkeit, allfällige bestehenden Bauten zu unterhalten und zeitgemäss zu nutzen.
Beurteilung: Die Grundeigentümerin kann die Parzelle künftig im Rahmen der Zonenvorschriften der Kernzone nutzen. Die Nachbarschaft ist durch den möglichen Ausbau nicht wesentlich mehr betroffen als in der bestehenden Situation.

5.3.3 Interessen abwägen

Das persönliche Interesse der Grundeigentümerschaft am Erstellen von zusätzlichem Wohnraum ist in Einklang mit raumplanerischen Grundsätzen, Nachhaltigkeit, Ortsbildschutz, Interessen der Gemeinde und den rechtsgültigen Grundnutzungs-Kernzonenvorschriften. Sie können daher als Einheit betrachtet werden.

Dem gegenüber steht die Vorgabe, dass bei einer Auslastung der WMZ von weniger als 90% keine Einzonungen möglich sind. Die Parzelle Nr. 1499 liegt jedoch, obwohl sie in den Berechnungen des Kantons nicht an die WMZ angerechnet werden, bereits heute innerhalb der Kernzone (Bauzone). Dort verbleibt sie bei Aufhebung der Bauernhofzone. Es wird daher keine Einzonung oder einer Einzonung gleichgestellt Umzonung vorgenommen. Es wird einzig die überlagerte Bauernhofzone wird aufgehoben.

Die zonenrechtliche Beibehaltung des Status Quo birgt die Gefahr, dass das schützenswerte Ensemble mit bäuerlichem Charakter an diesem zentralen und gut sichtbaren Ort in Brislach allenfalls nicht erhalten wird. Dies wäre nicht verhältnismässig, zumal unklar ist, ob die Auslastung der WMZ tatsächlich negativ verändert wird, da nicht nur die Fläche der WMZ steigt, sondern aufgrund der aktuellen Nutzung der Parzelle ebenfalls die Einwohnerzahl innerhalb der WMZ der Gemeinde. Eine Belebung der momentan ungenutzten Ökonomiebauten trägt zur Stärkung der Kernzone als Zentrum von Brislach bei.

Gemäss der Interessensbeurteilung stehen dem Mutationsvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegen und die Planbeständigkeit wird eingehalten. Die Mutation ist damit abgestimmt und verhältnismässig.

6 Inhalte der Planung

6.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle Nr. 1499 + 2631 besteht aus folgenden Dokumenten:

- Mutationsplan Zonenplan Siedlung
- Planungsbericht

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

6.2 Bestandteile der Planung

Die Planung umfasst die Aufhebung der Bauernhofzone des sich im Dorfkernperimeter befindenden Teils der Parzelle Nr. 1499 sowie der Bauernhofzone auf der Parzelle Nr. 2631. Die weiteren Vorschriften des Zonenplans Dorfkern bleiben unverändert gültig.

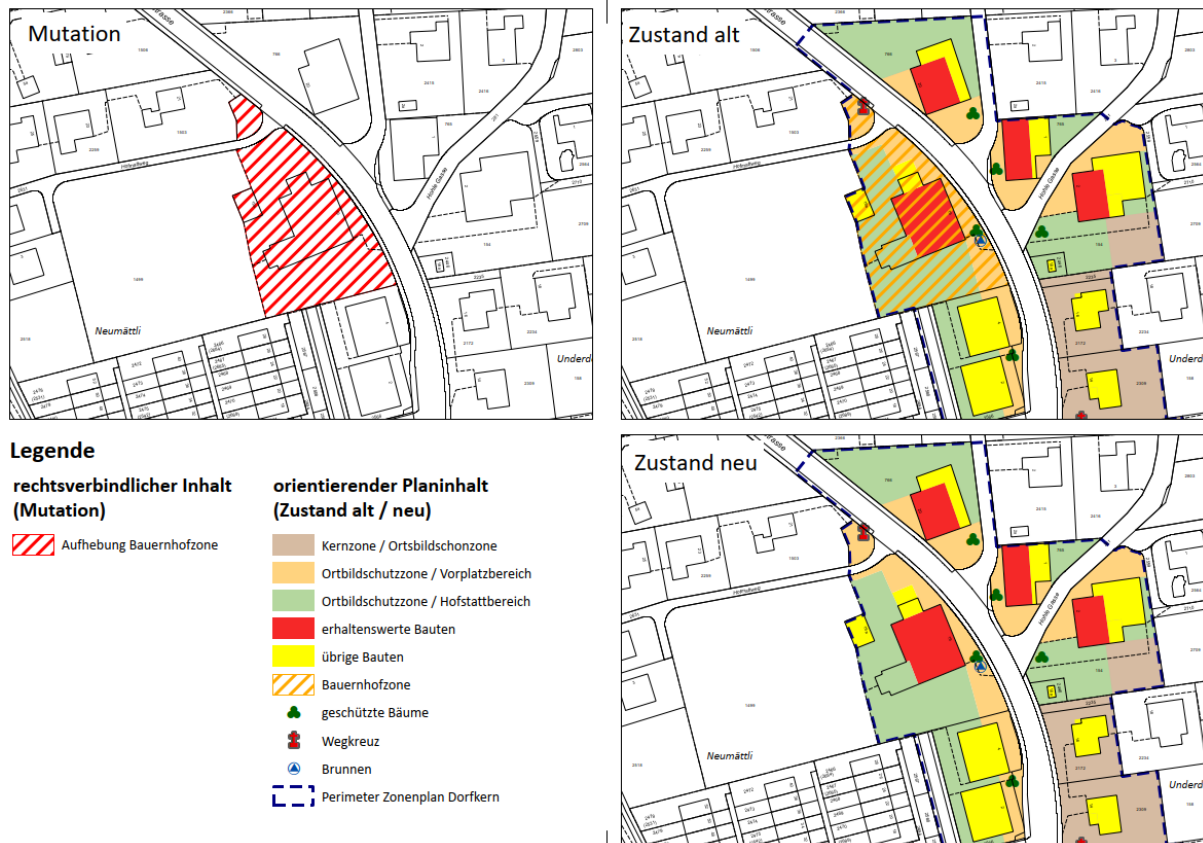


Abb. 16: Ausschnitt Mutationsplan (Planungsstand Entwurf)

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Planung befindet sich in der kantonalen Vorprüfung.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung findet vom 17. Juli 2025 bis 16. August 2025 statt.

7.3 Beschlussfassung

ausstehend

7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

ausstehend

8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Brislach, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter