

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Brislach
Breitenbachstrasse 7
4225 Brislach

Liestal, 1. September 2025
BUD/ARP/49939/e

Gemeinde Brislach, Mutation «Parzellen Nrn. 1499 + 2631» zum Zonenplan Dorfkern Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 23. Juni 2025 hat uns das Büro Jermann Ingenieure + Geometer AG in Ihrem Namen 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 einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Zonenplan Dorfkern

Zwingende Vorgabe:

Einleitend gilt es festzuhalten, dass wir bereits zweimal zuhanden des Gemeinderates Brislach Stellung zur Frage einer möglichen Umzonung der Parzelle Nr. 1499 von der Bauernhofzone in die Kernzone genommen haben (Antwortschreiben vom 6. November 2023 auf die schriftliche Anfrage von Hannes Niklaus vom 8. Oktober 2023; Prüfbericht vom 9. Januar 2024 zur Mutation «Parzelle Nr. 1499» zum Zonenplan Dorfkern). Die Prüfung der vorliegend eingereichten Unterlagen hat zu keinen neuen Erkenntnissen geführt, weshalb wir an beiden Stellungnahmen vollumfänglich festhalten: Die Parzelle Nr. 1499 liegt heute in der Bauernhofzone sowie in einer Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 19 Absatz 1 Buchstabe f Raumplanungs- und Baugesetz [RBG]). Beide Zonen gelten als Nichtbauzonen. Folglich entspricht die Zuweisung der Parzelle Nr. 1499 zur Kernzone einer Einzonung.

Gemäss Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz c des kantonalen Richtplans (KRIP) setzt eine Einzonung voraus, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre das Fassungsvermögen (Kapazität) der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen sowohl in der betreffenden Gemeinde, als auch im entsprechenden Handlungsraum übersteigt. Die Auslastung in der Gemeinde Brislach und im Handlungsraum «Laufental» liegen deutlich unter 100 %. Daher kann die Genehmigung einer Einzonung der Parzelle Nr. 1499 ohne flächengleiche Auszonung, die zeitgleich mit der Einzonung zu erfolgen hat, grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden.

Seit der letzten gesamthaften Überarbeitung sowohl der Zonenvorschriften Dorfkern wie auch der Zonenvorschriften Siedlung sind mindestens 15 Jahre und somit eine Planungsperiode vergangen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verhältnisse inzwischen teilweise erheblich geändert haben, weshalb eine zeitnahe Gesamtrevision beider Planungsinstrumente angezeigt ist. Sofern am Anliegen, die Parzelle Nr. 1499 einzuzonen, weiterhin festgehalten werden soll, ist dieses im Rahmen der Ortsplanungsrevision anzugehen. Dabei ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Bauzonen und deren Dimensionierung vorzunehmen.

Hinweis:

Hinsichtlich der anstehenden Gesamtrevision der (Teil-)Zonenvorschriften Siedlung und Dorfkern weisen wir darauf hin, dass die Vorgaben in Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) zu berücksichtigen sind. Diese geben vor, dass nur Land in die Bauzonen einbezogen werden darf, das sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die Bauzonen sind dementsprechend zu dimensionieren. Bei einer Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von 100 % kann davon ausgegangen werden, dass die Bauzonen (WMZ) im Sinne von Art. 15 RPG für die anstehende Planungsperiode «richtig» dimensioniert sind.

Die Gemeinde Brislach weist mit 89.5 % (Planungshorizont 2038) nach wie vor eine tiefe Auslastung ihrer bestehenden Bauzonen aus. Im Bericht vom 17. April 2023 zur Bauzonenüberprüfung hielt die Gemeinde diverse Massnahmen fest, wie sie gedenkt, die Auslastung zu erhöhen. Diese sind gemäss Planungsanweisung a des Objektblatts S 1.2 KRIP umzusetzen. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision ist zudem darzulegen, mit welchen Massnahmen die Gemeinde gedenkt, den Vorgaben in Artikel 15 RPG nachzukommen. Dabei stehen ihr folgende Möglichkeiten zur Verfügung: Baulandverflüssigung, Landumlegung bzw. Anpassung der Parzellenstrukturen zur besseren Bebaubarkeit und Rückzonung bzw. Nichteinzonung unbebauter Grundstücke.

2. Planungs- und Begleitbericht

2.1 Kapitel 1 Ausgangslage

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 1.1 Anlass: Land kann nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (Art. 15 Absatz 4 Buchstabe a RPG). Da die Fläche auf der Parzelle Nr. 2631 beim Wegkreuz aufgrund der sehr kleinen Fläche nicht bebaut werden kann, ist eine Zuweisung der Fläche zur Kernzone bzw. zur Bauzone nicht zulässig.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 1.1 Anlass: Die Gemeinde Brislach reichte mit Schreiben vom 6. November 2023 die Mutation «Parzelle Nr. 1499» zum Zonenplan Dorfkern zur Vorprüfung ein. Die Planung sah eine Einzonung des Teils der Parzelle Nr. 1499, welcher sich im Bereich der Bauernhofzone befindet, in die Kernzone vor. Dementsprechend hielt die Gemeinde im Planungsbericht u.a. Folgendes fest: «Die Planung umfasst den Wechsel der Grundnutzung des sich im Dorfkernperimeter befindenden Teils der Parzelle Nr. 1499 von der Bauernhofzone zur Kernzone. Die gültigen überlagernden Vorschriften der Kernzone wie Hofstatt- und Vorplatzbereich sowie die Gebäudeschutzkategorien und die Ortsbildschutzzone bleiben unverändert gültig.» Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde inzwischen zum Schluss gelangt ist, dass es sich bei der Aufhebung der Bauernhofzone und der Umzonung in die Kernzone doch nicht um eine Einzonung bzw. Änderung der Grundnutzungszone handelt. Die entsprechenden gesetzlichen und übergeordneten Grundlagen haben sich seither nicht verändert.

Nutzungspläne unterscheiden gemäss Art. 14 Absatz 2 RPG vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen, wobei nach Art. 18 Absatz 1 RPG das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen kann. Gemäss § 19 Absatz 1 RBG werden im Kanton Basel-Landschaft dementsprechend folgende Grundnutzungszonen unterschieden: Bauzonen, Grünzonen, Landwirtschaftszonen, Waldareal, Spezialzonen und Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine Nutzung erst später zugelassen wird. Diese Nutzungszonen können insbesondere durch Schutz- und Gefahrenzonen überlagert werden (§ 19 Absatz 2 RBG). In § 20 Absatz 1 RBG sind die unterschiedlichen Bauzonenarten, welche von den Gemeinden insbesondere festgelegt werden können, aufgelistet: Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Gewerbe- zonen, Industriezonen, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, Zonen mit Quartierplanpflicht und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen. Bauernhofzonen innerhalb des Siedlungsraumes gelten gemäss § 28 Absatz 1 RBG als Spezialzonen und somit nicht als Bauzonen. Gemäss Ziffer 11 Zonenreglement Dorfkern gelten für die Zone zudem grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone, weshalb es sich nicht um eine Zone mit Bauzonencharakter handeln kann. Wird dementsprechend die Bauernhofzone in die Kernzone umgezont, so handelt sich dabei um die Neuuzuweisung der Parzellen in die Bauzone bzw. eine Neueinzonung.

2.2 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 4.3.2 Auslastung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ): Da es sich vorliegend um eine Neueinzonung von Bauland handelt, sind für die Zonenplananpassung insbesondere die Vorgaben in Planungsgrundsatz c des Objektblatts S 1.2 KRIP zu berücksichtigen. Demnach setzen Einzonungen von WMZ voraus, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre das Fassungsvermögen (Kapazität) der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen gemäss Planungsanweisung b dieses Objektblatts sowohl in der betreffenden Gemeinde als auch im entsprechenden Handlungsraum übersteigt. Weder bei der Gemeinde Brislach, noch bei der Region ist dies der Fall, weshalb eine Einzonung neuer Bauzonen ohne gleichzeitige Auszonung von WMZ in der Gemeinde nicht möglich ist.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 4.4 Zonenvorschriften: § 19 Absatz 1 RBG gibt die zulässigen Nutzungszonen vor, welche insbesondere durch Schutz- und Gefahrenzonen überlagert werden können (§ 19 Absatz 2 RBG; siehe dazu die Vorgabe in Kapitel 2.1 des vorliegenden Berichts). Der Regierungsrat hielt diesbezüglich in der Vorlage an den Landrat betreffend Raumplanungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 1993 Folgendes fest: «Die Grundnutzungszonen ordnen die zulässige Nutzung des Bodens und gliedern sich in Bauzonen, Grünzonen, Landwirtschaftszonen, Waldareal, Spezialzonen sowie Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt oder erst später zugelassen ist.» Weiter heisst es in der Vorlage: «Spezialzonen sind für Bauten und/oder Anlagen vorgesehen, die ganz besonderen Bedürfnissen dienen und die nicht dem Standort und den Vorschriften einer der übrigen Grundnutzungszonen entsprechen.» Es kann sich somit bei der Bauernhofzone auf den Parzellen Nrn. 1499 und 2631, welche gemäss § 28 Absatz 1 Buchstabe d RBG eine Spezialzone darstellt, nicht um eine überlagernde Zone, sondern nur um eine Grundnutzungszone handeln, zumal die Bauernhofzone selbst von Schutzzonen überlagert ist (Ortsbildschutzzone/Vorplatzbereich, Ortsbildschutzzone/Hofstattbereich), was gemäss § 19 Absatz 2 RBG auch zulässig ist (siehe nachfolgende Vorgaben).

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 4.4 Zonenvorschriften: Für die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 gelten gemäss rechtskräftigem Zonenplan Dorfkern nebst der Bauernhofzone auch die Ortsbildschutzzone bzw. der Vorplatz-

und der Hofstattbereich. Bei der Ortsbildschutzzone handelt es sich gemäss § 29 Absatz 2 Buchstabe g RBG bzw. § 16 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) um eine Schutzzone, welche gemäss § 19 Absatz 2 RBG eine Nutzungszone (§ 19 Absatz 1 RBG) überlagert. Die Ortsbildschutzzone auf den Parzellen Nrn. 1499 und 2631 kann also keine Grundnutzungszone im Sinne von § 19 Absatz 1 RBG darstellen, die die zulässige Nutzungsart vorgibt. Dementsprechend bedeutet die Vorgabe in Ziffer 4 Zonenreglement Dorfkern (TZRS) im Umkehrschluss nicht, dass aufgrund der Ortsbildschutzzone für die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 die Kernzone als Grundnutzungszone gilt.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass zwar gemäss Ziffer 5 TZRS innerhalb des Ortskerns bzw. im Bereich der Zonenvorschriften Dorfkern grundsätzlich die Kernzone gemäss § 22 Absatz 1 RBG als Nutzungsart bzw. Grundnutzungszone massgebend ist. Dies kann jedoch nicht für sämtliche Parzellen gelten, da der Perimeter auch Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfasst, für deren Nutzung § 24 RBG massgebend ist. Demzufolge kann aus der Vorgabe in Ziffer 5 TZRS ebenfalls nicht der Schluss gezogen werden, dass auch für die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 die Kernzone als Grundnutzung gelten muss.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 4.4 Zonenvorschriften: Es ist zwar richtig, dass sich die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 gemäss Legende zum Zonenplan Dorfkern innerhalb des Perimeters der Kernzone befinden und Bestandteil des Siedlungsgebietes sind. Der Perimeter in einem Zonenplan bezeichnet jedoch lediglich den Anwendungsbereich der jeweiligen Zonenvorschriften bzw. die Trennlinie zwischen unterschiedlichen Zonenvorschriften und ist orientierender Natur. Er stellt nicht die Abgrenzung der eigentlichen Nutzungszonen gemäss § 19 RBG dar. Dementsprechend kann er weder massgebend sein für die Frage, ob für die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 die Kern- oder die Bauernhofzone als Grundnutzungszone gilt, noch ist er massgebend bei der Frage, was zur Bauzone gehört und was nicht. Diese Unterscheidung erfolgt anhand der einzelnen parzellenscharfen Zonenabgrenzungen, wobei aus § 20 RBG hervorgeht, welche Zonen grundsätzlich als Bauzonen gelten.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 4.4 Zonenvorschriften: Bei Bauernhofzonen handelt es grundsätzlich nicht um Bauzonen (siehe dazu auch die vorangehenden Vorgaben). Dementsprechend ist auch in Ziffer 11 TZRS festgehalten, dass als Bauernhofzone ein in der Siedlung gelegenes und zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörendes landwirtschaftliches Betriebs- und Wohngebäude mit dem betriebsnotwendigen Umschwung bezeichnet wird. Für die Bauernhofzone gelten grundsätzlich die Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone. Bernisches Recht oder ehemaliges bernisches Recht ist für die Frage nach der Nutzungsart nicht massgebend. Die aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften Dorfkern wurden nach den gesetzlichen Vorgaben des Kantons Basel-Landschaft erlassen.

2.3 Kapitel 5 Interessenermittlung- und abwägung

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Kantonaler Richtplan: Wie vorliegend richtig dargelegt, werden die Parzellen Nrn. 1499 und 2631 im KRIP als Landwirtschaftsgebiet und Erweiterung Baugebiet bezeichnet. Diese sind gemäss Planungsgrundsatz a des Objektblatts S 1.1 KRIP Nichtbauzonen, die vollumfänglich von Bauzonen umschlossen sind. Dementsprechend ist auch im KRIP festgehalten, dass es sich bei den betroffenen Parzellen um ein Gebiet handelt, dass sich nicht in der Bauzone befindet. Der Richtplan ist behördenverbindlich, weshalb diese Vorgaben nicht ignoriert werden können.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Siedlungsentwicklung nach innen: Gemäss § 15 Absatz 1 RBG sorgen die Gemeinden für eine bedarfsgerechte und zweckmässige Siedlungsentwicklung. Zudem sind die Bauzonen gemäss Art. 15 Absatz 1 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Dementsprechend ist mit raumplanerischen Massnahmen nicht möglichst viel Raum für Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte zu schaffen, sondern lediglich so viel Raum wie auch tatsächlich benötigt wird. Dies gilt es zu berücksichtigen.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Bauzonen: Wie vorangehend dargelegt, handelt es sich bei der Bauernhofzone nicht um eine Bauzone. Bei einer Aufhebung der Bauernhofzone und gleichzeitiger Umzonung in die Kernzone findet somit eine Einzonung statt. Diesbezüglich ist insbesondere der Planungsgrundsatz c des Objektblatts S 1.2 KRIP massgebend, wonach Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen voraussetzen, dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung für die jeweils nächsten 15 Jahre das Fassungsvermögen (Kapazität) der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen sowohl in der betreffenden Gemeinde als auch im entsprechenden Handlungsraum übersteigt.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Mobilisierung innere Nutzungsreserven: Die Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven entspricht zwar den Grundsätzen der Raumplanung. Mit einer WMZ-Auslastung von unter 90% verfügen die Gemeinde Brislach, wie auch der Handlungsraum «Lauental», aktuell jedoch noch über mehr als ausreichend Bauzonenreserven. Sollen also neue Reserven geschaffen werden, wie dies vorliegend dargelegt wird, so sind andernorts die Reserven zu verringern bzw. am Bauzonenrand Flächen einer Nichtbauzone zuzuführen.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Siedlungsqualität: Die Ausführungen können nicht nachvollzogen werden, da sie nicht schlüssig, sondern widersprüchlich sind. Wenn sich die Parzelle Nr. 1499 bereits heute in der Kernzone und in der Bauzone befinden würde, wie dies vorliegend behauptet wird, dann könnte bereits heute ohne Anpassung der Zonenvorschriften Wohnraum geschaffen werden (siehe vorangehende Vorgaben).

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Bauzonen: Für alle Gemeinden gelten die Vorgaben in Art. 15 RPG, wonach nur Land in die Bauzonen einbezogen werden darf, das sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Alle Gemeinden haben ihre Bauzonen dementsprechend zu dimensionieren und eine Auslastung der WMZ von 100 % anzustreben. Eine WMZ-Auslastung von über 90 % besagt lediglich, dass die Gemeinde nicht von der Planungsanweisung a des Objektblatts S 1.2 KRIP betroffen ist. Eine Auslastung um 90 %, wie es die Gemeinde Brislach aufweist (Planungshorizont 2038), bedeutet hingegen nicht, dass die WMZ dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht. Dementsprechend ist mit einer Anpassung der Bauzonen eine Verbesserung der Auslastung anzustreben und nicht lediglich darauf zu achten, dass sie sich nicht negativ verändert.

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 5.3.3 Interessen abwägen: Dem Fazit kann nicht zugestimmt werden. Die vorliegende Anpassung der Zonenvorschriften Dorfkern missachtet grundlegende Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung. Eine Genehmigung der vorliegenden Mutation kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Empfehlung:

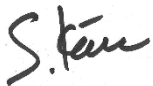
Kapitel 5.3.2 Interessen bewerten, Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten: Wie von der Gemeinde dargelegt, eignet sich die Parzelle Nr. 2631 nicht zur Überbauung. Eine Einzonung in die Kernzone ist daher nicht zulässig. Sofern die Parzelle nicht mehr in der Bauernhofzone verbleiben soll, empfehlen wir, eine Umzonung in die Grünzone zu prüfen, um, wie dargelegt, naturnahe Grün- und Freiräume zu erhalten.

3. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Simon Käch

Kopie per E-Mail:

- info@jermann-ag.ch
- beteiligte Fachstellen

¹ www.arp.bl.ch > Raumplanung > Ortsplanung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»