

Gemeinde Langenbruck
Kanton Basel-Landschaft



Planungsbericht

Planungszonen WMZ

Planungsstand
Beschlussfassung Gemeinderat

Auftrag
41.00121

Datum
31. Mai 2024

Inhalt

Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Planungsunterlagen	4
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen auf nationaler Ebene	5
2.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	5
3	Planungsverfahren	5
4	Planungsziele	5
4.1	Zielsetzung Revision Nutzungsplanung und Zielsetzung Planungszone	5
4.2	Räumliche Abgrenzung	6
4.3	Zulässigkeit baulicher Massnahmen	6
4.4	Notwendigkeit der Planungszone	6
4.5	Dauer und Aufhebung der Planungszone	7
5	Beschlussfassung Planungsbericht	7

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Langenbruck startet in Kürze die Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Eine Ortsplanungsrevision ist komplex und hat viele Anspruchsgruppen und deren Interessen zu berücksichtigen, weshalb es normalerweise mindestens zwei Jahre beansprucht, bis eine Revision abgeschlossen und genehmigt ist. Die nachfolgend beschriebenen Planungszonen werden auf diversen Parzellen der wohn- und wohn- / geschäftsgenutzten Zonen erlassen, da diese Gegenstand intensiver Prüfungen der Revisionsarbeiten sind. Damit die Ergebnisoffenheit der anlaufenden Ortsplanungsrevision nicht gefährdet ist, trifft die Gemeinde Langenbruck vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung.

Um Vorkehren zu verhindern, welche entgegen der Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision stehen, erlässt die Gemeinde Planungszonen für die unter Ziffer 4.2 des vorliegenden Planungsberichts aufgeführten Parzellen. Die Planungszone gilt maximal 5 Jahre lang und wird bei Abschluss der Ortsplanungsrevision vorzeitig aufgehoben. Während dieser Zeit dürfen im Bereich der Planungszonen keine Bau- oder Planungsprojekte genehmigt werden. Damit kann die Planungsbehörde ein Präjudiz durch Bauherrschaften verhindern, welche nicht im Sinne der Ortsplanungsrevision steht. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Besitzstand.

1.2 Planungsunterlagen

Die vorliegende Planung umfasst folgende Dokumente:

- Plan mit Planungszonen (rechtsverbindlich)
 - o Zeigt die Bereiche, für welche die Planungszone festgelegt wird
- Erlass Planungszonen (rechtsverbindlich)
 - o Umschreibt, welche baubewilligungspflichtigen Vorkehren während der Dauer der Planungszone zu unterlassen sind
- Planungsbericht (erläuternd)

2 Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzliche Grundlagen auf nationaler Ebene

Der Erlass der Planungszone stützt sich auf folgende gesetzliche Bestimmungen auf nationaler Ebene ab:

- Art. 27 Planungszone, Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

2.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Der Erlass der Planungszone stützt sich auf folgende gesetzliche Bestimmungen auf kantonaler Ebene ab:

- § 53 Planungszone, Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) des Kantons Basel-Landschaft, vom 8. Januar 1998 (Stand am 1. Januar 2024)

3 Planungsverfahren

Das Verfahren zum Erlass der Planungszone wird durch § 53 Abs. 3 + 5 RBG geregelt.

- Der Gemeinderat erlässt die Planungszone zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.
- Der Erlass wird öffentlich bekannt gemacht und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Inhaberinnen und Inhabern von Baurechten schriftlich mitgeteilt.
- Gegen die Planungszone kann innert 10 Tagen ab Publikation Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. Die Beschwerde hat jedoch keine aufschiebende Wirkung zur Folge.
- Die Planungszone werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) eingetragen.

4 Planungsziele

4.1 Zielsetzung Revision Nutzungsplanung und Zielsetzung Planungszone

Die Gemeinde startet in Kürze mit der Durchführung einer Ortsplanungsrevision, da der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht wurde und sie somit einer Überarbeitung bedürfen. Revidiert werden die Zonenvorschriften Siedlung. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits klar, dass Teile der Wohn- und Mischzone wichtiger Teil raumplanerischer Überlegungen sein werden und Änderungen in Dimension und Nutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden müssen. Dahinter steht die von Bund und Kanton geforderte Überprüfung der Bauzonenauslastung. Da die Wohn- Misch- und Zentrumszone (WMZ, alle wohn genutzten Zonen) in der Gemeinde Langenbruck laut der Überprüfung des Kantons Basel-Landschaft schlecht ausgelastet sind, muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision deren Redimensionierung geprüft werden. In dafür geeigneten Gebieten kann es im Rahmen dessen zu Rückzonungen von Bauland kommen.

In einem ersten Schritt wurde daher die Überprüfung der Bauzonenauslastung vorgenommen. In der Überprüfung wurden alle unbebauten Flächen analysiert und auf Ihre Eignung zur Rückzonung beurteilt. Die Überprüfung basiert auf folgenden Kriterien:

- Grösse / Lage des Gebietes (Grösse / Siedlungsrand)
- Bedeutung für die Siedlungsentwicklung (Anschluss Dorfkern / Schlüsselgebiete)
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Bebaubarkeit (Erschliessung mit Strasse / Parzellierung / umweltrechtliche Tatbestände / Zonenzuweisung / Topographie / Naturgefahren)
- Bauabsichten der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Eignung Landwirtschaft (Eignung Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächenqualität)
- Synergien Freiraum (Synergien Ökologie und Gewässerraum)

Jedes Gebiet wurde gemäss den Kriterien beurteilt. Die Kriterien wurden dabei unterschiedlich gewichtet. Gestützt auf diese Untersuchung wurden danach die Gebiete bestimmt welche sich am besten für eine Rückzonung eignen. Auf diesem werden im nächsten, nun laufenden Schritt, Planungszonen erlassen.

4.2 Räumliche Abgrenzung

Die Planungszone gilt für die im Beschlussplan dargestellten Flächen der folgenden Parzellen der Wohn- und Mischzonen (siehe Plan):

Parzellen Nr. 706, 828,974, 975, 976, 1030 sowie Teile der Parzellen Nr. 235, 750, 823 und 977.

4.3 Zulässigkeit baulicher Massnahmen

In den Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Bauvorhaben dürfen nicht bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen könnten (§ 53 Abs. 1 RBG). Baubewilligungen sind während der Planungszone insbesondere dann zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben die unter Abschnitt a) des Erlasses der Planungszone genannten Möglichkeiten im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Gebiet der Planungszone verhindern oder verringern könnte.

Dies bedeutet, dass baubewilligungspflichtige Vorhaben, welche keine präjudiziellen Wirkungen auf die zukünftigen Nutzungsbestimmungen haben werden, weiterhin im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehaltlich der Genehmigung des Baugesuches möglich bleiben.

Die Gemeinde empfiehlt bei allfälligen Bauvorhaben im Perimeter der Planungszone rechtzeitig mit dem Gemeinderat in Kontakt zu treten, um die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens frühzeitig abzuklären.

Der Gemeinderat behält sich vor, die Planungszone jederzeit entsprechend dem jeweils aktuellen Planungsstand zu konkretisieren bzw. an den jeweils aktuellen Planungsstand anzupassen.

4.4 Notwendigkeit der Planungszone

Die oben genannten raumplanerischen Ziele können nur mit der Festlegung einer Planungszone erreicht werden, da bei zwischenzeitlicher Überbauung der Parzellen oder Parzellenteile die Möglichkeit zur Rückzonung entfällt. Die Planungszone nach § 53 RBG stellt ein effizientes Instrument zur Sicherung von raumplanerischen Massnahmen dar. Dadurch kann verhindert werden, dass ein Präjudiz entsteht, welches den planerischen Absichten der Ortsplanungsrevision entgegensteht. Vorkehren, welche die laufende Planung verunmöglichen oder erschweren, können so verhindert werden.

4.5 Dauer und Aufhebung der Planungszone

Die Planungszone besteht solange, bis die raumplanerischen Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden. Das bedeutet, dass mit Erlangen der Rechtskraft der neuen Ortsplanungsinstrumente die Planungszone wieder aufgehoben wird. Darüber hinaus hat eine Planungszone eine maximale Beständigkeit von 5 Jahren.

Nach Ablauf der 5 Jahren oder mit Rechtskraft der neuen Ortsplanung ist die Planungszone aus dem ÖREB-Kataster wieder zu löschen.

5 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Langenbruck am 06. Juni 2024 verabschiedet.

Langenbruck, den 06.06.2024

Der Gemeindepräsident:



Hector Herzig

Der Gemeindeverwalter:



Lukas Baumgartner