



Planungsbericht

Planungszone Gewerbegebiet «Sellmatt & Sagi»



Planungsstand

Beschluss Gemeinderat

Auftrag

51.3.0067

Datum

18. März 2021

Inhalt

Planungsbericht

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

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Buus hat im Januar 2021 die Revision der Nutzungspläne Siedlung und Dorfkern gestartet. Eine Ortsplanungsrevision ist komplex und hat viele Anspruchsgruppen und deren Interessen zu berücksichtigen, weshalb es normalerweise mindestens 2 Jahre beansprucht, bis eine Revision abgeschlossen ist. Die Planungszone wird in einem Gebiet erlassen, das Gegenstand intensiver Prüfung der Ortsplanungsrevision sein wird. Zurzeit liegt mindestens ein Baugesuch in Gebiet der Planungszone vor. Damit die Ergebnisoffenheit der laufenden Ortsplanungsrevision nicht gefährdet ist, trifft die Gemeinde Buus vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung.

Um eine zeitnahe Massnahme zu treffen, welche nicht von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision abhängt, erlässt die Gemeinde eine Planungszone für das Gewerbegebiet. Somit hat die Gemeinde maximal 5 Jahre Zeit, um eine zukunftsfähige Lösung für das Gewerbegebiet zu finden. Während dieser Zeit, dürfen im Bereich der Planungszone keine Bau- oder Planungsprojekte genehmigt werden. Damit kann die Planungsbehörde ein Präjudiz durch Bauherrschaften verhindern, welche nicht im Sinne der Ortsplanungsrevision steht.

1.2 Planungsunterlagen

Die vorliegende Planung umfasst folgende Dokumente:

- Plan mit Planungszone (rechtsverbindlich)
 - o Zeigt die Bereiche, für welche die Planungszone festgelegt wird
- Erlass Planungszone (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 Kanton Basel-Landschaft, vom 8. Januar 1998 (Stand am 1. April 2020)

3 Planungsverfahren

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

- Der Gemeinderat erlässt die Planungszone zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung.
- Der Erlass wird öffentlich bekanntgemacht. Grundeigentümer und Inhaberinnen von Baurechten wird der Erlass schriftlich mitgeteilt.
- Gegen die Planungszone kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden. Die Beschwerde hat jedoch keine aufschiebende Wirkung zur Folge.
- Die Planungszone wird im Grundbuch der betroffenen Grundstücke angemerkt.

4 Planungsziele

4.1 Zielsetzung Revision Nutzungsplanung und Zielsetzung Planungszone

Die Gemeinde hat mit der Durchführung einer Ortsplanungsrevision begonnen, da der Planungshorizont der Instrumente von 15 Jahren erreicht wird und sie somit einer Überarbeitung bedürfen. Revidiert werden die Zonenpläne Siedlung sowie der Teilzonenplan Dorfkern und die dazugehörigen Reglemente. Die Revision wurde Anfang 2021 in Angriff genommen und wird voraussichtlich bis Anfang 2023 abgeschlossen sein. Es ist zu dem jetzigen Zeitpunkt bereits klar, dass die Gewerbezone Teil substanzierender raumplanerischer Überlegungen sein wird und Änderungen in Dimension, Nutzungsmöglichkeiten und Ausgestaltung in Betracht gezogen werden könnten. Dahinter stehen Überlegungen zur Zweckmässigkeit des Standorts für lärmintensive Betriebe. Direkt gegenüber am Hang befindet sich eine Wohnzone, die bereits relativ gut ausgenutzt ist. Demgegenüber steht die Gewerbezone, welche über noch viel unverbautes Land verfügt. Es ist daher sinnvoll bezüglich der Lärmbelastung bei der Gewerbezone eventuell Alternativen aufzuzeigen. Die Ortsplanungsrevision sieht auch die Ausscheidung des Gewässerraums für das Chräbsbächli vor. Der Gewässerraum für den Buuserbach wird vorgängig in einem separaten Verfahren festgelegt. Sowohl für das Chräbsbächli als auch für den Buuserbach gelten bis zur Rechtskraft der Beschlüsse die Gewässerräume nach Übergangsbestimmung, einsehbar im kantonalen GIS (www.geoview.bl.ch).

4.2 Räumliche Abgrenzung

Die Planungszone gilt für die gesamte Gewerbezone. Sie umfasst folgende Parzellen: 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3175, 3178, 3179, 3180, 3399, 3445, 4145, 4227, 4317 und 4402 (siehe Plan).

Die einheitliche Festlegung über die gesamte Gewerbezone ermöglicht die Überdenkung der Nutzungsvorschriften für die gesamte Einheit der Gewerbezone und stellt die Gleichbehandlung aller betroffenen GrundeigentümerInnen sicher.

4.3 Zulässigkeit baulicher Massnahmen

In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Bauvorhaben dürfen nicht bewilligt werden, wenn sie den rechtskräftigen Planungen und Zonenvorschriften widersprechen sowie 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 einer oder mehreren raumplanerischen Massnahmen oder deren Effizienz 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 vorbehältlich der Genehmigung des Baugesuches möglich bleiben. Dies gälte beispielsweise für die Realisierung von Dachaufbauten, geringfügige bauliche Erweiterungen oder Fassadenänderungen oder ähnliches. Nicht möglich sind Bauvorhaben, welche eine Neuausrichtung oder Anpassung der gewerblichen Nutzung mit sich bringen oder welche zum Beispiel einen Einfluss auf die entstehende Lärmbelastung haben oder sich im Einflussbereich des zu beschliessenden Gewässerraums für das Chräbsbächli oder des Gewässerraums nach Übergangsbestimmungen befinden.

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 bereits Baugesuche bezüglich lärmintensiver Gewerbeeinrichtungen vorliegen. 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, mit Erlangen der Rechtskraft der neuen Ortsplanungsinstrumente wird die Planungszone wieder aufgehoben. Darüber hinaus hat eine Planungszone eine maximale Beständigkeit von 5 Jahren.

Beim Grundbuchamt ist zudem die Löschung der Einträge zu beantragen, sobald die zu sichernde Planung Rechtskraft erlangt.

5 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Buus

am 16. März 2021

verabschiedet.

Buus, den _____

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeverwalter:

Nadine Jermann

Beat Sägesser