

Gemeinde Känerkinden

Zonenvorschriften Siedlung

Überprüfung Bauzonengrösse

Projekt: 058.05.0861
11. Oktober 2022

Impressum

Büro **Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG**
Hooland 10, 4424 Arboldswil
Tel. +41 (61) 935 10 20
info@sutter-ag.ch

Autoren Benedikt Sutter, Volker Meier

Verteiler

▶ Gemeinderat Känerkinden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Überprüfung des Siedlungsgebiets	4
3. Bewertung Potenzial für Auszonungen	6
3.1 Vorgehen / Methodik	7
3.2 Überprüfung Fläche 1 (Parz. 367)	8
3.3 Überprüfung Fläche 2 (Parz. 219)	10
3.4 Überprüfung Fläche 3 (Parz. 504)	11
3.5 Überprüfung Fläche 4 (Parz. 218)	12
3.6 Überprüfung Fläche 5 (Parz. 266, 377)	14
3.7 Überprüfung Fläche 6 (Parz. 205, 572)	15
3.8 Überprüfung Fläche 7 (Parz. 1, 2, 369)	16
3.9 Überprüfung Fläche 8 (Parz. 102, 442)	18
3.10 Überprüfung Fläche 9 (Parz. 382, 530)	19
3.11 Überprüfung Fläche 10 (Parz. 47, 48, 49, 50, 51, 183, 185, 186)	20
3.12 Ergebnis	21
4. Massnahmen/Strategie	23
4.1 Förderung der Bautätigkeit	23
4.2 Rück- bzw. Auszonungen	25
5. Fazit	27
Anhang	29
Kriterien für die Bewertung der Freiflächen	29
Beilagenpläne:	
- Übersicht unbebaute Flächen	
- Bewertung Potenzial für Auszonungen	

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Känerkinder gehört zu jenen Gemeinden, die den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (KRIP) entsprechend, die Grösse ihrer Bauzonen überprüfen müssen. Dabei sind nur die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu betrachten. Dem Kanton zufolge wäre die Gemeinde im Jahr 2033 nur zu 80.9 % überbaut. Innert drei Jahren gilt es, die Grösse der Bauzone zu überprüfen und aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Auslastung erhöht werden soll bzw. kann. Anschliessend sind diese Massnahmen innerhalb von fünf Jahren durch die Gemeinden durchzuführen.

Der Kanton hat mit den Angaben der Bauzonenstatistik (Stand 2018) einen Überbauungsgrad im Jahr 2033 von 80.9 % errechnet. Der Wert setzt sich zusammen aus der für diesen Zeitpunkt prognostizierten Bevölkerungszahl geteilt durch die der Kapazität der heutigen Bauzone (unter Berücksichtigung der freien Parzellen sowie des Nachverdichtungspotentials).

2. Überprüfung des Siedlungsgebiets

Im Übersichtsplan Bauzonengrösse (Anhang I) sind unbebaute Flächen innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszone dargestellt. Die Abgrenzung der unbebauten Flächen weicht dabei etwas von der letzten Erfassung unbebauter Flächen in der Bauzonenstatistik ab.

Die kleinste Flächeneinheit ist nicht die Parzelle. Gemäss Vorgabe müssen zusammenliegende Parzellen, unabhängig von der Eigentümerschaft, als Einheit betrachtet werden. Vereinzelt sind aber auch nur Parzellenteile aufgeführt, weil sie in einer anderen Zone liegen und planungsrechtlich daher als Einheit zu betrachten sind.

In Känerkinder gibt es einige Einzelparzellen oder zusammenhängende Parzellen, welche eine Fläche unter 1'500 m² aufweisen. Daneben gibt es vor allem drei Gebiete mit grösseren Flächen: das Gebiet Lör im Osten der Gemeinde, das Gebiet rund um die noch nicht fertig realisierte Vordermattstrasse sowie das Gebiet entlang der Gassackerstrasse.

Die nachfolgende Tabelle listet alle unbebauten Flächen in Känerkinder auf. Die Zuordnung der Flächen kann dem Übersichtsplan im Anhang I entnommen werden.

Parzellen	Zone	Fläche
367	W1b	1'582 m ²
78, 495	W1b	1'339 m ²
84	W1b	732 m ²
429	W2	849 m ²
214	WG2	2'461 m ²

Parzellen	Zone	Fläche
213	WG2	1'480 m ²
219	WG2	2'881 m ²
504	WG2	1'598 m ²
218	WG2	3'923 m ²
266, 377	W2	2'859 m ²
205, 572	W1b	2'700 m ²
1, 2, 369	W1b, WG2	6'362 m ²
102, 442	W1a, W1b	2'327 m ²
532	W1a	1'133 m ²
382, 530	W1a	3'556 m ²
525	W1a, WG2	1'186 m ²
28	W1a	1'934 m ²
526	W1a	1'477 m ²
176	W1a	1'817 m ²
254	W1a	1'287 m ²
180, 296	W1b	975 m ²
47, 48, 49, 50, 51, 183, 185, 186	W1b	2'282 m ²
563	K2a	1'105 m ²

Somit sind derzeit 5.0 ha der in der Wohn-, Misch- oder Kernzone liegenden Fläche nicht bebaut. Bei der letzten Bauzonenstatistik im Jahr 2018 war die unbebaute Fläche auf 5.2 ha angegeben worden. Diese Differenz kommt aufgrund von fertig gestellten Neubauten sowie bewilligten Bau-gesuchen der Jahre 2020 und 2021 zu Stande. Jene Parzellen wurden in der Tabelle nicht mehr aufgeführt.

Der Kanton schlägt für die Vorauswahl der Flächen, bei denen eine Umzonungseignung zu prüfen ist, mehrere Kriterien vor. Demnach sind folgende Flächen einer genaueren Betrachtung zu unter-ziehen:

- Unerschlossene oder nicht baureife/bebaubare Parzellen
- Unbebaute Parzellen am Bauzonenrand mit zusammenhängender Fläche mit mindestens 1'500 m² Grösse
- Unbebaute Parzellen im weitgehend überbauten Gebiet mit mindestens 3'000 m² Fläche
- Parzellen mit besonderer Eignung (z.B. mit besonderem ökologischem Potenzial)

Diese Kriterien basieren auf der kantonalen Empfehlung. Der Verein Region Oberbaselbiet hat eine eigene Empfehlung abgegeben, welche für unbebaute Parzellen im weitgehend überbauten Gebiet einen Grenzwert von 2'500 m² statt 3'000 m² vorsieht. Bei der Auswahl der Flächen, für die eine vertiefte Prüfung vorzunehmen ist, macht es keinen Unterschied, bei welcher Zahl der Schwellenwert angesetzt wird. Zwar gibt es insgesamt drei Gebiete mit einer Flächengrösse zwischen 2'500 m² und 3'000 m², eine liegt jedoch am Bauzonenrand und die beiden anderen (an der Vordermattstrasse) sind nicht voll erschlossen.

3. Bewertung Potenzial für Auszonungen

Für die vertiefte Prüfung der Möglichkeiten für eine Um- oder Auszonung verbleiben die nachfolgenden Flächen:

Nummer	Parzellen	Zone	Fläche
1	367	W1b	1'582 m ²
2	219	WG2	2'881 m ²
3	504	WG2	1'598 m ²
4	218	WG2	3'923 m ²
5	266, 377	W2	2'859 m ²
6	205, 572	W1b	2'700 m ²
7	1, 2, 369	W1b, WG2	6'362 m ²
8	102, 442	W1a, W1b	2'327 m ²
9	382, 530	W1a	3'556 m ²
10	47, 48, 49, 50, 51, 183, 185, 186	W1b	2'282 m ²

Von den insgesamt 4.8 ha sind somit 2.9 ha einer genaueren Überprüfung zu unterziehen.

3.1 Vorgehen / Methodik

Anhand des nachfolgenden Kriterienkatalogs sollen die verbliebenen Parzellen im Folgenden genauer bewertet und verschiedenen Kategorien hinsichtlich der Möglichkeit für die Um- oder Auszonungen zugeordnet werden:

Parzellen Nr.	Grösse:
Kriterium	Kategorie (A / B / C)
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	
Baureife	
Eignung für die Überbauung	
Wohnlage	
Baugrund	
Gefahrenkarte	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	
Lärm	
Landwirtschaft	
Natur und Landschaft	
Orts- und Landschaftsbild	
Freiraum	
Bauabsichten	
Gesamtbeurteilung	

Die Kriterien basieren auf dem Kriterienkatalog des Vereins Region Oberbaselbiet. Die Zuordnung der einzelnen Flächen in die einzelnen Bewertungskategorien erfolgt anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Kriterien, die Details sind in Anhang

Kriterien für die aufgeführt. Die Bewertung weist jedem Kriterium eine Kategorie zu:

- A (zur Auszonung geeignet)
- B (zur Auszonung wenig geeignet)
- C (zur Auszonung nicht geeignet)

Anschliessend erfolgt eine Gesamtbeurteilung, wo eine Aussage gemacht wird, ob sich die Fläche für eine Auszonung eignet.

Diese abschliessende Beurteilung lässt sich teilweise nur schwer nachvollziehen, da die Einteilung nicht mit Zahlen belegt werden kann. Ebenfalls erfolgt keine Gewichtung der Kriterien. Beispielsweise ist wichtiger, ob die Fläche einen Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung leistet und baureif ist, als eine Beurteilung der Wohnlage.

Deshalb werden zwei Anpassungen am Kriterienkatalog des Vereins Region Oberbaselbiet vorgenommen. Einerseits werden die Bewertungstabellen zusätzlich mit einer Zahl zwischen 1 und 3 ausgefüllt, wobei 1 für «zur Auszonung nicht geeignet» respektive «C» und 3 für «zur Auszonung geeignet» respektive «A» steht. Ausserdem werden die drei Kriterien «Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)», «Baureife» und «Bauabsichten» doppelt gewichtet, da diese als die wichtigsten Kriterien beurteilt werden.

Somit ergibt sich eine Zahl zwischen 1 und 3 für jede Fläche. Liegt die Zahl zwischen 1 und 1.67, wird die Fläche der Kategorie C zugewiesen, bei einer Zahl zwischen 1.67 und 2.33 der Kategorie B und zwischen 2.33 und 3 der Kategorie A. Somit lässt sich besser nachvollziehen, wie die Bewertung zu Stande kam.

3.2 Überprüfung Fläche 1 (Parz. 367)

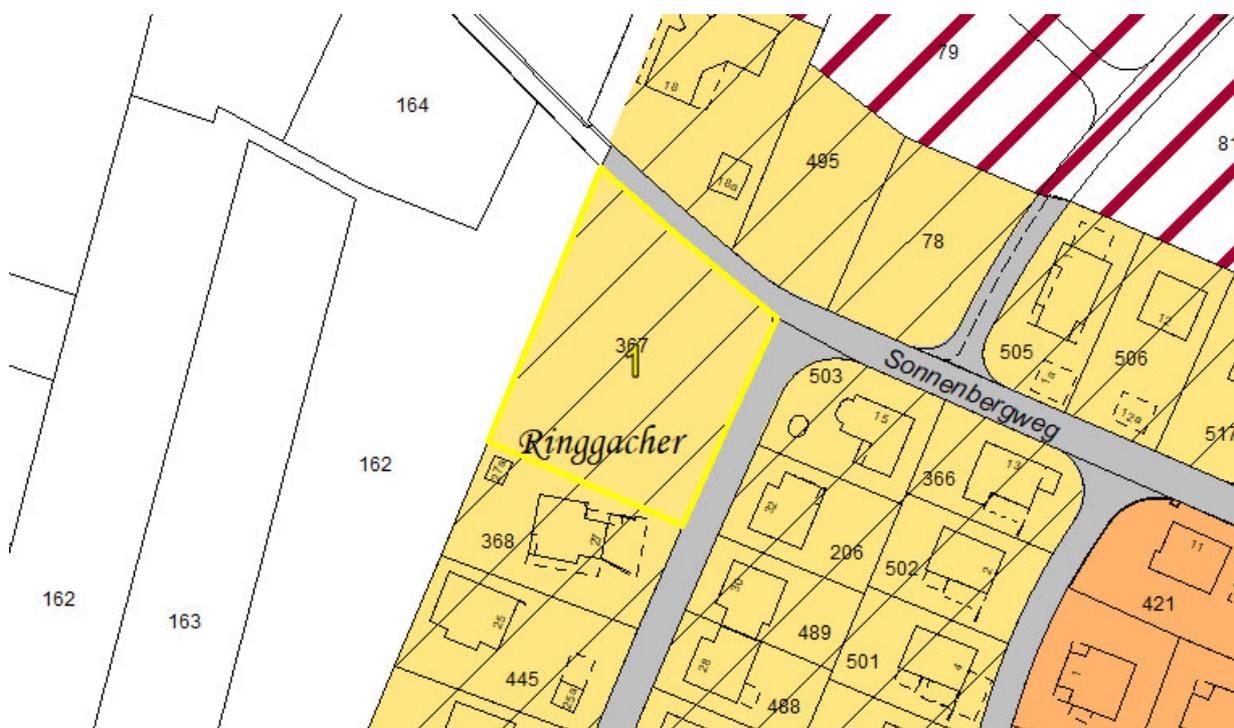


Abbildung 1: Übersicht Fläche 1

Parzellen Nr. 367		Grösse: 1'582 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A	
Baureife	C	
Eignung für die Überbauung	C	
Wohnlage	B	
Baugrund	C	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	A	
Lärm	C	
Landwirtschaft	A	
Natur und Landschaft	C	
Orts- und Landschaftsbild	C	
Freiraum	C	
Bauabsichten	A	
Gesamtbeurteilung	B (1.81)	

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.81, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht zweimal A und einmal C. Die Fläche liegt am Bauzonennrand, ist aber erschlossen. Bisher liegen allerdings keine Bauabsichten vor.

3.3 Überprüfung Fläche 2 (Parz. 219)

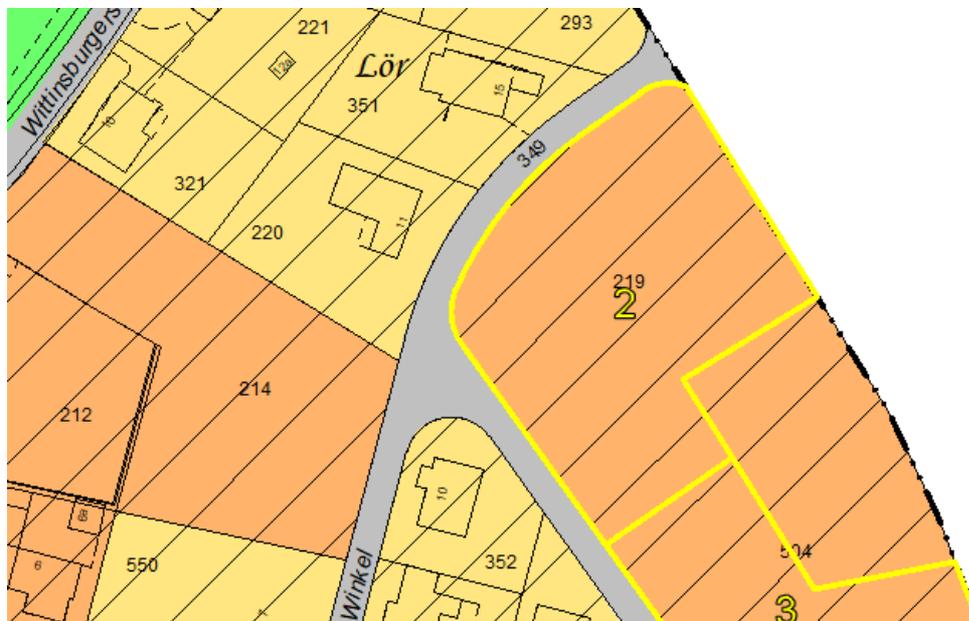


Abbildung 2: Übersicht Fläche 2

Parzellen Nr. 219	Grösse: 2'881 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A
Baureife	C
Eignung für die Überbauung	B
Wohnlage	C
Baugrund	B
Gefahrenkarte	C
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B
Lärm	B
Landwirtschaft	A
Natur und Landschaft	C
Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	C
Bauabsichten	A
Gesamtbeurteilung	B (1.88)

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.88, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht zweimal A und einmal C. Die Fläche liegt am Bauzonennrand, ist aber erschlossen. Bisher liegen allerdings keine Bauabsichten vor.

3.4 Überprüfung Fläche 3 (Parz. 504)

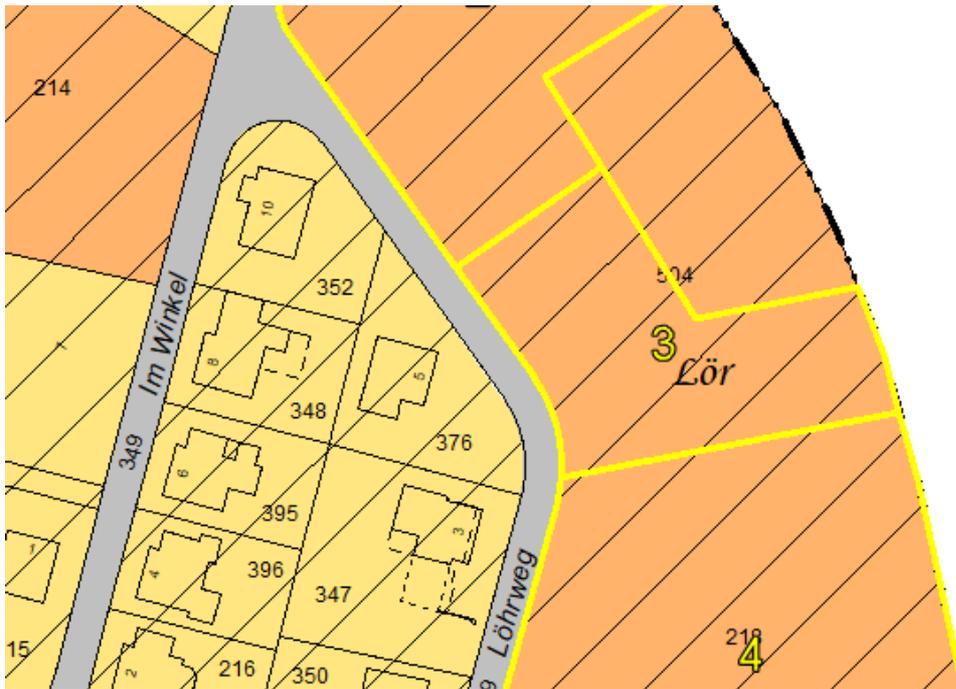


Abbildung 3: Übersicht Fläche 3

Parzellen Nr. 504	Grösse: 1'598 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A
Baureife	C
Eignung für die Überbauung	B
Wohnlage	C
Baugrund	B
Gefahrenkarte	C
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B
Lärm	B

Landwirtschaft	A
Natur und Landschaft	A
Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	C
Bauabsichten	C
Gesamtbeurteilung	B (1.75)

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.75, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht einmal A und zweimal C. Die Fläche liegt am Bauzonenanrand, ist aber erschlossen. Es liegen Bauabsichten vor: Auf der untersuchten Parzelle ist bereits die erste Etappe eines Bauprojekts mit mehreren Wohnhäusern bewilligt worden, die zweite Etappe ist projektiert, aber noch nicht eingereicht worden.

3.5 Überprüfung Fläche 4 (Parz. 218)

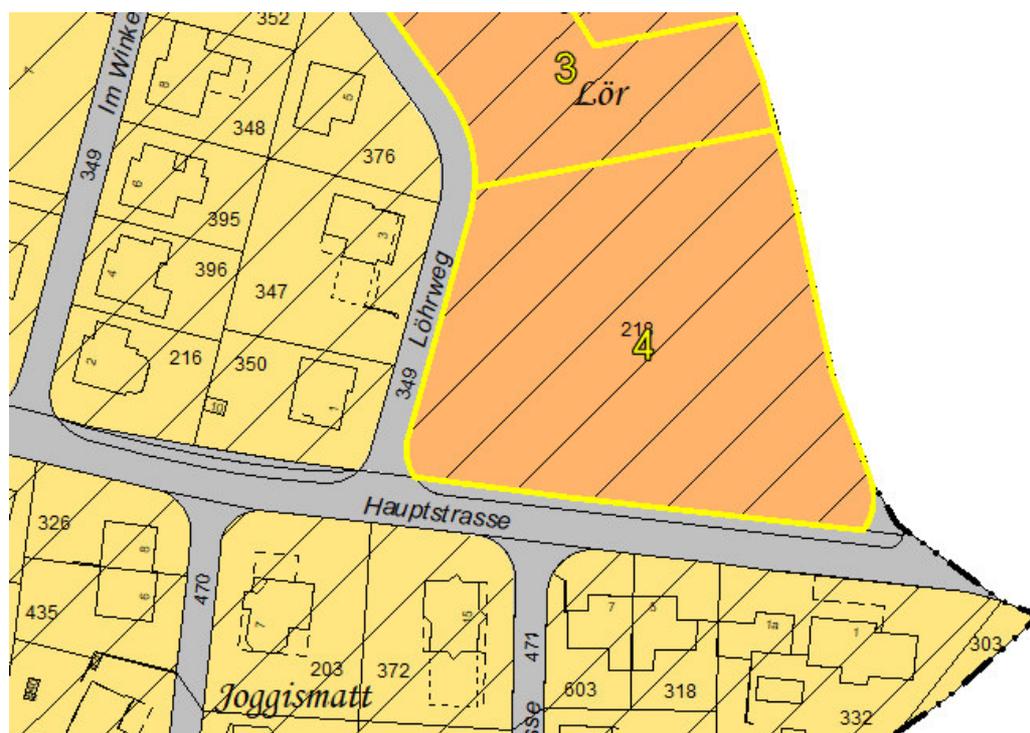


Abbildung 4: Übersicht Fläche 4

Parzellen Nr. 218		Grösse: 3'923 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A	
Baureife	C	
Eignung für die Überbauung	B	
Wohnlage	C	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B	
Lärm	B	
Landwirtschaft	A	
Natur und Landschaft	C	
Orts- und Landschaftsbild	C	
Freiraum	C	
Bauabsichten	A	
Gesamtbeurteilung	B (1.88)	

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.88, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht zweimal A und einmal C. Die Fläche liegt am Bauzonennrand, ist aber erschlossen. Bisher liegen allerdings keine Bauabsichten vor.

3.6 Überprüfung Fläche 5 (Parz. 266, 377)

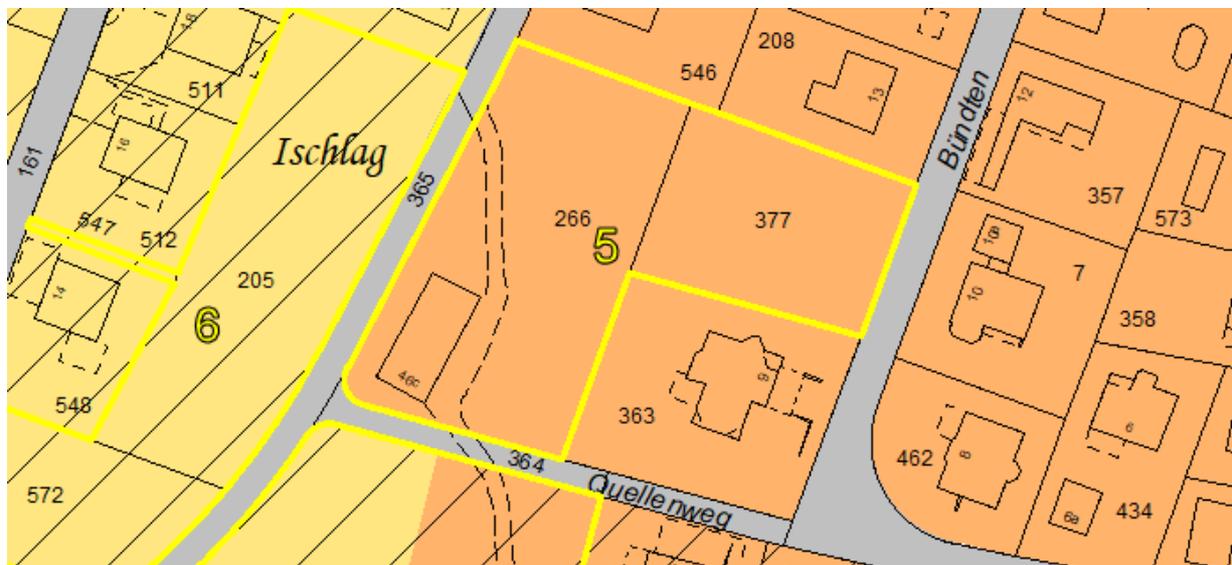


Abbildung 5: Übersicht Fläche 5

Parzellen Nr. 266, 377	Grösse: 2'859 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	C
Baureife	B
Eignung für die Überbauung	C
Wohnlage	B
Baugrund	B
Gefahrenkarte	C
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B
Lärm	B
Landwirtschaft	B
Natur und Landschaft	B
Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	B
Bauabsichten	A
Gesamtbeurteilung	B (1.81)

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.81, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht je einmal A, B und C. Die Fläche ist vollständig von der Bauzone umgeben, aber nur teilweise erschlossen. Bisher liegen keine Bauabsichten vor.

3.7 Überprüfung Fläche 6 (Parz. 205, 572)

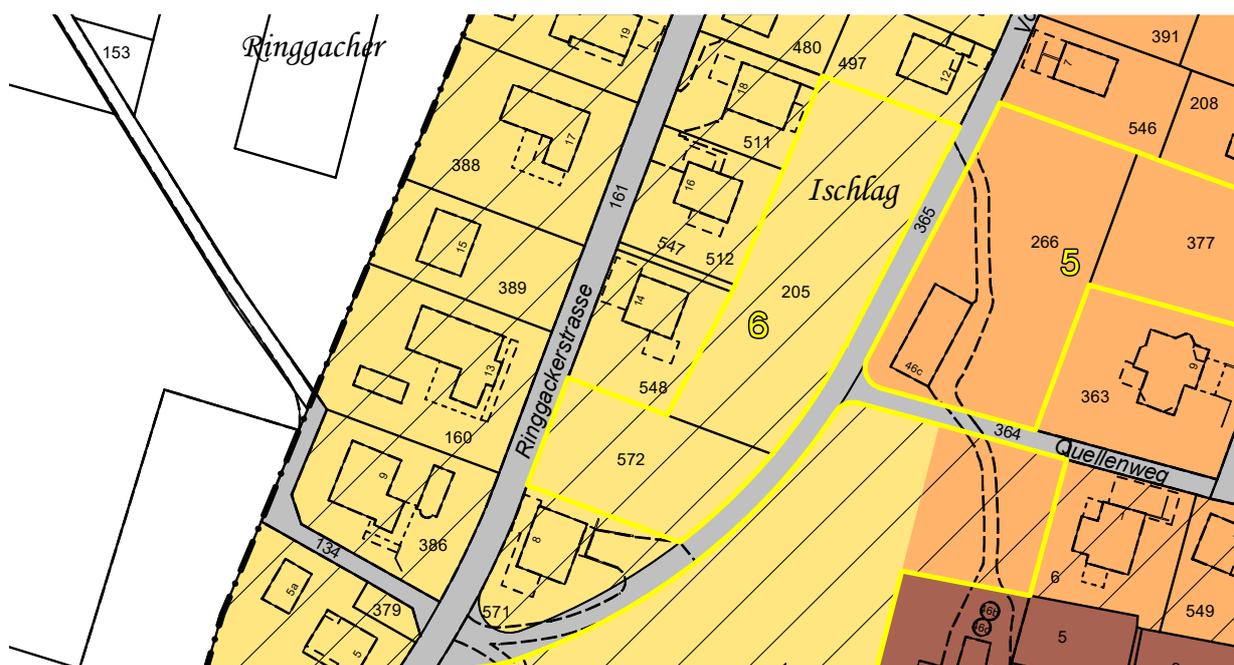


Abbildung 6: Übersicht Fläche 6

Parzellen Nr. 205, 547, 572		Grösse: 2'700 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	C	
Baureife	B	
Eignung für die Überbauung	B	
Wohnlage	B	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B	
Lärm	B	
Landwirtschaft	B	

Natur und Landschaft	B
Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	B
Bauabsichten	A
Gesamtbeurteilung	B (1.88)

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.88, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht einmal A und zweimal B. Die Fläche ist vollständig von der Bauzone umgeben, aber nur teilweise erschlossen. Bisher liegen keine Bauabsichten vor.

3.8 Überprüfung Fläche 7 (Parz. 1, 2, 369)

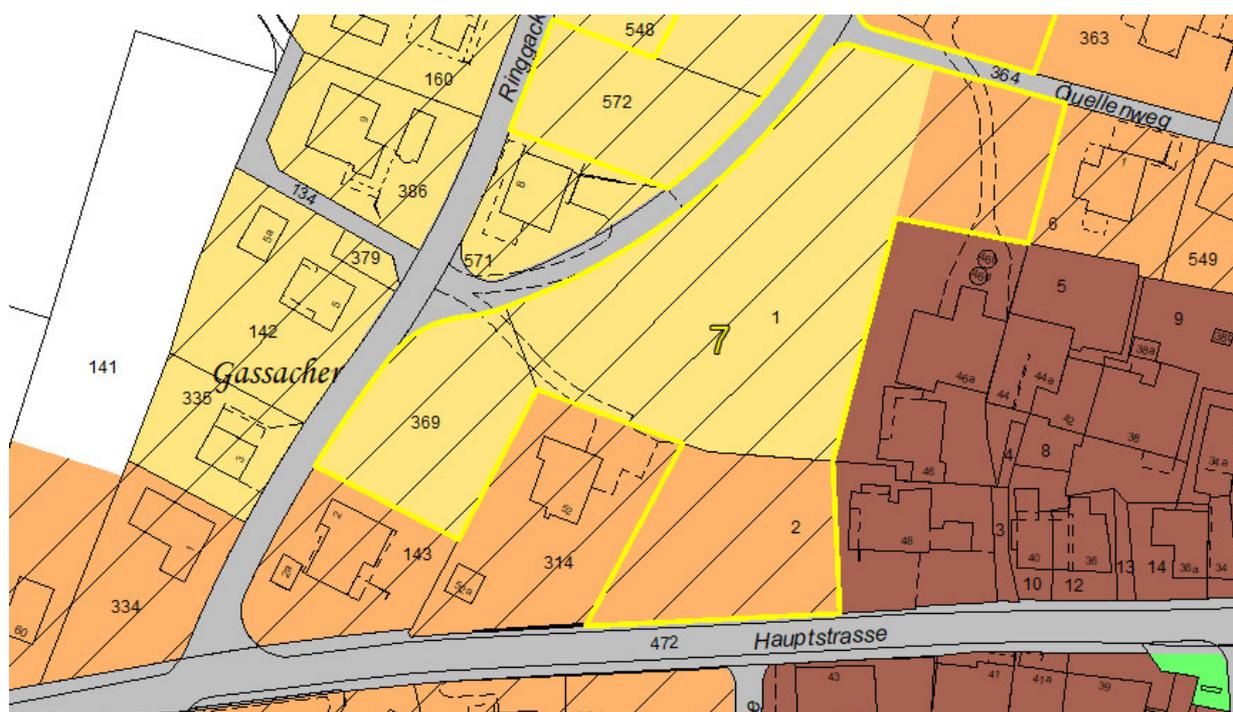


Abbildung 7: Übersicht Fläche 7

Parzellen Nr. 1, 2, 369		Grösse: 6'362 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	C	
Baureife	B	
Eignung für die Überbauung	A	
Wohnlage	B	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B	
Lärm	B	
Landwirtschaft	C	
Natur und Landschaft	A	
Orts- und Landschaftsbild	A	
Freiraum	B	
Bauabsichten	A	
Gesamtbeurteilung	B (2.06)	

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 2.06, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht je einmal A, B und C. Die Fläche ist vollständig von der Bauzone umgeben, aber nur teilweise erschlossen. Bisher liegen keine Bauabsichten vor.

3.9 Überprüfung Fläche 8 (Parz. 102, 442)

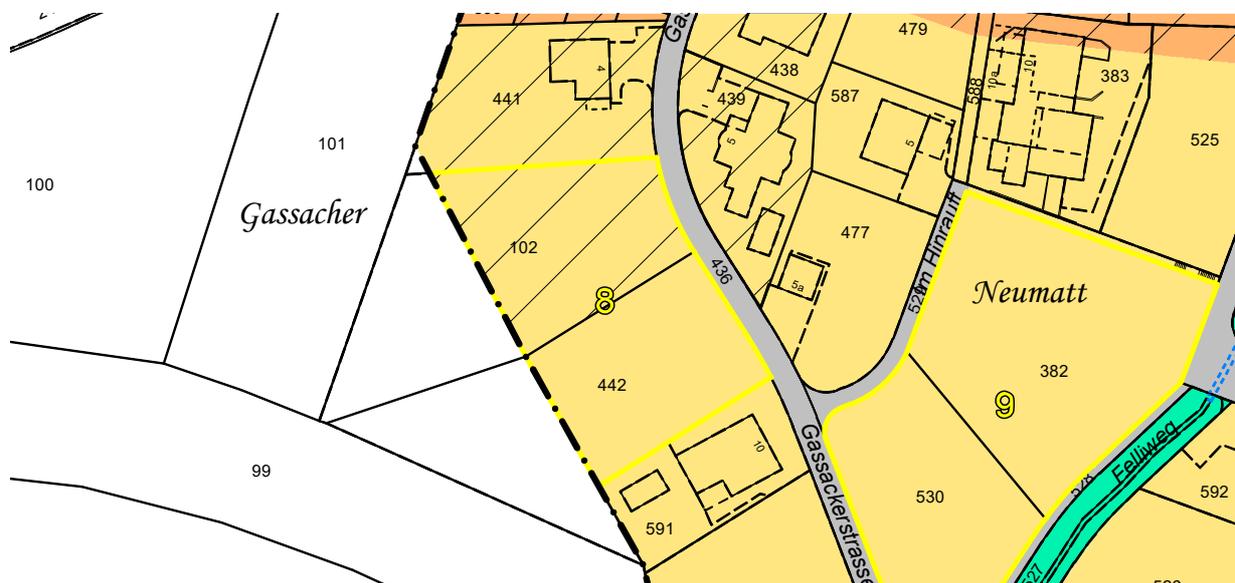


Abbildung 8: Übersicht Fläche 8

Parzellen Nr. 102, 442		Grösse: 2'327 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A	
Baureife	C	
Eignung für die Überbauung	C	
Wohnlage	A	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	A	
Lärm	B	
Landwirtschaft	A	
Natur und Landschaft	C	
Orts- und Landschaftsbild	C	
Freiraum	C	
Bauabsichten	A	
Gesamtbeurteilung	B (2.00)	

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 2.00, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht zweimal A und einmal C. Die Fläche liegt am Bauzonennrand, ist aber erschlossen. Bisher liegen allerdings keine Bauabsichten vor.

3.10 Überprüfung Fläche 9 (Parz. 382, 530)

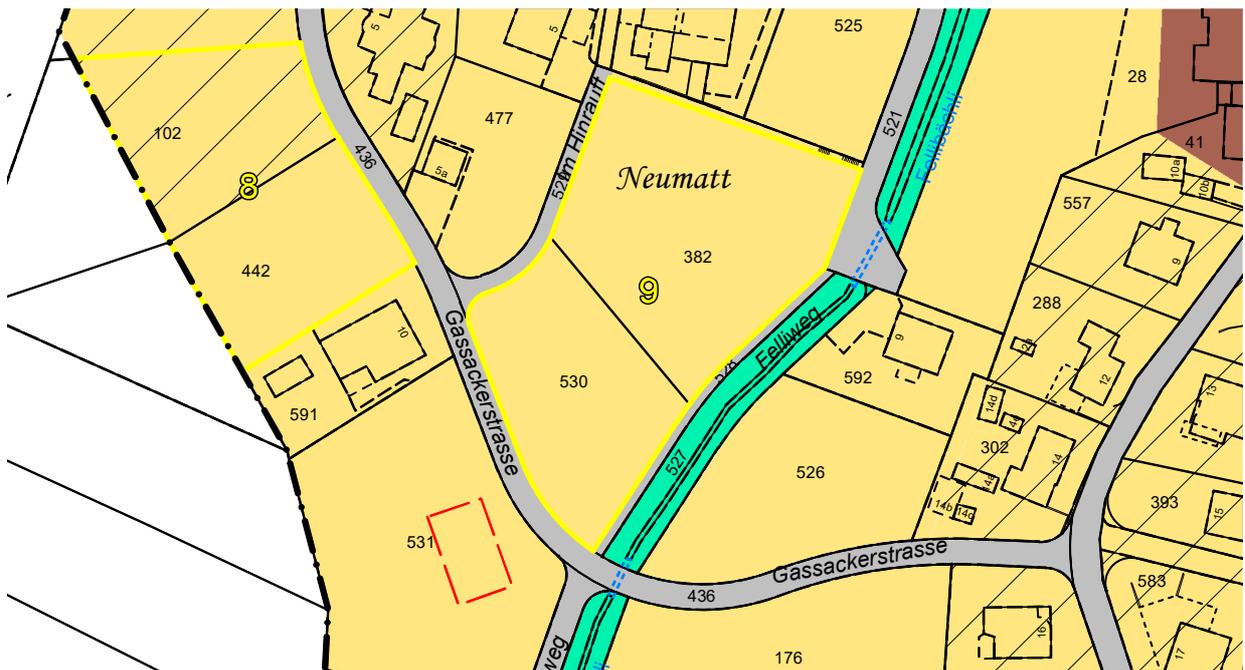


Abbildung 9: Übersicht Fläche 9

Parzellen Nr. 382, 530		Grösse: 3'556 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	B	
Baureife	C	
Eignung für die Überbauung	B	
Wohnlage	B	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	A	
Lärm	B	

Landwirtschaft	B
Natur und Landschaft	C
Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	C
Bauabsichten	A
Gesamtbeurteilung	B (1.81)

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 1.88, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht je einmal A, B und C. Die Fläche ist vollständig von der Bauzone umgeben, allerdings auf einer Seite von einer noch unbebauten Fläche, welche an Landwirtschaftsland grenzt. Ausserdem ist die Fläche erschlossen und es liegen keine Bauabsichten vor.

3.11 Überprüfung Fläche 10 (Parz. 47, 48, 49, 50, 51, 183, 185, 186)

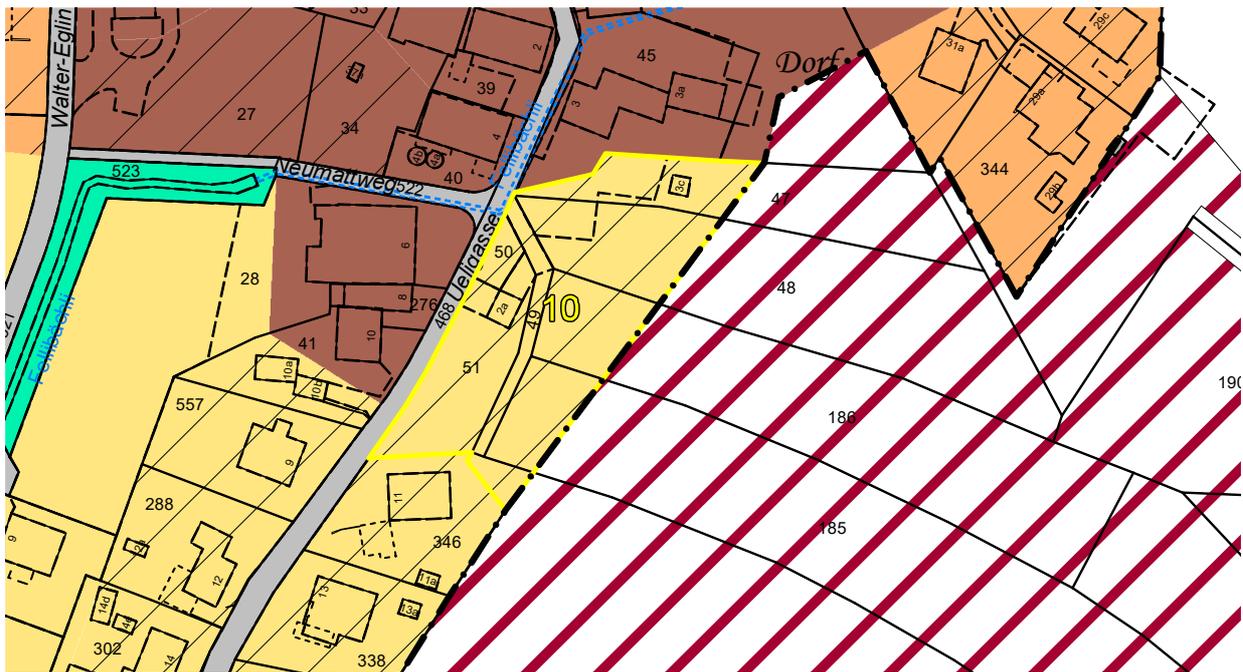


Abbildung 10: Übersicht Fläche 10

Parzellen Nr. 47, 48, 49, 50, 51, 183, 185, 186		Grösse: 2'282 m ²
Kriterium	Kategorie (A / B / C)	
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	A	
Baureife	C	
Eignung für die Überbauung	B	
Wohnlage	A	
Baugrund	B	
Gefahrenkarte	C	
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	B	
Lärm	B	
Landwirtschaft	B	
Natur und Landschaft	B	
Orts- und Landschaftsbild	B	
Freiraum	C	
Bauabsichten	A	
Gesamtbeurteilung	B (2.06)	

Als Gesamtbeurteilung ergibt sich ein Wert von 2.06, welcher in die Kategorie B fällt. Bei den Kriterien, welche doppelt gewichtet werden, steht zweimal A und einmal C. Die Fläche liegt am Bauzonenanrand, ist aber erschlossen. Bisher liegen allerdings keine Bauabsichten vor.

3.12 Ergebnis

In Känerkinden sind circa zwei Drittel der unbebauten Bauzonengrösse grössere unbebaute Flächen. Einzelparzellen sind nur wenige vorhanden. Alle untersuchten Flächen fielen in die mittlere Kategorie, was bedeutet, dass sie wenig zur Auszonung geeignet sind. Bei der Auswertung unterscheiden sich die Flächen bei diesen Kriterien am meisten:

- Beitrag Siedlungsentwicklung nach innen: Die Flächen 5, 6 und 7 liegen mitten in der Bauzone und würden einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten. Alle anderen Flächen liegen mit Ausnahme der Fläche 9 am Bauzonenanrand.
- Baureife: Mit Ausnahme der Flächen 5, 6 und 7 sind alle Flächen baureif. Erst bei einer Realisierung der Vordermattstrasse auf dem noch fehlenden Abschnitt sind die Flächen voll erschlossen und können entsprechend der geplanten Bebauung parzelliert werden.

- **Eignung Überbauung:** Alle Parzellen eignen sich grundsätzlich zum Überbauen. Die meisten Flächen sind allerdings grössere Parzellen, welche für eine Überbauung in kleinere Einzelparzellen aufgeteilt werden müssen. Bei Fläche 7 hat ausserdem die Hangneigung einen negativen Einfluss. Bei Fläche 10 müssen die vielen Kleinparzellen in bebaubare Grössen mutiert werden.
- **Natur und Landschaft:** Die Flächen 3 und 7 weisen viele Obstbäume auf, welche bei einer Überbauung höchstwahrscheinlich gefällt werden müssen. Auf den anderen Flächen stehen teilweise einzelne Bäume, oft ist es allerdings nur Wiesland.
- **Bauabsichten:** Auf Fläche 3 besteht bereits ein Bauprojekt, welches allerdings noch nicht eingereicht wurde. Auf allen anderen Flächen liegen noch keine ausgearbeiteten Bauprojekte vor.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass alle Flächen in die Kategorie «wenig zur Auszonung geeignet» fallen. Allerdings gibt es Unterschiede bei der Beurteilung, welche bei Betrachtung der errechneten Zahlenwerte auffallen. Die Fläche 5 weist den tiefsten Wert auf und eignet sich deswegen am wenigsten für eine Auszonung. Die Flächen 7, 8, 9 und 11 weisen das grösste Potenzial auf mit einer Bewertung von 2 oder mehr Punkten. Der Hauptgrund für die schlechte Bewertung der Fläche 7 ist die fehlende Baureife.

4. Massnahmen/Strategie

Im folgenden Abschnitt sollen die möglichen Massnahmen und Strategien zur Erhöhung der Auslastung aufgezeigt und bewertet werden. Zunächst geht es dabei um Massnahmen und Strategien zur Förderung der Bautätigkeit, anschliessend um die Chancen und Folgen allfälliger Aus- oder Rückzonungen

4.1 Förderung der Bautätigkeit

Erlangung der Baureife

Die Gemeinde Känerkinden hat in der Vergangenheit ihre Ortsplanung sowie ihre Erschliessungsplanung konsequent umgesetzt und Strassen und Wege sowie Leitungen so ausgebaut, so dass abgesehen von einer kleinen Restfläche an der Vordermattstrasse alle Parzellen erschlossen und baureif sind. Dass es dennoch relativ viele, über das ganze Dorf verteilte, unbebaute Flächen gibt, ist in erster Linie auf das in der Vergangenheit mangelnde Interesse der Grundeigentümerinnen an einer zeitnahen Bebauung oder einem Verkauf zurückzuführen.

Zur Erlangung der Baureife aller Flächen bedarf es nurmehr der Fertigstellung der Vordermattstrasse sowie einer Umlegung der Parzellen an der Ueligasse. Für beide Massnahmen bietet der Gemeinderat Hand, ein entsprechendes Interesse ist von privater Seite bislang aber nicht vorhanden.

Informelle Instrumente zur Baulandmobilisierung

Der Gemeinderat hat, nachdem die Überprüfung mit dem im Kap. 3.12 festgehaltenen Ergebnis abgeschlossen war, alle betroffenen Grundeigentümer kontaktiert, um die jeweiligen Bauabsichten in Erfahrung zu bringen. Ein Grossteil der Eigentümer hat sich gemeldet und ihre jeweiligen Absichten mitgeteilt. Dabei hat der Gemeinderat die Anfrage nicht auf die im Kapitel 3 untersuchten Flächen, sondern auf alle Freiflächen in der Bauzone erweitert.

Aus den Antworten lässt sich erkennen, dass über ein Drittel der unbebauten Flächen entweder zum Verkauf stehen oder zeitnah bebaut werden sollen. Gut ein Sechstel der Flächen soll laut Angabe der Eigentümer in den nächsten drei bis fünf Jahren bebaut werden. Lediglich für knapp 45% aller unbebauten Flächen gibt es derzeit keine Pläne. Sofern es in den nächsten fünf Jahren zur Umsetzung aller erwähnten Vorhaben kommt, wird sich die Auslastung der Bauzone kurzfristig erheblich verbessern.

Der Gemeinderat hatte bei seiner Befragung damit gerechnet, dass ein deutlich grösserer Anteil der Grundeigentümer kein konkretes Interesse an einer Bebauung bekundet. Die Umfrage hat gezeigt, dass in der Gemeinde momentan viel in Bewegung ist und dass die Phase mit eher zurückhaltender Bautätigkeit abgeschlossen zu sein scheint.

Die nun erstmals gebündelte Erhebung der Bauabsichten soll zukünftig regelmässig wiederholt werden, so dass der Gemeinderat mindestens jährlich einen aktuellen Überblick über den Entwick-

lungsstand erhält und den Mobilisierungs-Prozess aktiv begleiten und fördern kann. In diesem Rahmen sind auch persönliche Gespräche mit den Grundeigentümern geplant, vor allem wenn die Baulandanfrage weiter anhält, die Interessenten aber vergeblich nach geeigneten Grundstücken in Känerkinden Ausschau halten. In diesen Gesprächen wird der Gemeinderat stets auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans hinweisen, um die Auslastung der Bauzone zeitnah zu erhöhen. Dabei wird er jeweils betonen, dass seine Handlungsmöglichkeiten bei baureifen Parzellen ausgereizt sind, die Verantwortung für eine zeitnahe Umsetzung der beabsichtigten Baumassnahmen also primär bei den Grundeigentümern liegt.

Verfügung zonenkonformer Bebauung

Im Kanton Basel-Landschaft stehen bis heute keine griffigen Instrumente zur Verfügung, mit denen die Gemeinden die Mobilisierung der Baulandreserven aktiv steuern können – und es wird sie auf absehbare Zeit auch nicht geben. Die bereits beschlossene, aber noch nicht umgesetzte Möglichkeit zur Verfügung einer zonenkonformen Bebauung (§52b RBG) in Verbindung mit der Erhebung eines «Flächenbeitrags» in Höhe von CHF 20 pro m² wird sich bei einem durchschnittlichen Baulandpreis von 485 CHF in Känerkinden (Wert für das Jahr 2021) kaum bemerkbar machen. Ob der Gemeinderat auf dieses Instrument zurückgreifen wird, ist derzeit noch nicht entschieden. Zunächst müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Aufwand und der Nutzen eines entsprechenden Vorgehens genauer überprüft werden.

Die ebenfalls in der Neufassung des RBG aufgenommene Mindestnutzung einer Fläche kann leicht z. B. durch eine Parzellenteilung, umgangen werden. Die Umsetzung der Möglichkeit im Zonenreglement wird, wie auch die theoretisch mögliche Erhöhung des Flächenbeitrags auf max. CHF 100.-, vermutlich kaum mehrheitsfähig resp. umsetzbar sein.

Realisierung Entwicklungsprojekt «Altes Schulhaus»

Bei den Flächen im Eigentum der Gemeinde (Parzellen 212 und 214) verfolgt der Gemeinderat das Ziel einer behutsamen, bedarfsgerechten Entwicklung. So gibt es hier schon seit längerem die Planung, die Fläche in mehreren Etappen und dem Bedarf entsprechend zu bebauen. Mit der Abgabe des Landes im Baurecht sollen der Gemeinde zudem dauerhafte Einnahmen gesichert werden, getreu dem Motto, dass das «Tafelsilber» nicht verkauft werden darf. Würde die Gemeinde im Interesse der privaten Grundeigentümer an diesem Ort auf eine Bebauung verzichten und stattdessen eine – aufgrund der Lage sehr fragwürdige – Rückzonung vorsehen, würde sie sich selbst um die Möglichkeit einer aktiven Baulandpolitik bringen.

Beim Alten Schulhaus möchte die Gemeinde den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechend, «mit geeigneten Massnahmen für eine dichtere Bebauung der unüberbauten Wohnbauzonereserven» sorgen. Das in der Grobfassung bereits vorliegende Bebauungskonzept orientiert sich an diesem Ziel und hält daher die Vorschriften der WG2 nicht in jedem Punkt ein. Gemeinsam mit den kantonalen Fachstellen wurde bereits über mögliche Wege zur etappierten Realisierung einer Bebauung diskutiert, wobei eine Quartierplanung für die Gemeinde aus finanziellen Gesichtspunkten heraus nicht in Frage kommt. Die Gemeinde beabsichtigt, den konstruktiven Dialog mit den Fachstellen fortzusetzen, so dass in absehbarer Zeit der Weg für die Realisierung einer ersten Etappe frei ist. Die Gemeinde baut auf die Unterstützung aus Liestal.

Zusammenfassung der Massnahmen

Die Strategie des Gemeinderats zur Erhöhung der Auslastung beinhaltet demnach folgende Massnahmen:

- Fertigstellung Vordermattstrasse, sobald die Grundeigentümer Zustimmung signalisieren
- Regelmässige Überprüfung der privaten Absichten und Ermittlung der Auslastung
- Gespräche mit Grundeigentümern mit dem Ziel, Freiflächen zu mobilisieren
- Etappierte Realisierung des Bauprojekts «Altes Schulhaus»

4.2 Rück- bzw. Auszonungen

Eine Rückzonung von Flächen, für die offensichtlich ein Bedarf besteht und die bei der Umsetzung der Entwicklungsziele des Gemeinderats benötigt werden, würde hingegen ein völlig falsches Zeichen setzen und das Dorf mit massiven Problemen konfrontieren. Daher muss die Verfolgung einer entsprechenden Zielsetzung als unreal und in der Folge politisch nicht umsetzbar bezeichnet werden. Die Gründe sollen nachfolgend genauer erläutert werden.

Die positive Entwicklung würde abgewürgt.

Wie vorangegangen beschrieben, sind in der letzten Zeit eine Vielzahl Projekte aufgegelist worden, die eine deutliche Erhöhung der Bauzonenauslastung in den nächsten drei bis fünf Jahren bewirken werden. Eine vorschnelle Rückzonung von Flächen würde diese Entwicklung abwürgen und der bisherigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde entgegenstehen.

In der Bevölkerung hätte ein entsprechendes Ansinnen des Gemeinderats zudem keinen Rückhalt, so dass eine in diese Richtung gehende Überarbeitung der Zonenplanung zum Scheitern verurteilt wäre.

Finanzielles Risiko bei Auszonungen

Alle direkt am Bauzonенrand liegenden unbebauten Flächen in Känerkinden sind voll erschlossen. Somit muss der Gemeinderat damit rechnen, dass er im Falle einer Rückzonung hohe Entschädigungszahlungen leisten muss. Hierzu ist die Gemeinde nicht in der Lage. Auch beim Kanton sind bislang keine Mittel vorhanden, mit denen allfällige Rückzonungen finanziert werden könnten. In der Folge hätte eine Zonenplanung, die Rückzonungen miteinschliesst, erhebliche finanzielle Konsequenzen für die Gemeinde. Eine entsprechende Vorlage wäre für den Gemeinderat nicht tragbar, die Geschäftsprüfung müsste zudem Alarm schlagen. Solange der Kanton kein für die Gemeinden tragfähiges Entschädigungsmodell ausarbeitet, sind Auszonungen ohne Einvernehmen mit den Eigentümern nicht mehrheitsfähig. Ein Einvernehmen ohne Entschädigung ist dabei ausgeschlossen.

Wenn der Gemeinderat unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine Auszonung einzelner Flächen beabsichtigte, würde das Projekt spätestens an der erforderlichen Einwohnergemeindeversammlung scheitern.

Fehlende Möglichkeit für Auszonung von Teilflächen

Abgesehen von den Parzellen 219, 304 und 218 liegt am Bauzonenrand auch jeweils nur eine Bautiefe im Siedlungsgebiet. In der Folge sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, über eine oftmals entschädigungsfreie teilweise Auszonung die Auslastung zu erhöhen. Bei den drei o. g. Parzellen besteht aktuell ebenfalls nicht die Möglichkeit einer teilweisen Rückzonung. Zum einen liegen für die Parzelle 504 bereits bewilligte Baugesuche vor, zum anderen ist die Sonnengasse bereits ausgebaut, so dass auch bei einer Rückzonung keine zusammenhängende Kulturlandfläche geschaffen würde.

Erhalt bestehender öffentlicher Bauten und Anlagen

Die Wohnfläche pro Einwohner hat in den letzten Jahrzehnten ununterbrochen zugenommen. In der Folge können Gemeinden mit einem relativ geringen Nachverdichtungspotential ihre Einwohnerzahl nur halten oder leicht steigern, wenn es eine dauerhafte Bautätigkeit gibt. Dementsprechend ist Känerkinden auch heute auf die Errichtung neuer Wohngebäude angewiesen, wenn man einen Rückgang der Einwohnerzahlen vermeiden möchte. Die Konsequenzen eines Bevölkerungsrückgangs wären schwerwiegend und kaum zu kompensieren. Mit einer sinkenden Einwohnerzahl gehen in der Regel auch die Steuereinnahmen zurück. Der Gemeinde fällt es in der Folge immer schwerer, die bestehende Infrastruktur (Strassen, Gebäude, Leitungen, Spiel- und Sportanlagen, Bildungseinrichtungen, Werkhöfe) zu betreiben. Ein «Gesundshrumpfen» fällt als Strategie aus, da einmal errichtete Anlagen unabhängig vom konkreten Bedarf Kosten verursachen. Während öffentliche Einrichtungen wie Schulen ggf. noch geschlossen oder in Kooperation geführt werden können, ist dies für die technische Infrastruktur nicht möglich. Ausserdem geht mit der Schliessung öffentlicher Einrichtungen in der Regel ein identitärer Bestandteil des Dorflebens verloren. Nicht selten setzt die Schliessung z. B. einer Schule oder eines Kindergartens eine Abwärtsspirale in Gang, die Attraktivität des Dorflebens leidet erheblich, der Zusammenhalt in der Bevölkerung ebenso.

Bestrafung vorausschauenden Handelns

Die Erschliessungsmassnahmen wurden zu einem Zeitpunkt umgesetzt, da niemand damit rechnen konnte, dass Rückzonungen im Kanton Basel-Landschaft dereinst in Betracht gezogen werden könnten. Selbst der Kanton ging bis 2019 davon aus, dass alle Vorgaben des Bundes aus der 2013 vom Volk beschlossenen Revision 1 des RPG ohne Auszonungen umgesetzt werden könnten. Somit kann hier nicht von einem Selbstverschulden des (früheren) Gemeinderats resp. der Gemeindeversammlung die Rede sein. Die Gemeinde würde für die schon vor Jahren vorgenommene Umsetzung ihrer Erschliessungsplanung bestraft.

Auslastung bestehender Infrastrukturen

Die Gemeinde ist, wie erwähnt, mit dem Ausbau der Strassen und Leitungsnetze schon vor Jahren in Vorleistung getreten. Rückzonungen bereits erschlossener Parzellen würden sich negativ auswirken. Zum einen bliebe die bereits realisierte, aber erst teilweise refinanzierte Infrastruktur auf Dauer nicht ausgelastet und würde ein strukturelles Defizit auslösen. Zum anderen müsste die Gemeinde aller Voraussicht neben den bereits erwähnten Entschädigungszahlungen auch noch die bereits geleisteten Erschliessungsbeiträge zurückerstatten.

Rückzonungen mit den Entwicklungszielen unvereinbar

Dem Gemeinderat liegt die gesunde und zukunftsgerichtete Entwicklung des Dorfes sehr am Herzen. Diese Entwicklung sieht eine Bebauung aller vorhandenen Freiflächen in der Bauzone vor. Dieser Prozess soll nicht durch eine übertriebene Mobilisierung innert fünf Jahren abgeschlossen sein, sondern sich über die nächsten 15 bis 20 Jahre erstrecken. Auf diesem Wege werden zahlreiche Ziele erreicht:

- Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bleibt stabil oder nimmt leicht zu.
- Die vorhandene Infrastruktur wird optimal ausgelastet.
- Die Gemeinde kann den Betrieb der bestehenden öffentlichen Bauten und Anlagen auf Dauer gewährleisten.
- Die Gemeinde bewahrt sich soweit als möglich ihre finanzielle Unabhängigkeit.
- Der Alterungsprozess der Bevölkerung wird durch den Zuzug junger Familien abgemildert.
- Die im Dorf aufwachsende junge Generation wird nicht genötigt, mit dem Auszug aus dem Elternhaus aus dem Dorf fortzuziehen.
- Die örtlichen Vereine und Organisationen müssen nicht aufgrund von «Nachwuchssorgen» ihre Angebote zurückfahren oder gar aufgelöst werden.
- Der Boden wird nicht durch künstliche Verknappung so teuer, dass sich nur noch Wohlhabende ein Eigenheim in Känerkinden leisten können.
- Die soziale Durchmischung bleibt bewahrt, der Segregation wird entgegengewirkt.
- Der Zusammenhalt der Bevölkerung und die Dorfgemeinschaft werden gefördert.

Die Reduktion der Bauzone würde allen Entwicklungszielen zuwiderlaufen. Der Gemeinderat müsste daher gegen seine eigene Überzeugung handeln und gegenüber der Bevölkerung Projekte und Planungen vertreten, die er selbst nicht gutheissen kann. Rückzonungen wären nicht mehrheitsfähig, aber auf Mehrheiten angewiesen. Zuletzt müsste ein Gemeinderat, der entsprechende Absichten oder Massnahmen vertritt, damit rechnen, bei der nächsten Erneuerungswahl nicht wiedergewählt zu werden.

5. Fazit

Der Gemeinderat Känerkinden schliesst Rückzonungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus. Sie würden der angestrebten Entwicklung der Gemeinde «den Hahn zudrehen» und zugleich ein nicht zu übersehendes finanzielles Risiko darstellen. Der Gemeinderat ist bereit, alle sich ihm bietenden

Möglichkeiten und Massnahmen zur Mobilisierung der Baulandreserven zu ergreifen. Bislang beschränkt sich der Spielraum allerdings auf das gute Zureden und die regelmässige Abfrage der Bauabsichten. Zudem tritt der Gemeinderat als informeller Vermittler zwischen Grundeigentümern, möglichen Investoren und Bauwilligen auf. Damit ist sein Handlungsrahmen allerdings bereits ausgereizt. Rückzonungen sind in der Theorie zwar denkbar, aber weder mehrheitsfähig noch finanziell verantwortbar.

Anhang

Kriterien für die Bewertung der Freiflächen

Vorgehensweise bei der Punktvergabe in Kapitel 3:

Kriterium	Beurteilung	Kategorie
Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen (kompakte Siedlungen schaffen)	Grundstück liegt am Bauzonenrand, grenzt an Landwirtschaftszone	A
	Grundstück ist teilweise von Bauzone umschlossen, Baulücke	B
	Grundstück ist vollständig von Bauzonen umschlossen	C
Baureife	Grundstück ist nicht erschlossen	A
	Grundstück ist teilweise erschlossen	B
	Grundstück ist vollständig erschlossen	C
Eignung für die Überbauung	Grundstück hat für eine Überbauung ungünstige Parzellenform oder -grösse sowie Terrainverhältnisse	A
	Grundstück hat für eine Überbauung eher ungünstige Parzellenform und -grösse oder schwierige Terrainverhältnisse	B
	Zur optimalen Überbauung gut geeignet	C
Wohnlage	Grundstück ist nordexponiert	A
	Grundstück ist ost- oder westexponiert	B
	Grundstück ist südexponiert	C
Baugrund	Schlechter Baugrund: tonig-lehmiger Boden, starke Hanglage mit grösserer Rutschgefahr	A
	Weniger guter Baugrund: Lehmiger Boden, Hanglage mit Rutschgefahr	B

Kriterium	Beurteilung	Kategorie
	Guter Baugrund: kiesig-sandiger Boden (Schotter, Moränenablagerungen)	C
Gefahrenkarte	Grundstück liegt in der Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung) oder blau (mittlere Gefährdung)	A
	Grundstück liegt in der Gefahrenstufe gelb (geringe Gefährdung) oder gelb-weiss (Restgefährdung)	B
	Grundstück liegt in der Gefahrenstufe weiss (keine Gefährdung)	C
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)	Grundstück weist keine Erschliessungsgüte auf	A
	Grundstück liegt im Bereich der Erschliessungsgüte D	B
	Grundstück liegt im Bereich der Erschliessungsgüte A, B, C	C
Lärm	Grundstück ist starken Lärmquellen ausgesetzt (näher als 400 m von Nationalstrasse, Eisenbahnstrecke mit Güterverkehr, viel befahrene Kantonsstrasse)	A
	Grundstück ist beträchtlichen Lärmquellen ausgesetzt (näher als 200 m von Schiessanlage, lärmintensive Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebe, wenig befahrene Kantonsstrasse)	B
	Grundstück ist geringen Lärmquellen ausgesetzt (wenig befahrene Dorfstrasse, Quartierstrasse)	C
Landwirtschaft	Grundstück ist für eine (intensive) landwirtschaftliche Nutzung geeignet (potenziell geeignete Fruchtfolgeflächen FFF, offenes Gelände ohne Landschaftselemente wie Hecken, Einzelbäume, Obstgärten)	A
	Grundstück ist für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet (potenziell wenig geeignete Fruchtfolgeflächen FFF, wenig Landschaftselemente)	B
	Grundstück ist für eine landwirtschaftliche Nutzung wenig geeignet (stark geneigtes Gelände, Landschaftselemente wie Hecken und Obstbäume, Ufer von Bächen)	C

Kriterium	Beurteilung	Kategorie
Natur und Landschaft	Auf dem Gelände befinden sich Landschaftselemente wie Hecken und Obstbäume oder andere naturnahe o-der schützenswerte Lebensräume	A
	Auf dem Gelände hat es wenige Landschaftselemente wie Hecken und Obstbäume sowie keine anderen schützenswerten Lebensräume	B
	Auf dem Gelände sind keine Landschaftselemente wie Hecken und Obstbäume sowie naturnahe Lebensräume	C
Orts- und Landschaftsbild	Das Gelände hat eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	A
	Das Gelände hat eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	B
	Das Gelände hat eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	C
Freiraum	Das Gelände hat eine hohe Bedeutung als Freifläche im Siedlungsgebiet (attraktive Freifläche mit hoher Qualität)	A
	Das Gelände ist als Freifläche im Siedlungsgebiet bedeutend	B
	Das Gelände hat eine geringe Bedeutung als Freifläche im Siedlungsgebiet (wenig attraktive Freifläche mit geringer Qualität)	C
Bauabsichten	Für das Gelände wurden in den letzten Jahren keine Bauabsichten unternommen	A
	Für das Gelände wurden in den letzten Jahren Absichten zur Überbauung vorgenommen	B
	Für das Gelände liegen konkrete Bauabsichten vor	C