



## Anhang Planungsbericht

### Interessenabwägung Bauzonenauslastung



Abb. 1: Zonenplan Siedlung Rümlingen (Quelle: Jermann AG)

**Planungsstand**  
Freigabe Gemeinderat

**Auftrag**  
41.00115

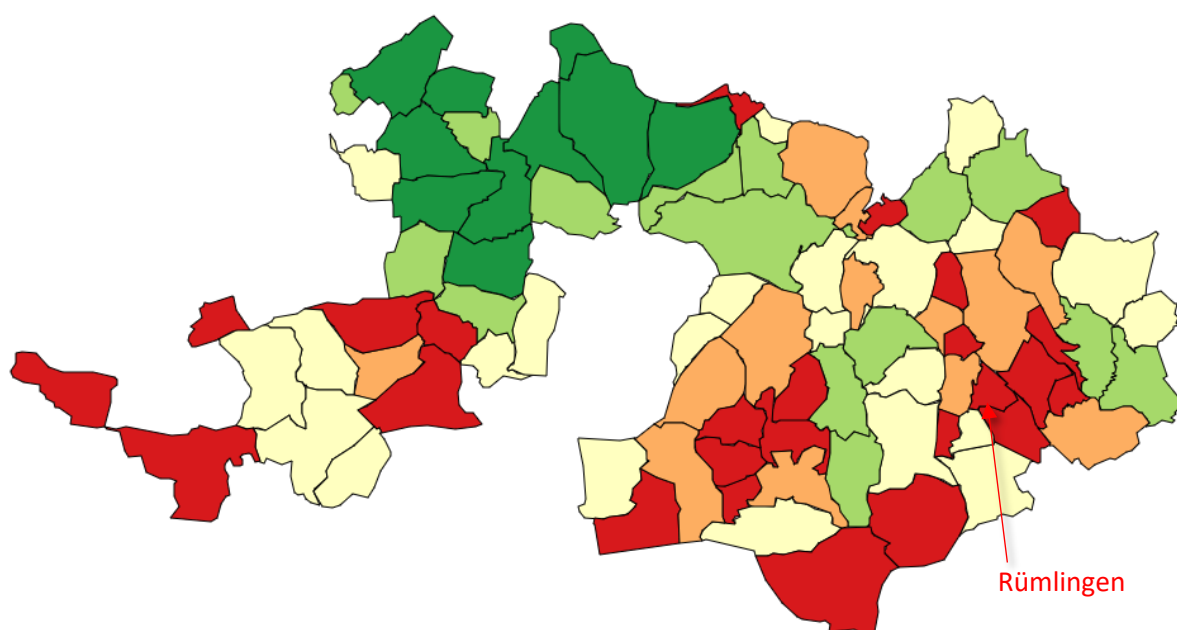
**Datum**  
27. November 2023

## Inhalt

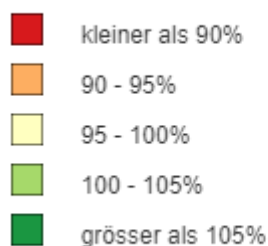
|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage .....</b>                                          | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Überprüfung der Bauzonen .....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Identifikation von Eignungsgebieten für eine Umzonung .....</b> | <b>4</b>  |
| 3.1      | Einteilung nach Grundzonen.....                                    | 4         |
| 3.2      | Bebauung und Erschliessung .....                                   | 5         |
| 3.3      | Lage und Gebietsgrösse .....                                       | 5         |
| 3.4      | Resultat .....                                                     | 5         |
| <b>4</b> | <b>Interessenabwägung .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| 4.1      | Allgemeines Vorgehen .....                                         | 5         |
| 4.2      | Parzelle Nr. 31.....                                               | 8         |
| 4.3      | Parzelle Nr. 468.....                                              | 14        |
| 4.4      | Parzelle Nr. 561.....                                              | 19        |
| <b>5</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                       | <b>25</b> |
| <b>6</b> | <b>Berechnungen .....</b>                                          | <b>26</b> |
| 6.1      | Grundsätzliche Wirkungsweise des Modells .....                     | 26        |
| 6.2      | Berechnung.....                                                    | 27        |
| <b>7</b> | <b>Fazit und Empfehlung .....</b>                                  | <b>28</b> |

# 1 Ausgangslage

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. Gemäss vorgenannter Methode errechnete der Kanton für Rümlingen eine Auslastung der WMZ von 88.0 %. Dieser Wert ist ein Indiz dafür, dass die vorhandenen Bauzonen überdimensioniert sind. Damit müssen mit der anstehenden Ortsplanrevision Massnahmen getroffen werden. Diese bedingen eine Verkleinerung der Bauzonen.



## Auslastung 2036\*



Quellen:

Bauzonenstatistik BL 2021

BfS, STATPOP, 2021

BfS, STATENT, 2020

\*gemäss [Technische Richtlinien Bauzonen \(ARE\) 2014](#)

Stand: Dezember 2022

Abb. 1: Auslastung WMZ nach ARE (Quelle: Amt für Raumplanung)

## 2 Überprüfung der Bauzonen

Bei der Auslastung der WMZ handelt es sich um die Gegenüberstellung der Bevölkerungsprognose der nächsten 15 Jahre mit dem Fassungsvermögen der WMZ. Die Stellschrauben der Gemeinde zur Erhöhung der Auslastung sind die Bauzonenflächen sowie die aktuelle Einwohner- und Beschäftigtenzahl, wobei die Reduktion der Bauzonenflächen resp. Auszonungen die wirksamste Massnahme darstellt. Das Überbauen von unüberbauten Arealen führt nicht zwingend resp. nicht direkt zu einer Erhöhung der Auslastung, da die Gesamtkapazität damit nicht oder nur sehr geringfügig beeinflusst werden kann. Eine Erhöhung der Auslastung durch die Bautätigkeit erfolgt nur, wenn diese schneller und dichter erfolgt als in der Berechnung angenommen. Dies kann zu einer schnelleren Bevölkerungsentwicklung resp. -prognose führen, welche folglich die Auslastung erhöht. Die Überprüfung der Bauzonen und die darauffolgende Frage, welche Flächen für eine allfällige Auszonung in Frage kommen, sind Ergebnis einer umfassenden Interessenabwägung. Diese Interessenabwägung muss einerseits die Zielsetzungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung (Ziele und Grundsätze der Raumplanung) sowie andererseits den kantonalen Richtplan berücksichtigen. Wichtige Kriterien für die Beurteilung von möglichen Auszonungsflächen sind zudem:

- Lage (Bauzonenrand oder weitgehend überbautes Gebiet) sowie Grösse der Fläche
- Bedeutung für die Siedlungsentwicklung nach innen (Schlüsselgebiet, Entwicklungsbeitrag) => Siedlungsstrategie? Kommunalen Richtplan?
- öV-Erschliessungsgüte
- Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere mögliche FFF-Qualität)
- Synergien mit öffentlichen Freiräumen / Gewässerraum etc.
- Überbaubarkeit der Parzelle: strassenmässige Erschliessung, Baureife (Parzellengrösse, Parzellenform, umweltrechtliche Tatbestände, QP-Pflicht etc.)
- Bauabsicht (Stand, bisherige Bemühungen, rechtliche Sicherstellung der Bauabsicht)

## 3 Identifikation von Eignungsgebieten für eine Umzonung

Die Gemeinde Rümlingen hat im Vorfeld zur Ortsplanrevision anhand der vom Kanton vorgegeben Kriterien evaluiert, welche Gebiete für eine Umzonung theoretisch in Frage kämen. Folgende Kriterien waren zu beachten:

### 3.1 Einteilung nach Grundzonen

Von einer Überprüfung betroffen sind nur Gebiete in folgenden Zonen:

- Wohnzonen
  - Zentrumszonen
  - Weitere Bauzonen
  - Quartierpläne, wenn sie der Wohnnutzung dienen
- Hinweis: Es bestehen keine Quartierpläne oder Zonen mit Quartierplanpflicht in Rümlingen.*

Nicht zu prüfen sind Gebiete in diesen Zonen:

- OeWA-Zonen
- Tourismus/Freizeit
- Arbeitszonen
- Nicht-Bauzonen

### **3.2      Bebauung und Erschliessung**

Von einer Überprüfung betroffen sind nur Gebiete,

- welche frei von Bebauung sind
- keine Erschliessung haben

Bemerkung: Die Betrachtung wurde parzellenweise durchgeführt. Parzellen, auf welchen ein Wohnhaus steht, werden als bebaut deklariert, auch wenn sie genügend Raum für eine weitere Bebauung bieten würden. Kleinere Inselflächen sind erst dann raumplanerisch interessant für eine Um- oder Auszonung, wenn entweder das gewünschte Ziel mit den zusammenhängenden Flächen nicht erreicht werden kann oder die kleineren Flächen durch ihre Beschaffenheit speziell für eine Um- oder Auszonung geeignet sind.

### **3.3      Lage und Gebietsgrösse**

Von einer Überprüfung betroffen sind nur Gebiete,

- am Bauzonenrand mit einer Grösse von mehr als 1'500 m<sup>2</sup>
- innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m<sup>2</sup>

### **3.4      Resultat**

Die Gemeinde eruierte als mögliche Umzonungsgebiete folgende Parzellen:

- Parzelle Nr. 31 mit 1'590 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 468 mit 1'827 m<sup>2</sup>
- Parzelle Nr. 561 mit 2'224 m<sup>2</sup>

## **4      Interessenabwägung**

### **4.1      Allgemeines Vorgehen**

Im Vorfeld zu dieser Interessenabwägung wurde anhand der kantonalen Vorgaben ein Kriterienkatalog zusammengestellt. Die einzelnen Kriterien wurden dabei in Unterkriterien aufgeteilt. In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Gewichtungen ersichtlich, sowohl der prozentuale Anteil des Hauptkriteriums am Gesamten, der prozentuale Anteil der Unterkriterien am einzelnen Hauptkriterium sowie der prozentuale Anteil der Unterkriterien am Gesamten. Bei der Wertung der einzelnen Kriterien wurden jeweils 100 Punkte pro Unterkriterium vergeben. Dabei gilt: 0 Punkt keine Eignung, 100 Punkte volle Eignung zur Auszonung. Der Einfachheit halber wurden nur 25er-Schritte gemacht.

| Hauptkriterien                 | Prozentualer Anteil des Hauptkriteriums am Gesamten [%] | Unterkriterien                                       | Prozentualer Anteil der Unterkriterien am jeweiligen Hauptkriterium [%] | Prozentualer Anteil der Unterkriterien am Gesamten [%] |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Grösse/Lage                    | 20                                                      | Grösse                                               | 50                                                                      | 10                                                     |
|                                |                                                         | Siedlungsrand                                        | 50                                                                      | 10                                                     |
| Bedeutung Siedlungsentwicklung | 16                                                      | Anschluss Dorfkern                                   | 38                                                                      | 6                                                      |
|                                |                                                         | Schlüsselgebiet                                      | 62                                                                      | 10                                                     |
| öV                             | 2                                                       | öV-Erschliessung                                     | 100                                                                     | 2                                                      |
| Bebaubarkeit                   | 40                                                      | strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung) | 20                                                                      | 8                                                      |
|                                |                                                         | Parzellierung                                        | 20                                                                      | 8                                                      |
|                                |                                                         | umweltrechtliche Tatbestände / Lärm                  | 15                                                                      | 6                                                      |
|                                |                                                         | Zonenzuweisung                                       | 15                                                                      | 6                                                      |
|                                |                                                         | Topografie                                           | 15                                                                      | 6                                                      |
|                                |                                                         | Gefahrenkarte                                        | 15                                                                      | 6                                                      |
| Eigentümer                     | 10                                                      | Bauabsichten                                         | 100                                                                     | 10                                                     |
| Eignung Landwirtschaft         | 2                                                       | Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung               | 50                                                                      | 1                                                      |
|                                |                                                         | Fruchtfolgeflächenqualität                           | 50                                                                      | 1                                                      |
| Synergien Freiraum             | 10                                                      | Synergien Ökologie                                   | 50                                                                      | 5                                                      |
|                                |                                                         | Synergien Gewässerraum                               | 50                                                                      | 5                                                      |

Die **Bebaubarkeit** wird mit 40 % am höchsten gewichtet. Aufgrund der Topografie, der Gefahrenkarte oder Lärmbelastung ist eine Bebauung allenfalls ausgeschlossen oder nur mit zusätzlichem und / oder unverhältnismässig grossem Aufwand möglich. Die Situation der Erschliessung, Parzellierung und Zonenzuweisung geben einen Hinweis darauf, zu welchem Zeitpunkt eine Bebauung möglich wäre. Ist das Gebiet parzelliert und feinerschlossen kann grundsätzlich per sofort ein Baugesuch eingereicht werden und das Gebiet ist entsprechend weniger für eine Rückzonung geeignet. Müssen zuerst Aufwände geleistet werden, um ein Gebiet baureif zu machen, steigt die Eignung zur Rückzonung.

Die **Grösse/Lage** wird mit 20 % gewichtet, da die Rückzonung von Gebieten am Siedlungsrand zu kompakten Siedlungen und Synergien mit der angrenzenden Landschaft (landwirtschaftliche Nutzung, Ökologie) führt. Zudem werden die Grössenkriterien gemäss Kapitel 3.3 beurteilt.

Die **Bedeutung für die Siedlungsentwicklung** wird mit 16 % gewichtet. Dabei werden Gebiete in der Kernzone und Gebiete, welche für die Siedlungsstrategie der Gemeinde wichtig sind, berücksichtigt.

Wenn die **Grundeigentümerschaft** keine konkrete Bauabsichten geltend machen kann, erhöht dies die Eignung für eine Rückzonung. Dieses Kriterium wird mit 10 % gewichtet. Wenn konkrete Baugesuche vorhanden sind, ist das Gebiet nicht für eine Rückzonung geeignet und wird in vorliegendem Bericht nicht aufgeführt.

Da Rümlingen in Dorfnähe keine landwirtschaftlich genutzten Flächen hat, wird die **Eignung Landwirtschaft** mit 2 % gewichtet. Kann ein Gebiet dennoch landwirtschaftlich genutzt werden, ist eine Eignung für eine Rückzonung vorhanden. Ist Fruchtfolgequalität vorhanden, wird ebendiese Eignung noch erhöht.

Sind **Synergien** mit dem **Freiraum** vorhanden, werden diese mit 10 % gewichtet. Dabei werden bestehende ökologisch wertvolle Naturwerte auf den identifizierten Gebieten, aber auch potenzielle neue Synergien (bspw. Vernetzungsachsen) mit angrenzenden Naturwerten betrachtet. Ausserdem wird die Eignung für eine Rückzonung erhöht, wenn ein Gebiet Synergien mit dem Gewässerraum aufweist. Da es sich bei allen drei Parzellen um Randparzellen handelt, welche entsprechende Synergien vorweisen, wurde dieses Kriterium im Vergleich zur Bebaubarkeit weniger stark gewichtet.

Die **öV- Erschliessung** wird mit 2 % gewichtet. Die tiefe Gewichtung ergibt sich aus dem Umstand, dass alle potenziellen Rückzonungsgebiete sowie das gesamte Siedlungsgebiet gering erschlossen sind (öV-Güteklasse D). Eine höhere Gewichtung würde somit nicht zu Differenzen in der Bewertung der verschiedenen Rückzonungsgebiete führen.

#### 4.2 Parzelle Nr. 31



Abb. 2: Amtliche Vermessung und Orthofoto der Parzelle Nr. 31 (Quelle: GeoView)

| Hauptkriterien                         | Unterkriterien                                       | Beschrieb                                                                           | Wertung | Prozent Gesamtwertung |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Grösse/Lage                            | Grösse                                               | 1'590 m <sup>2</sup>                                                                | 100     | 20.00                 |
|                                        | Siedlungsrand                                        | südöstlicher Siedlungsrand                                                          | 100     |                       |
| Bedeutung Siedlungsentwicklung         | Anschluss Dorfkern                                   | Nein                                                                                | 100     | 16.00                 |
|                                        | Schlüsselgebiet                                      | Nein                                                                                | 100     |                       |
| öV                                     | öV-Erschliessung                                     | mässig (C)                                                                          | 100     | 2.00                  |
| Bebaubarkeit                           | strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung) | Erschlossen<br>Erschliessungsstrasse parzelliert, aber nicht realisiert (Parz. 370) | 50      | 16.50                 |
|                                        | Parzellierung                                        | aufgrund Parzellenform überbaubar                                                   | 25      |                       |
|                                        | umweltrechtliche Tatbestände / Lärm                  | Kein belasteter Standort<br>leichte Strassenlärmbelastung                           | 50      |                       |
|                                        | Zonenzuweisung                                       | Wohnzone W2                                                                         | 25      |                       |
|                                        | Topografie                                           | Westhang, steil, aber bebaubar                                                      | 50      |                       |
|                                        | Gefahrenkarte                                        | geringe Gefährdung Rutschung                                                        | 50      |                       |
| Eigentümer                             | Bauabsichten                                         | keine konkreten Bauabsichten bekannt                                                | 100     | 10.00                 |
| Eignung Landwirtschaft                 | Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung               | Verwaldet, aber mit statischer Waldgrenze                                           | 25      | 0.25                  |
|                                        | Fruchtfolgeflächenqualität                           | unwahrscheinlich                                                                    | 0       |                       |
| Synergien Freiraum                     | Synergien Ökologie                                   | vorhanden                                                                           | 75      | 3.75                  |
|                                        | Synergien Gewässerraum                               | keine vorhanden                                                                     | 0       |                       |
| <b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b> |                                                      |                                                                                     |         | <b>68.50</b>          |
| <b>Eignung</b>                         | <b>Auszonung</b>                                     |                                                                                     |         | <b>0</b>              |
|                                        | <b>Bebauung</b>                                      |                                                                                     |         | <b>1'590</b>          |

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Auszonung geeignet.

#### 4.2.1 Lage und Grösse

Das Gebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Rümlingen. Es ist bewaldet, hat jedoch am nördlichen Ende eine statische Waldgrenze und ist am Neubau in Abbildung 4 vorbei über die Parzelle Nr. 370 erschlossen. Die Parzelle Nr. 31 hat eine Gesamtgrösse von 1'590 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt sie das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich im Privateigentum.



Abb. 3: Blick von der Strasse Ringlichen (Quelle: Google Street View)



Abb. 4: Parzelle Nr. 31 (Quelle: Jermann AG)

#### 4.2.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am südöstlichen Siedlungsrand und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.2.3 öV-Erschliessung

Die Parzelle wird von der öV-Güteklasse D überlagert. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist.



Abb. 5: Güteklasse Parzelle Nr. 31 (Quelle: GeoView)

#### 4.2.4 Bebaubarkeit

Die Parzelle gilt grundsätzlich nicht als erschlossen. Die Erschliessungsstrasse ist bereits parzelliert (Parzelle Nr. 370), wurde jedoch noch nicht realisiert. Die Parzelle Nr. 31 ist verwaldet, es befindet sich allerdings eine statische Waldgrenze im östlichen Bereich der Parzelle. Auch trotz der Hanglage ist die Parzelle gut bebaubar.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Eine bauliche Nutzung ist daher denkbar. Auch mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohnzone W2 ist eine zeitnahe Bebauung möglich.

Das Gebiet liegt an einem Westhang. Eine Bebauung ist hinsichtlich der Topografie denkbar.

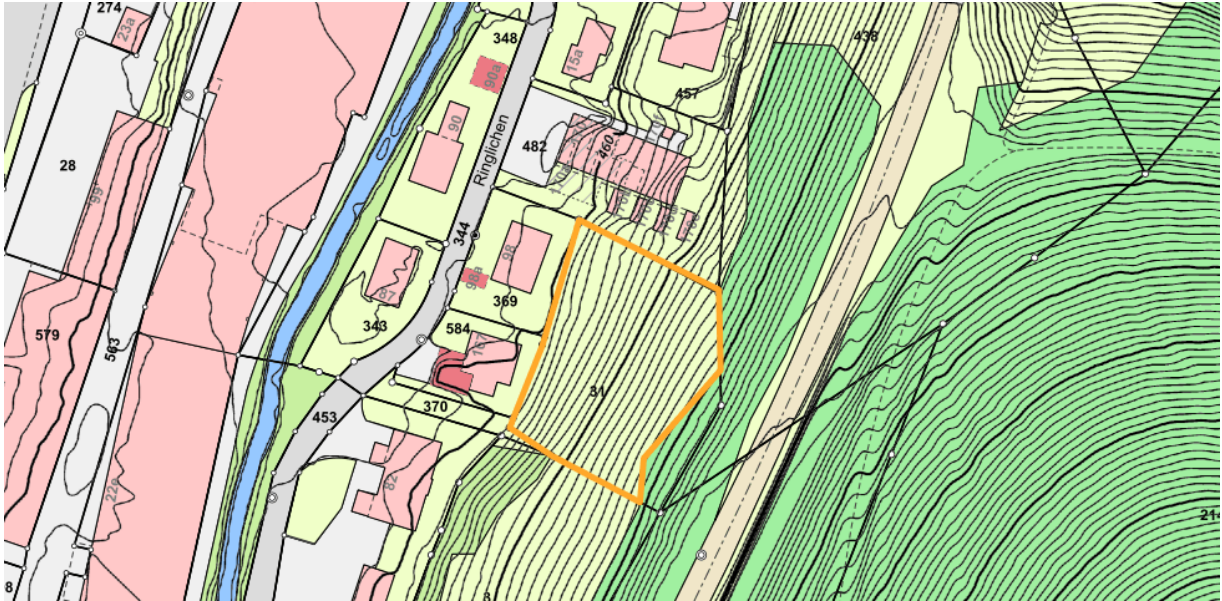


Abb. 6: Höhenkurven (Quelle: GeoView)

Auf der Parzelle Nr. 31 besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Rutschungen sowie eine Restgefahr für Rutschungen.



Abb. 7: Gefahrenkarte Gebiet 1 (Quelle: GeoView)

#### 4.2.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Der Gemeinde sind keine konkreten Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 31 bekannt.

#### 4.2.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Die Parzelle Nr. 31 eignet sich nur mässig für eine landwirtschaftliche Nutzung. Sie ist verwaldet (es besteht eine statische Waldgrenze) und die steile Hanglage wird die Nutzungsmöglichkeiten stark einschränken. Das Gebiet hat durch die Hanglage mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Fruchtfolgequalität.

#### **4.2.7 Synergien Freiraum**

Mit der Lage am Siedlungsrand und durch die Verwaldung sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. In der näheren Umgebung gibt es kein Gewässer. Daher ist keine Synergie zum Gewässerraum vorhanden.

#### **4.2.8 Fazit**

Eine Auszonung ist denkbar, da hier eine sinnvolle Überbauung in den nächsten 15 Jahren unwahrscheinlich ist und auch keine konkreten Bauabsichten bestehen. Jedoch weist sich die Parzelle nur beschränkt eine landwirtschaftliche Nutzbarkeit auf. Die Eignung zur Auszonung wird in der Gesamtwertung mit 68.50 Prozentpunkten bewertet, was dem mittleren Wert in der vorliegenden Untersuchung entspricht.

#### 4.3 Parzelle Nr. 468



Abb. 8: Amtliche Vermessung und Orthofoto der Parzelle Nr. 468 ([www.geoview.bl.ch](http://www.geoview.bl.ch))

| Hauptkriterien                         | Unterkriterien                                       | Beschrieb                                                       | Wertung | Prozent Gesamtwertung |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Grösse/Lage                            | Grösse                                               | 1'827 m <sup>2</sup>                                            | 100     | 20.00                 |
|                                        | Siedlungsrand                                        | nördlicher Siedlungsrand                                        | 100     |                       |
| Bedeutung Siedlungsentwicklung         | Anschluss Dorfkern                                   | Nein                                                            | 100     | 16.00                 |
|                                        | Schlüsselgebiet                                      | Nein                                                            | 100     |                       |
| öV                                     | öV-Erschliessung                                     | mässig (C)                                                      | 100     | 2.00                  |
| Bebaubarkeit                           | strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung) | Erschlossen                                                     | 0       | 17.00                 |
|                                        | Parzellierung                                        | aufgrund Parzellenform überbaubar                               | 25      |                       |
|                                        | umweltrechtliche Tatbestände / Lärm                  | Kein belasteter Standort<br>Lärmbelastung durch Zug und Strasse | 100     |                       |
|                                        | Zonenzuweisung                                       | Wohnzone W2                                                     | 25      |                       |
|                                        | Topografie                                           | Westhang, steil, aber bebaubar                                  | 50      |                       |
|                                        | Gefahrenkarte                                        | mittlere Gefährdung Rutschung                                   | 75      |                       |
| Eigentümer                             | Bauabsichten                                         | Es sind konkrete Bauabsichten bekannt                           | 100     | 10.00                 |
| Eignung Landwirtschaft                 | Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung               | Wiese und Weideland heute: Wiese und Weide                      | 50      | 0.50                  |
|                                        | Fruchtfolgeflächenqualität                           | unwahrscheinlich                                                | 0       |                       |
| Synergien Freiraum                     | Synergien Ökologie                                   | gemäss Naturinventar sehr wertvolle Wiese                       | 100     | 5.00                  |
|                                        | Synergien Gewässerraum                               | keine vorhanden                                                 | 0       |                       |
| <b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b> |                                                      |                                                                 |         | <b>70.50</b>          |
| <b>Eignung</b>                         | <b>Auszonung</b>                                     |                                                                 |         | <b>1'827</b>          |
|                                        | <b>Bebauung</b>                                      |                                                                 |         | <b>0</b>              |

*Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Auszonung geeignet.*

#### 4.3.1 Lage und Grösse

Die Parzelle Nr. 468 liegt am nördlichen Siedlungsrand von Rümlingen. Sie hat eine Fläche von ca. 1'800 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt sie das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft.



Abb. 9: Parzelle Nr. 468 (Quelle: Google Street View)



Abb. 10: Parzelle Nr. 468 (Quelle: Jermann AG)

#### 4.3.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am westlichen Siedlungsrand und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.3.3 öV-Erschliessung

Dieses Gebiet liegt ausserhalb einer öV-Güteklasse. Die öV-Erschliessung ist damit sehr gering. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist.

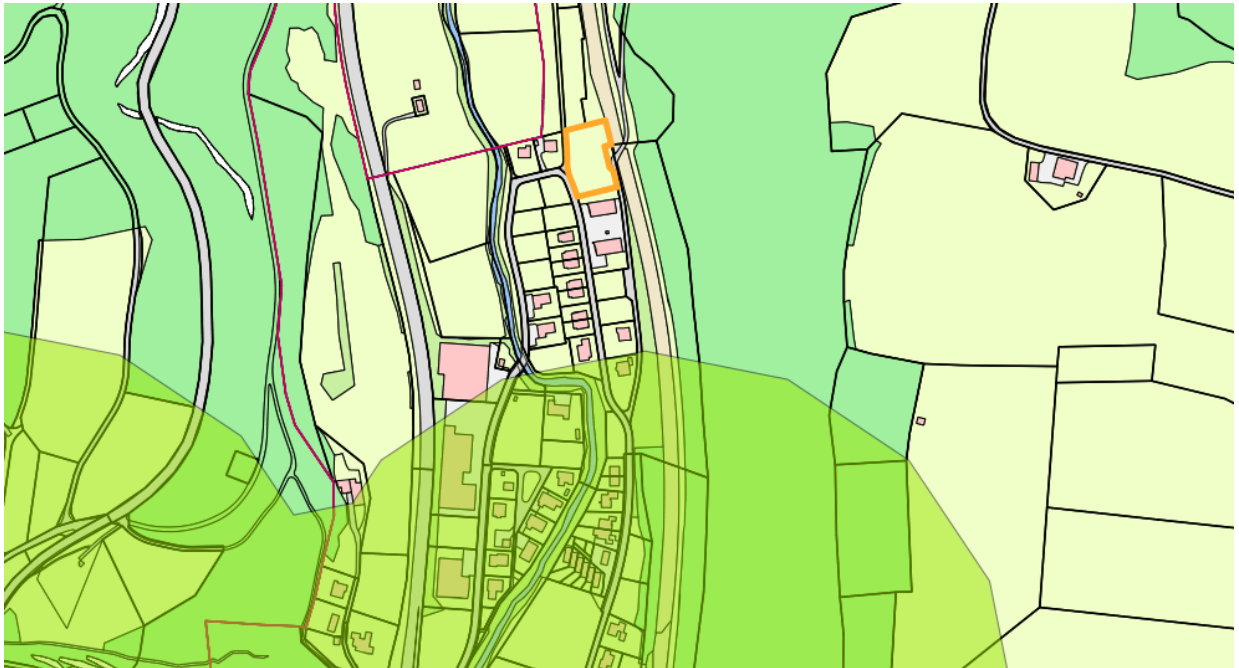


Abb. 11: öV-Güteklasse (Quelle: GeoView)

#### 4.3.4 Überbaubarkeit

Die Parzelle ist erschlossen.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten. Es liegt jedoch im Einflussbereich der Kantonsstrasse und direkt an der Gleisanlage. Die Lärmbelastung ist daher sehr hoch.

Die Parzelle ist einer W2 zugeordnet und liegt an einem steilen Westhang, der aber bebaubar ist.



Abb. 12: Höhenkurven Parzelle 468 (Quelle: GeoView)

Gemäss Gefahrenkarte besteht über der gesamten Parzelle eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen.

#### 4.3.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

#### 4.3.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung

Das Gebiet wird zurzeit als Wiese und Weide genutzt. Aufgrund der steilen Hanglage wird keine Fruchtfolgequalität erwartet.

#### 4.3.7 Synergien Freiraum

Es ist zu betonen, dass die Parzelle gemäss Naturinventar Siedlung eine sehr wertvolle Wiese sowie ein wertvolles Feldgehölz aufweist. Die Wiese ist grossflächig, artenreich und extensiv bewirtschaftet, weshalb sie verschiedene Magerwiesen-Arten aufweist. Das Feldgehölz besteht aus einer sehr heterogenen Gruppe von Sträuchern und Bäumen und ist reich an einheimischen Arten. Es kommt ihm eine gute Verbindungsfunktion zu.

#### 4.3.8 Fazit

Dieses Gebiet ist durch seine Lage, der nicht vorhandenen Bauabsicht, der sehr wertvollen und wertvollen Naturobjekte, der Eigentumsverhältnissen sowie der grossen Lärmbelastung gut für eine Umzonung geeignet. Sie erreicht mit 70.50 Prozentpunkten die höchste Gesamtwertung.

#### 4.4 Parzelle Nr. 561



Abb. 13: Amtliche Vermessung und Orthofoto der Parzelle Nr. 561 ([www.geoview.bl.ch](http://www.geoview.bl.ch))

| Hauptkriterien                         | Unterkriterien                                       | Beschrieb                                                  | Wertung | Prozent Gesamtwertung |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------|-----------------------|
| Grösse/Lage                            | Grösse                                               | 2'224 m <sup>2</sup>                                       | 100     | 20.00                 |
|                                        | Siedlungsrand                                        | nordwestlicher Siedlungsrand                               | 100     |                       |
| Bedeutung Siedlungsentwicklung         | Anschluss Dorfkern                                   | Nein                                                       | 100     | 16.00                 |
|                                        | Schlüsselgebiet                                      | Nein                                                       | 100     |                       |
| öV                                     | öV-Erschliessung                                     | mässig (C)                                                 | 100     | 2.00                  |
| Bebaubarkeit                           | strassenmässig erschlossen (inkl. Feinerschliessung) | Grundsätzlich erschlossen<br>Zufahrt schwierig             | 50      | 18.00                 |
|                                        | Parzellierung                                        | aufgrund Parzellenform überbaubar                          | 25      |                       |
|                                        | umweltrechtliche Tatbestände / Lärm                  | Kein belasteter Standort<br>Lärmbelastung durch Strasse    | 75      |                       |
|                                        | Zonenzuweisung                                       | Wohn-/Geschäftszone WG2                                    | 25      |                       |
|                                        | Topografie                                           | Osthang, steil, aber bebaubar                              | 50      |                       |
|                                        | Gefahrenkarte                                        | geringe Gefährdung Rutschung,<br>geringe Gefährdung Wasser | 50      |                       |
| Eigentümer                             | Bauabsichten                                         | konkrete Bauabsichten vorhanden                            | 25      | 2.50                  |
| Eignung Landwirtschaft                 | Eignung Landwirtschaft heutige Nutzung               | Wiese und Weideland heute: Wiese und Weide                 | 50      | 0.50                  |
|                                        | Fruchtfolgeflächenqualität                           | unwahrscheinlich                                           | 0       |                       |
| Synergien Freiraum                     | Synergien Ökologie                                   | gemäss Naturinventar wertvolle Weide                       | 75      | 3.75                  |
|                                        | Synergien Gewässerraum                               | keine vorhanden                                            | 0       |                       |
| <b>Gesamtwertung Eignung Auszonung</b> |                                                      |                                                            |         | <b>62.75</b>          |
| <b>Eignung</b>                         | <b>Auszonung</b>                                     |                                                            |         | <b>0</b>              |
|                                        | <b>Bebauung</b>                                      |                                                            |         | <b>2'224</b>          |

Hinweis: Bei der Wertung werden Punkte von 1-100 in 25-Schritten verteilt. Die Prozentangabe in der letzten Spalte berechnet sich anhand der Kriteriengewichtung (Kapitel 4.1). Je höher der Wert, desto eher ist das Gebiet für eine Auszonung geeignet.

#### 4.4.1 Lage und Grösse

Die Parzelle Nr. 561 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Rümlingen. Sie hat eine Gesamtgrösse von ca. 2'200 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt die Parzelle das Grössenkriterium von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>. Die Parzelle befindet sich in Privateigentum.



Abb. 14: Parzelle Nr. 561 (Quelle: Google Street View)



Abb. 15: Blick von der anderen Seite des Homburgerbachs (Quelle: Jermann AG)

#### 4.4.2 Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung

Durch die Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und der Entfernung zum Dorfkern hat dieses Gebiet keine Bedeutung für die innere Siedlungsentwicklung.

#### 4.4.3 öV-Erschliessung

Dieses Gebiet liegt in der Güteklasse D. Die Parzelle ist somit durch den öV nur gering erschlossen. Allerdings muss vermerkt werden, dass in der gesamten Gemeinde keine gute öV-Erschliessung vorhanden ist.

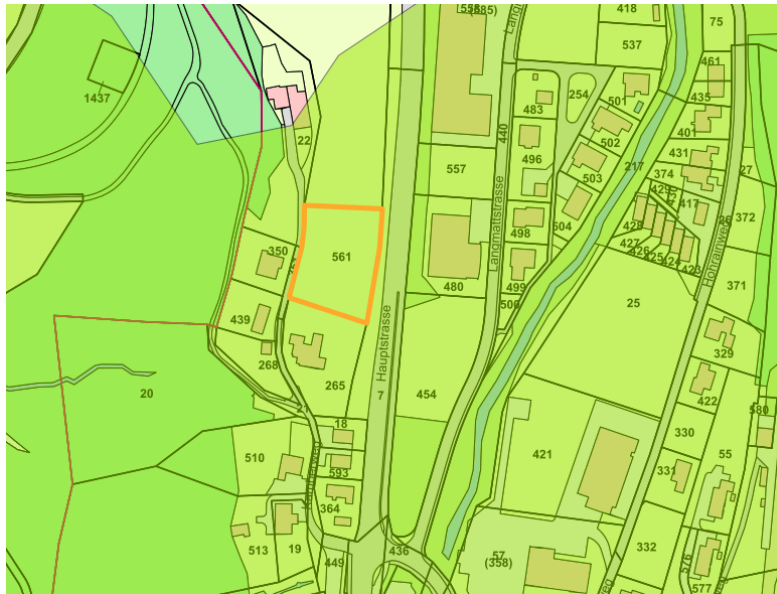


Abb. 16: öV-Güteklasse (Quelle: GeoView)

#### 4.4.4 Überbaubarkeit

Die Parzelle gilt grundsätzlich als erschlossen, jedoch ist die Zufahrt schwierig.

Das Gebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte enthalten, weist jedoch eine Lärmbelastung durch die Nähe zur Kantonsstrasse auf. Eine bauliche Nutzung ist grundsätzlich denkbar. Auch mit der jetzigen Zonenzuweisung zur Wohn- und Geschäftszone WG2 ist eine zeitnahe Bebauung denkbar.

Das Gebiet liegt an einem Osthang. Eine Bebauung hat sich dem steilen Gelände anzupassen, ist aber möglich.

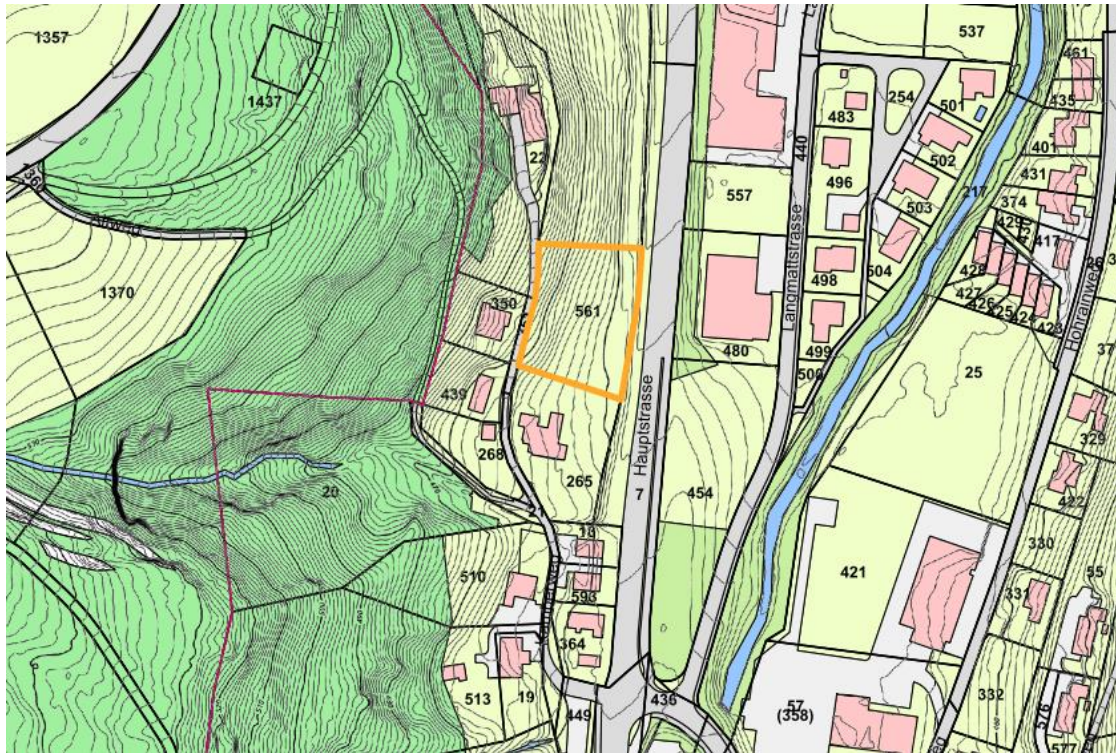


Abb. 17: Höhenkurven (Quelle: GeoView)

Auf der Parzelle Nr. 561 besteht im oberen Drittel eine geringe Gefährdung durch Rutschungen. Auf der restlichen Parzelle besteht ebenfalls eine geringe Gefährdung durch Rutschungen und Wasser. Nur ein kleiner Teil der Parzelle weist lediglich eine Restgefahr auf.

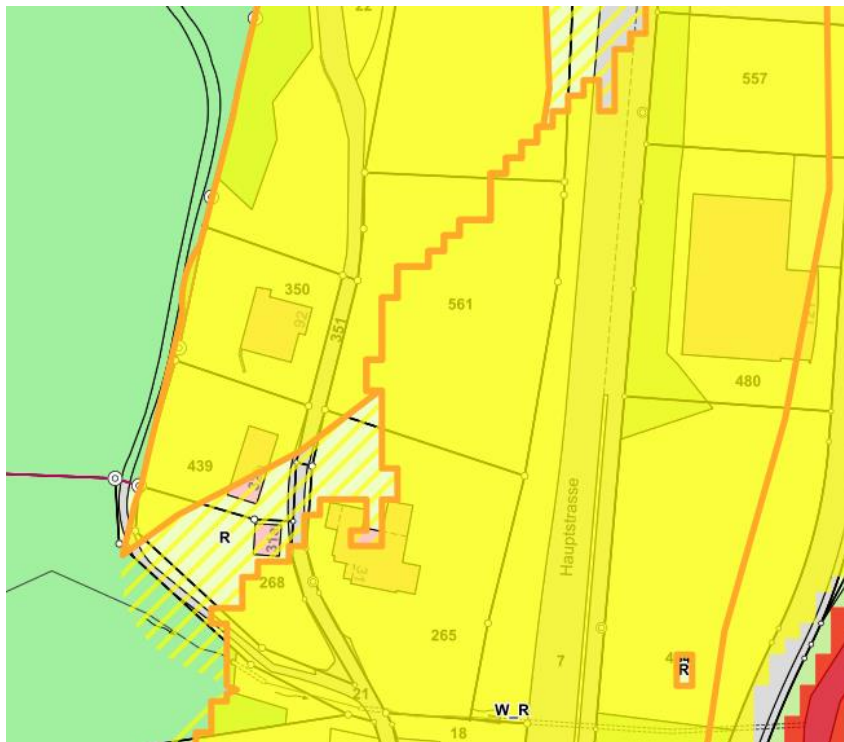


Abb. 18: Gefahrenkarte (Quelle: GeoView)

#### **4.4.5 Dokumentierte oder gesicherte Bauabsichten**

Die Parzelle befindet sich im Privateigentum. Eine konkrete Bauabsicht wurde bereits mündlich der Gemeinde kommuniziert.

#### **4.4.6 Eignung landwirtschaftliche Nutzung**

Das Gebiet wird heute als Wiese und Weideland genutzt. Für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung ist das Gebiet wahrscheinlich zu steil. Das Gebiet weist aufgrund seiner Hanglage mit hoher Wahrscheinlichkeit auch keine Fruchtfolgequalität auf.

#### **4.4.7 Synergien Freiraum**

Mit der Lage am Siedlungsrand sind Synergien mit der benachbarten Landschaft vorhanden. Besonders zu erwähnen ist die gemäss Naturinventar als wertvoll bewertete Weide. Sie ist grossflächig, artenreich und wird nur extensiv bewirtschaftet. Sie liegt zudem im Reptilieninventar. Eine Synergie mit dem Gewässerraum ist nicht vorhanden.

#### **4.4.8 Fazit**

Eine Auszonung wäre bei der Parzelle Nr. 561 denkbar, insbesondere die schwierige Bebaubarkeit unterstützt dies. Jedoch bestehen konkrete Bauabsichten, weshalb die Gesamtwertung nur 62.75 Punkte und damit das niedrigste Resultat erreicht.

## 5 Zusammenfassung

Anhand der vorgängig getätigten Analyse und dem Augenschein vor Ort sieht die Gemeinde folgende Massnahmen für die nächsten Jahre vor:

| Hauptkriterien                             | Gewicht<br>Hauptkriterium | Unterkriterien                                                                                                                                                   | Parz. 31                                                                           | Parz. 468                                                                           | Parz 561                                                                            |
|--------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                           |                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| Grösse/Lage                                | 20                        | Grösse<br>Siedlungsrand                                                                                                                                          | 20.00                                                                              | 20.00                                                                               | 20.00                                                                               |
| Bedeutung<br>Siedlungsentwicklung          | 16                        | Anschluss Dorfkern<br>Schlüsselgebiet                                                                                                                            | 16.00                                                                              | 16.00                                                                               | 16.00                                                                               |
| öV                                         | 2                         | öV-Erschliessung                                                                                                                                                 | 2.00                                                                               | 2.00                                                                                | 2.00                                                                                |
| Bebaubarkeit                               | 40                        | strassenmässig erschlossen (inkl.<br>Feinerschliessung)<br>Parzellierung<br>umweltrechtliche Tatbestände / Lärm<br>Zonenzuweisung<br>Topografie<br>Gefahrenkarte | 16.50                                                                              | 17.00                                                                               | 18.00                                                                               |
| Eigentümer                                 | 10                        | Bauabsichten                                                                                                                                                     | 10.00                                                                              | 10.00                                                                               | 2.50                                                                                |
| Eignung<br>Landwirtschaft                  | 2                         | Eignung Landwirtschaft<br>heutige Nutzung<br>Fruchtfolgeflächenqualität                                                                                          | 0.25                                                                               | 0.50                                                                                | 0.50                                                                                |
| Synergien Freiraum                         | 10                        | Synergien Ökologie<br>Synergien Gewässerraum                                                                                                                     | 3.75                                                                               | 5.00                                                                                | 3.75                                                                                |
| <b>Gesamtwertung<br/>Eignung Auszonung</b> | <b>100</b>                |                                                                                                                                                                  | <b>68.50</b>                                                                       | <b>70.50</b>                                                                        | <b>62.75</b>                                                                        |
| <b>Eignung</b>                             |                           | <b>Auszonung (m²)</b>                                                                                                                                            | <b>0</b>                                                                           | <b>1827</b>                                                                         | <b>0</b>                                                                            |
|                                            |                           | <b>Bebauung (m²)</b>                                                                                                                                             | <b>1590</b>                                                                        | <b>0</b>                                                                            | <b>2224</b>                                                                         |

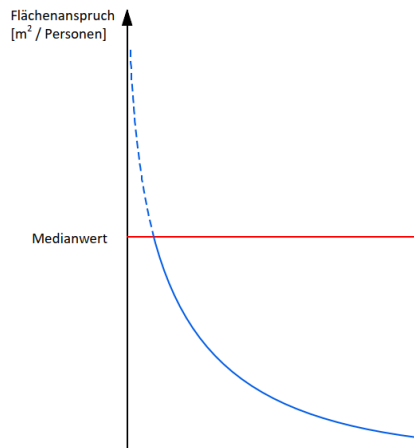
Für die nächsten Schritte wird die Parzelle Nr. 468 zur Umzonung in Betracht gezogen.

Die Gemeinde Rümlingen hat somit 1'827 m² Bauzone, welche für eine Umzonung in Frage kämen.

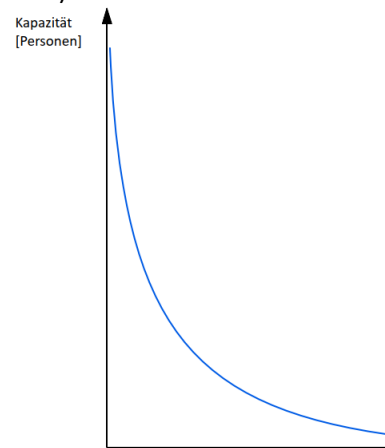
## 6 Berechnungen

### 6.1 Grundsätzliche Wirkungsweise des Modells

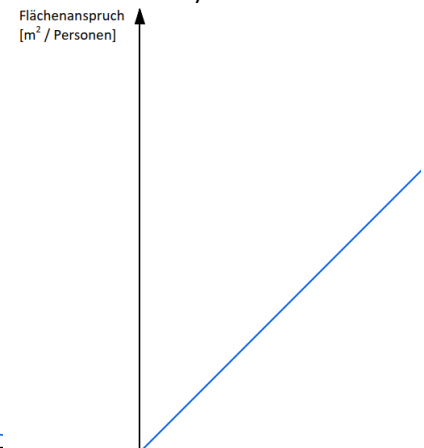
Je grösser der Flächenanspruch, desto kleiner die Kapazität (bei gleichbleibender Fläche)



Je kleiner die Kapazität, desto grösser die Auslastung (bei gleichbleibender Einwohnerzahl)



Je grösser der Flächenanspruch, desto grösser die Auslastung (bei gleichbleibender Fläche und Einwohnerzahl)



Diese Funktionen zeigen die grundsätzliche Wirkungsweise des Modells auf. Es ist raumplanerisch nicht sinnvoll, den Flächenanspruch zu steigern, um eine grössere Auslastung zu erhalten. Dies widerspricht den Grundsätzen der Raumplanung (haushälterischer Umgang mit dem Boden und Verdichtung nach innen).

Die Stellschrauben der Gemeinde sind:

- die Grösse der unbebauten Bauzone (Je kleiner die Bauzone, desto kleiner die Kapazität)
- die Anzahl Einwohner/Beschäftigte (Je mehr Einwohner/Beschäftigte, desto grössere die Auslastung)

Eine höhere Auslastung muss über diese Werte erreicht werden.

## 6.2 Berechnung

| Ausgangslage 2021 | Fläche Zone bebaut    | Anzahl Personen/Beschäftigte | Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte | Kapazität        | Auslastung    |
|-------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------|
| Wohnzone          | 63'211 m <sup>2</sup> | 298                          | 212 m <sup>2</sup> /Pers.               | 385 Pers.        | 77.5 %        |
| Zentrumszone      | 8'502 m <sup>2</sup>  | 60                           | 142 m <sup>2</sup> /Pers.               | 66 Pers.         | 90.9 %        |
| <b>Total</b>      | -                     | <b>358</b>                   | -                                       | <b>451 Pers.</b> | <b>79.5 %</b> |

| Prognose 2036 Status Quo | Fläche Zone bebaut | Anzahl Personen/Beschäftigte | Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte | Kapazität        | Auslastung    |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------|
| Wohnzone                 | -                  | 330                          | 192 m <sup>2</sup> /Pers.               | 385 Pers.        | 85.8 %        |
| Zentrumszone             | -                  | 66                           | 129 m <sup>2</sup> /Pers.               | 66 Pers.         | 100.6 %       |
| <b>Total</b>             | -                  | <b>396</b>                   | -                                       | <b>451 Pers.</b> | <b>88.0 %</b> |

Mit der momentanen Bauzonengrösse und dem bestehenden Flächenanspruch wird die erwünschte Auslastung von 90 % nicht erreicht. Es benötigt eine **Auszonung von 2'200 m<sup>2</sup>**. Durch die Revision des Zonenplans Siedlung werden unterschiedliche Flächen besonders in der Kernzone einer anderen Nutzungszone, insbesondere der Uferschutzzone, zugeordnet. Dadurch sinkt die Grösse an unbebauter WMZ. Weil dies vor allem die Zentrumszone betrifft, in der der Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte höher ist als in der Wohnzone, steigt die Auslastung der WMZ an. Trotzdem wird eine zusätzliche Auszonung von 900 m<sup>2</sup> benötigt. Es wird die Parzelle Nr. 468 umgezont. Die Fläche entspricht 1'827 m<sup>2</sup> unbebauter Wohnzone.

| Prognose 2036 inkl. Auszonung | Fläche Zone bebaut | Anzahl Personen/Beschäftigte | Flächenanspruch pro Person/Beschäftigte | Kapazität        | Auslastung    |
|-------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------|
| Wohnzone                      | -                  | 330                          | 192 m <sup>2</sup> /Pers.               | 374 Pers.        | 88.2 %        |
| Zentrumszone                  | -                  | 66                           | 129 m <sup>2</sup> /Pers.               | 62 Pers.         | 107.3 %       |
| <b>Total</b>                  | -                  | <b>396</b>                   | -                                       | <b>436 Pers.</b> | <b>90.9 %</b> |

Blaue Werte sind gegeben.

Schwarze Werte wurden berechnet.

Violette Werte entsprechend der Hochrechnung mit dem Bevölkerungswachstumsszenario hoch des Kantons Baselland.

## 7 Fazit und Empfehlung

Wie vorgenannt ersichtlich, sind in der Gemeinde Rümlingen **2'200 m<sup>2</sup>** auszuzonen, um die gewünschte Auslastung von 90 % zu erreichen. Demgegenüber stehen geeignete Aus-/Umzonungsflächen von 5'641 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Rümlingen genügend geeignete Aus-/Umzonungsflächen zur Verfügung hat, um die Auslastung von 90 % zu erreichen.

Die Gemeinde wird die vorgesehene Umzonung im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision vornehmen. Gemäss Planungsanweisung im Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde ab Ende April 2022 fünf Jahre Zeit, die überdimensionierten Bauzonen zurückzuzonen.