



Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Bahnhofstrasse 6, 4242 Laufen

Tel. 061 552 67 77
Tel. 061 765 92 11

Fax 061 552 69 83
Fax 061 765 92 19

www.bauinspektorat.bl.ch
bauinspektorat@bl.ch



Die Baubewilligung - alles aus einer Hand



Aktuelle Rechtsprechung



Personelles / Aktuelles / Informationen

DIE BAUBEWILLIGUNG – ALLES AUS EINER HAND?



Andreas Weis
(Dienstellenleiter Bauinspektorat)

Das Basellandschaftliche Raumplanungs- und Baugesetz sieht grundsätzlich das kantonale Bauinspektorat als zentrale Bewilligungsbehörde vor. Die Kompetenz- und Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden haben jedoch zur Folge, dass sich die Bauherrschaft nicht selten mit zwei Bewilligungsbehörden auseinandersetzen muss.

Eigentlich ist alles ganz einfach. Im Gegensatz zu den meisten anderen Kantonen gibt es im Kanton Basel-Landschaft eine zentrale Bewilligungsbehörde für Bauvorhaben. § 118 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400) besagt: "Das Baupolizei- und Baubewilligungswesen ist Sache des Kantons." Dies sollte es auch mit sich bringen, dass alle relevanten Informationen, Beurteilungen und Bewilligungen aus einer Hand kommen. Doch dass dem nicht so ist, ist hinlänglich bekannt. Die Kompetenz- und Aufgabenteilung zwischen Bund, Kanton und Gemeinden zeigt sich auch im Baubewilligungswesen. Die meisten Bauvorhaben unterstehen dem sogenannten ordentlichen Baubewilligungsverfahren (§ 120 RBG i.V.m. § 86 RBV, SGS 400.11). Das Bauinspektorat übernimmt unter anderem die Verfahrenskoordination. Dies bedeutet, dass alle Stellungnahmen von kantonalen Fachstellen und die Stellungnahme der Gemeinde im Bauinspektorat zusammengeführt werden und letztlich in einem Zwischenbericht und/oder der Baubewilligung münden.

(Fortsetzung nächste Seite)

Liebe Leserinnen und Leser

Wenn Sie diese Ausgabe des Newsletters in den Händen halten, regiert der Fussball im ganzen Land. Die Fussball-Weltmeisterschaft beherrscht die Schlagzeilen in den Medien. Gute Teamarbeit wird im Fussball gefordert, um ganz vorne mitspielen zu können. Teamarbeit bedeutet klare Aufgabenteilung und präzise Zusammenarbeit für den gemeinsamen Erfolg. Diese Voraussetzungen sind bekanntermassen aber nicht nur im Sport für ein gutes Ergebnis besonders wichtig. Im Baubewilligungsverfahren "spielen" häufig mehr als 11 Spieler mit. Da sind neben dem Bauinspektorat die Standortgemeinde und die kantonalen Fachstellen verschiedener Direktionen, welche ein Baugesuch beurteilen und ihren Anteil am Erfolg beitragen. Wobei hier "Erfolg" nicht nur heisst, dass eine Baubewilligung erteilt werden kann. Der Erfolg der Arbeit zeigt sich bereits darin, dass die Bauherrschaft jederzeit das sichere Gefühl haben kann, die Entscheide werden nach einheitlichen Kriterien, in der Sache schlüssig und jederzeit von der kompetenten Behörde gefällt. Dann sind auch negative Bescheide leichter zu akzeptieren. Nicht selten ist die Bauherrschaft von der Vielfalt und Komplexität des Verfahrens gefordert und manchmal sogar überfordert. Die häufig geäusserte Kritik "da weiss die linke Hand nicht, was die rechte macht" oder "die Gemeinde sagt ja, der Kanton sagt nein..." lässt die öffentliche Verwaltung in einem schlechten Licht erscheinen. Dabei sind Missverständnisse, mangelnde Absprachen oder unklare und unvollständige Informationen der Ursprung solcher Differenzen. In Einzelfällen wird dies auch gerne ausgenutzt, um - von welcher Behörde auch immer - endlich die gewünschte Antwort zu erhalten. Eine klare Aufgabenteilung besteht grundsätzlich. Sie muss aber auch allen bekannt sein. Und sie muss von allen respektiert werden. Um es in der Fussballsprache zu sagen: ein geschlossenes Auftreten der Mannschaft verhindert Konfusion und trägt zu einem guten Spiel bei. In diesem Sinne freuen Sie sich auf die Fussballweltmeisterschaft...und das nächste Baugesuch.

Andreas Weis

Der Regierungsrat kann darüber hinaus festlegen, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinden zuständig sind (§ 118 Abs. 2 RBG). Einzig die Gemeinde Reinach hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ein eigenes Bauinspektorat für alle Arten von Baubewilligungen zu führen (§ 118 Abs. 3 RBG). Nachfolgend soll das Zusammenspiel von Kanton und Gemeinden im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beleuchtet werden.

Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden

Neben der Verfahrenskoordination prüfen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren die technischen Experten und Expertinnen des Bauinspektorats das Baugesuch vor allem auf die Einhaltung der kantonalen Bauvorschriften.

Hierunter fallen die Prüfung und Bestimmung der Grenzabstände, Gebäudeabstände, Brüstungshöhen, Pflichtparkplätze, Massnahmen des hindernisfreien Bauens, etc. Der Gemeinde kommt in erster Linie die Aufgabe zu, die zonenrechtlichen Aspekte des Baugesuchs zu prüfen und das Ergebnis in einem Prüfungsbericht an das Bauinspektorat zu übermitteln (Abb.1). Hierzu zählt unter anderem die Prüfung auf Einhaltung der Gestaltungsvorschriften und der Nutzungs- und Bebauungsziffern. Da die Gemeinden für die Ausgestaltung und den Erlass ihrer Zonenreglemente zuständig sind, konsultieren viele Bauwilligen, Architekten und Planer vor oder während des Baubewilligungsverfahrens die Bauverwaltung oder den zuständigen Gemeinderat oder die Gemeinderätin.

In einigen Gemeinden sehen die Zonenreglemente zusätzlich vor, dass das Baugesuch der vorberatenden Baukommission vorgelegt wird. Diese gibt eine Empfehlung zu Händen des Gesamtgemeinderates ab. Hier liegt es nahe, dass da der Eindruck

entsteht, ein Baugesuch werde mehr oder weniger durch die Gemeinde geprüft und bewilligt. In der Auslegung einzelner Reglementsbestimmungen kommt der Gemeinde zwar ein erheblicher Spielraum zu, massive Abweichungen oder zonenwidrige Bauvorhaben müssen aber auch von den Gemeinden ablehnend beurteilt werden.

Geschieht dies in der Stellungnahme der Gemeinde an das Bauinspektorat nicht, so sind die Mitarbeiter des Bauinspektorats jedoch verpflichtet, dies zu korrigieren und im Zwischenbericht zum Baugesuch zonenwidrige Zustände zu bemängeln. Hier greift das „Vier-Augen-Prinzip“. Ein Stillschweigen oder Zustimmung der kommunalen Baubehörde bedeutet noch keine definitive Bewilligung reglementwidriger Bauvorhaben. Oftmals entsteht hier Verwirrung bei der Bauherrschaft. Ganz besonders unangenehm für alle Beteiligten ist es, wenn über Besprechungen oder Auskünfte keine Protokolle oder Aktennotizen vorliegen und sich im Nachhinein die Aussagen widersprechen. Eine klare und transparente Kommunikation und Information kann hier deutlich Ärger und Zeit sparen. Dennoch gilt in jedem Fall:

Bewilligungsbehörde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren ist das Bauinspektorat; Abmachungen und Vereinbarungen können nur dann verbindlich sein, wenn darüber schriftliche Nachweise vorliegen und sie noch im Rahmen des Gesetzes Platz finden. (Falsche) schriftliche Zugeständnisse zu zonenwidrigen Bauvorhaben von kommunalen Bauverwaltungen erzeugen in der Regel noch kein begründetes Vertrauen und damit keinen Rechtsanspruch auf die Durchsetzung solcher Bauvorhaben.

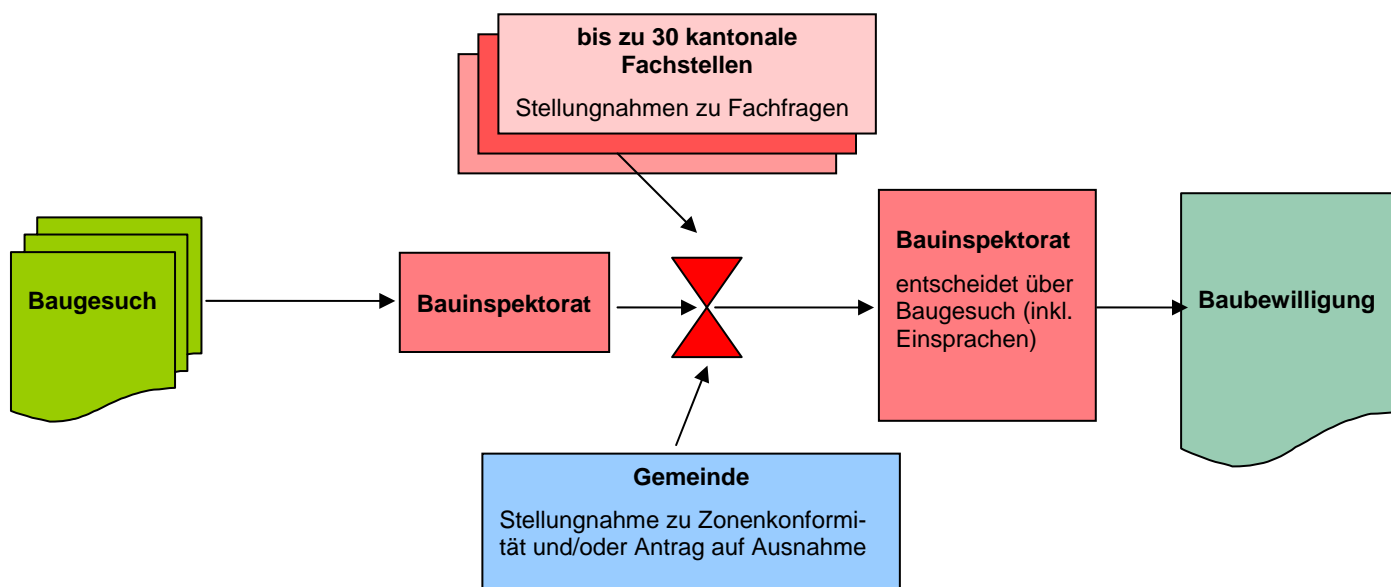


Abb. 1. Einfache Darstellung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens

Ausnahmen von den Zonenreglementsvorschriften

Bei Abweichungen, welche ausserhalb der Zonenvorschriften liegen, kann in seltenen Fällen ein Ausnahmetatbestand vorliegen. § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) sieht vor, dass in begründeten Ausnahmefällen ein Ausnahmeantrag durch die Gemeinde an das Bauinspektorat zu stellen ist. Hier liegt häufig ein Missverständnis vor: Nicht der Bauherr ist Antragsteller und die Gemeinde ist auch nicht Bewilligungsinstanz für eine Ausnahme nach § 7 RBV. Die subjektiven Vorstellungen und Wünsche der Bauherrschaft, wie zum Beispiel eine bessere Ausnutzung des Grundstücks, schönere Gestaltung oder gewinnbringender Luxusausbau einer Mietliegenschaft dürfen gerade nicht der alleinige Grund für eine Ausnahme sein. Die Ausnahme muss vielmehr im öffentlichen Interesse einer sinnvollen Anwendung und Auslegung der Zonenvorschriften liegen. Entweder enthalten die Zonenreglemente selbst einen Katalog von Ausnahmetatbeständen oder aber sie verweisen explizit auf § 7 RBV.

Die Ausnahmetatbestände in § 7 Absatz 2 RBV bringen es an den Tag. Ausnahmen von den Zonenvorschriften sind nur möglich, wenn damit eine sinnvolle Eingliederung in das Ortsbild, eine architektonisch und städtebaulich sinnvolle Lösung, die Verbesserung der Wohnhygiene, die wesentliche Verbesserung des Natur- und Landschaftsschutzes etc. erreicht werden kann. All dies sind überwiegende öffentliche Interessen, die eine Abweichung vom Zonenreglement als gerechtfertigt erscheinen lassen. Die Messlatte ist hier hoch anzusetzen. Noch höher ist sie zu werten, wenn die kommunalen Zonenvorschriften Ausnahmen nur für bestimmte Bauteile, wie Dachaufbauten, Terrassen oder Dachformen zulassen. In der Regel sind diese Aufzählungen als abschliessend zu verstehen, weshalb alle anderen Abweichungen von vornherein nicht zugelassen werden können. Auch wenn damit das eine oder andere interessante Bauvorhaben nicht oder nicht genau nach den Vorstellungen der Bauherrschaft realisiert werden kann, ist das geltende Zonenreglement zu respektieren.

Die Gemeinden würden es sich zu einfach machen, einen vom Bauherrn vorformulierten Ausnahmeantrag einfach ohne weiteres zu übernehmen.

Immerhin gilt es zu bedenken, dass das Zonenreglement einer Gemeinde in einem demokratischen Verfahren (Gemeindeversammlung, Einwohnerrat) zustande gekommen ist und damit das öffentliche Interesse und den Willen der Mehrheit der Einwohner und Einwohnerinnen widerspiegelt. Ausnahmen müssen deshalb ebenfalls im überwiegenden öffentlichen Interesse, also im Sinne der Gemeinde liegen. Der Kanton ist die Genehmigungsinstanz für die kommunalen Zonenreglemente. Ein Ausnahmeantrag wird daher nicht vom Bauherrn an die Gemeinde gestellt, sondern systemrichtig von der Gemeinde, versehen mit Argumenten des öffentlichen Interesses, an das kantonale Bauinspektorat. In der Regel werden die Ausnahmeanträge anlässlich von Abteilungsleitersitzungen (Dienststellenleiter, Abteilungsleiter, Rechtsdienst) beraten. Damit soll sichergestellt werden, dass eine einheitliche Beurteilung gleicher Sachverhalte im ganzen Kantonsgebiet erfolgt.

Über eine grosszügige Anwendung der Ausnahmeregelung dürfen allerdings nicht Unzulänglichkeiten im geltenden Zonenreglement korrigiert werden. Mit anderen Worten: die Ausnahmeregelung kann niemals eine notwendige Zonenreglementsrevision ersetzen. Sollten immer wieder die gleichen Bedürfnisse Auslöser für einen Ausnahmeantrag sein, so sind die Gemeinden gefordert, diese Anliegen in der nächsten Reglementsrevision aufzunehmen und allenfalls umzusetzen.

Bauen ausserhalb Bauzonen

Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen kommt hier noch die besondere Anforderung hinzu, dass neben dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren auch eine Bewilligung der Bau- und Umweltschutzdirektion, ebenfalls vertreten durch das Bauinspektorat, auf Grundlage der eidgenössischen Gesetzgebung notwendig ist. Diese muss entscheiden, ob das Bauvorhaben zonenkonform ist (in der Regel sind dies Bauten für landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe) oder ob es einer Ausnahmebewilligung im Sinne des eidgenössischen Raumplanungsrechts bedarf. Häufig finden sich im kommunalen Zonenreglement "Landschaft" zumeist wenig detaillierte Gestaltungsbestimmungen. Hinzu kommen die übergeordneten Rechtsgrundlagen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene sowie eine reichhaltige Bundesgerichtspraxis und viele Praxisanweisungen des Bundesamtes für Raumentwicklung. Aber auch bei diesen Baugesuchen wird die Gemeinde zur Stellungnahme und zu allfällig notwendigen Augenscheinen eingeladen. Der Entscheid über die grundsätzliche Zonenkonformität oder Ausnahmebewilligung wird zwar durch den Kanton gefällt, doch wird hier ebenfalls das kommunale Zonenreglement „Landschaft“ als Beurteilungshilfe, insbesondere für die bauliche Ausgestaltung oder zulässige Spezialnutzungen, hinzugezogen. Die Meinung der Gemeinde zu Auslegungsfragen ist deshalb auch hier gefragt. Auch ausserhalb der Bauzonen trägt sie für das „Gesicht“ des Gemeindegebiets eine Mitverantwortung.



*Beispiel einer konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten:
Ein baufälliger Schafstall ausserhalb der Bauzone als Ausgangslage...*



*und am Ende ein optimal in die Landschaft integriertes Gebäude
für artgerechte Tierhaltung*

Miteinander reden - einheitlich entscheiden

Abschliessend sei noch erwähnt, dass es selbstverständlich immer begrüsst wird, wenn vor der Einreichung eines Baugesuches die Gemeinde, das Bauinspektorat oder bei Bedarf die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachstellen für einzelne Fragen konsultiert werden. Für das Bauinspektorat ist es hilfreich, wenn über solche Vorabklärungen Notizen oder Protokolle vorliegen. Durch gezielte Vorabklärungen können wichtige Detailfragen geklärt werden. Wenn die Ergebnisse in das Baugesuch einfließen, so führt dies letztlich zu einem reibungslosen und schnelleren Bewilligungsverfahren. Die Vorbesprechungen entbinden die Mitarbeiter des Bauinspektorats aber nicht von der Verpflichtung, die erarbeiteten Lösungen dann noch einer definitiven baurechtlichen Prüfung zu unterziehen. Deshalb sind Auskünfte zu Einzelfragen jeweils unter Vorbehalt aller übrigen Prüfergebnisse zu verstehen.

Ein kundenfreundliches Bewilligungsverfahren zeichnet sich durch kurze Entscheidungswege, klare Kompetenz- und Aufgabenteilung und transparente Zuständigkeiten aus. Das kantonale Bauinspektorat und die Gemeinden sind immer bemüht, hier ein bestmögliches Zusammenspiel zugunsten eines reibungslosen Bewilligungsverfahrens zu gewährleisten. Durch die Aufgabenteilung und unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeiten einzelner Normen kann es aber hin und wieder zu widersprüchlichen oder gegenteiligen Beurteilungen und Aussagen kommen. Im Zweifelsfall hilft hier eine gemeinsame Besprechung durch den zuständigen Mitarbeiter oder die Mitarbeiterin des Bauinspektorats, Vertreter der Gemeinde und der Bauherrschaft. Auch dies ist eine wichtige Koordinationsaufgabe des kantonalen Bauinspektorats. Somit kann gewährleistet werden, dass am Ende ein einheitliches und schlüssiges Ergebnis vorliegt: die definitive Baubewilligung. Am Ende kommt dann doch alles aus einer Hand.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG



(Marielle Scheynen,
Leiterin Rechtsabteilung BIT)

In dieser Rubrik finden Sie ausgewählte Fälle aus der Praxis, die von besonderem Interesse für Gesuchsteller, Projektverfasser und Gemeinden sind.

I. Auch innovative architektonische Lösungen müssen die Bauvorschriften einhalten. Dies gilt insbesondere bei Abweichungen von den bewilligten Plänen während der Bauphase.

Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften ist mit Blick auf eine geordnete Bautätigkeit von vornherein als erheblich einzustufen. Kann nachträglich keine Baubewilligung erteilt werden, ist die widerrechtlich erstellte Baute zu entfernen, sofern der Abbruch verhältnismässig ist und im öffentlichen Interesse liegt.

An der strikten Einhaltung von Bauvorschriften besteht von vornherein ein erhebliches öffentliches Interesse. Dies gilt insbesondere bei quantitativ und qualitativ grösseren Abweichungen, andernfalls das öffentliche Interesse an den Bauvorschriften als solches in Frage gestellt würde.

Wird eine Baute ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung erstellt, so ist sie im Grundsatz zu beseitigen. Nach der Praxis des Bundesgerichts hat der Abbruch von Bauten trotz fehlender Baubewilligung jedoch zu unterbleiben, wenn die Baute materiell nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden kann.

Ob materiell baurechtswidrige Bauten bestehen bleiben können oder abgebrochen werden müssen, ergibt sich aufgrund einer Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen. Von Bedeutung sind hierbei das Mass und das Gewicht der Abweichung von den Bauvorschriften, der Grad der Gut- bzw. Bösgläubigkeit der Bauherrschaft sowie deren wirtschaftliche Interessen. Seitens der Baubewilligungsbehörde ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Güterabwägung im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit durchzuführen.

So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Grundsätzlich kann sich auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen. An der konsequenten Verhinderung von Bauten, welche der baurechtlichen Ordnung widersprechen, besteht wie dargelegt von vornherein ein grosses öffentliches Interesse.

(Urteil des Kantonsgerichtes BL vom 19. August 2009 i.S. z.H.B, Muttenz, vom Bundesgericht bestätigt.)

II. Garagen mit direkter Ausfahrt müssen generell einen Abstand von 5.0 m zur Strassenlinie einhalten. Dies gilt auch bei elektrisch fernbedienten Garagentoren (§ 101 Abs. 2 RBG). Ausnahmen sind nur möglich wenn kumulativ besondere topographische Verhältnisse vorliegen und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist (§ 113 Abs. 3 RBG).

Ein Vergleich mit Carports ist nicht zulässig, da Carports allseits offen ausgestaltet sein müssen und dadurch eine direkte Ein- und Ausfahrt auf die Strasse ohne Gefährdung der Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Qualität der Strasse (Hauptstrasse oder wenig befahrene Nebenstrasse) spielt beim Grenzabstand von 5.0 m für Garagen keine Rolle.

(Urteil des Kantonsgerichtes BL vom 27. Januar 2010, i.S. S., Dittingen)

PERSONALNEWS

Neue Mitarbeitende:



01.03.2010
Monica Domenig-Knutti
Sekretärin/Sachbearbeiterin,
(Zentrale Dienste)

Wir heissen Frau Domenig beim Bauinspektorat herzlich willkommen und wünschen ihr im neuen Tätigkeitsgebiet viel Freude und Erfolg.

Pensionierungen:

01.04.2010
Christine Lüthi
Buchhalterin, Zentrale Dienste

Wir wünschen Frau Lüthi von Herzen alles Gute für den neuen Lebensabschnitt und danken ihr für ihr Engagement beim Bauinspektorat.

Dienstjubiläum 15 Jahre

01.01.2010
Eleonora Hagmann
Technische Expertin, Bauabteilung 2

Dienstjubiläen 20 Jahre

01.03.2010
Markus von Fellenberg
Technischer Experte, Bauen ausserhalb der Bauzone

01.05.2010
Heinz Mangold
Technischer Experte, Bauabteilung 1

Lernende Büroassistentin



03.08.2010
Samira Belmadani
(Zentrale Dienste)

Frau Belmadani absolviert ihr 1. Lehrjahr als Büroassistentin beim Bauinspektorat.

AKTUELLES / INFORMATIONEN

Aktuell:

Meldestelle für Luftfahrthindernisse:

Das Bauinspektorat ist die kantonale Meldestelle für Luftfahrthindernisse. Je nach ihrer Lage und Höhe muss die Erstellung oder Änderung von Bauten, Anlagen (z.B. Antennen, Hochkammine, Krananlagen, Seilbahnen, Masten, Freileitungen) und Bepflanzungen mit dem entsprechenden Formular gemeldet werden. Weitere Informationen zu diesem Thema finden sie auf der Homepage des Bauinspektorats unter:

<http://www.bauinspektorat.bl.ch>

Die aktuelle Version des Formulars zur Meldung eines Luftfahrthindernisses ist unter folgendem Internetlink abrufbar:

<http://www.bazl.admin.ch/luftfahrthindernisse>

Wichtiger Hinweis des Amtes für Geoinformation (AGI):

Kostenloser Bezug von Geobasisdaten:

Seit dem 1. April 2010 können im Kanton Basel-Landschaft eine Vielzahl von für die Planung von Bauprojekten nützlichen Geobasisdaten über das kantonale Geoportal (<http://www.geo.bl.ch>) mit dem Download-Dienst *geo-Shop.BL* kostenlos heruntergeladen werden. Aktuell können ausgewählte Geodatenprodukte aus folgenden Fachbereichen bezogen werden:

Amtliche Vermessung, Nutzungsplanung, Natur- und Landschaft, Gewässer, Grundwasser, Boden, Wald, Verkehr, Lärm, Naturgefahren, Höhenmodelle sowie politische und administrative Grenzen. Das bestehende Angebot wird laufend erweitert.

Wer die Daten der amtlichen Vermessung nicht selber über den geoShop.BL beziehen will, kann sie wie bisher, beim zuständigen Nachführungsgeometer bestellen. Die Gebühr für den Bezug beim Nachführungsgeometer wurde auf den 1. April 2010 ebenfalls gesenkt. Sie richtet sich nach der neuen Gebührenverordnung für Geobasisdaten und Geodienste (SGS 211.57), welche im Geoportal abrufbar ist. Die beglaubigte Katasterkopie in Papierform für die Baugesuchseingabe muss nach wie vor beim Nachführungsgeometer bezogen werden.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne die GIS-Fachstelle des Kantons Basel-Landschaft (Tel. 061 552 65 06 / E-Mail: support.gis@bl.ch).

Neues aus der Baubewilligungspraxis:

Stützmauern > 2.50 m an Grundstücksgrenzen [§ 92 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)]:

Für Stützmauern, die eine Höhe von 2.50 m überschreiten, gelten gegenüber Nachbargrundstücken die gleichen Abstandsvorschriften (§ 90 Abs. 2 RBG) wie für Fassadenaussenflächen. Ab dieser Höhe bemisst sich der Grenzabstand auf der Grundlage der effektiven Höhe und Länge einer Stützmauer. Soll mit einer Stützmauer der vorgeschriebene Grenzabstand unterschritten werden, muss die erforderliche Vereinbarung über ein Näher- oder ein Grenzbaurecht jedoch

(Fortsetzung nächste Seite)

nicht zwingend öffentlich beurkundet und als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Die einfache schriftliche Zustimmung der Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke reicht in solchen Fällen aus.

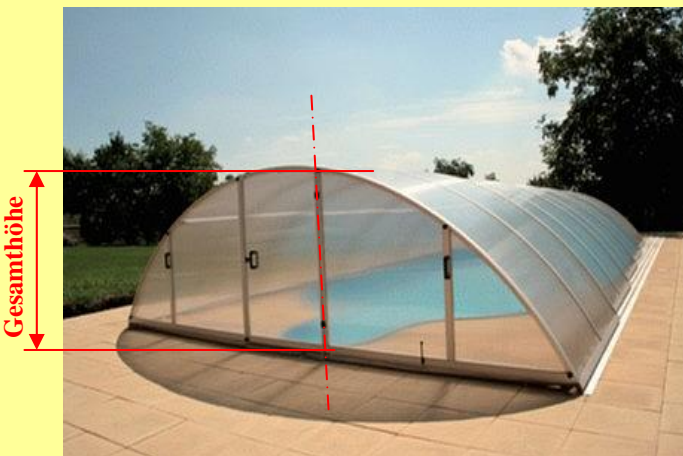
Schwimmbadüberdachungen:

Es empfiehlt sich bereits schon bei der Planung eines Aussenschwimmbades zu überlegen, ob zum Schutz desselben eine Rollabdeckung genügt, oder ob im Laufe der Jahre allenfalls eine Überdachung erstellt werden soll. Denn wer ein Schwimmbad im zulässigen Minimalabstand von 2.00 m (§ 57 Abs. 4 RBG) zur Grundstücksgrenze baut, erlebt vielleicht eine unangenehme Überraschung, wenn er später eine Schwimmbadüberdachung grösseren Ausmasses errichten möchte. Dafür reicht ein Grenzabstand von 2.00 m unter Umständen nämlich nicht mehr aus. Wem dann der Grundstücksnachbar seine Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstandes verweigert, hat Pech, und muss in diesem Fall auf eine Überdachung seines Schwimmbades verzichten.



Schwimmbadabdeckung

Schwimmbadüberdachungen, bei welchen eine Gesamthöhe von 1.2 m nicht überschritten wird, sind nicht baubewilligungspflichtig. Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet den Eigentümer jedoch nicht von der Einhaltung aller übrigen Bauvorschriften (§ 94 Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV]).



Schwimmbadüberdachung

So müssen bei der Erstellung einer Schwimmbadüberdachung beispielsweise die gesetzlichen Bauabstände (§ 95 des Raumplanungs- und Baugesetzes [RBG]) und Baulinien (§ 96 RBG), sowie die Grenzabstände zu Nachbargrundstücken (§ 90 RBG) immer eingehalten werden.

Als massgebende Fassadenlänge für die Berechnung der Grenzabstände gilt die Länge der geschlossenen Konstruktion.

Für Schwimmbadüberdachungen bis 2.5 m Fassadenhöhe und 20 m² Grundfläche gelangen die Bestimmungen für 1-geschossige Nebenbauten (§ 57 Abs. 1-3 RBV) zur Anwendung. Das heisst unter anderem, dass solche Konstruktionen beliebig nahe zu einer Hauptbaute (beispielsweise einem bestehenden Einfamilienhaus) auf dem eigenen Grundstück, oder mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn beliebig nahe an die Grenze gestellt werden dürfen.

Für grossflächigere, höhere oder angebaute Schwimmbadüberdachungen gelten die Grenzabstandsbestimmungen für Hauptbauten (§ 52 RBG). Wird von den vorgeschriebenen Grenzabständen abgewichen, müssen entsprechende Vereinbarungen über Grenz- oder Näherbaurechte als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (§ 94 RBG).

Ob und inwieweit eine Schwimmbadüberdachung auch zur baulichen Nutzung zählt, muss jeweils bei der zuständigen Gemeinde abgeklärt werden (§ 47 RBV).

Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 318 vom 16. März 2010 hat der Regierungsrat die Änderungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) betreffend Mobilfunk per 01. Oktober 2010 in Kraft gesetzt. Das RBG wird neu um drei Paragraphen erweitert, welche die Planung und Erstellung von neuen Mobilfunkantennenanlagen regeln sollen.

Mit dem neuen § 52a "Standorte von Mobilfunkanlagen" wird explizit festgeschrieben, dass die Gemeinden bereits mit der Nutzungsplanung Standorte für Mobilfunkantennen vorsehen können. Die Standortwahl hat sich nach Kriterien des Denkmal-, Orts- und Landschaftsbildschutzes zu richten.

§ 104a "Mobilfunkanlagen" präzisiert, nach welchen technischen Kriterien Mobilfunkantennenanlagen auf Dächern platziert werden dürfen und welche Massvorschriften für die einzelnen Bauteile einzuhalten sind.

§ 121a "Informations- und Konsultationspflicht bei Mobilfunkanlagen" führt ein neues Instrument für die Festlegung von geeigneten Standorten für Mobilfunkanlagen ein. Die Mobilfunkbetreiber müssen vor Einreichung des Baugesuches bei der jeweiligen Standortgemeinde ein Vorabklärungsgesuch einreichen. Die Gemeinde kann die Vorlage von Alternativstandorten verlangen. Gemeinde und Mobilfunkanbieter sollen hiermit die Möglichkeit haben gemeinsam einen Standort festzulegen. Ausserdem besteht eine jährliche Informationspflicht der Mobilfunkanbieter über ihre Netzplanung.

In allen Fällen muss jedoch der bundesgesetzliche Auftrag zur Sicherstellung des Mobilfunknetzes gewährleistet werden. Die Beurteilung der Strahlenbelastung erfolgt nach wie vor auf Grundlage der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV).

An die Gemeinden und die Mobilfunkbetreiber ergeht ein Informationsschreiben über die Anwendung der neuen Gesetzesbestimmungen.

AGENDA

2010:

- 09.12.2010** Annahmeschluss für Baugesuche der Serie 50/2010,
16.12.2010 Publikation im Amtsblatt, letzte Publikation vor Weihnachten/Neujahr, Auflagefrist bis 27.12.2010.
23.12.2010 Annahmeschluss für Baugesuche der Serie 01/2011,
06.01.2011 Publikation im Amtsblatt, erste Publikation im neuen Jahr, Auflagefrist bis 17.01.2011.

An folgenden Tagen bleibt das Bauinspektorat geschlossen:

- 08.09.2010** Interne Weiterbildung
24.12.2010 Heiligabend
31.12.2010 Silvester

IMPRESSUM

Herausgeber:

Bauinspektorat Baselland
Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal
Tel. 061 552 67 77, Fax 061 552 69 83
Schalteröffnungszeiten: 8.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr
E-Mail: bauinspektorat@bl.ch
Internet: www.bauinspektorat.bl.ch

Redaktionsteam:

Roger Becht, Marlies Bürgin,
Marielle Scheynen, Andreas Weis

Erscheinungsweise:

2-3 x im Jahr
Der Bauinspektorat Newsletter kann auf der Homepage des Bauinspektorats unter:

<http://www.bauinspektorat.bl.ch>

kostenlos abonniert oder während den Schalteröffnungszeiten direkt beim Bauinspektorat bezogen werden.



**Für die kommende Saison
wünschen wir allen
Spass, Freude und zur Erholung
viel Sonnenschein**
