

## Vorlage an den Landrat

### Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung

[wird durch System eingesetzt]

vom [wird durch System eingesetzt]

#### 1. Bericht

##### 1.1. Ausgangslage

Im Rahmen einer am 15. Juni 2012 beschlossenen Teilrevision des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG), welche in der Referendumsabstimmung vom Stimmvolk am 3. März 2013 angenommen wurde, traten am 1. Mai 2014 zahlreiche Änderungen in Kraft. Zentrale Anliegen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes sind die Stärkung der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die stärkere Kontrolle des Umgangs mit bestehenden und neuen Bauzonen.

Das Bundesrecht sieht dazu insbesondere neu oder präzisierender vor:

- die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG);
- dass Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG);
- dass die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind und Land neu nur einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist bzw. auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 RPG);
- dass die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen treffen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen; und
- dass das kantonale Recht vorsieht, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenützt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann (Art. 15a RPG).

Zudem werden für den kantonalen Richtplan im Bereich Siedlung folgende Anforderungen neu festgelegt:

- wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;

- wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;
- wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird. (Art. 8a RPG)

### **1.2. Ziel der Vorlage**

Die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgt mit der [Vorlage an den Landrat 2017/300](#). Die vorliegende Anpassung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400, RBG) setzt die neuen Anforderungen des Bundesrechts um, ermöglicht es den Gemeinden, ihren notwendigen Handlungsspielraum bei Planungsaufgaben zu erhalten und schafft für spezifische Themen die rechtlichen Grundlagen im Hinblick auf die Umsetzung des kantonalen Richtplans. Die einzelnen Gesetzesanpassungen werden nachstehend kommentiert.

### **1.3. Kommentar zu den einzelnen Anpassungen resp. Gesetzesbestimmungen**

In Abstimmung mit den teilrevidierten Vorgaben des Raumplanungsgesetzes schlägt der Regierungsrat verschiedene Massnahmen vor, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Dazu sind Bestimmungen über eine Mindestnutzung, zur Baulandverflüssigung, zu Hochhäusern, zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus und zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen vorgesehen.

In Artikel 15 Absatz 3 RPG werden die Planungsträger aufgefordert, die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen. Dieser Vorgabe folgend, sollen im Raumplanungs- und Baugesetz die dafür notwendigen Grundlagen geschaffen werden, wobei die Abstimmung im heutigen Zeitpunkt nur für Neueinzonungen vorgesehen wird (→ § 52f RBG).

Noch deutlicher wird das Bundesgesetz in Artikel 15a RPG zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Demnach treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Überdies hat das kantonale Recht vorzusehen, dass eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks gesetzt werden kann und ggf. bestimmte Massnahmen angeordnet werden können.

Diese in Artikel 15a erwähnten Massnahmen konkretisiert das Bundesgesetz nicht weiter und lässt es den Kantonen offen, entsprechende Mittel und Instrumente in Zusammenarbeit mit den Gemeinden zu bestimmen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung und damit einer Überbauung zuzuführen.

Eine Verdichtungsmassnahme stellt die Einführung von Mindestnutzungsziffern dar (→ § 18 Absatz 5 RBG). Auch der Bundesrat bezeichnet Ansätze, die auf eine Mindestausnutzung des Bodens abzielen, als vielversprechend, um verdichtetes Bauen zu fördern (vgl. [Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulats von Graffenried 14.3806 vom 24. September 2014](#)). Zusammen mit den vorgeschlagenen Bestimmungen zur Baulandverflüssigung (→ § 52b RBG) wird der in Artikel 15a RPG verlangte Massnahmenfächer auf kantonaler Ebene konkretisiert. Die Bestimmungen zur Baulandverflüssigung (→ § 52b RBG) enthalten neben der Regelung der Überbauungsfrist weitere Massnahmen, die dann greifen, wenn die von der Gemeinde verfügte Frist unbenutzt verstreicht. Damit werden die Anforderungen von Artikel 15a RPG vollumfänglich erfüllt und dem Planungsgrundsatz von Artikel 3 Absatz 3<sup>bis</sup> RPG nachgelebt.

Darüber hinaus sieht der Regierungsrat vor, dass Bestimmungen zu Hochhäusern (→ § 52c RBG) und zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus (→ § 52d RBG) ins Raumplanungs- und Baugesetz aufgenommen werden sollen. Diese Anpassungen stehen in enger Verbindung mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans (LRV [2017/300](#)). Gleichzeitig möchte der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass des kantonalen Richtplans bzw. der kantonalen

Spezialrichtpläne anpassen und sie neu nicht mehr dem fakultativen Planungsreferendum unterstellen (→ § 11 Abs. 3 RBG).

Zu den einzelnen Bestimmungen:

## **§ 11 Verfahren**

<sup>3</sup> *Aufgehoben.*

Der Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument der Kantone zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Er ist die Drehscheibe der Abstimmung von raumwirksamen Planungen und Projekten über alle staatlichen Ebenen und Sachbereiche hinweg. Im Richtplan definiert der Kanton seine Planungsabsichten und stimmt sie mit den Vorhaben des Bundes und der Gemeinden ab. Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie im Richtplan festlegen, wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll (Artikel 8 RPG). Damit übernimmt der Richtplan eine wichtige Rolle als politisches Führungsinstrument.

Zentral ist in der Schweizer Raumplanung das Gegenstromprinzip: Die drei zentralen Planungsinstrumente von Bund, Kanton und Gemeinden stehen in wechselseitiger Beziehung. Der kantonale Richtplan berücksichtigt die Nutzungspläne der Gemeinden und die Sachpläne des Bundes. Er formuliert Handlungsanweisungen an die Nutzungsplanung der Gemeinden und wird vom Bund berücksichtigt, wenn dieser seine Sachpläne erarbeitet.

Der Richtplan wird in einigen Kantonen vom Regierungsrat erlassen und dem Parlament nur zur Kenntnis gebracht (z.B. BS, BE, SO, GR). Im Kanton Basel-Landschaft wird der Richtplan vom Regierungsrat erarbeitet und anschliessend vom Parlament erlassen (wie z.B.: in AG, LU, UR). Damit ist der Richtplan als eigentliches regierungsrätliches Planungs- und Steuerungsinstrument der parlamentarischen Kontrolle unterstellt, die Mitwirkung und Mitgestaltung der Richtpläne durch den Landrat ist damit sichergestellt. Zusätzlich ist im Baselbieter Raumplanungs- und Baugesetz auch das fakultative Planungsreferendum gegen Richtplanbeschlüsse vorgesehen. Dies ermöglicht eine Rückweisung von Richtplan-Beschlüssen im Rahmen einer Volksabstimmung. Jüngste Beispiele dafür waren die Ablehnung der Richtplanbeschlüsse zur Umfahrung von Allschwil (ELBA) und der Deponieplanungen im Laufental.

Das fakultative Planungsreferendum gegen Richtplanbeschlüsse gibt es nur im Kanton Basel-Landschaft. Kein anderer Schweizer Kanton kennt dieses zusätzliche demokratische Kontrollinstrument in der Richtplanung. Mit gutem Grund: Es ist nicht sach- und stufengerecht. Denn, wie gesehen: Der Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument der Kantone zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Bürgerinnen und Bürger des Kantons haben im Rahmen der Umsetzung der Raumstrategie dann auf kommunaler Ebene alle Partizipationsmöglichkeiten etwa im Rahmen der Nutzungsplanungsverfahren. Dagegen untergräbt das fakultative Planungsreferendum die Kompetenz der Regierung und des Parlaments, eine vorausschauende Gesamtplanung zu entwerfen und umzusetzen, weil das Planungsreferendum mit seinen tendenziell partikularen Interessen eine ausgewogene strategische Planung stark erschwert, verlangsamt und verteuert. Dies hatte der Landrat anlässlich der 1. Lesung zum revidierten Raumplanungs- und Baugesetz am 30. Oktober 1997 auch so gesehen und die Frage der Einführung des Planungsreferendums sehr kontrovers diskutiert. In der vorberatenden Kommission war ein entsprechender Antrag einstimmig abgelehnt worden. Im Landrat votierte dann eine Mehrheit für das Planungsreferendum. Insbesondere die Argumentation des Antragsstellers Max Ribi, wonach mit der Unterstellung der Richtpläne unter das fakultative Planungsreferendum die Richtplaner zu einer flexibleren Planung gezwungen würden, fand Anklang. Heute, 20 Jahre später, wissen wir, dass die Planung nicht flexibler sondern umständlicher wird. Aus diesen Gründen soll § 11 Abs. 3 RBG aufgehoben werden.

## **§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)**

*<sup>4bis</sup> Die Gemeinden können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen, welche bei mindestens 50 % der maximal zulässigen Nutzung liegt.*

Die Einführung einer Mindestnutzung für neue Bauten ist eine Massnahme zur inneren Verdichtung und damit zur besseren Nutzung von ungenügend genutzten oder brachliegenden Flächen. Diese Bestimmung folgt damit dem neuen Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> RPG, wonach Massnahmen zur besseren Nutzung der besagten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen.

Die Bestimmung ist Teil eines Massnahmenkatalogs, zusammen mit dem nachfolgenden § 52 b RBG *Baulandverflüssigung*, um die Gemeinden in ihrer Siedlungsentwicklung nach innen zu unterstützen und ihnen den Spielraum zu eröffnen, eine auf die jeweilige Planung abgestimmte Mindestnutzung festzulegen. Die betroffenen Grundstücke sind dabei in einem Planungsverfahren zu bezeichnen. Allerdings wäre es unverhältnismässig, eine Mindestnutzung auch bei Umbauten zu verlangen. Entsprechend soll die Bestimmung nur auf neue Bauten Anwendung finden. Anzumerken bleibt, dass sich gerade die bauliche Nutzung nicht auf eine einzelne Baute, sondern weiterhin auf die massgebende Parzellenfläche bezieht. Der Begriff *Mindestnutzung* selbst geht über das eigentliche Mass der baulichen Nutzung hinaus und erstreckt sich im Grundsatz auf sämtliche Nutzungsmasse. So soll es den Gemeinden auch möglich sein, beispielsweise eine minimale Gebäudehöhe oder Gebäudetiefe festlegen zu können. Die Mindestnutzung alleine auf das Mass der baulichen Nutzung zu beziehen würde zu wenig weit greifen, zumal viele Gemeinden hierfür bislang nur die Bebauungsziffer<sup>1</sup> kennen. Diese gibt an, wieviel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Somit würde eine Mindestbebauungsziffer alleine nur zu einer Vergrösserung der bebauten Fläche führen. Ziel und Zweck der Mindestnutzung ist es jedoch, eine Zunahme der Bewohnerinnen und Bewohner resp. Beschäftigten pro Flächeneinheit zu erreichen.

### **§ 52 b Baulandverflüssigung**

*<sup>1</sup> Ist ein unüberbautes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in einer Bauzone und erschlossen, so kann die Gemeinde eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.*

*<sup>2</sup> Wird das Grundstück innert der von der Gemeinde angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es in der Steuererklärung der Grundeigentümerschaft ab der nächsten Veranlagung zum doppelten Katasterwert eingesetzt und so für die Steuerberechnung berücksichtigt.*

*<sup>3</sup> Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so hat die Gemeinde ein Recht zum Kauf am Grundstück zum dannzumaligen Verkehrswert.*

*<sup>4</sup> Sofern die Grundeigentümerschaft aufgrund des Rechts zum Kauf der Gemeinde nicht zu einer freihändigen Veräusserung des Grundstücks Hand bietet, ist die Gemeinde berechtigt, die Enteignung nach Massgabe des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung einzuleiten.*

*<sup>5</sup> Erwirbt die Gemeinde ein solches Grundstück freihändig oder auf dem Weg der Enteignung, so ist sie verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass das Grundstück innert 3 Jahren einer zonenkonformen Überbauung zugeführt wird.*

---

<sup>1</sup> Mit der Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe in den kommunalen Zonenvorschriften ändern sich bestimmte Begrifflichkeiten und Berechnungsweisen. So ist beispielsweise neu anstelle der Bebauungsziffer die Überbauungsziffer vorgesehen.

Baulandhortung stellt seit Jahren ein Problem in der Raumplanung dar. Darunter werden Baulandreserven verstanden, die von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern nicht überbaut, sondern gehortet werden und nicht auf den Markt gelangen. Bislang haben die Gemeinden kaum geeignete und durchsetzungsfähige Mittel, gehortetes Bauland zu verflüssigen bzw. wieder auf den Markt zu bringen. Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der dazugehörigen Raumplanungsverordnung (SR 700.1, RPV) hat sich dieses Problem für die Gemeinden weiter verschärft. Gehortetes Bauland kann nach gefestigter Lehre und Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht an den Bauzonenbedarf nach Artikel 15 RPG angerechnet werden, d.h. dass gehortete, nicht dem Markt zugeführte Bauparzellen Neueinzonungen verhindern können.

Die vorliegenden Bestimmungen gründen im Planungsgrundsatz von Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe a<sup>bis</sup> RPG, wonach Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen. Darüber hinaus konkretisiert der neue Artikel 15a Absatz 1 RPG, dass die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Massnahmen treffen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Strenger noch hat das kantonale Recht vorzusehen, dass, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, die zuständige Behörde eine Frist für die Überbauung eines Grundstücks setzen und, wenn die Frist unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann (Artikel 15a Absatz 2 RPG).

Diesen Anforderungen Rechnung tragend, sieht § 52b Absatz 1 RBG erstmals eine solche Frist zur Überbauung eines unüberbauten Grundstücks vor. Es bleibt den Gemeinden selbstverständlich unbenommen, von dieser Bestimmung Gebrauch zu machen. Die Frist von fünf Jahren ist gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu verfügen und mit Wirkung auch gegenüber Dritten im Grundbuch anzumerken. Damit wird klargestellt, dass eine laufende Frist nicht durch eine Handänderung des Grundstücks aufgehoben wird oder neu zu laufen beginnt. Um den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern genügend Zeit für eine zonenkonforme Überbauung zu geben, muss das betroffene Grundstück seit mindestens zehn Jahren einer Bauzone zugewiesen und erschlossen sein. Zusammen mit der fünfjährigen Frist zur Überbauung wird damit auch Artikel 15 Absatz 1 RPG nachgelebt, wonach, die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Die in Artikel 15a Absatz 2 RPG vorzusehenden weiteren Massnahmen werden in den Absätzen 2 bis 4 von § 52b RBG geregelt. So ist vorgesehen, falls die von der Gemeinde verfügte Frist von fünf Jahren unbenutzt verstreicht, d.h. das Grundstück nicht zu mindestens fünfzig Prozent des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut wird, in der Steuerveranlagung zukünftig der doppelte Katasterwert einzusetzen ist. Diese fiskalische Massnahme dient als Anreiz, die Überbauung des Grundstücks nach nunmehr über 15 Jahren voranzutreiben.

Der Eigentümerschaft bleiben fünf weitere Jahre für eine zonenkonforme Überbauung (wiederum zu mindestens fünfzig Prozent des maximal zulässigen Masses), bis die Gemeinde ein Recht zum Kauf des Grundstücks erhält. Dieses Recht wird im Unterschied zu anderen Kantonen nicht als "Kaufrecht" bezeichnet, um Missverständnisse gegenüber dem Kaufrecht nach Artikel 216 des Bundesgesetzes vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, SR 220, OR) auszuschliessen. Vielmehr soll es der Gemeinde ermöglichen, als ultima ratio eine Enteignung des bezeichneten Grundstücks einzuleiten. Ein freihändiger Erwerb desselben bleibt jedoch jederzeit möglich.

Die vorgegebene Überbauung des Grundstücks zu mindestens fünfzig Prozent des maximal zulässigen Nutzungsmasses soll verhindern, dass die Bestimmungen zur Baulandverflüssigung ad absurdum geführt werden, indem sie beispielsweise durch den Bau eines Geräteschopfs oder einer Hundehütte umgangen werden.

## § 52 c Hochhäuser

<sup>1</sup> Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Hochhäuser sind nur an den im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten zulässig.

<sup>3</sup> Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche mit Blick auf eine gute Gestaltung auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.

<sup>4</sup> Hochhäuser sind vom Abstand her so zu platzieren, dass sie auf einem beliebigen Punkt einer benachbarten Wohn-, Wohn- und Geschäftszone, Kernzone, Zentrumszone oder Zone für öffentliche Werke und Anlagen, in welcher die Wohnnutzung oder wenig störende Betriebsnutzungen im Vordergrund steht, keinen Schattenwurf erzeugen, welcher an mittleren Wintertagen in der Regel länger als 2 Stunden dauert.

Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt bedürfen einer Grundlage im Richtplan (Art. 8 Abs. 2 RPG). Dazu gehören Hochhäuser. Diese können das Siedlungsgebiet markant verändern und generieren je nach Höhe und Nutzung erheblichen Mehrverkehr. Diese Überlegungen aber auch der Trend, dass Hochhäuser wieder in grösserem Umfang geplant und gebaut werden, haben dazu geführt, im kantonalen Richtplan die Thematik der Hochhäuser aufzunehmen. Während im kantonalen Richtplan Anforderungen an Hochhausstandorte sowie materielle Anforderungen an die Erarbeitung von Quartierplänen (vgl. dazu auch § 52 c Abs. 3 RBG) gestellt werden, soll mit § 52 c RBG ein rechtlicher Rahmen festgelegt werden, der sich an den spezifischen Problemen von und Anforderungen an Hochhäuser ausrichtet. Dabei soll die Regulierungsdichte allerdings überschaubar bleiben.

§ 52 c Abs. 1 RBG legt fest, was als Hochhaus zu verstehen ist. Damit sind insbesondere Wohn- und/oder Geschäftsgebäude gemeint, die sich höhenmässig stark von der Regelbauweise abheben. Gebäude gemäss Regelbauweise überschreiten selten Gebäudehöhen von mehr als 15 - 18 m. Für sämtliche höheren Gebäude bedarf es Sonderbauvorschriften. Gebäude mit einer Höhe von 30 Meter und mehr bzw. mit mindestens 10 Geschossen weisen schon eine beträchtliche Differenz zur Regelbauweise auf und werden deshalb als Hochhäuser wahrgenommen. Die 30 Meter sind auch für die Gebäudeversicherung bzw. die Feuerwehr und ihre Gerätschaften (Höhe Drehleitern etc.) massgebend. In Gewerbe- und Industriezonen sind Gebäudehöhen von bis über 40 m in der Regelbauweise möglich. Aus diesem Grund ist es nicht zweckmässig, die vorgeschlagene Regelung auch für diese Zonen anzuwenden.

Da Hochhäuser extrem raumsensitiv wirken, ist die Frage des Standorts dieses Bebauungstyps zentral. Mit den Regelungen im kantonalen Richtplan wird sichergestellt, dass die Frage des Standorts im Hinblick auf die Verkehrsbewältigung und die städtebauliche Einbettung bei der Erstellung der Quartierplänen gebührend berücksichtigt werden. Da sowohl Nah- wie Fernwirkung solcher Gebäude gross ist und in der Bevölkerung häufig emotional beurteilt werden, kommt der Gestaltung dieser exponierten Bauten hohe Bedeutung zu. Um eine sorgfältige architektonische Gestaltung zu gewährleisten, wird in § 53 c Abs. 3 RBG ein Wettbewerbsverfahren vorgeschrieben, wobei absichtlich offengelassen wird, ob dieses im Vorfeld einer Quartierplanung oder erst danach durchgeführt wird. In der Regel wird dieser Wettbewerb aber vor der Erarbeitung der Quartierplanung erfolgen, damit die Ergebnisse des Verfahrens als eigentümerverbindliche Auflagen in die Quartierplanvorschriften einzufließen können. Unter einem Wettbewerb wird dabei die Präsentation von Bebauungsvorschlägen für ein bestimmtes Areal durch verschiedene Architekturbüros und deren Rangierung durch eine Jury verstanden. Seitens des Regierungsrats

<sup>2</sup> In [Artikel 13 Absatz 3 Buchstabe c der Brandschutznorm](#) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen werden Hochhäuser als solche mit mehr als 30 m Gesamthöhe definiert.

wird zudem empfohlen, frühzeitig die kantonale Denkmalpflege und über diese ggf. die Denkmal- und Heimatschutzkommission in die Erarbeitung einzubinden, welche gemäss § 14 Abs. 2 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992. bei Planungen und Baugesuchen einspracheberechtigt ist.

Während in der Regelbauweise die Abstandsvorschriften metrisch festgelegt werden, orientieren sich diese bei Hochhäusern am Schattenwurf. Im heute gültigen Raumplanungs- und Baugesetz aus dem Jahre 1998 ist der Schattenwurf nicht mehr Gegenstand der Regelung. Es bestand die Auffassung, Konflikte aufgrund des Schattenwurfs neu privatrechtlich austragen zu lassen. Allerdings werden im Zuge der Verdichtung unseres Siedlungsraums bereits heute bei zahlreichen Quartierplänen die Wirkungen des Schattenwurfs des neuen Bauprojekts immer häufiger ausgewiesen. Mit § 52 c Abs. 4 RBG werden die zentralen Inhalte der im Übrigen auf Zürcher Normen basierenden Regelung der früheren Baselbieter Baugesetzgebung (Baugesetz vom 15. Juni 1967, Verordnung dazu vom 27. Januar 1969) wieder aufgenommen, wobei die Zweistundenregel nur noch auf Nutzungszonen angewendet wird, in denen Wohnen zugelassen ist. In der Verordnung war folgende Regelung in Rechtskraft:

**§ 17 Schattenregelung für Bauten mit mehr als 5 Geschossen,  
Anhang III**

- <sup>1</sup> *Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 5 Geschossen ist zusätzlich der mit Hilfe von Schattenkonstruktionen ermittelte Abstand einzuhalten.*
- <sup>2</sup> *Am mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) darf der Schatten eines solchen Gebäudes nicht länger als zwei Stunden auf einem beliebigen Punkt eines benachbarten Gebäudes oder auf einem Überbaubaren Teil einer benachbarten Parzelle liegen.*
- <sup>3</sup> *Für die Ermittlung der zweistündigen Schattenfläche ist der Schattenwurf ab 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr für jede Stunde aufzuzeichnen. Die für den zusätzlichen Abstand massgebende Schattenfläche beginnt mit dem 10.00-Uhr- und endet mit dem 14.00-Uhr-Schatten.*
- <sup>4</sup> *Ausnahmsweise darf die zweistündige Schattenfläche auf bestehende oder mögliche Nachbargebäude fallen, wenn*
  - *die Schattenwirkung nicht grösser ist als bei einer zonengemässen Bauweise*
  - *bestehende oder mögliche Fassaden von Nachbargebäuden - mit Öffnungen aus Wohn- oder Arbeitsräumen - an den Wintermitteltagen mindestens eine volle Stunde tatsächlicher Besonnung aufweisen.**Die Ausnahmegewilligung erteilt der Regierungsrat.*
- <sup>5</sup> *Ist ein vorhandenes oder mögliches Nachbargebäude bereits durch die Schattenwirkung höherer Bauten oder der Topographie beeinträchtigt, so muss der Nachweis erbracht werden, dass nach Erstellung des geplanten Neubaus den Fassaden der Nachbargebäude an den Wintermitteltagen mindestens eine volle Stunde tatsächlicher Besonnung erhalten bleibt.*

Mittlerweile liegt eine Bundesgerichtspraxis vor, welche Leitplanken für den Umfang mit Hochhäusern setzt. So erwog das Bundesgericht zusammenfassend in BGE 100 Ia 334, dass die zulässige Dauer des Schattenwurfes auf eine Nachbarliegenschaft in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleichen oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfen. Dabei komme dem Wert von zwei Stunden jedoch keine absolute Bedeutung zu. Zu beachten seien vielmehr die Verhältnisse des Einzelfalls und das öffentliche Interesse an einer Heraufsetzung der zulässigen Dauer des Schattenwurfs. Ferner sei es willkürlich, bereits bestehende Schattenwürfe nicht zu berücksichtigen. Werde die vorhandenen Beschattungen nicht miteinbezogen, könne der angestrebte Schutzzweck je nach Umständen gar nicht erreicht werden, sei es doch denkbar, dass zwar jedes einzelne Hochhaus für sich genommen keinen übermässigen Schatten werfe, eine Summierung der Schattenwürfe aber die zonengemässe Nutzung bestehender Gebäude verunmögliche. Das öffentliche Interesse an gesundem Wohnen gegen das öffentliche Interesse an der haushälterischen Bodennutzung gemäss Bundesgericht abzuwägen.

### **§ 52 d Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus**

<sup>1</sup> *Im Interesse der Wirtschaftsförderung können projektbezogen bestehende Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.*

<sup>2</sup> *Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden. Innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.*

<sup>3</sup> *Wird eine der Bedingungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllt, so fällt das neu eingezonte Land ohne Zonenplanrevision automatisch in die frühere Zone zurück, ohne dass irgendwelche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen geltend gemacht werden können. Der Rückfall in die frühere Zone ist gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.*

<sup>4</sup> *Eine Planungsmehrwertabgabe aufgrund der Neueinzonung wird erst veranlagt, wenn mit dem Bau begonnen wurde.*

Mit der Richtplananpassung 2016 (LRV [2017/300](#)) ist vorgesehen, dass die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen projektbezogene Einzonungen für Gewerbe- und Industriebetriebe vornehmen können. Wird davon Gebrauch gemacht, ist das betroffene Grundstück projektbezogen und möglichst rasch zu überbauen. Daher wird zur Einreichung eines Baugesuchs eine Frist von zwei Jahren und eine Frist von drei Jahren für den Beginn der Bauarbeiten festgelegt (jeweils ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Einzonung resp. Baubewilligung). Damit soll verhindert werden, dass neu eingezonte Grundstücke den Unternehmen als Reserve dienen und über Jahre hinweg unbebaut bleiben; mit der Einzonung soll einem aktuell bestehenden Expansionsbedürfnis Rechnung getragen werden. Sollte entgegen diesen Bestimmungen auf die Einreichung eines Baugesuchs verzichtet werden oder eine erhaltene Baubewilligung erlöschen, entfallen die für die Einzonung massgebenden Bedingungen, und die eingezonten Flächen werden ohne weitere Planungsmassnahme wieder der ursprünglichen Nutzungszone zugewiesen. In diesem Fall ist explizit vorgesehen, dass keine Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen geltend gemacht werden können.

Projektbezogene Einzonungen stellen eine Ausnahme dar und sollen deshalb auch bei der Mehrwertabgabe besonders behandelt werden. In Abweichung zum Entwurf des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ([Vorlage an den Landrat 2016/403](#)) soll die Abgabe durch die Gemeinden erst veranlagt werden, wenn mit dem Bau begonnen wurde und nicht bereits im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung (vgl. § 4 Absatz 5 des Gesetzesentwurfs über die Abgeltung von Planungsmehrwerten). Dies ändert aber grundsätzlich nichts daran, dass die Mehrwertabgabeforderung im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung entstehen soll. Die weiteren Tatbestände der Veräusserung, des Tausches oder der Baurechtsbegründung bleiben von dieser Sonderregelung unbenommen und richten sich nach dem vorerwähnten Gesetzesentwurf über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

### **§ 52 e Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen**

<sup>1</sup> *Nimmt eine Gemeinde eine Neueinzonung vor, so hat sie spätestens für das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren die zustimmende Gemeinderatsbeschlüsse sämtlicher basellandschaftlicher Anstössergemeinden beizubringen. Liegen diese nicht vor, ist eine Genehmigung nicht möglich ist.*



Artikel 15 Absatz 3 RPG bestimmt neu, dass die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind. Dieser Forderung trägt die vorstehende Bestimmung nun Rechnung. Es ist eine Minimalvariante, welche nur die angrenzenden basellandschaftlichen Nachbargemeinden in die Abstimmung einbezieht. Eine Abstimmung innerhalb einer Region bzw. eines funktionalen Handlungsraums kann erst in einem späteren Schritt erfolgen, wenn sich die überkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden im Bereich der Raumplanung weiter etabliert hat. So ist im Richtplanentwurf 2016 (Vorlage an den Landrat 2017/300) bereits vorgesehen, die Grösse der Bauzonen bzw. die dafür massgebende Bevölkerungsentwicklung für den jeweiligen Handlungsraum (gemäss Raumkonzept) festzulegen. Die Abstimmung innerhalb des Handlungsraums soll den betreffenden Gemeinden (resp. der Region) dannzumal freistehen. Es ist daher möglich, dass der vorgeschlagene § 52 f RBG nur vorübergehend gelten wird. Dennoch darf auf die Einführung einer entsprechenden Bestimmung zum heutigen Zeitpunkt zur Erfüllung der Bundesvorgabe nicht verzichtet werden, zumal eine kantonale Regelung zur Umsetzung des Bundesrechts für die Planungsbehörden Klarheit schafft.

#### **1.4. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm**

Die mit der Anpassung verfolgten Ziele stehen in Übereinstimmung mit dem Zukunftsbild des Regierungsrats aus seinem Programm 2016-2019, wonach mit einer konsequenten Umsetzung der kantonalen Raumstrategie die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert wird. Deutlicher wird das Legislaturziel EESH-LZ4 und betont zudem den zukünftigen regionalen Planungsansatz und die damit verbundene Abstimmung der Bevölkerungsentwicklung und der Bauzonengrösse. Dabei bieten die vorgeschlagenen Anpassungen am Raumplanungs- und Baugesetz sowohl für zentrumsferne wie für zentrumsnahe Gemeinden neue zusätzliche Instrumente, um die Gemeinden in ihrer Siedlungsentwicklung nach innen zu bestärken und die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.

#### **1.5. Rechtsgrundlagen**

Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700), insb. Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup>, Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup>, Art. 15 und Art. 15a sowie Art. 8 und Art. 8a (mit Verweis auf die Vorlage an den Landrat 2017/300). Die jeweiligen Rechtsgrundlagen werden in den Erläuterungen zu den einzelnen Anpassungen resp. Bestimmungen näher ausgeführt (Abschnitt 1.3 dieser Vorlage).

#### **1.6. Finanzielle Auswirkungen**

Direkte finanzielle Auswirkungen für den Kanton und die Gemeinden sind nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Bestimmungen ermöglichen es den Gemeinden, besser mit gehortetem Bauland umzugehen und die Siedlungsentwicklung nach innen differenzierter zu steuern. Eine Umsetzung einzelner planerischer Massnahmen kann mit einer Kostenfolge für das planende Gemeinwesen verbunden sein. Allfällige Anpassungen an den kommunalen Zonenvorschriften können zudem in laufende Mutationen und Revisionen integriert werden, so dass hierfür ein finanzieller Mehraufwand unbedeutend erscheint.

#### **1.7. Finanzrechtliche Prüfung**

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 36 Abs. 1 lit. C des Finanzhaushaltgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

#### **1.8. Regulierungsfolgenabschätzung**

Mit der vorgeschlagenen Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes entstehen für den Kanton und die Gemeinden keine Nachteile. Auch für KMU sind keine negative Folgen zu erwarten, vielmehr werden - im Interesse der Wirtschaftsförderung - in gewissen Fällen projektbezogene Erweiterungen der Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus ermöglicht. Die vorgeschlagenen Massnahmen tangieren insbesondere private Grundeigentümerinnen und

Grundeigentümer, die ihre Grundstücke seit geraumer Zeit nicht oder nur bedingt überbauen und so den Gemeinden eine zukunftsgerichtete Nutzungsplanung erschweren.

## 1.9. Ergebnis des allfälligen Vernehmlassungsverfahrens

### 1.10. Vorstösse des Landrates

#### Postulat 2012/022

Am 26. Januar 2016 reichte Agathe Schuler, CVP / EVP-Fraktion, die Motion 2012/022 betreffend "Siedlungsentwicklung nach Innen ist intensiv zu fördern" ein. Die Motion 2012/022 wurde vom Landrat am 3. Mai 2012 als Postulat überwiesen. Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

*"Der Kanton Basel-Landschaft rechnet in den kommenden Jahren mit einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Die aktuelle Prognose geht bis 2030 von ca. 14'000-15'000 zusätzlichen Einwohnern im Gebiet Leimental, Birstal, der Region Rheintal/Ergolztal sowie dem Laufental aus. Gleichzeitig nimmt der Flächenbedarf pro Person stetig zu.*

*Mit dem kantonalen Richtplan verpflichten sich die Regierung und die Behörden den absehbaren zusätzlichen Flächenverbrauch in den ländlichen Gebieten einzudämmen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (Beschlüsse Siedlungsqualität S 2.1). Um das Bevölkerungswachstum ressourcenschonend aufzufangen, sind Siedlungsgebiete innerhalb der bestehenden Bauzonen mit innovativen Projekten umzunutzen, zu verdichten und im Gesamten qualitativ aufzuwerten.*

*Die Verdichtungsstudie Baselland "Potenziale und Visionen" vom Januar 2011 weist die grundsätzlichen Machbarkeit dazu nach und beantwortet Fragen zu den Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild.*

*Die guten Absichten sind formuliert. Bei der konkreten Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung stossen die Gemeinden jedoch mit ihren Projekten häufig an den gesetzlichen Rahmenbedingungen und an der regierungsrätlichen Auslegung der Gesetze an.*

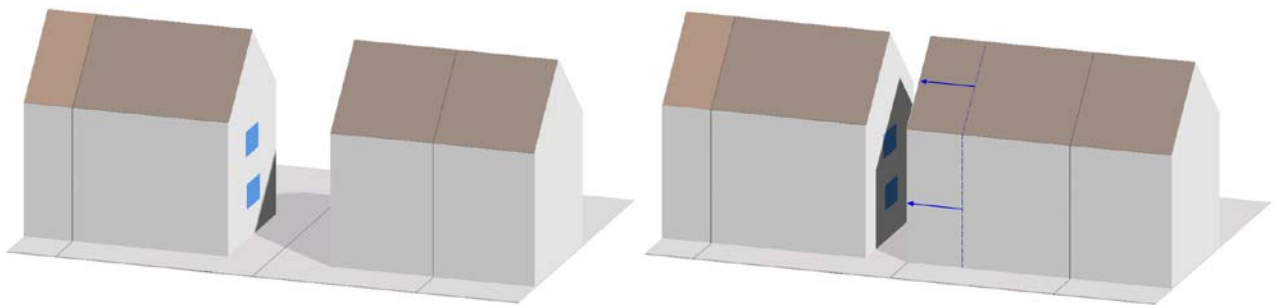
*Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht verschiedene Bestimmungen vor, welche die Entwicklung nach Innen fördern könnten. Neben den Möglichkeiten der Sondernutzungsplanungen beschreibt § 48 die Nutzungskonzentration, § 88 Abs. 2 die Nutzungsübertragung. Zudem werden unter § 94 Abs. 4 lit. a die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die geschlossene Bauweise formuliert. Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Raumplanung und der zuständigen Rechtsdienste können die Gesetzesartikel in der Rahmennutzungsplanung nur in ausgewiesenen Spezialfällen und unter Beachtung restriktiver Bedingungen angewendet werden. Die Eigentumsgarantie müsse dabei in jedem Fall gewahrt bleiben.*

*Da es nicht in jedem Fall angebracht ist, die Umnutzung innerhalb einer Sondernutzungsplanung umzusetzen, verhindert die enge Gesetzesinterpretation die Festlegung von raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Stufe Nutzungsplanung. Die Gemeinden sind gezwungen, die Entwicklung nach Innen mit schwerfälligen Planungsverfahren zu fördern. Möglichen Investoren ist die Planungszeit dann oft zu lang. Sie springen ab und investieren weiter auf der grünen Wiese.*

***Das Raumplanungs- und Baugesetz, insbesondere die §§ 48, 88 und 94, sind so anzupassen, dass die Gemeinden auf Stufe Rahmennutzungsplanung die Möglichkeit haben, griffige raumplanerische Massnahmen für die Siedlungsentwicklung nach Innen festzulegen."***

Der Regierungsrat möchte auf eine Anpassung der §§ 48, 88 und 94 RBG im Sinne der gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen verzichten. § 48 RBG regelt die Nutzungskonzentration bei der Aufhebung eines Teils der Bauzone. Dabei soll die wegfallende Nutzung über Teilzonen- oder Quartierpläne mit Hilfe einer Baulandumlegung auf den verbleibenden Teil der Bauzone konzentriert werden können (aus Erläuterungen zur Landratsvorlage [93/308](#) zum Raumplanungs- und Baugesetz). Dieses Instrument kam bislang kaum zur Anwendung, zumal es den Gemeinden frei steht, mittels Teilzonenvorschriften oder Sondernutzungsplanungen eine Nutzungsverdichtung auch ohne vorgängige Aufhebung eines

Teils der Bauzone vorzunehmen. § 88 RBG regelt die Nutzungsübertragung von nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke. Wird von einer Nutzungsübertragung Gebrauch gemacht, erfolgt die Übertragung durch Bestellung von Dienstbarkeiten und mit Eintrag in einen von der Gemeinde geführten Ausnützungskataster. Sowohl die Bestellung von Dienstbarkeiten als auch die Führung eines solchen Katasters sind notwendig, um Rechtssicherheit und eine rechtsgleiche Behandlung aller und auch künftiger Bauwilligen zu garantieren. Die Gemeinden sollen daher weiterhin selber entscheiden können, ob sie eine Nutzungsübertragung in ihren Zonenvorschriften vorsehen und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand in Kauf nehmen wollen oder nicht. § 94 RBG regelt das Näher- und Grenzbaurecht. Bei der im Postulat angesprochenen geschlossene Bauweise (§ 94 Absatz 4 Buchstabe a. RBG) kann von der Bestellung eines Grenzbaurechts abgesehen werden. Dies kann eine Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen, jedoch gleichzeitig auch einen starken Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit sich bringen. Besonders in städtebaulichen vorbestandenen Situationen, wo neu direkt an die Grenze gebaut werden müsste, könnte die Wohnhygiene bestehender Bauten erheblich beeinträchtigt werden und sogar dazu führen, dass einzelne Räume nicht mehr bewohnbar werden (folgende Abbildung).



Die Einführung einer geschlossenen Bauweise in der Nutzungsplanung ist grundsätzlich in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen denkbar, bedarf aufgrund ihrer Eingriffsweise in die Eigentumsrechte aber einer eingehenden und der Situation angepassten Interessenabwägung und Begründung. Die Eigentumsgarantie ergibt sich aus Artikel 36 der Bundesverfassung. Deshalb sieht der Regierungsrat keinen Spielraum, diese mit dem generellen Anliegen nach einer geschlossenen Bauweise auszuhebeln. Er ist überzeugt, mit der Einführung einer Mindestnutzung (§ 18 Absatz 5 RBG) ein wirkungsvolles Instrument zu schaffen, um die Siedlungsentwicklung nach innen dezidiert zu steuern und damit dem Kernanliegen des Postulats 2012/022 gleichwohl zu entsprechen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird der Regierungsrat die Abschreibung des Postulats 2012/022 beantragen.

#### [Motion 2012/069](#)

Am 8. März 2012 reichte Franz Meyer, Bau- und Planungskommission, die Motion 2012/069 betreffend "Revision Raumplanungs- und Baugesetz" ein. Die Motion 2012/069 wurde vom Landrat am 29. November 2012 überwiesen. Die Motion hat folgenden Wortlaut:

*"Das geltende Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) SGS 400 mit der zugehörigen Verordnung (RBV) SGS 400.11 datieren vom 8. Januar 1998. Im Zusammenhang mit der laufend Gesetzesrevision auf Bundesebene, namentlich die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) drängt sich auch nach nunmehr 14 Jahren auch auf kantonaler Ebene eine Gesetzesrevision auf. Insbesondere stehen auf Bundesebene, wie auch auf Grund von hängigen Vorstössen im Landrat, die folgenden Themen auf kantonaler Ebene zur Diskussion, welche eine Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes bedürfen:*

- Solaranlagen in Kernzonen
- Einführen einer Mehrwertabgabe bei Ein- und Umzonungen sowie Verdichtungen

Seit Ende 2011 stehen für alle Gemeinden Naturgefahrenkarten bereit. Auch hier fehlen für deren Umsetzung die einschlägigen Gesetzesanpassungen im Raumplanungs- und Baugesetz. Im Januar 2011 wurde eine "verdichtungsstudie baselland - potenziale und visionen" von den kantonalen Behörden präsentiert. Um Vision der inneren Verdichtung im Siedlungsgebiet umsetzen zu können, braucht es Anpassungen im Raumplanungs- und Baugesetz. Zudem stossen oft auch die energetischen Baumassnahmen an die Grenzen der Bauvorschriften. Weitere Gesetzesanpassungen sind auch in den folgenden Bereichen zu prüfen:

- Quartierplanungen
  - Fahrtenmodell analog KRIP
  - Mindestparzellengrösse
- Berechnung des Grundbedarfs für Autoparkplätze

Für eine Gesetzesrevision scheint nun der richtige Zeitpunkt gekommen zu sein. Die Durchführung einer Gesetzesrevision braucht erfahrungsgemäss seine Zeit. Ob eine Total- oder Teilrevision vorgenommen werden soll, steht der Regierung offen. Eine Teilrevision könnte aber in einem zügigeren Zeithorizont gemacht werden und gezielt dort angegangen werden, wo jetzt Handlungsbedarf besteht.

**Antrag: Der Regierungsrat wird beauftragt, das bestehende Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) mit der zugehörigen Verordnung (RBV) einer Revision zu unterziehen."**

Der Regierungsrat hat sich entschieden, das Raumplanungs- und Baugesetz und seine Verordnung themen- und fallspezifisch zu überprüfen und anzupassen (siehe auch die als Postulat überwiesene Motion 2013/238). Dazu zählt auch die vorliegende Vorlage zur Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes. Mit ihr werden die letzten offen gebliebenen Themen der Motion und der daraus benannte Bedarf für Anpassungen behandelt. Zu den einzelnen Themen in der Motion:

Solaranlagen in Kernzonen:

Mit § 104b RBG "Solaranlagen" hat der Landrat am 27. Juni 2013 ([LRV 2011/176](#)), gestützt auf eine Anpassung des Bundesrechts, entsprechende Regelungen erlassen.

Einführung einer Mehrwertabgabe bei Ein- und Umzonungen sowie Verdichtungen:

Dem Landrat wurde mit der Vorlage [2016/403](#) der Entwurf eines Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten unterbreitet.

Umsetzung der Naturgefahrenkarte:

Für die Umsetzung der Naturgefahrenkarte in den kommunalen Nutzungsvorschriften erlassen die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Gefahrenzonen nach § 30 RBG. Zudem hat der Landrat mit Beschluss vom 12. Januar 2017 ([LRV 2015/436](#)) weitergehende Anforderungen an Bauten und Anlagen in § 101 des Raumplanungs- und Baugesetz beschlossen. Mit dem Erlass des Gesetzes über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz) durch den Landrat am 12. Januar 2017 ([LRV 2015/434](#)) scheinen darüber hinausgehende Regelungen nicht notwendig.

Umsetzung der Vision der inneren Verdichtung im Siedlungsgebiet:

Die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken ist, über die erwähnte Verdichtungsstudie Baselland hinaus, ein Kernziel der Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Zusammen mit dem überarbeiteten kantonalen Richtplan (LRV 2017/300) schafft die vorliegende Landratsvorlage die Voraussetzungen für eine differenziertere Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen.

Prüfung des Anpassungsbedarfs bei Quartierplanungen (mit Fahrtenmodell analog KRIP und Mindestparzellengrösse) sowie für die Berechnung des Grundbedarfs für Autoparkplätze: Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche (§ 37 Absatz 1 RBG). Daraus lässt sich ableiten, dass Quartierpläne eine gewisse Grösse aufweisen sollen. Eine Mindestgrösse gesetzlich zu verankern erachtet der Regierungsrat jedoch aus heutiger Sicht nicht als zwingend.

Der kantonale Richtplan sieht weder ein Fahrtenmodell vor noch wird in den Objektblättern ein solches beschrieben. Bei Quartierplanungen ist die Prüfung und Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen jedoch ein zentraler Bestandteil und bedingt umsichtige Festlegungen in den Quartierplanvorschriften.

Zur Berechnung des Grundbedarfs für Autoparkplätze wurden zwischenzeitlich verschiedene Vorstösse eingereicht (Motion [2012/244](#) sowie Postulat [2015/016](#)). Bei deren Behandlung wurde der Regierungsrat (mit Beschluss zur LRV [2016/094](#) am 14. Dezember 2016) eingeladen, eine entsprechende Verordnungsanpassung auszuarbeiten und bei den Gemeinden in die Vernehmlassung zu geben. Diese befindet sich zur Zeit in Erarbeitung.

Aus diesen Gründen kann die Motion 2012/069\_ abgeschrieben werden.

#### [Postulat 2013/238](#)

Am 27. Juni 2013 reichte Rolf Richterich, FDP-Fraktion, die Motion 2013/238 betreffend "RBG: Teilrevision anstelle einer Totalrevision" ein. Die Motion 2013/238 wurde vom Landrat am 30. Oktober 2014 als Postulat überwiesen. Das Postulat hat folgenden Wortlaut:

*"Am 29. November 2012 hat der Landrat die Motion der BPK 2012-069 Revision Raumplanungs- und Baugesetz (Mitteilung) überwiesen.*

*Wie in der Motion richtigerweise angemerkt wird, stehen in verschiedenen Themenkreisen Neuerungen an, deren Dringlichkeit unterschiedlich zu gewichten ist.*

*Erfahrungsgemäss ziehen sich Totalrevisionen über einen sehr langen Zeitraum hin. Zudem unterliegt eine Totalrevision einer summierten Gegnerschaft.*

*Einige - insbesondere kleinere und unbestrittene - Anpassungen laufen Gefahr, bei einer Totalrevision unnötig verschleppt zu werden.*

#### **Antrag**

***Die anstehenden Anpassungen im RBG werden in themenorientierten Teilrevisionen anstelle einer Totalrevision vorgenommen."***

Das Postulat nimmt Bezug zur Motion 2012/069 und schlägt eine themenorientierte Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes vor. Der Regierungsrat sieht sich in seinem themenbezogenen Ansatz zur Überprüfung und Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes bestärkt und verweist auf die Ausführungen zur vorstehenden Motion 2012/069. Das Postulat 2013/238 kann damit ebenfalls abgeschrieben werden.

## **2. Antrag**

### **2.1. Beschluss**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Die Anpassungen und Ergänzungen des Raumplanungsgesetzes (SGS 400) gemäss beiliegendem Entwurf.

2. Das Postulat 2012/022 "Siedlungsentwicklung nach Innen ist intensiv zu fördern" wird  
abgeschrieben.
3. Die Motion 2012/069 "Revision Raumplanungs- und Baugesetz" wird abgeschrieben.
4. Das Postulat 2013/238 "RBG: Teilrevision anstelle einer Totalrevision" wird  
abgeschrieben.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Der Landschreiber:

### **3. Anhang**

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Änderung Raumplanungs- und Baugesetz

## **Landratsbeschluss**

### **über die Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes (SGS 400) vom 8. Januar 1998 wird gemäss Beilage beschlossen.
2. Das Postulat 2012/022 "Siedlungsentwicklung nach Innen ist intensiv zu fördern" wird abgeschrieben.
3. Die Motion 2012/069\_"Revision Raumplanungs- und Baugesetz" wird abgeschrieben.
4. Das Postulat 2013/238 "RBG: Teilrevision anstelle einer Totalrevision" wird abgeschrieben.
5. Ziffer 1 unterliegt der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b. / § 31 Abs. 1 Bst. c. der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984<sup>3,4</sup>.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

Der Landschreiber:

---

<sup>3</sup> GS 29.276, SGS 100

<sup>4</sup> Deklaratorische Beschlussziffer, abhängig vom Abstimmungsresultat des Landrats

## **Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400)**

Änderung vom Datum wird von der LKA eingesetzt!

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400) vom 8. Januar 1998 wird wie folgt geändert:

### **§ 11 Verfahren**

<sup>5</sup> Aufgehoben.

### **§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)**

<sup>4bis</sup> Die Gemeinden können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen, welche bei minimal 50 % der maximal zulässigen Nutzung liegt.

### **§ 52 b Baulandverflüssigung**

- <sup>1</sup> Ist ein unüberbautes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in einer Bauzone und erschlossen, so kann die Gemeinde eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.
- <sup>2</sup> Wird das Grundstück innert der von der Gemeinde angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es in der Steuererklärung der Grundeigentümerschaft ab der nächsten Veranlagung zum doppelten Katasterwert eingesetzt und so für die Steuerberechnung berücksichtigt.
- <sup>3</sup> Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so hat die Gemeinde ein Recht zum Kauf am Grundstück zum dannzumaligen Verkehrswert.
- <sup>4</sup> Sofern die Grundeigentümerschaft aufgrund des Rechts zum Kauf der Gemeinde nicht zu einer freihändigen Veräusserung des Grundstücks Hand bietet, ist die Gemeinde berechtigt, die Enteignung nach Massgabe des Gesetzes vom 19. Juni 1950 über die Enteignung einzuleiten.
- <sup>5</sup> Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück freihändig oder auf dem Weg der Enteignung, so ist sie verpflichtet, dafür besorgt zu sein, dass das Grundstück innert 3 Jahren einer zonenkonformen Überbauung zugeführt wird.

### **§ 52 c Hochhäuser**

- <sup>1</sup> Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.
- <sup>2</sup> Hochhäuser sind nur an den im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten zulässig.
- <sup>3</sup> Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche mit Blick auf eine gute Gestaltung auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.



- <sup>4</sup> Hochhäuser sind vom Abstand her so zu platzieren, dass sie auf einem beliebigen Punkt einer benachbarten Wohn-, Wohn- und Geschäftszone, Kernzone, Zentrumszone oder Zone für öffentliche Werke und Anlagen, in welcher die Wohnnutzung oder wenig störende Betriebsnutzungen im Vordergrund steht, keinen Schattenwurf erzeugen, welcher an mittleren Wintertagen in der Regel länger als 2 Stunden dauert.

#### **§ 52 d Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus**

- <sup>1</sup> Im Interesse der Wirtschaftsförderung können projektbezogen bestehende Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.
- <sup>2</sup> Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden. Innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.
- <sup>3</sup> Wird eine der Bedingungen gemäss Absatz 2 nicht erfüllt, so fällt das neu eingezonte Land ohne Zonenplanrevision automatisch in die frühere Zone zurück, ohne dass irgendwelche Entschädigungsansprüche gegenüber dem Gemeinwesen geltend gemacht werden können. Der Rückfall in die frühere Zone ist gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.
- <sup>4</sup> Eine Planungsmehrwertabgabe aufgrund der Neueinzonung wird erst veranlagt, wenn mit dem Bau begonnen wurde.

#### **§ 52 e Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen**

- <sup>1</sup> Nimmt eine Gemeinde eine Neueinzonung vor, so hat sie spätestens für das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren die zustimmenden Gemeinderatsbeschlüsse sämtlicher basellandschaftlicher Anstössergemeinden beizubringen. Liegen diese nicht vor, ist eine Genehmigung nicht möglich.

II.  
Keine Fremdänderungen

III.  
Keine Fremdaufhebungen

IV.  
Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Erlasses fest.<sup>5</sup>

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Die Präsidentin:

---

<sup>5</sup> Vom Regierungsrat am \$ auf den \$ in Kraft gesetzt.

Der Landschaftsrevisor: