

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

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

2020/598

vom 23. November 2021

Das Wichtigste in Kürze	
Inhalt der Vorlage	Die vorliegende Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes enthält Bestimmungen zur Mindestnutzung, eine Massnahmenkaskade zur Baulandverflüssigung, zu Hochhäusern und der Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus. Die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind umzusetzen.
Beratung Kommission	Die Vorlage war in der Kommission teilweise bestritten. Gegen die Vorlage wurde vorgebracht, dass die Baulandverflüssigung einen Eingriff ins Grundeigentum darstelle. Die Kommission diskutierte verschiedene Modelle, wie diese umgesetzt werden kann. Schliesslich entschied sich die Kommission für ein von der Landratsvorlage abweichendes Modell der Baulandverflüssigung, welches die Erhebung von Flächenbeiträgen analog zu den Erschliessungsbeiträgen vorsieht, wenn eine Grundeigentümerschaft ihr Parzelle nicht überbaut. Diese werden mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn innert der angesetzten Frist überbaut wird. § 52b Baulandverflüssigung wurde entsprechend geändert. Gemeinden können zudem einen Nutzungsbonus gewähren, wenn rechtzeitig überhaut wird. Zu § 52c Hochhäuser diskutierte die Kommission eingehend über die Themen Schattenwurf und Qualitätssicherung bei der Planung von Hochhäusern. Bei § 52d betreffend Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus wurden ebenfalls wichtige Anpassungen vorgenommen, um den beabsichtigten Spielraum für Einzonungen zu präzisieren. Für Details wird auf das Kapitel Kommissionsberatung und die umfangreichen Beilagen (Synopsis, Liste aller Anträge) verwiesen.
Antrag an den Landrat	Die Kommission beantragt dem Landrat mit 10:3 Stimmen Zustimmung zum unveränderten Landratsbeschluss. Zum Landratsbeschluss gemäss Kommission.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Kommissionsberatung	3
2.1. Organisatorisches	3
2.2. Eintreten	4
2.3. Detailberatung	4
2.3.1 § 18 Abs. 4	4
2.3.2 § 52b Baulandverflüssigung	4
2.3.3 § 52c Hochhäuser	12
2.3.4 § 52d Erweiterung von Arbeitszonen über Siedlungsgebiet hinaus	13
2.3.5 § 52e Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen	14
2.3.6 Sprachliche Anpassungen	14
2.3.7 Schlussabstimmung zum Gesetz	14
3. Antrag an den Landrat	14
Landratsbeschluss	15
Synopse der Fassungen gemäss LRV und Beschluss der BPK mit Kommentierung	16
Übersicht über die Anträge mit Anträgen zur ersten und zweiten Lesung (fortlaufend nummeriert)	23
Anträge zum Raumplanungs- und Baugesetz – 1. Lesung	23
Anträge zum Raumplanungs- und Baugesetz – 2. Lesung	30
Gesetzesentwurf (von der Kommission veränderte und von der Redaktionskommission bereinigte Fassung)	34

1. Ausgangslage

Im Rahmen einer am 15. Juni 2012 beschlossenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700, Raumplanungsgesetz, RPG), welche in der Referendumsabstimmung vom Schweizer 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^{bis} 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^{bis} 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 unbenutzt verstreicht, bestimmte Massnahmen anordnen kann (Art. 15a RPG).

Mit der vorliegenden Anpassung des kantonalen Raumplanungsgesetzes sollen die neuen Anforderungen des Bundesrechts umgesetzt werden. Die Vorlage enthält Bestimmungen zur Mindestnutzung, zu Hochhäusern und zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus sowie eine Massnahmenkaskade zur Baulandverflüssigung, d.h. um Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen.

Aufgrund der umfangreichen und zum Teil konträren Rückmeldungen aus der Vernehmlassung wurde die Vorlage nochmals überarbeitet. In der Vernehmlassungsvorlage waren die Aufhebung des fakultativen Referendums gegen Richtplanbeschlüsse, ein Recht zum Kauf der Grundstücke durch die Gemeinden und als ultima ratio der Massnahmenkaskade zur Baulandverflüssigung die Möglichkeit der Einleitung eines Enteignungsverfahrens, Regelungen zum Schattenwurf von Hochhäusern und eine überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen vorgesehen. Zudem waren im Paragrafen zur Arbeitszonenerweiterung ein «Interesse der Wirtschaftsförderung» und eine Regelung zur Planungsmehrwertabgabe enthalten, die ebenfalls gestrichen wurden. In § 52b wurden fiskalische Anreize aufgenommen.

Mit der Vorlage sollen die Postulate 2012/022, 2013/238 und die Motion 2012/069 abgeschrieben werden.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an dreizehn Sitzungen im Zeitraum vom 10. Dezember 2020 bis zum 28. Oktober 2021 beraten. Anwesend waren Regierungsrat Isaac Reber, Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD, Thomas Waltert, Leiter Amt für Raumplanung, Thomas Wehren, Leiter Abteilung Ortsplanung, und Andres Rohner, Leiter Abteilung Recht. An der Sitzung

vom 4. März 2021 fand eine Anhörung zweier Vertreter des VBLG, Hanspeter Ryser und Matthias Gysin, statt.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

Damit der Kommissionsbericht möglichst übersichtlich bleibt, werden die verschiedenen Einzelanträge im Rahmen der beiden Lesungen in einem [Anhang](#) aufgelistet und die entsprechenden Abstimmungsergebnisse dort ausgewiesen. Zwecks besserer Auffindung sind die Anträge durchnummeriert. Nachstehend wird die Detailberatung in der Kommission zusammengefasst und die relevanten Beschlüsse beschrieben. In einer ebenfalls beiliegenden [Synopsis](#) sind die Gesetzesänderungen gemäss Vorschlag des Regierungsrats (LRV 2020/598) dem Beschluss der Kommission gegenübergestellt und kommentiert.

2.3.1 § 18 Abs. 4

Auf die Frage, wie sich eine Mindestnutzungsziffer von 50 % begründe, hielt die Verwaltung fest, dass ein tieferer Wert dem Ziel der Stärkung der Siedlungsentwicklung nach innen kaum noch gerecht werde. Es handle sich um eine Kann-Formulierung. Es brauche eine Festlegung, damit klar sei, wann ein Grundstück als bebaut betrachtet werden könne. Zudem solle verhindert werden, dass nur ein Kleinbau realisiert werde und § 52 nicht zum Tragen komme.

Der Paragraph war in der Kommission unbestritten.

2.3.2 § 52b Baulandverflüssigung

Die Kommission liess sich aufzeigen, wie die anderen Kantone die Vorgaben des Bundesgesetzes umgesetzt haben. Dazu führte die Verwaltung aus, dass die Massnahmen vielfältig seien, häufig stehe den Gemeinden jedoch in letzter Konsequenz ein Kaufrecht zu. Eine Übersicht finde sich bei [EspaceSuisse](#). Der Kanton Basel-Landschaft sei der Letzte, der die Regelungen umsetze.

Ein Teil der Kommission kritisierte, es handle sich um einen starken Eingriff in das von der Bundesverfassung garantierte Privateigentum. Es gebe berechtigte Gründe, mit einer Überbauung zuzuwarten, beispielsweise wenn eine Eigentümerschaft keinen Eigenbedarf habe, das Grundstück jedoch den Nachkommen übergeben wolle, wenn diese erwachsen seien. Deshalb stelle sich die grundsätzliche Frage, ob eine Regelung notwendig sei. Zudem funktioniere insbesondere in den Zentren, in denen die Verdichtung erfolgen solle, die Baulandverflüssigung gut. Dazu hielt ein Kommissionsmitglied fest, es gebe Beispiele, dass Bauland nicht verflüssigt werden könne: Eine Gemeinde verfüge kaum noch über Bauland und die unbebauten Grundstücke würden von der Grundeigentümerschaft gehortet, weil diese an einem Verkauf nicht interessiert sei. Bei einem zweiten Beispiel, das in der Kommission präsentiert wurde, zeigte sich eine andere Problematik: Ein Quartierplan kann nicht umgesetzt werden, weil die Eigentümerschaft kein Interesse daran zeigt. Die Verwaltung führte aus, dass ein Quartierplan nach fünf Jahren überprüft werden müsse, wenn er grösstenteils nicht umgesetzt wurde. Dieser könne angepasst werden. Jedoch bestehe auch dann keine Garantie für eine Umsetzung. Die Gemeindevertretung, die dazu angehört wurde, führte aus, der grösste Teil des Quartierplans sei umgesetzt worden.

Die Verwaltung hielt fest, eine Gemeinde könne nicht einzonen, wenn sie über Baulandreserven verfüge, die nicht verflüssigt werden könnten. Somit könne eine Gemeinde nicht weiter wachsen, trotz Baulandreserven. Einzelne Grundeigentümer, die ihre Parzellen nicht überbauen wollen, könnten die Entwicklung einer Gemeinde blockieren. Habe die Gemeinde Erschliessungsleistungen erbracht und finanziert, bestehe ein gewisses öffentliches Interesse daran, das Grundstück auch zu nutzen. Die Gemeinden erhielten mit der neuen Regelung ein Instrument zur Verflüssigung von Bauland. Sie hätten ein solches gewünscht, wie die Stellungnahme des VBLG zeige. Die

Direktion erklärte, es handle sich um eine Kann-Formulierung und eine Gemeinde werde nicht ohne konkretes öffentliches Interesse Massnahmen ergreifen.

Ein Teil der Kommission konstatierte, es dauere mindestens 22 Jahre, bis erschlossenes Bauland gemäss Regierungsvorschlag zum Verkehrswert besteuert werde. Es handle sich um eine milde Massnahme, wie der Blick in andere Kantone zeige, wo Gemeinden zum Teil bereits nach 10 Jahren ein Kaufrecht erhielten oder Auszonen möglich seien. Die Direktion erläuterte, es solle niemand gezwungen werden, sein Grundstück zeitnah zu überbauen, da ein Bauprojekt einen gewissen Vorlauf erfordere.

Zu dem in der Landratsvorlage vorgesehenen Modell der Baulandverflüssigung wurden verschiedene alternative Varianten diskutiert. An der Variante in der Landratsvorlage wurde kritisiert, diese führe zu einer Ungleichbehandlung von natürlichen und juristischen Personen, weil die Besteuerung nur auf erstere angewandt werden könne. Die Verwaltung bestätigte, dass Firmen nicht der Vermögenssteuer unterstünden und die Bestimmung nicht analog anwendbar sei. Bei juristischen Personen werde die Handelsbilanz zugrunde gelegt. Die Frist könne angesetzt werden, die finanzielle Kaskade greife jedoch nicht. Firmen seien allerdings weniger von der Regelung betroffen, da sie eher ein Interesse an einer Überbauung der Grundstücke hätten, vor allem Immobilienfirmen.

Ein Kommissionsmitglied verwies auf eine anstehende Steuerrevision, welche auch Änderungen bezüglich des Katasterwerts resp. der steuerlichen Immobilienberwertung vorsehe und stellte die Frage, ob die Aufnahme eines so unsicheren Werts in die Gesetzesbestimmung sinnvoll sei. Eine Möglichkeit wäre, den Katasterwert in Abhängigkeit zum Verkehrswert zu setzen. Für alle Gemeinden solle ein mittlerer Faktor zur Anwendung kommen. Die Kommission liess sich die Höhe der Verkehrs- und Katasterwerte pro m² für erschlossenes unüberbautes Wohn- und Gewerbeland in einer Agglomerationsgemeinde, im Raum Liestal und im Oberbaselbiet aufzeigen.



Ein Kommissionsmitglied verwies auf eine Untersuchung von Wuest und Partner, die ein Verhältnis zwischen Verkehrs- und Katasterwert von minimal 7 und maximal 32 ergeben hatte. Somit liege der Mittelwert etwa bei 18. Die Verwaltung plädierte für einen einfachen Mechanismus wie in der Landratsvorlage vorgeschlagen und verwies darauf, dass das ganze Prozedere wohl sehr selten zur Anwendung kommen werde. Diese Ansicht teilte ein Teil der Kommission. Die Verwaltung hielt fest, der Bund verlange, dass Fristen gesetzt und bei deren Nicht-Einhaltung weitere Massnahmen getroffen würden. Der Regierungsrat habe die mildestmöglichen Massnahmen vorgeschlagen. Keine Regelung zu treffen stünde im Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zudem würden die Gemeinden im Stich gelassen.

– *Variante «Erschliessung/Flächenbeitrag» (1)*

Die Kommission beauftragte die Verwaltung, eine Variante «Erschliessung» auszuarbeiten. Diese soll auf den Erschliessungsbeiträgen für Wasser und Abwasser basieren. Die Erschliessungsbeiträge sind in der Regel flächenbezogen und liegen zwischen CHF 10 bis 30 pro Quadratmeter. Sie werden von gewissen Gemeinden erhoben, sobald das Land erschlossen ist. Andere Gemeinden hingegen erheben Anschlussgebühren, erst wenn das Grundstück effektiv überbaut ist. Mit der neuen Variante könnten die Gemeinden eine Baulandverflüssigungsgebühr, den so genannten Flächenbeitrag, nach fünf Jahren erheben, wenn das Land nicht überbaut wird. Die Höhe des Beitrags würde sich an den Erschliessungsbeiträgen orientieren. Die Auswertung der Wasser- und Abwasserreglemente ergab einen mittleren Wert von CHF 20, der pro Quadratmeter Grundstücksfläche erhoben werden könnte. Überbaut die Grundeigentümerschaft, kann sie den Flächenbeitrag zurückerhalten, indem dieses mit den Anschlussgebühren verrechnet wird. Je länger nicht gebaut werde, umso geringer werde der verrechenbare Betrag.

Ein Kommissionsmitglied stellte die Frage, ob sich die Grundeigentümerschaft mit der Bezahlung von CHF 20'000 für ein Grundstück von 1'000 m² von jeglicher Verpflichtung befreien und die Gemeinde keine Forderung nach einer Überbauung mehr stellen könne. Dies wurde seitens Verwaltung bestätigt.

Zu Diskussionen führte der Begriff Überbauung. Es stelle sich die Frage, was damit gemeint sei - die Einreichung des Baugesuchs oder der fertige Bau. Dazu hielt ein Kommissionsmitglied fest, Anschlussgebühren könnten erst fällig werden, wenn ein rechtskräftiges Baugesuch vorliege. Es bestehe die Möglichkeit eines Pro-Forma-Baugesuchs oder dass nicht gebaut werde, obwohl eine rechtskräftige Baubewilligung vorliege, weshalb die Verrechnung erst erfolgen dürfe, wenn der Anschluss physisch vorhanden sei. Dazu hielt die Verwaltung fest, dass der Bau nicht abgeschlossen sein müsse, aber er müsse begonnen worden sein. Deshalb sei der Begriff «überbaut» gewählt worden.

– *Variante «Kaufrecht/Lenkungsabgabe» (2)*

Mit dieser von einem Kommissionsmitglied eingebrachten Variante erhielten die Gemeinden die Möglichkeit, ein Kaufrecht auszuüben. Zudem solle bei Fristablauf in jedem Folgejahr die Erhebung einer Lenkungsabgabe von 2 % des Grundstückverkehrswerts ermöglicht werden. Damit läge eine Lösung vor, die den Auftrag des Bundes umsetze, die diskutierten Mängel der Landratsvorlage behebe und auch in anderen Kantonen eingesetzt werde. Es brauche Druckmittel, um Bauland seiner Bestimmung zuzuführen. Der Gemeinderat müsse die Massnahmen anordnen, nicht die Gemeinde. Der Antrag zu Absatz 1 halte fest, dass das Grundstück von strategischer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde sei. Somit müsse die Gemeinde über eine entsprechende Strategie verfügen.

Gegen den Antrag wurde das Argument vorgebracht, dass dieser einer Enteignung gleichkomme – die nach der Vernehmlassung eigentlich gestrichen worden sei. Die Verwaltung wandte ein, beim Begriff «von strategischer Bedeutung» handle es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Weiter stellte sich für die Verwaltungsvertreter die Frage, wer das Grundstück schätze, was die Gemeinde verfügen würde und was unter einem Kaufrecht zugunsten Dritter zu verstehen sei. Dazu wurde seitens der Antragstellenden ausgeführt, die strategische Bedeutung könne in einem kommunalen Richtplan festgehalten oder durch eine Studie zum Ausdruck gebracht werden. Auch der Begriff «öffentliches Interesse» sei auslegungsbedürftig. Der Kanton Schaffhausen kenne eine Sanktion in Form eines Kaufrechts. Dies sei ein Unterschied zur Enteignung, denn die Gemeinde könne das Kaufrecht in Anspruch nehmen, jedoch bestehe keine Pflicht.

– *Variante «Katasterwert/Landratsvorlage» (3)*

Die Variante ergebe sich daraus, dass man sich mit der Variante «Erschliessung» «freikaufen» könne, erläuterte ein Kommissionsmitglied. Die Veranlagung zum Verkehrswert werde gestrichen. Dagegen wurde argumentiert, dass es sich beim Katasterwert um eine unsichere Grösse handle.

– *Bonus-Malus-System*

Ein Teil der Kommission schlug vor, ein Anreizsystem anstelle eines der Bestrafung zu schaffen, beispielsweise analog zum Energiepaket. Es könnte einen Anreiz geben, wenn ein Eigentümer sein Grundstück bereits nach fünf Jahren überbaue und nicht 15 Jahre warte. Eine Möglichkeit wäre ein Bonus-Malus-System, wobei belohnt werde, wer schneller überbaue als vorgesehen. Die Verwaltung stellte ein Bonus-Malus-System vor, das auf dem Grundsatz der Reziprozität basiert: Einen Bonus gebe es, wenn in den ersten drei Jahren der Fünfjahresfrist überbaut werde. Dann könnte z. B. der vierfache Boden-Katasterwert beim Vermögen (z. B. für den Rest der Fünfjahresfrist) in Abzug gebracht. Erfolge die Überbauung in den Jahren 4 und 5 der Fünfjahresfrist, würde z. B. der zweifache Boden-Katasterwert beim Vermögen (z.B. für den Rest der fünf Jahresfrist) in Abzug gebracht. Oder wenn eine Überbauung in der Fünfjahresfrist erfolge, wird z.B. der vierfache Boden-Katasterwert beim Vermögen für den Rest der Fünfjahresfrist in Abzug gebracht. Eine grosse Schwierigkeit bei dieser Variante wäre, ab wann der Bonus greife: Ab Einreichung des Baugesuchs (wobei nicht sicher sei, ob dieses bewilligt werde), ab Erteilung Baubewilligung (wobei nicht sichergestellt sei, dass auch gebaut werde), ab Baubeginn (wobei nicht sichergestellt sei, dass auch fertig gebaut werde), mit Bauabnahme (wobei unklar sei, ob Eigentum in diesem Zeitpunkt noch dasselbe ist). Als mögliche Lösung könnte der für das Baugesuch zuständig zeichnende Grundeigentümer eine «Gutschrift» auf die künftige Steuerrechnung erhalten, die dem Wert entspricht, um den die Vermögenssteuer infolge der Baulandverflüssigung reduziert würde. Die Gutschrift würde nur gutgeschrieben, wenn der Bau auch tatsächlich innert einer bestimmten Frist fertiggestellt wird. In diesem Fall bietet es sich an, dass die Bonusfrist mit Erteilung bzw. Rechtskraft der Baubewilligung beginnt. Grundsätzlich bleibe die Umsetzung aber vermutlich relativ aufwändig. Ein Kommissionsmitglied hielt fest, es bestehe ein falscher Anreiz – nämlich, mit dem Bauen zuzuwarten, bis die Gemeinde die Fünfjahresfrist ansetze, um den Bonus zu erhalten. Die Verwaltung bestätigte, dass es problematisch erscheine, wenn jemand belohnt werde, der mit der Bebauung seines Grundstücks extra lange zuwartet. Schweizweit gebe es keine Beispiele für solche Anreize.

Ein Kommissionsmitglied stellte den Antrag, ein Bonus analog Energiepaket zu gewähren (4). Der Antrag wurde jedoch wieder zurückgezogen.

– *Variante «Lenkungsabgabe analog Kanton Aargau» (22)*

Diese Variante, die in der zweiten Lesung von einem Kommissionsmitglied eingebracht wurde, sieht eine Lenkungsabgabe von 2 % des Steuerwerts vor. Die Verwaltung gab zu bedenken, es stelle sich die Frage, was mit dem steuerrechtlich massgeblichen Grundstückverkehrswert gemeint sei. Aktuell wäre dies der Katasterwert. Ein Kommissionsmitglied wies darauf hin, dass infolge einer allfälligen Steuerreform die Abgabe massiv höher werden könne als mit dem aktuellen Katasterwert. Zudem wäre jährlich fortlaufend ein Betrag zu entrichten. Der Antrag wurde zurückgezogen.

– *Vergleich der Modelle an einem Beispiel*

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, welchen Betrag die Grundeigentümerschaft bei einer Baulandverflüssigung zu entrichten hätte, dies anhand einer Beispielparzelle von 1'000 m². Je nach Modell variieren die Kosten, ebenso die Dauer der finanziellen Belastung für die Grundeigentümerschaft,

Vergleich der Anreizsysteme für die Baulandverflüssigung

Annahmen der "Muster"-Parzelle:

Parzellengrösse	1'000 m ²	
Katasterwert K (Raum Liestal)	72 Fr/m ²	72'000 Fr
Verkehrswert V (Raum Liestal)	948 Fr/m ²	948'000 Fr

Jahr Ereignis	A. Variante LRV Zusätzl. Vermög.- steuer nat. Pers.	B. Variante BPK Flächenbeitrag		C. Lenkungsabg. Antrag SP/Grüne 2% d. Verkersw.	D. Lenkungsabg. Antrag FDP 2% d. Steuerw.
		Min. 20.-/m ²	Max. 100.-/m ²		
1 Einzonung					
11 Fristsetzung	0	0	0	0	0
12 Gemeinde	0	0	0	0	0
13 (frühestens	0	0	0	0	0
14 10 Jahre nach	0	0	0	0	0
15 Einzonung)	0	0	0	0	0
16 Folgekosten	520	20'000	100'000	18'960	1'440
17 wenn Parzelle	520	0	0	18'960	1'440
18 nicht überbaut	520	0	0	18'960	1'440
19 wird	520	0	0	18'960	1'440
20	520	0	0	18'960	1'440
21 Folgekosten	1'560	2'000	10'000	18'960	1'440
22 wenn Parzelle	1'560	2'000	10'000	18'960	1'440
23 nicht überbaut	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
24 wird	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
25	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
26	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
27	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
28	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
29	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
30	6'326	2'000	10'000	18'960	1'440
31 Parzelle	6'326	0	0	18'960	1'440
32 weiterhin	6'326	0	0	18'960	1'440
33 nicht überbaut	6'326	0	0	18'960	1'440
34	6'326	0	0	18'960	1'440
35	6'326	0	0	18'960	1'440
Total Folgekosten für die "Muster"-Parzelle bei Nichtüberbauung:					
Jahre 16-20	2'600	0	0	94'800	7'200
Jahre 21-30	53'732	20'000	100'000	189'600	14'400
Jahre 31-35	31'632	0	0	94'800	7'200

Hinweise:	Beim Vorschlag des RR hätten nur die natürlichen Personen die ausgewiesenen zusätzlichen Vermögenssteuern bezahlen müssen.	Beim Vorschlag gemäss BPK müssen natürl. und jurist. Personen nach Fristablauf im Falle der Nichtüberbauung den <u>vollen Flächenbeitrag</u> bezahlen. Wenn die Parzelle innert weiteren 5 Jahren überbaut wird, dann würde der ganze Flächenbeitrag den Anschlussgebühren angerechnet. Erst danach gehen in jedem weiteren Jahr 10% des bezahlten Flächenbeitrags definitiv verloren.	Es gibt Kantone, welche eine Lenkungsabgabe von 2% des Verkehrswertes erheben, solange die Parzelle nicht überbaut ist.	Die FDP beantragte analog dem Kt. Aargau eine Lenkungsabg. V von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswertes (akt im Kt. BL = Katasterwert).
-----------	--	--	---	---

– Variantenentscheid

In der Abstimmung setzte sich die Variante «Erschliessung/Flächenbeitrag» (1) mit 7:5:0 Stimmen gegen die Variante «Kaufrecht/Lenkungsabgabe» (2) durch. Ebenso setzte sich die Variante «Erschliessung/Flächenbeitrag» (1) mit 10:2 Stimmen ohne Enthaltung gegen die Variante «Katasterwert/Landratsvorlage» (3) durch.

Die Kommission diskutierte eingehend über die Höhe des Flächenbeitrags. Für ein Einfamilienhaus seien CHF 20 pro Quadratmeter angemessen, jedoch nicht für eine Parzelle, auf der eine höhere Nutzung möglich sei. In einem solchen Fall werde mit CHF 20 pro Quadratmeter kein gros-

ser Anreiz geschaffen, eine Parzelle zu überbauen. Jedoch führe eine Differenzierung nach der Nutzung zu einer komplizierten Lösung. Die Verwaltung legte eine Variante des Absatzes (6) vor, mit welcher die Gemeinden einen Flächenbeitrag zwischen CHF 20 und 100 pro Quadratmeter festsetzen könnten. CHF 20 pro Quadratmeter könnte von den Gemeinden ohne zusätzliche kommunale Regelungen erhoben werden. Für die Verfügung höherer Beiträge müsste in einem Zonen- oder sonstigen Reglement eine entsprechende Grundlage definiert werden. Die Höhe des Beitrags könne beispielsweise von der Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks abhängig gemacht werden. Ein zu hoher Beitrag wäre nicht mehr mit den Anschlussgebühren verrechnungsfähig. Die Gemeinden erhielten durch die vorgeschlagene Regelung einen gewissen Spielraum. Dies wurde seitens eines Teils der Kommission begrüsst. Den Antrag auf Ergänzung mit der Möglichkeit, einen Beitrag zwischen CHF 20 – 100 pro Quadratmeter erheben zu können, stimmte die Kommission mit 8:5 Stimmen zu.

Einem Teil der Kommission erschienen CHF 100 pro Quadratmeter zu hoch, weshalb der Antrag gestellt wurde, die Obergrenze auf CHF 50 pro Quadratmeter herabzusetzen (7, 24). Die Kommission lehnte den Antrag zur Herabsetzung des Beitrags auf CHF 50 in der ersten Lesung mit 7:5 Stimmen bei einer Enthaltung ab und ebenso in der zweiten Lesung mit 8:4 Stimmen ohne Enthaltung. Wollte eine Gemeinde einen höheren Beitrag als CHF 20 pro Quadratmeter festlegen, werde darüber zwingend an der Gemeindeversammlung oder im Einwohnerrat diskutiert, da es eine Festsetzung im Zonenreglement brauche, wurde von den Gegnern des Antrags argumentiert.

In der zweiten Lesung wurde Absatz 3 insofern präzisiert, als dass der Flächenbeitrag einmalig zu entrichten sei, was implizit bereits gemeint war. Die Kommission stimmte der Präzisierung (23) einstimmig mit 12:0 Stimmen zu.

Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Lesung führte der Begriff «öffentliches Interesse» zu Diskussionen. Es handle sich um einen unpräzisen Begriff, wurde moniert. Wer dieses definiere, der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung, wurde gefragt. Die Verwaltung erklärte, die Planungsbehörde, folglich der Gemeinderat, müsse das öffentliche Interesse begründen. Die Argumentation müsse nachvollziehbar sein. Wenn nicht, würden die Gerichte entscheiden. Entsprechende Entscheide gebe es bereits. Ein Kommissionsmitglied widersprach, dies müsse von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Die Verwaltung hielt fest, die Umsetzung könne von der Gemeinde festgelegt werden, beispielsweise in ihren Zonenreglementen. Eine Gemeinde könne Baulandreserven für 15 Jahre ausscheiden. Stehen diese nicht zur Verfügung, weil die Eigentümerschaft nicht bauen will, sei ein öffentliches Interesse gegeben. Jedoch müsse immer das Prinzip der Verhältnismässigkeit beachtet werden. Nicht einzelne kleine Parzellen in Wohnzonen seien das Thema, sondern grössere zusammenhängende Flächen, die einen grösseren Anteil der Baulandreserven einer Gemeinde ausmachten. Das öffentliche Interesse liege darin, Bauland seiner Bestimmung, d. h. der zonengerechten Bebauung, zuzuführen.

In der zweiten Lesung diskutierte die Kommission über einen Ergänzungsantrag zu Absatz 1 (21), welcher vorsah, dass eine Baulandverflüssigung beim Regierungsrat beantragt werden müsse. Zudem sollte der Begriff «öffentliches Interesse» durch «überwiegend» ergänzt werden. Mit der ersten Ergänzung solle eine einheitliche Interpretation gewährleistet werden. Die Gemeinden könnten beim Regierungsrat anfragen, ob das betroffene Grundstück für die Baulandverflüssigung qualifiziert sei; die entsprechende Verfügung würde weiterhin der Gemeinderat erlassen. Ein Teil der Kommission sprach sich gegen die entsprechende Ergänzung aus. Es sei davon auszugehen, dass den Gemeinden Weisungen und Richtlinien seitens Verwaltung zur Verfügung gestellt werden. Wichtiger sei, dass Gemeindeversammlung oder Einwohnerrat über die Baulandverflüssigung entscheiden und diese demokratisch legitimieren. Es werde sich in den meisten Fällen um Quartiere und nicht einzelne Parzellen handeln. Somit erhalte der Gemeinderat von der Bevölkerung die Legitimation, dass ein öffentliches Interesse an der Baulandverflüssigung bestehe. Es reiche nicht aus, dass ein Gemeinderat den Entscheid im Stillen fälle. Mit der jetzigen Formulierung sei es jedoch den Gemeinden überlassen, wie sie das Ganze handhaben möchten. Eine Regelung könne auch mittels eines kommunalen Richtplans erfolgen, der ebenfalls von der Gemeindeversammlung oder dem Einwohnerrat genehmigt werden müsse. Werde der Beschluss von der Gemeindever-

sammlung oder dem Einwohnerrat gefasst, sei dieser mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit breiter abgestützt, wurde entgegengehalten. Dies verringere das Risiko, dass die Verfügung angefochten werde. Es sei für eine betroffene Grundeigentümerschaft schwieriger, gegen den Beschluss einer Gemeindeversammlung anzutreten. Die Frage wurde aufgeworfen, ob eine Variante ausgearbeitet werden solle, dass der Beschluss durch die Gemeindeversammlung gefällt werden müsse. Die Verwaltung führte aus, «Gemeinde» bedeute in vorliegenden Kontext «Gemeinderat», was sich aus dem Gemeindegesetz, § 70 Abs. 1, ergebe. Der Begriff «Gemeinderat» könne aufgenommen werden, dies sei jedoch nicht erforderlich. Eine Grundeigentümerschaft könne sich gegen den Beschluss eines Gemeinderats wehren; daran ändere ein Gemeindeversammlungsbeschluss nichts. Ein Gemeinderat müsse das öffentliche Interesse gut begründen und darlegen, ansonsten werde er scheitern. Ein Teil der Kommission schlug vor, eine Variante ausarbeiten zu lassen, in der festgelegt wird, dass ein Beschluss durch die Gemeindeversammlung oder den Einwohnerrat erfolgen soll. Dieser Antrag wurde schliesslich mit 6:5 Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

Zum Vorschlag, die Baulandverflüssigung beim Regierungsrat zu beantragen, hielt die Verwaltung fest. Dass damit in die Gemeindeautonomie eingegriffen werde, die gemäss § 47a Kantonsverfassung (KV) zu beachten sei. Gemeindeparlament oder Einwohnerrat könnten zwar einen Beschluss fassen, jedoch müsse immer der Gemeinderat eine Verfügung erlassen. Zudem wäre problematisch, dass der Regierungsrat über eine allfällige Beschwerde gegen eine Verfügung des Gemeinderats entscheiden müsste. Der Regierungsrat könnte jedoch nicht mehr unabhängig entscheiden, da er sich ja bereits mit dem konkreten Fall befasst hatte. Eine beschwerdeführende Partei werde argumentieren, der Regierungsrat sei bereits einmal mit der Sache befasst gewesen. Ginge die Beschwerde direkt ans Kantonsgericht, würde dies eine Verkürzung des Instanzenzugs und eine Beschränkung der Kognition bedeuten. Bei der Beurteilung einer Beschwerde falle zudem nur am Rande ins Gewicht, wer den Entscheid gefällt habe – ob eine Gemeindeversammlung oder der Gemeinderat. Entscheidend sei, welche Grundrechte und welche Rechtsgrundsätze gegeneinander abgewogen worden seien. Zudem würde das Ganze zu einem Bürokratieaufbau führen.

Beim öffentlichen Interesse handle es sich um einen allgemeinen Rechtsbegriff, der oft auch Gegenstand einer gerichtlichen Auslegung sei, argumentierte ein Kommissionsmitglied. Eine Einschränkung erscheine nicht zielführend. Es gehe um den von der Bundesverfassung garantierten Schutz des Eigentums, in welches die Baulandverflüssigung eingreife, hielt die antragstellende Partei fest. Ein anderes Kommissionsmitglied gab zu bedenken, dass nur wenige Gemeinden die Möglichkeit zur Baulandverflüssigung nutzen und das öffentliche Interesse gut begründen würden. Zudem sei im Bundesgesetz nur von «öffentlichem Interesse» die Rede, und es sei heikel, eine höhere Hürde zu setzen. Die Verwaltung hielt fest, für einen Eingriff ins Eigentum sei eine ausreichende Rechtsgrundlage erforderlich, was mit Art. 15a Raumplanungsgesetz des Bundes gegeben sei, da es sich um eine vom Bundesparlament geschaffene Norm handle. Im vorliegenden Fall bestehe das öffentliche Interesse darin, dass Baulanderweiterungen nicht mehr möglich seien, wenn erschlossene Baulandreserven vorhanden sind. Das öffentliche Interesse von Kanton und Gemeinden bestehe darin, diese Baulandreserven zu nutzen. Spreche man von einem überwiegenden öffentlichen Interesse, müsste eine Abwägung zwischen zusätzlichen Interessen erfolgen, zudem würden auch private Interessen einbezogen. Das öffentliche Interesse allein liege darin, dass brachliegendes Bauland einer Überbauung zugeführt werde.

Ein Kommissionsmitglied fragte nach dem Risiko, dass Gemeinden die Hürde als zu hoch erachten und das Bundesgericht anrufen würden. Die Verwaltung erklärte mit Verweis auf das Gesetz zur Abgeltung von Planungsmehrwerten, dass die Chance bestehe. Die Kommission lehnte beide Ergänzungsanträge (22) mit 10:2 («beim Regierungsrat beantragen») bzw. 9:2 bei einer Enthaltung (Ergänzung um «überwiegendes») ab.

– *Ergänzung um einen neuen Absatz 2 (22)*

Der in der zweiten Lesung gestellte Antrag solle Grundeigentümerschaften schützen, welche ihre Parzelle an Nachkommen weitervererben möchten, führten die Antragstellenden aus. Die Verwaltung erachtete eine weitere Sperrbestimmung für die Baulandverflüssigung als problematisch, da dies dazu führen könnte, dass eine Gemeinde nicht mehr einzonen kann, weil vorhandene Bau-

parzellen nicht überbaut werden dürften. Die Kommission lehnte den Antrag mit 9:2 Stimmen bei einer Enthaltung ab.

– *Nutzungsbonus (5)*

Ein Antrag aus der Kommission enthielt den Vorschlag, dass Gemeinden, wenn sie dies wollen, einen Nutzungsbonus gewähren können, wenn ein Grundeigentümer innerhalb der ersten fünf Jahre überbaue. Ein Kommissionsmitglied wandte ein, dass von einem Bonussystem nur ein kleiner Teil der Bevölkerung profitiere, nämlich derjenige, der bereits über Bauland verfüge und mit der Bebauung zugewartet habe. Die Direktion führte aus, dass eine Privilegierung einer sehr kleinen Gruppe mit Bedacht erfolgen solle. Ein Nutzungsbonus könne ein Anreiz darstellen, mit der Bebauung einer erschlossenen Parzelle bewusst zuzuwarten. Die Instrumente für Nutzungsboni seien im RBG bereits vorhanden: Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und Quartierplanungen. Mit Blick auf die innere Verdichtung sei jedoch festzuhalten, dass ein Bonus alleine nicht ausreiche. Die Verdichtung müsse qualitativ hoch sein, um von der Bevölkerung getragen zu werden. Quartierplanungen und auch Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan erlaubten dann einen Bonus, wenn die entsprechende Qualität gewährleistet sei. Von der Einführung eines weiteren, neuen Nutzungsbonus werde deshalb abgeraten. Es sei problematisch, eine Belohnung dafür zu gewähren, dass ein Grundeigentümer nichts tue. Der Anreiz sei nicht gross, könne jedoch Probleme mit sich bringen. Ein Nutzungsbonus müsse in den kommunalen Zonenreglementen festgehalten werden. Zudem führe dieser zu einer Ungleichbehandlung von juristischen und natürlichen Personen. Es stelle sich die Frage, ob der Bonus gerechtfertigt sei. Ein Kommissionsmitglied verwies darauf, dass Änderungen an einem Quartierplan von der Gemeindeversammlung bewilligt werden müssten und oft zu grossen Diskussionen führten.

Der Antrag betreffend Möglichkeit der Gewährung eines Nutzungsbonus wurde mit 7:4 Stimmen bei einer Enthaltung als Ergänzung der Variante Erschliessung angenommen

In der zweiten Lesung wurde beantragt, dass der Nutzungsbonus zu gewähren sei und nicht nur gewährt werden könne und dass dieser die Nutzungsziffer um mindestens 10 % erhöhe (22). Die Verwaltung erklärte, mit einer Muss-Bestimmung werde in die Kompetenz der Gemeinden eingegriffen. Zudem verfüge jede Gemeinde über eine andere Regelung bezüglich der Nutzungsziffern. Die Formulierung müsste so angepasst werden, dass sie für alle Gemeinden funktioniere. Gegen den Antrag wurde seitens Kommission vorgebracht, unter Umständen sei es nicht sinnvoll, eine bereits hohe Nutzungsziffer noch zu erhöhen; zudem verleite die Bestimmung dazu, mit dem Überbauen zuzuwarten, da man einen Nutzungsbonus erhalte. Weiter könne dies den einzelnen Gemeinden überlassen werden. Die Befürwortenden hielten fest, verdichtetes Bauen solle gefördert werden. Zudem brauche es nicht nur einen Malus, sondern auch einen Bonus. 10 % sei keine so hohe Zahl. Die Kommission lehnte den Antrag mit 10:2 Stimmen ab.

– *Ergänzung der Variante «Erschliessung» mit Absatz 5 (8)*

Als Folge der geänderten Absätze 2 (Nutzungsbonus) und 3 (Flächenbeitrag) wurde ein Absatz 5 formuliert, welcher festlegt, dass die Gemeinden die Höhe des Flächenbeitrags sowie die Gewährung eines Nutzungsbonus in ihren Zonenreglementen festhalten müssen.

Weiter wurde die Frage aufgeworfen, in welche Kasse der Gemeinde die Baulandverflüssigungsbeiträge fliessen würden, da es sich bei den Erschliessungs- und Anschlussgebühren um Sonderfinanzierungen handle. Die Verwaltung führte aus, eine kluge Gemeinde würde diese in einen Spezialfonds fliessen lassen. Dies müsse den Gemeinden nicht vorgeschrieben werden. Ein Teil der Kommission teilte die Haltung, dass es im Sinne der Variabilität nicht zu viele Vorgaben brauche. Andere Kommissionsmitglieder äusserten, es brauche einen zweckgebundenen Fonds. Die Verwaltung formulierte einen entsprechenden Buchstaben b (9) und führte dazu aus, dass ein Fonds geöffnet werde, der zweckgebunden im Sinne von Absatz 4 eingesetzt werde. Die Gemeinderechnungsverordnung lasse Fonds zu. Ein Kommissionsmitglied erläuterte, es gebe zwei Arten, wie das Geld dem Fonds entnommen werden könne: Entweder durch die Anrechnung an die Anschlussgebühren, wenn jemand fristgerecht baue, dann fliesse es in die Spezialfinanzierung

Wasser/Abwasser, oder wenn es verfallt, weil jemand nicht fristgerecht baut, dann verbleibe es bei den Gemeinden, und diese könnten darüber verfügen. Für dieses Geld sollten die Gemeinden einen Gestaltungsspielraum haben. Die Kommission stimmte der Ergänzung um einen Bst. b stillschweigend zu.

2.3.3 § 52c Hochhäuser

– Absatz 2

Ein Wettbewerbsverfahren sei zu eng, wurde seitens Kommission moniert; es brauche ein qualitätssicherndes Verfahren, jedoch könne dies ein Wettbewerbsverfahren, ein Varianzverfahren, eine fachlich ausreichend besetzte Begleitkommission, ein Studienauftrag etc. sein. Das Verfahren werde flexibilisiert. In gewissen Fällen sei es nicht sinnvoll, einen Wettbewerb durchzuführen (10).

Ein Antrag auf Streichung der Passage (11) wurde damit begründet, dass ein Quartierplan hohe Anforderungen erfüllen müsse und als Qualitätssicherung ausreichend sei. Ein Quartierplan werde schliesslich am Ende von der Gemeindeversammlung genehmigt. Es gebe bereits Hochhäuser, obwohl die zur Diskussion stehende Vorschrift noch nicht existiert habe, und das Ergebnis sei gut. Den Gemeinden könne vertraut werden, dass sie selber für die Qualitätssicherung sorgen würden. Die Verwaltung hielt fest, ein Quartierplan als qualitätssicherndes Verfahren reiche nicht aus, es brauche etwas Zusätzliches. Ein Hochhaus sei ein prägnantes, weitherum sichtbares Gebäude. Ein qualitätssicherndes Verfahren sei zwingend für ein solches Vorhaben. Die Kommission beschloss mit 7:5 Stimmen ohne Enthaltungen die Passage zu streichen, dass die Quartierplanung auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren habe. Im Rahmen der zweiten Lesung argumentierte ein Teil der Kommission, ein Quartierplanverfahren alleine reiche für ein Hochhausprojekt nicht aus; es brauche eine zusätzliche, nicht allzu hohe Hürde, um die Qualität sicherzustellen. Ein entsprechender Antrag, einen Zusatz (27) betreffend «qualitätssicherndem Verfahren» aufzunehmen, wurde von der Kommission mit 11:1 Stimmen ohne Enthaltung angenommen.

– Absatz 3

Die Kommission diskutierte über die Regelung zum Schattenwurf, die nach der Vernehmlassung gestrichen worden war. Ein Teil der Kommission begrüsst eine klare gesetzliche Regelung, weshalb die Verwaltung einen Vorschlag für einen Absatz 3 und 4 unterbreitete (12), welcher sich an die Verordnung des Kantons zum RBG aus dem Jahre 1969 anlehnt. Weitere Regelungen wie bestimmte Ausnahmesituationen würden in die Verordnung Eingang finden.

Einem Teil der Kommission erschien die Regelung zu starr (13), da sie alle Gebäude umfasse. Für eine Lagerhalle sei der Schattenwurf weniger einschneidend als für bewohnbare Gebäude. Es sei ein Unterschied, ob ein Gewerbe- oder ein Wohngebäude vom Schattenwurf betroffen sei. Dagegen wandte die Verwaltung ein, dass auch auf Dächern von Gewerbebauten beispielsweise Solaranlagen platziert werden könnten und es nicht nur um die Wohnhygiene gehe; ebenso könnten sich Nutzungen beispielsweise in 20 Jahren ändern. Seitens Kommission wurde ergänzt, dass auch der Arbeitsplatz eine gewisse Qualität aufweisen müsse. Die Verwaltung betonte, es brauche eine klare Regelung, da zu diesem Thema bereits eine Gerichtspraxis bestehe.

Ein Antrag auf Streichung von Absatz 3 (14) wurde damit begründet, dass der Inhalt in die Verordnung gehöre. Die Regelung des Zwei-Stunden-Schatten könne in der Verordnung erfolgen. Somit sei eine Anpassung möglich, sollte es einmal eine andere Berechnungsmethode geben. Die Kommission diskutierte über die Frage, ob eine Regelung zum Schattenwurf auf Verordnungsebene nicht ausreichend wäre. Die Verwaltung erläuterte, der Grundsatz sollte im Gesetz geregelt werden, da es sich beim Schattenwurf um einen Eingriff ins Grundeigentum handle. Ein zweiter Antrag hielt fest, dass der Schattenwurf von Hochhäusern nicht zu übermässigen Beeinträchtigungen führen dürfe. Die Kommission gab der Variante Streichung (14) mit 9:3 Stimmen ohne Enthaltungen den Vorzug.

– *Absatz 4 (neu 3) des Ergänzungsantrags der Verwaltung (12)*

Ein Antrag (15) zielte darauf, Absatz 4 (neu 3) dahingehend zu ändern, dass der Regierungsrat in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs erlässt, jedoch nicht zum Wettbewerbsverfahren. Die Kommission nahm den Antrag mit 12:0 Stimmen ohne Enthaltungen an. Ein Teil der Kommission sprach sich dafür aus, die Regelung zum Schattenwurf im Gesetz festzuschreiben, dies auch wegen der höheren Beständigkeit des Gesetzes, während ein anderer Teil argumentierte, dies gehöre aufgrund des Detaillierungsgrads und der Flexibilität in die Verordnung; beispielsweise könne die Verordnung im Falle einer Anpassung der SIA-Normen rascher geändert werden. Die Verwaltung erklärte, die Erwähnung der Ausnahmen sei nicht notwendig und könne gestrichen werden. Die Kommission stimmte dem Antrag (16) stillschweigend zu.

2.3.4 § 52d Erweiterung von Arbeitszonen über Siedlungsgebiet hinaus

Auf eine entsprechende Nachfrage hin führte die Verwaltung aus, dass die Notwendigkeit für die Erweiterung einer Arbeitszone auf Basis der Arbeitszonenbewirtschaftung nachgewiesen werden müsse. Eine Kompensation sei nicht vorgesehen. Zur Frage, ob der Begriff «Projektbezogen» nur für Projekte von bereits ansässigen Firmen gelten würde, hielt die Direktion fest, es könne sich um eine Betriebserweiterung oder –verlagerung oder um eine Neuansiedlung handeln, wobei sich bei letzterer die Frage nach dem Zusammenhang zu einem bereits in der Arbeitszone vorhandenen Betrieb stelle. Die Voraussetzungen für eine Erweiterung seien jedoch restriktiv.

Ein Teil der Kommission erachtete den Paragraphen als zu offen formuliert. Dieser könne als Freipass für sämtliche Zonenerweiterungen verstanden werden. Die Verwaltung verwies darauf, dass es weiterhin Hürden gebe und das übergeordnete Recht berücksichtigt werden müsse.

Ein Kommissionsmitglied beantragte die Streichung des ganzen Paragraphen (17), mit der Begründung, der Kanton müsse zusammen mit einem Teil der Gemeinden aufzeigen, wie die Auslastung von Bauzonen erhöht und überdimensionierte Bauzonen innerhalb von fünf Jahren zurückgezont werden können. Dies sei ein schwieriger Auftrag, weshalb nicht der richtige Zeitpunkt für einen solchen Paragraphen sei, der die Einzonung von Land ermögliche. Gemäss Auftrag des Richtplans sollen Einzonungen nur in zweiter Priorität erfolgen, in erster Priorität sollen bebaute Arbeitszonen verdichtet werden. Die Verwaltung erklärte, es gebe Betriebe mit Platzbedarf, die aus betrieblichen Gründen nicht anderswo hinkönnten. Die Auflagen müssten erfüllt sein. Der Streichungsantrag wurde zugunsten einer Präzisierung der Absätze 1 und 2 der Landratsvorlage zurückgezogen.

Die Verwaltung erhielt den Auftrag, den Paragraphen dahingehend zu ergänzen, dass eine Erweiterung nur für bereits bestehende Gewerbebetriebe möglich sei (18). Die Kommission diskutierte über die Begriffe «projektbezogen» und «standortgebunden». Ein Beispiel sei, führte die Verwaltung aus, wenn ein Betrieb einen Produktionsbetrieb realisieren wolle, der nur gleich nebenan und nicht in einer anderen Ecke der Gewerbezone sinnvoll sei. Eine Festlegung der genauen Rahmenbedingungen könne in der Verordnung erfolgen. Seitens Kommission wurde angemerkt, mit dem Begriff «standortgebunden» sei klar, dass eine Erweiterung nur für Projekte gelte, die nicht an einem anderen Standort möglich seien. Gegen den Antrag (19), Absatz 1 um den Begriff «standortgebunden» zu ergänzen, wandte die Verwaltung ein, eine Einzonung könne nicht «einfach so» erfolgen, es müssten die Vorgaben von Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes eingehalten werden: Nachweis des Bedarfs, der Eignung etc.. Es brauche eine Abwägung, und die Gemeinden müssten nachweisen, dass Alternativen geprüft wurden sowie den Nachweis erbringen, inwieweit der Umfang der Erweiterung notwendig sei. Weiter lege der kantonale Richtplan die Prioritätenfolge fest: Zuerst soll in der Gewerbezone verdichtet und erst in zweiter Priorität eingezont werden. Diese Hürden seien aus der Gesetzesbestimmung nicht ersichtlich, jedoch müssten die Vorgaben eingehalten werden. Ein Kommissionsmitglied hielt fest, dass die Standortgebundenheit geprüft werden müsse, damit eine projektbezogene Erweiterung möglich ist. Somit müsse diese nicht erwähnt werden. Ein anderes Kommissionsmitglied äusserte, der Hinweis könne für Projektanten hilfreich sein, damit sie prüften, ob eine Erweiterung wirklich nur an dem Standort möglich sei. Die Ergänzung betreffend Standortgebundenheit wurde mit 7:6 Stimmen abgelehnt, während der von der Verwaltung vorgeschlagenen Version (18) mit einem Stimmverhältnis von

13:0 zugestimmt wurde. Den Anpassungen in den Absätzen 2 und 3 wurde stillschweigend zugestimmt. Mit einer weiteren Ergänzung, dass eine Erweiterung nicht nur projektbezogen, sondern betriebsnotwendig sein müsse, wurde dem Anliegen der Standortgebundenheit Rechnung getragen. Die Verwaltung erläuterte, im Planungsverfahren müsse nachgewiesen werden, dass die Erweiterung betriebsnotwendig sei. Ein wichtiger Bestandteil des Verfahrens sei der Planungsbericht, worin die Betriebsnotwendigkeit begründet werden müsse. Als Folge davon konnte in Abs. 2 der Begriff «projektbezogen» gestrichen werden. Die Kommission stimmte den Anpassungen (20) stillschweigend zu.

2.3.5 § 52e Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen

Ein Kommissionsmitglied beantragte die Wiederaufnahme des Paragraphen (21). Die Siedlungsentwicklung müsse gemeinsam erfolgen. Dagegen hielt die Verwaltung fest, dieser sei nach den Rückmeldungen aus der Vernehmlassung bewusst gestrichen worden und bedeute ein Vetorecht einer Gemeinde, und dies sei möglicherweise nicht immer erwünscht. Damit könnten umliegende Gemeinden, das Ganze blockieren, obwohl sie nicht betroffen seien. Die Kommission lehnte den Antrag mit 7:5 Stimmen ohne Enthaltungen ab.

2.3.6 Sprachliche Anpassungen

Diverse Änderungen sprachlicher Art (25) wurden in § 52b vorgenommen, damit Begriffe einheitlich verwendet werden. Zudem diskutierte die Kommission über die Formulierung in Absatz 5 Bst. b: Zur Formulierung, dass der Flächenbeitrag linear um jeweils 10 % reduziert werde, wurde seitens Verwaltung ein präzisierender Vorschlag (26) eingebracht, welcher von der Kommission stillschweigend angenommen wurde. Dazu wurde ausgeführt, dass der Flächenbeitrag (100 %) einmal erhoben werde. Ziehe man jedes Jahr 10 % vom Flächenbeitrag und nicht vom Restwert ab, sei der Wert nach zehn Jahren bei null.

2.3.7 Schlussabstimmung zum Gesetz

Schliesslich stimmte die Kommission der von ihr geänderten Gesetzesvorlage mit 10:2 Stimmen ohne Enthaltung zu. Begründet wurden die Gegenstimmen damit, dass vor allem Vorbehalte gegen den Nutzungsbonus bestünden und dieser gewährt werden könne, ohne dass die Gemeinde eine Auflage zur Qualität bezüglich der Verdichtung nach innen machen könne. Grundsätzlich sei diese Gesetzesanpassung nötig, und es bestehe auch die Hoffnung, dass es keine Volksabstimmung brauche.

3. Antrag an den Landrat

Die Kommission beantragt dem Landrat mit 10:3 Stimmen, dem unveränderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

23.11.2021 / ps

Bau- und Planungskommission

Urs Kaufmann, Präsident

Beilagen

- Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)
- Synopse der Fassungen gemäss LRV und Beschluss der BPK mit Kommentierung
- Übersicht über die Anträge zur ersten und zweiten Lesung (fortlaufend nummeriert)
- Gesetzesentwurf (von der Kommission veränderte und von der Redaktionskommission bereinigte Fassung)

Landratsbeschluss

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

vom **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

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.

Liestal, **Datum wird durch die LKA eingesetzt.**

Im Namen des Landrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin:

Synopse der Fassungen gemäss LRV und Beschluss der BPK mit Kommentierung

Baulandverflüssigung // Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, LRV 2020/598 vom 10.11.2020

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	
	<p><i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,</i></p> <p>gestützt auf § 63 Abs. 1, § 116 und § 119 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁾,</p> <p><i>beschliesst:</i>²⁾</p>	
	I.	
	Der Erlass SGS 400 , Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. April 2020), wird wie folgt geändert:	
<p>§ 18 Zonenpläne und Zonenreglemente (Zonenvorschriften)</p>		

¹⁾ [SGS 100](#)

²⁾ In der Volksabstimmung vom 15. März 1998 angenommen.

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
<p>¹ Die Gemeinden erlassen Zonenvorschriften für das ganze Gemeindegebiet. Die Zonenvorschriften bestehen aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Für einzelne Teile des Gemeindegebietes können Teilzonenpläne und Teilzonenreglemente erlassen werden, welche besondere Vorschriften enthalten.</p> <p>² Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen die Lärmempfindlichkeitsstufen zu.</p> <p>³ Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige, bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige, bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder der Ausnützungsziffer bestimmt.</p> <p>⁴ Die Zonenreglemente können im Interesse eines harmonischen Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung, den ökologischen Ausgleich und den Biotopverbund enthalten.</p> <p>^{4bis} 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.</p> <p>⁵ Die Zonenvorschriften sind für jedermann verbindlich.</p>	<p>^{4bis} 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.</p>	<p>Unverändert gegenüber LRV.</p>

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
<p>§ 52b Baulandverflüssigung</p> <p>¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.</p> <p>² Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde ab der nächsten Veranlagung zum doppelten Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt</p> <p>³ Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde zum vierfachen Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt</p>	<p>² Für die Überbauung innert der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.</p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einmalig einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m² bis CHF 100.-/m² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.</p>	<p>Der Gemeinderat ist das vollziehende Organ der Gemeinde (§ 70 Abs. 1 GemG). Deshalb ist grundsätzlich der Gemeinderat auch die Behörde, die die 5 Jahresfrist verfügt. Die Gemeinden können dies aber auch anders regeln.</p> <p>Systematisch ist die Bestimmung, dass die Gemeinden einen Nutzungsbonus für den Überbauungsfall in der 5 jährigen Frist gewähren können, im Anschluss an Absatz 1 einzufügen. Die anderen Absätze verschieben sich entsprechend.</p> <p>Die Gemeinde erhebt einen Flächenbeitrag, wenn das Grundstück nicht innert der von ihr angesetzten Frist gemäss Absatz 1 überbaut wird. Der Bereich des Flächenbeitrags wird geregelt. Damit können die Gemeinden bei Bedarf entweder einen fixen Flächenbeitrag oder den Flächenbeitrag beispielsweise in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke, die überbaut werden sollen, festlegen. Die BPK möchte mit dem Flächenbeitrag einerseits eine einheitliche Behandlung von natürlichen und juristischen Personen erreichen und mögliche Probleme durch anstehende Veränderungen beim Katasterwert verhindern.</p>

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
<p>⁴ Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde zum vierfachen Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt</p>	<p>⁴ Der erhobene Flächenbeitrag gemäss Abs. 3 wird im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung</p> <p>a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung innert einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;</p> <p>b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist der verrechenbare Flächenbeitrag um 10% des Werts des erhobenen Flächenbeitrags reduziert wird.</p> <p>⁵ Die Gemeinden</p> <p>a. regeln in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20./m² erhoben werden sollen, zu Abs. 3;</p>	<p>Der ursprünglich bezahlte Flächenbeitrag kann innert 5 Jahren ab Ablauf der Überbauungsfrist gemäss Absatz 3 durch die Verrechnung mit den Anschlussgebühren "zurück geholt" werden, wenn das Grundstück innerhalb von weiteren 5 Jahren überbaut wird. Der Bau muss fertiggestellt, jedenfalls begonnen sein. Präzisierung dazu in der RBV.</p> <p>Im Sinne eines negativen Anreizes verringert sich der rückholbare Flächenbeitrag in den darauffolgenden Jahren jedes Jahr um 10% des Wert des erhobenen Flächenbeitrags. Dabei ist vom erhobenen Flächenbeitrag jedes Jahr 10% der ursprünglichen Summe abzuziehen, also immer gleich grosse Tranchen. Nach 10 Jahren wäre somit der verrechenbare Flächenbeitrag = CHF 0.-.</p> <p>Gemäss Absatz 3 erheben die Gemeinden Flächenbeiträge zwischen 20./m² und 100./m². Die Höhe der Flächenbeiträge haben die Gemeinden in ihren Zonenvorschriften bzw. Zonenreglementen zu regeln, wobei dies nur dann notwendig ist, wenn ein Flächenbeitrag von mehr als CHF 20./m² erhoben wird. Wenn die Gemeinden also nichts regeln, erheben sie im Eintretensfall einen Flächenbeitrag von CHF 20./m².</p>

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
	b. äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist.	Die Flächenbeiträge werden durch Verrechnung mit den Anschlussgebühren u.U. "zurückerstattet". Damit dieses Geld für die Verrechnung tatsächlich zur Verfügung steht, muss es separat verbucht werden. Dazu bietet sich ein Fonds an, in dem Gemeinden gemäss § 22 der Gemeinderechnungsverordnung (SGS 180.10) zweckgebundene Mittel separat ausweisen. Im Falle einer Verrechnung wird aus dem Fonds die Summe der zur Verrechnung stehenden Anschlussgebühren in die Investitionsrechnung der Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser übertragen. Andernfalls werden ab dem 6. Jahr jährlich 10% der erhobenen Kosten erfolgswirksam aus dem Fonds entnommen.
<p>§ 52c Hochhäuser</p> <p>¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.</p> <p>² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat</p>	<p>² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.</p>	<p>Eine Quartierplanung alleine gewährleistet noch keine qualitativ hochstehende Überbauung. Deshalb ist es wichtig und richtig, im Rahmen eine QP Verfahrens für Hochhäuser ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen. Beim qualitätssichernden Verfahren kann es sich je nach Quartierplanung z.B. um einen Wettbewerb, einen Studienauftrag oder eine begleitende Fachkommission handeln.</p>

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
	<p>³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.</p>	<p>Die BPK erachtet Regelungen zum Schattenwurf von Hochhäusern als notwendig. Aus Flexibilitätsgründen möchte die BPK diese Schattenwurfregelung nicht im Gesetz definieren, sondern erwartet vom Regierungsrat entsprechende Regelungen auf Verordnungsebene. Im Wesentlichen geht es um den allseits anerkannten Zweistundenschatten.</p>
<p>§ 52d Erweiterung von Arbeitszonen über Siedlungsgebiet hinaus</p> <p>¹ Projektbezogen können bestehende Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.</p>	<p>¹ Für projektbezogene, betriebsnotwendige Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.</p>	<p>Erweiterungen von Gewerbe- und Industriezonen über das im kantonalen Richtplan (KRIP) begrenzte Siedlungsgebiet sollen unter der Prämisse ermöglicht werden, dass ein bereits bestehender Gewerbe- oder Industriebetrieb ein projektbezogenes und betriebsnotwendiges Ausbauprojekt hat und dies in der bestehenden Zone nicht realisiert werden kann. Mit dieser Regelung wird bestehenden Betrieben bei Bedarf eine Weiterentwicklung am bestehenden Standort auch dann ermöglicht, wenn die Gewerbe- oder Industriezone bereits vollständig baulich genutzt ist oder die Betriebserweiterung in der Gewerbe- oder Industriezone aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein sollte. § 52d Absatz 1 RBG muss im Zusammenhang mit den Planungsgrundsätzen im KRIP gelesen werden. Projektbezogene Erweiterungen stellen Einzonungen dar. Die Anforderungen aus dem Bundesrecht an Einzonungen gelten dabei unverändert (nebst den Klassikern wie Artikel 15 RPG, insb. auch Art. 30a RPV). Die Bestimmung stellt deshalb keinen «Freipass» für beliebige Einzonungen dar, sondern bildet im Wesentlichen den «Rahmen» für die Planungsgrundsätze c, wie sie in Objektblatt</p>

Entwurf gemäss LRV 2020/598	Stand 2. Lesung BPK (28.10.2021)	Kommentierungen
<p>² 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.</p> <p>³ Wird die Bedingung gemäss Absatz 2 nicht erfüllt, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinwesen gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.</p>	<p>² Erfolgt eine Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden.</p> <p>³ Werden die Bedingungen gemäss Abs. 2 nicht eingehalten, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinderat gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.</p>	<p>S1.1 des KRIP festgesetzt wurden.</p> <p>Sprachliche Anpassung gegenüber der LRV.</p> <p>Sprachliche Anpassung gegenüber der LRV.</p>
	II.	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	<p>IV.</p> <p>Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderungen.</p>	

Übersicht über die Anträge mit Anträgen zur ersten und zweiten Lesung (fortlaufend nummeriert)

Anträge zum Raumplanungs- und Baugesetz – 1. Lesung

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
18	^{4bis} 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.	keine	
52b	¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken. ² Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde ab der nächsten Veranlagung zum doppelten Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt. ³ Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde zum vierfachen Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt.	<u>(1) Variante «Erschliessung/Flächenbeitrag»</u> ¹ unverändert. ² Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde Kosten, die sich an den Erschliessungsbeiträgen der Wasserver- und der Abwasserentsorgung orientieren. ³ Die erhobenen Kosten gemäss Absatz 2 werden im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung in einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt; b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist die verrechenbaren Kosten um 10% reduziert werden. ⁴ Der Regierungsrat regelt die Details zur Kostenerhebung gemäss Absatz 2.	Variante Erschliessung: 7 Variante Kaufrecht/Lenkungsabgabe: 5 Enthaltungen: 0
		<u>(2) Variante «Kaufrecht/Lenkungsabgabe»</u> ¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann	

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
		<p>die Gemeinde <u>der Gemeinderat</u>, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, namentlich wenn das Grundstück von strategischer Bedeutung für die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist, eine Frist von 5 bis 10 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.</p> <p>² Wird das Grundstück innerhalb der Fristen gemäss Abs. 1 nicht überbaut, so steht der Gemeinde ein auch zugunsten Dritter ausübbares Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung mit dem zum Zeitpunkt der Verfügung amtlich geschätzten Verkehrswert. So erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann nach unbenutztem Ablauf der Frist gemäss Abs. 1, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des Grundstückverkehrswerts erheben.</p>	
		<p><u>(3) Variante: «Katasterwert/Landratsvorlage»</u></p> <p>¹ unverändert.</p> <p>² <u>Für eine Überbauung innerhalb der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.</u></p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde ab der nächsten Veran-</p>	<p>Variante Erschliessung: 10 Variante Katasterwert: 2 Enthaltungen :0</p>

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
		lagung zum doppelten Katasterwert für die Steuerberechnung berücksichtigt. ⁴ Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so wird es von der Steuerveranlagungsbehörde zum vierfachen Katasterwert (<u>maximal zu 50% des Verkehrswertes</u>) für die Steuerberechnung berücksichtigt. ⁴ Nach weiteren zwei Jahren erfolgt die Veranlagung zum Verkehrswert der Liegenschaft.	
		<u>(4) Bonus-Malus-System</u> Bonus: analoges System Energiepaket	Zurückgezogen
		<u>(5) Ergänzung Variante 1 mit Abs. 2</u> ² Für eine Überbauung innerhalb der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren, soweit dies die Zonenvorschriften vorsehen.	7:4:1
		<u>(6) Variante zu Abs. 2 bzw. neu 3</u> Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einen Flächenbetrag von CHF 20./m ² bis CHF 100./m ² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.	8:5:0
		<u>(7) Variante zu Abs. 2 bzw. neu 3</u> Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einen Flächenbetrag von CHF 20./m ² bis CHF 50./m ² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.	5:7:1

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
		<p><u>(8) Ergänzung Variante «Erschliessung/Flächenbeitrag» mit Abs. 5:</u> ⁵ Die Gemeinden regeln a. in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.-/m² erhoben werden sollen, zu Abs. 3;</p>	
		<p><u>(9) Ergänzung zu Abs. 5:</u> <u>Bst. b:</u> ...äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist.</p>	Stillschweigende Zustimmung
52c	<p>¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt. ² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.</p>		
		<p><u>(10) Variante 1 zu Abs. 2:</u> ² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem Wettbewerbsverfahren <u>vom Gemeinderat festzulegenden qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, begleitende Kommission o.ä.)</u> zu basieren hat. ³ Der Schattenwurf von Hochhäusern darf insbesondere bei Wohnungen nicht zu übermässigen Beeinträchtigungen führen. ⁴ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zum qualitätssichernden Verfahren Wettbewerbsverfahren und zum Schattenwurf bei Hochhäusern.</p>	
		<u>(11) Variante 2 zu Abs. 2:</u>	Variante 1: 5

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
		² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.	Variante 2: 7 Enthaltungen : 0
		<u>(12) Variante 1 zu Abs. 3: Ergänzungsantrag Verwaltung:</u> ³ Der von einem Hochhaus verursachte Schattenwurf darf zur Tagundnachtgleiche (20. März und 23. September) nicht länger als zwei Stunden auf Gebäude oder überbaubare Teile von Grundstücken fallen, ausgenommen davon sind Grundstücke und Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters. ⁴ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zum Wettbewerbsverfahren sowie zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern und den Ausnahmen dazu.	
		<u>(13) Variante 2 zu Abs. 3</u> ³ Der Schattenwurf von Hochhäusern darf nicht zu übermässigen Beeinträchtigungen führen.	
		<u>(14) Variante 3 zu Abs. 3:</u> ³ Streichung.	Variante 3: 9 Variante 2: 3 Enthaltungen: 0
		<u>(15) Antrag zu Abs. 4:</u> ⁴ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zum Wettbewerbsverfahren sowie zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern und den Ausnahmen dazu.	12:0:0
		<u>(16) Variante zu Abs. 4:</u> Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern und den Ausnahmen dazu.	Stillschweigende Zustimmung
52d	¹ Projektbezogen können bestehende Gewerbe-	<u>(17) Variante 1:</u>	

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
	<p>oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Wird die Bedingung gemäss Absatz 2 nicht erfüllt, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinwesen gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.</p>	<p>Streichung von Abs. 1 – 3</p>	
		<p><u>(18) Variante 2:</u></p> <p>¹ Für projektbezogene Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.</p> <p>² Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden.</p> <p>³ Wird die Bedingung gemäss Absatz 2 nicht erfüllt,</p>	<p>13:0</p>

§	Landratsvorlage	Antrag fortlaufend nummeriert	Abstimmung Ja:Nein:Enthaltungen
		wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinwesen gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.	
		<u>(19) Variante zu Abs.1:</u> Für projektbezogene <u>und standortgebundene</u> Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.	6:7
		<u>(20) Ergänzung zu Abs. 1:</u> ¹ Für projektbezogene, <u>betriebsnotwendige</u> Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden. ² Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden.	Stillschweigende Zustimmung
52e	Aus Vernehmlassungsentwurf gestrichen	<u>(21) Wiederaufnahme</u>	

Anträge zum Raumplanungs- und Baugesetz – 2. Lesung

§	Ergebnis 1. Lesung	Antrag	Resultat
18	^{4bis} 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.	Keine	
52b	<p>¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.</p> <p>² Für die Überbauung in der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.</p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m² bis CHF 100.-/m² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.</p> <p>⁴ Die erhobenen Kosten gemäss Abs. 3 werden im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses</p> <p>a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung in einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;</p> <p>b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist die verrechenbaren Kosten um 10% reduziert werden.</p>	<p><u>(22) Variante Lenkungsabgabe analog Kanton Aargau:</u></p> <p>¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann die Gemeinde <u>beim Regierungsrat beantragen</u>, wenn das <u>überwiegende</u> öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.</p> <p>^{2 (neu)} Insbesondere kein überwiegendes öffentliches Interesse kann geltend gemacht werden in Wohnzonen, die zu mindestens 2/3 bereits überbaut sind.</p> <p>^{2a} Für die Überbauung in der angesetzten Frist <u>gewähren können</u> die Gemeinden einen Nutzungsbonus <u>gewähren</u>.</p> <p>^{2b} Dieser Nutzungsbonus erhöht die Ausnützungsziffer um mindestens 10%.</p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht zonenkonform überbaut, kann die Gemeinde nach unbenutztem Ablauf der Frist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts erheben.</p> <p>⁴Streichen.</p> <p>⁵ Die Gemeinden</p>	<p>2:10:0 (beim Regierungsrat beantragen) 2:9:1 (überwiegend)</p> <p>2:9:1</p> <p>2:10</p>

§	Ergebnis 1. Lesung	Antrag	Resultat
	<p>⁵ Die Gemeinden regeln</p> <ul style="list-style-type: none"> a. in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.-/m2 erhoben werden sollen, zu Abs. 3; b. äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist. 	<p>a. regeln in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.-/m2 erhoben werden sollen, zu Abs. 3;</p> <p>b. unverändert.</p>	zurückgezogen
		<p><u>(23) Ergänzungsantrag zu Abs. 3</u></p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einmalig einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m2 bis CHF 100.-/m2 für die unbebaute Fläche des Grundstücks.</p>	12:0:0
		<p><u>(24) Variante zu Abs. 3:</u></p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m2 bis CHF 50 100.-/m2 für die unbebaute Fläche des Grundstücks.</p>	4:8:0
		<p><u>(25) Präzisionsantrag:</u></p> <p>³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht mit mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung-Masses zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einen Flächenbeitrag von CHF 20.-/m2 bis CHF 100.-/m2 für die unbebaute Fläche des Grundstücks.</p> <p>⁴ Der <u>Die</u> erhobenen Kosten <u>Flächenbeitrag</u> gemäss Abs. 3 wird werden im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mit mindestens 50% der maximal zulässigen Nutzung-Masses-</p> <ul style="list-style-type: none"> a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, 	12:0:0

§	Ergebnis 1. Lesung	Antrag	Resultat
		<p>wenn die Überbauung <u>innert</u> einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;</p> <p>b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist der<u>die</u> verrechenbaren Kosten<u>Flächenbeitrag</u> linear um <u>jeweils</u> 10% reduziert wird<u>werden</u>.</p>	
		<p><u>(26) Präzisierung zu Abs. 5 Bst. b</u> ... mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist die verrechenbaren Kosten <u>Flächenbeitrag</u>-um 10% <u>des Werts des erhobenen Flächenbeitrags</u> reduziert wird.</p>	
52c	<p>¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.</p>		
	<p>² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung.</p>	<p><u>(27) Ergänzungsantrag zu Abs. 2</u> ² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, <u>welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.</u></p>	11:1:0
	<p>³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.</p>		
52d	<p>¹ Für projektbezogene, betriebsnotwendige Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.</p>		

§	Ergebnis 1. Lesung	Antrag	Resultat
	<p>² Erfolgt eine Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden.</p> <p>³ Werden die Bedingungen gemäss Abs. 2 nicht eingehalten, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinderat gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.</p>		

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Änderung vom [Datum]

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 400, Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. April 2020), wird wie folgt geändert:

§ 18 Abs. 4^{bis} (neu)

^{4bis} 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.

§ 52b (neu)

Baulandverflüssigung

¹ Ist ein unüberbautes, erschlossenes Grundstück schon mindestens 10 Jahre in der Bauzone, so kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen. Die Verfügung ist im Grundbuch auch mit Wirkung gegenüber Dritten anzumerken.

² Für die Überbauung innert der angesetzten Frist können die Gemeinden einen Nutzungsbonus gewähren.

³ Wird das Grundstück innert der angesetzten Frist nicht zu mindestens 50 % der maximal zulässigen Nutzung zonenkonform überbaut, so erhebt die Gemeinde einmalig einen Flächenbeitrag von CHF 20.–/m² bis CHF 100.–/m² für die unbebaute Fläche des Grundstücks.

⁴ Der erhobene Flächenbeitrag gemäss Abs. 3 wird im Falle einer Überbauung des Grundstücks zu mindestens 50 % der maximal zulässigen Nutzung:

- a. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung innert einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt;
- b. mit den Anschlussgebühren verrechnet, wenn die Überbauung nach einer Frist von weiteren 5 Jahren erfolgt, wobei für jedes Jahr nach dieser Frist der verrechenbare Flächenbeitrag um 10 % des Werts des erhobenen Flächenbeitrags reduziert wird.

⁵ Die Gemeinden:

- a. regeln in den Zonenvorschriften die Details zu Abs. 2 und, wenn Flächenbeiträge von mehr als CHF 20.–/m² erhoben werden sollen, zu Abs. 3;
- b. äufnen mit den Flächenbeiträgen einen Fonds, der zweckgebunden im Sinne von Abs. 4 zu verwenden ist.

§ 52c (neu)

Hochhäuser

¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.

² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.

³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.

§ 52d (neu)

Erweiterung von Arbeitszonen über Siedlungsgebiet hinaus

¹ Für projektbezogene, betriebsnotwendige Erweiterungen von bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben können Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.

² Erfolgt eine Neueinzonung im Sinne von Abs. 1, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden.

³ Werden die Bedingungen gemäss Abs. 2 nicht eingehalten, wird das Baugesuch rechtskräftig abgewiesen oder erlischt die Baubewilligung, 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 vom Gemeinderat gegenüber der betroffenen Grundeigentümerschaft durch Feststellung zu verfügen.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.¹⁾

Liestal,

Im Namen des Landrats

die Präsidentin: Steinemann

die Landschreiberin: Heer Dietrich

1) Vom Regierungsrat am \$ auf den \$ in Kraft gesetzt.