

Vorlage an den Landrat

Änderung des Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 betreffend Aufnahme der Planungszone in den ÖREB-Kataster

2022/693

vom 13. Dezember 2022

1. Bericht

1.1. Ausgangslage

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) entstand im Kanton Basel-Landschaft im Zeitraum von 2016 bis 2020.

Im Zusammenhang mit dem Projekt «Weiterentwicklung des ÖREB-Kataster» werden die Planungszone in den ÖREB-Kataster aufgenommen. Nach der aktuellen Rechtsgrundlage in § 53 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sind Planungszone im Grundbuch anzumerken. Künftig sollen Planungszone nur noch im ÖREB-Kataster publiziert werden. Entsprechend ist die Rechtsgrundlage dahingehend anzupassen. Die Pflicht zur Anmerkung im Grundbuch entfällt und an deren Stelle tritt die Eintragung bzw. die Löschung nach Ablauf im ÖREB-Kataster.

1.2. Ziel der Vorlage

Mit der Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes werden die Rahmenbedingungen für die Aufnahme der Planungszone in den ÖREB-Kataster geregelt. Die bisherige Pflicht, die Planungszone im Grundbuch anzumerken, entfällt.

1.3. Erläuterungen

Die Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters mit dem Zielhorizont Ende 2023 richtet sich nach der Strategie für den ÖREB-Kataster für die Jahre 2020 bis 2023 des Eidgenössischen Departements für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS). Das Projekt «Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters» ist im Aufgaben- und Finanzplan 2022-2025 des Kantons eingestellt. Der Auftrag wurde als Programmvereinbarung des ÖREB-Katasters für die Jahre 2020-2023 zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Kanton Basel-Landschaft am 29. Juni 2020 abgeschlossen.

Inhaltlich umfasst der Auftrag die konkrete Umsetzung verschiedener Massnahmen und insbesondere die Publikation der Planungszone im ÖREB-Kataster.

Während der Zeit, in welcher der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und die zugehörigen Reglemente vorbereitet wird, können Planungszone für das ganze

Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten.

Planungszonen sollen neu im ÖREB-Kataster eingetragen werden. Bisher sind Planungszonen im Grundbuch anzumerken. Dies ist auf eine Bestimmung im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) zurückzuführen. Sein Art. 962 sieht vor, dass eine für ein bestimmtes Grundstück durch das Gemeinwesen verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch angemerkt werden muss. Da Planungszonen auf maximal fünf Jahre befristet sind, lässt sich argumentieren, dass es sich dabei nicht um dauernde Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkungen handelt. Weshalb ihre Anmerkung im Grundbuch deshalb nicht zwingend ist. Bis zur Einführung des ÖREB-Katasters bestand keine andere Möglichkeit, die Information publik zu machen, dass eine vorübergehende Nutzungseinschränkung auf Grundstücken verfügt wurde. Als temporäre, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (ÖREB) bietet es sich aber geradezu an, Planungszonen künftig nur im ÖREB-Kataster zu führen. Damit entfällt die Eintragung und, nach dem zeitlichen Ablauf der Planungszone oder wenn eine Planung rechtskräftig geworden ist, die Löschung im Grundbuch. Mit dem Eintrag von Planungszonen im ÖREB-Kataster wird die Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten der von einer Planungszone betroffenen Grundstücke in hinreichendem Umfang während der Dauer der Planungszone transparent dokumentiert. Ähnlich wie die Erfassung der Nutzungsplanung im ÖREB werden künftig also auch die Planungszonen im ÖREB erfasst werden. Da erfahrungsgemäss nur wenige Planungszonen erlassen werden und diese in der Regel von einer beschränkten räumlichen Ausdehnung sind, macht es Sinn, wenn die Erfassung der Geobasisdaten für den Eintrag im ÖREB-Kataster durch das Amt für Raumplanung, das über die entsprechende Infrastruktur verfügt, erfolgen wird. Dies entlastet die Datenverwaltungsstellen der Gemeinden und vereinfacht den Ablauf für den Eintrag sowie auch die Löschung der Planungszonen im ÖREB-Kataster. Kantonale und kommunale Planungszonen sind im Katalog der Geobasisdaten nach Bundesrecht aufgeführt, womit die erforderliche Grundlage für den Eintrag der Planungszonen im ÖREB gegeben ist. Planungszonen treten mit der Beschlussfassung der zuständigen Behörden, d.h. auf kommunaler Ebene dem Gemeinderat, auf kantonaler Ebene der Bau- und Umweltschutzdirektion, sofort in Kraft. Die Eintragung der Planungszone im ÖREB-Kataster kann also unmittelbar nach der Beschlussfassung erfolgen.

Planungszonen sollen mit Rechtskraft der zu sichernden Planung oder nach Ablauf von 5 Jahren aufgehoben und aus dem ÖREB-Kataster wieder gelöscht werden. Die bisherige Formulierung in Absatz 6 verlangte eine Anzeige der Aufhebung, wobei davon auszugehen ist, dass der Anzeige ebenfalls ein Beschluss der zuständigen Behörde vorausgegangen ist. Die Dauer von Planungszonen ist von Gesetzes wegen auf 5 Jahre beschränkt. Sollte eine Planung in dieser Frist nicht zustande kommen, fällt die Planungszone automatisch dahin. In diesem Fall ist ein formeller Beschluss der zuständigen Planungsbehörde zur Aufhebung der Planungszone nicht erforderlich. Allerdings wird auch in einem solchen Fall die Aufhebung der Planungszone zu publizieren sein.

Bestehende Planungszonen, die im Grundbuch eingetragen sind, werden im ÖREB-Kataster erfasst. Bereits bestehende Planungszonen sollen ebenfalls im ÖREB-Kataster nacherfasst werden, damit der Inhalt des ÖREB-Kataster vollständig ist.

1.4. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

In der [Langfristplanung 2022 – 2030 zum AFP 2022 – 2025](#) hält der Regierungsrat zum Thema öffentliche Finanzen und Verwaltung fest, dass «der Kanton den Ausbau der Digitalisierung in der kantonalen Verwaltung auf allen Ebenen und in allen Verwaltungszweigen fortführt». Die medienbruchfreie Abwicklung von Behördengeschäften wird als Stossrichtung aufgeführt. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Nicht relevant.

1.5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind minimal. Einerseits fallen Einsparungen von Grundbuchgebühren durch Gemeinden und den Kanton, da die Planungszonen nicht mehr im Grundbuch angemerkt werden müssen. Es handelt sich um durchschnittlich 1-2 Grundbucheintragungen pro Jahr. Andererseits führen die fehlenden Grundbuchgebühren auch zu Mindereinnahmen.

1.6. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

1.7. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Durch die vorgeschlagene RBG-Änderung entstehen für KMU weder zusätzliche Kosten noch zusätzliche Aufwendungen. Hingegen bietet die schnelle, aktuelle Übersicht über Planungszonen für KMU und die Gesellschaft ein höheres Mass an Planungs- und Investitionssicherheit.

1.8. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

Die öffentliche Vernehmlassung wurde vom 16. August bis 16. November 2022 durchgeführt. Es sind insgesamt 29 Stellungnahmen eingegangen.

Der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) hat keine Beanstandungen, zwölf Gemeinden schliessen sich explizit der Stellungnahme des VBLG an, sechs Gemeinden stimmen der Anpassung zu. Die Gemeinde Bubendorf schliesst sich der Stellungnahme des VBLG an und da eine Planungszone ohne Vorankündigung erlassen werden kann, würde der Gemeinderat die Verlängerung der Beschwerdefrist von 10 auf 30 Tage begrüssen. Gemäss Beschluss der Generalversammlung des VBLG vom 28. März 2019 schliessen sich die Gemeinden, welche keine eigene Stellungnahme einreichen, der Stellungnahme des VBLG an.

Die SP BL, Grüne Baselland und Die Mitte BL unterstützen die Vorlage.

Die SVP BL beantragt, auf die vorgeschlagene Gesetzesanpassung gänzlich zu verzichten. Die SVP BL begründen den Verzicht dadurch, dass die Gefahr bestehe, dass potenzielle Käuferschaften relevante Beschränkungen nicht oder zu spät erkennen. Mithin erachtet die SVP BL es aus Sicht der Grundeigentümerschaft nicht nur als nicht erforderlich, anstelle des Grundbuches den ÖREB-Kataster als Publizitätsorgan zu verwenden, sondern nachgerade als für die Publizitätswirkung schädlich. Weiter führt die SVP BL aus, dass eine kaufwillige Person solle nach wie vor im Grundbuch erkennen können, ob das Grundstück die sehr kaufwesentliche Beschränkung einer Planungszone enthält.

Die FDP Baselland unterstützt die geplante Aufnahme der Planungszonen in den öffentlich einsehbaren ÖREB-Kataster und den verbundenen Verzicht auf eine Eintragung im Grundbuch. Parallel dazu fordert sie aber die in § 53 Abs. 3 lit b RBG verankerte Pflicht zur schriftlichen Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer sowohl bei der Errichtung wie auch bei der Löschung müsse bestehen bleiben. Da eine Planungszone ohne Vorankündigung erlassen werden kann, fordert die FDP zudem eine Verlängerung der Beschwerdefrist von 10 auf 30 Tage.

Der Hauseigentümergeverband (HEV) Baselland begrüsst grundsätzlich die vorgeschlagene Änderung. Kritikpunkt ist aus Sicht des HEV Baselland die zu kurze Beschwerdefrist von 10 Tagen, in derer gegen die Planungszone beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden kann. Da der Erlass einer Planungszone einen erheblichen Eingriff für die Grundeigentümer

bedeuten und ein solcher auch sehr unvermittelt erfolgen kann, ist für die Beschwerdemöglichkeit eine Frist von 30 Tagen vorzusehen.

Die Firma Stierli + Ruggli AG begrüsst die Anpassung.

Die Firma Jermann AG begrüsst die Anpassung, schlägt vor, die Textpassage «mit öffentlicher Anzeige» beizubehalten, um zu unterstreichen, dass sich an dem Vorgehen der Aufhebung nichts ändert.

Der Fachverband Schweizer Raumplaner FSU Sektion Nordwestschweiz begrüsst die Anpassung.

1.9. Kommentar zu den Vernehmlassungen

Planungszonen können für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, dabei kommt es vor, dass nicht ganze Parzellen, sondern nur Teile davon betroffen sind. Mit der Aufnahme der Planungszonen in den ÖREB-Kataster, kann genau diesem Umstand Rechnung getragen werden, da die exakte Geometrie der Planungszone erfasst wird. Eine potenzielle Käuferschaft kann die Planungszone als relevante Beschränkung sehr schnell und einfach aus dem ÖREB-Kataster erkennen. Der ÖREB-Kataster ist frei zugänglich, kostenlos und rund um die Uhr Verfügbar, wohingegen eine Grundbuchauskunft kostenpflichtig ist. Zudem werden im Grundbuchauszug alle betroffenen ÖREB aus dem ÖREB-Kataster als solche aufgeführt, womit auch die Forderung aus der Vernehmlassung nach einer Erkennung der Eigentumsbeschränkung aus dem Grundbuch erfüllt ist.

Die Beschwerdefrist ist in § 53 Abs. 3 lit. c. RBG festgelegt und ist nicht Bestandteil dieser Anpassung. Die 10-tägige Beschwerdefrist, wie sie seit dem Inkrafttreten des RBG gilt, stellte bisher keine Probleme dar. Bei einer allfälligen Beschwerdeerhebung gegen den Erlass einer Planungszone kann eine Beschwerde problemlos rechtswahrend innert dieser Frist mit einer kurzen, summarischen Begründung erhoben werden. Eine ausführliche Begründung der Beschwerde kann auf Antrag der Beschwerde führenden Partei nachträglich eingereicht werden. Die Beschwerdefrist von 10 Tagen entspricht im Übrigen der allgemein geltenden, im Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG; SGS 175) geregelten Beschwerdefrist gegen Verfügungen (vgl. § 33 Abs. 1 VwVG). Eine Anpassung der Beschwerdefrist ist deshalb nicht angezeigt.

Die in § 53 Abs. 3 lit. b. RBG verankerte Pflicht zur schriftlichen Benachrichtigung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. der Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer ist nicht Bestandteil dieser Anpassung und bleibt somit bestehen. Mit der Anpassung des Publikationsgesetzes gilt der ÖREB-Kataster als amtliches Publikationsorgan womit die öffentliche Anzeige sichergestellt ist.

Abschliessend ist festzuhalten, dass mit einer Ausnahme, befürwortende Stellungnahmen zur vorgesehenen Änderung eingereicht wurden, die Wünsche bezüglich Fristen nicht Gegenstand der Revision sind und jene bezüglich der Publikation der Planungszonen als erfüllt betrachtet werden können.

2. Anträge

2.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Das Raumplanungs- und Baugesetz wird gemäss Beilage geändert.
2. Ziffer 1 unterliegt der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b bzw. § 31 Abs. 1 Bst. c der Kantonsverfassung.

Liestal, 13. Dezember 2022

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

3. Anhang

- Landratsbeschluss
- RBG Planungszone ÖREB GS
- RBG Planungszone ÖREB Synopse

Landratsbeschluss

über das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Raumplanungs- und Baugesetz wird gemäss Beilage geändert.
2. Ziffer 1 unterliegt der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b bzw. § 31 Abs. 1 Bst. c. der Kantonsverfassung.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin: