

Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten

Änderung vom [Datum]

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 404, Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 (Stand 1. Mai 2019), wird wie folgt geändert:

Titel (geändert)

Gesetz

über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (GAP)

§ 1 Abs. 2 (geändert)

² Die Entschädigungspflicht für Planungsnachteile richtet sich nach den Vorschriften des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950¹⁾.

§ 2 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Gemeinden:

- a. **(neu)** erheben nach der erstmaligen Zuweisung von Boden zu einer Bauzone, bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von 20 % auf den durch solche Planungen generierten Bodenmehrwert;
- b. **(neu)** können bei Um- oder Aufzonungen von Bauzonen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen oder bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan eine Abgabe von maximal 40 % auf den durch eine solche Planung generierten Bodenmehrwert erheben.

1) SGS 410

² Die Gemeinden regeln in einem Reglement, wenn sie eine Mehrwertabgabe für Um- oder Aufzonungen, bei planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen oder bei Quartierplanungen sowie bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan vom mehr als 20 % erheben.

³ Die Gemeinden können bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Sach- oder Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, im Umfang bis 75 % der Mehrwertabgabe vereinbaren.

§ 2a (neu)

Bodenpreise

¹ Soweit beim Kanton vorhanden, publiziert er Bodenpreise für die Wohnbauzonen, die zur Ermittlung des Bodenmehrerts verwendet werden können.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten zu den vom Kanton publizierten Bodenpreisen.

§ 3 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

Ermittlung des Bodenmehrerts (Überschrift geändert)

¹ Zeichnet sich im Planungsverfahren ab, dass eine Mehrwertabgabepflicht entstehen kann, so sorgt die Gemeinde dafür, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Planung eine verbindliche Ermittlung des durch die Planung entstehenden Bodenmehrerts und eine darauf basierende Berechnung der Bruttomehrwertabgabe pro m² Boden vorliegt.

² Die Ermittlung des Bodenmehrerts infolge der Planungsmassnahmen gemäss § 2 Abs. 1 darf eine verhältnismässige Pauschalierung über die gesamte Fläche des von den Planungsmassnahmen betroffenen Bodens enthalten.

³ Der Bodenmehrert bemisst sich:

- a. **(neu)** bei Ein- und Umzonungen nach der Differenz zwischen den Bodenpreisen der relevanten Zonen unmittelbar vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung;
- b. **(neu)** bei Aufzonungen, der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit sowie bei Quartierplanungen und bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan nach der Differenz zwischen den auf die maximale Nutzungsmöglichkeit bezogenen Bodenpreisen vor und nach dem Beschluss der die Abgabepflicht auslösenden Planung.

⁴ Der ermittelte Bodenmehrwert wird vom Gemeinderat nach dem Planungsbeschluss der Einwohnergemeinde verfügt. Die gemeinderätliche Verfügung ist dem Regierungsrat zur Kenntnis zu bringen und wird:

- a. **(neu)** im Falle von zonenrechtlichen Festsetzungen in Analogie zu § 31 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998²⁾ zeitgleich mit den Zonenvorschriften öffentlich aufgelegt;
- b. **(neu)** bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan der Bauherrschaft eröffnet.

⁵ Innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen bzw. innert 30 Tagen seit Eröffnung der Verfügung können die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch die Verfügung betroffen sind, und der Kanton gegen diese beim Steuer- und Enteignungsgericht, Abteilung Enteignungsgericht, nach den Regeln von § 96a des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950³⁾ Beschwerde erheben. Das Gericht kann die Sistierung solcher Beschwerdeverfahren bis zur Rechtskraft des zugrundeliegenden Planungsbeschlusses anordnen.

§ 4 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

¹ Die aufgrund des Bodenmehrwerts individuell pro Parzelle zu berechnende Mehrwertabgabe wird erhoben, sobald:

- a. **(neu)** eine mehrwertrealisierende Veräusserung oder eine Baurechtsbegründung erfolgt;
- b. **(neu)** eine Baubewilligung rechtskräftig wird, mit welcher die planungsrechtlich festgesetzte Nutzungserhöhung auf der Parzelle teilweise oder ganz realisiert wird.

² Für einen Mehrwert bis CHF 30'000.– wird keine Abgabe erhoben. Sind von der Planungsmassnahme mehrere Grundstücke derselben Grundeigentümerschaft betroffen, so kann diese die Freigrenze nur einmal beanspruchen.

§ 5 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 4 (geändert), Abs. 5 (geändert)

¹ Die Mehrwertabgabe steht:

- a. **(neu)** für neu eingezontes Land zu 75 % dem Kanton und zu 25 % der Standortgemeinde des Bodens zu;
- b. **(neu)** für Auf- und Umzonungen, im Falle von planungsrechtlich festgesetzten Nutzungserhöhungen sowie bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan zu 25 % dem Kanton und zu 75 % der Standortgemeinde des Bodens zu.

³ Die Erträge des Kantons aus den Mehrwertabgaben werden eingesetzt:

- a. **(neu)** primär gemäss § 1 Abs. 3 sowie

2) SGS 400

3) SGS 410

- b. **(neu)** für die Finanzierung von Abbruchprämien für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979⁴⁾ sowie für weitere gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung den Kantonen verpflichtend auferlegte Beitragszahlungen und sekundär
- c. **(neu)** für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984⁵⁾ oder für weitere Massnahmen der Raumplanung sowie
- d. **(neu)** für die Aufwertung öffentlich zugänglicher Räume und Gebiete innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets.

⁴ Die dem Kanton zustehende Mehrwertabgabe wird als Spezialfinanzierung geführt, der auch die Aufwendungen des Kantons im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe belastet werden.

⁵ Der Regierungsrat regelt die Details zu Abs. 3.

§ 6 (neu)

Publikation

¹ Die ermittelten, rechtskräftigen Bodenmehrerte und die Mehrwertabgabepflicht können im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen erfasst werden.

§ 7 (neu)

Übergangsbestimmung zur Änderung vom xx [LRV 2024/441]

¹ Für beschlossene Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, für die ein gültiger, verwaltungsrechtlicher Vertrag über einen Infrastrukturbeitrag vorliegt, gilt für die Erhebung und Verwendung der Mehrwertabgabe bei Inkrafttreten dieser Revision das alte, in allen anderen Fällen das revidierte Gesetz.

² Die Verwendung bereits erhobener Infrastrukturbeiträge richtet sich nach dem vertraglich geregelten Verwendungszweck.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

4) SR 700

5) SGS 100

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.

Liestal,

Im Namen des Landrats

der Präsident: Hartmann

die Landschreiberin: Heer Dietrich