

## Vorlage an den Landrat

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

2020/598

vom 10. November 2020

#### **1. Bericht**

##### **1.1. Ausgangslage**

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

Das Bundesrecht sieht dazu insbesondere neu oder präzisierender vor:

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

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

- wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird;
- wie Siedlung und Verkehr aufeinander abgestimmt und eine rationelle sowie flächensparende Erschliessung sichergestellt werden;

- wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird;
- wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Artikel 15 entsprechen; und
- wie die Siedlungserneuerung gestärkt wird. (Art. 8a RPG)

Die Anpassung des kantonalen Richtplans erfolgte mit der [Vorlage an den Landrat 2017/300](#) (vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigt).

## **1.2. Ziel der Vorlage**

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

## **1.3. Zeitliche Abfolge**

Die Vorlage wurde bis zum 9. Juni 2018 in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Nach den umfangreichen und teilweise konträren Rückmeldung wurde die Vorlage intensiv überarbeitet. Die weitere Bearbeitung wurde dann jedoch sistiert, da in dieser Zeit parallel dazu weitere Gesetzesanpassungen in Kraft traten (Gesetz über die Abgabe von Planungsmehrwerten, in Kraft seit 1. Mai 2019, Gesetzesänderung im RBG gestützt auf Landratsvorlage «VAGS Raumplanung», LRV 2019/99), die auch Auswirkungen auf die hier geplanten Gesetzesänderungen gehabt haben. Ausserdem fand in dieser Phase ein Wechsel in der Zusammensetzung des Gesamtrats und des Vorstehers der federführenden Bau- und Umweltschutzdirektion statt. Somit ist es opportun, die Vorlage erst zum jetzigen Zeitpunkt in die parlamentarischen Beratungen zu bringen. Auf eine nochmalige öffentliche Vernehmlassung des überarbeiteten Gesetzesentwurfes soll hingegen verzichtet werden. Eingang in die überarbeitete Version haben nur die Rückmeldungen aus dem Mitberichts- und Vernehmlassungsverfahren gefunden. Materiell gänzlich neue Inhalte wurden keine aufgenommen.

### **1.3.1 Anpassungen an der Vorlage nach dem Vernehmlassungsverfahren**

Auch wenn in materieller Hinsicht keine wesentlichen neuen Inhalte in die Vorlage aufgenommen wurden, hat das Vernehmlassungsverfahren zu gewissen Anpassungen an den vorgesehenen Gesetzesbestimmungen geführt. Diese Änderungen werden in Abschnitt [1.10.1 «Kurzzusammenfassung und erfolgte Anpassungen»](#) als Folge aus dem «Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens» (in Abschnitt 1.10) erläutert und die Vorlage damit in einen chronologisch Bezug gestellt.

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus sieht der Regierungsrat vor, dass Bestimmungen zu Hochhäusern (→ § 52c RBG) und zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus (→ § 52d RBG) ins Raumplanungs- und Baugesetz aufgenommen werden sollen. Diese Anpassungen stehen in enger Verbindung mit dem überarbeiteten kantonalen Richtplan (vgl. LRV [2017/300](#)). Gleichzeitig möchte der Regierungsrat das Verfahren zum Erlass des kantonalen Richtplans bzw. der kantonalen Spezialrichtpläne anpassen und sie neu nicht mehr dem fakultativen Planungsreferendum unterstellen (→ § 11 Abs. 3 RBG).

Zu den einzelnen Bestimmungen (in der Fassung für die öffentliche Vernehmlassung):

## **§ 11 Verfahren**

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

## **Der Richtplan als Führungsinstrument der Regierung**

Der Richtplan ist eines der Führungsinstrumente der Regierung. Mit ihm wird die räumliche Dimension in die strategischen Entscheide der Regierung eingebracht. Er wird abgestimmt mit der politischen Gesamtplanung, den Richtlinien der Regierungspolitik und der Finanzplanung.

Wegen des strategischen Charakters des Instruments ist der Richtplan nicht themen- und flächendeckend. Er ist behördenverbindlich, bindet die Grundeigentümer also nicht.

Im Richtplan definiert der Kanton seine Planungsabsichten und stimmt sie mit den Vorhaben des Bundes und der Gemeinden ab. Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz verlangt von den Kantonen, dass sie im Richtplan festlegen, wie der Kanton sich räumlich entwickeln soll (Artikel 8 RPG). Damit übernimmt der Richtplan eine wichtige Rolle als politisches Führungsinstrument.

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

Der Richtplan wird in einigen Kantonen vom Regierungsrat erlassen und dem Parlament nur zur Kenntnis gebracht (z.B. BS, BE, SO, GR). Im Kanton Basel-Landschaft wird der Richtplan vom Regierungsrat erarbeitet und anschliessend vom Parlament erlassen (wie z.B.: in AG, LU, UR). Damit ist der Richtplan als eigentliches regierungsrätliches Planungs- und Steuerungsinstrument

der parlamentarischen Kontrolle unterstellt, die Mitwirkung und Mitgestaltung der Richtpläne durch den Landrat ist damit sichergestellt.

Zusätzlich ist im Baselbieter Raumplanungs- und Baugesetz auch das fakultative Planungsreferendum gegen Richtplanbeschlüsse vorgesehen. Dies ermöglicht eine Rückweisung von Richtplan-Beschlüssen im Rahmen einer Volksabstimmung. Jüngste Beispiele dafür waren die Ablehnung der Richtplanbeschlüsse zur Umfahrung von Allschwil (ELBA) und der Deponieplanungen im Laufental.

Das fakultative Planungsreferendum gegen Richtplanbeschlüsse gibt es nur im Kanton Basel-Landschaft. Kein anderer Schweizer Kanton kennt dieses zusätzliche demokratische Kontrollinstrument in der Richtplanung. Mit gutem Grund: Es ist nicht sach- und stufengerecht. Denn, wie gesehen: Der Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument der Kantone zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Er wird abgestimmt mit der politischen Gesamtplanung, den Richtlinien der Regierungspolitik und der Finanzplanung. Das fakultative Planungsreferendum führt dazu, dass einzelne Elemente dieser Gesamtplanung aus dem Kontext gelöst und einzeln darüber abgestimmt werden kann. Damit wird es der Regierung verunmöglicht, eine zusammenhängende, in allen Aspekten abgestimmte Raumplanung zu erarbeiten. Denn das Referendum über einzelne Planungsthemen führt zu einer eigentlichen Blockade in der Planung und erschwert eine verlässliche Raumstrategie des Kantons.

Den Bürgerinnen und Bürger des Kantons stehen im Rahmen der Umsetzung des Richtplans, insbesondere im Rahmen der verschiedenen Nutzungsplanungsverfahren oder im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren, alle Bürgerrechte offen.

Dagegen führt das Planungsreferendum bereits auf der Stufe der regierungsrätlichen Strategien zu einem Denkverbot und untergräbt die Möglichkeiten von Regierung und Parlament, eine vorausschauende Gesamtplanung zu entwerfen und umzusetzen.

Dies hatte der Landrat anlässlich der 1. Lesung zum revidierten Raumplanungs- und Baugesetz am 30. Oktober 1997 auch so gesehen und die Frage der Einführung des Planungsreferendums sehr kontrovers diskutiert. In der Bau- und Planungskommission wurde der entsprechende Antrag zur Einführung einstimmig abgelehnt. Im Landrat votierte dann eine Mehrheit trotzdem für das Planungsreferendum. Insbesondere die Argumentation des Antragsstellers und Kommissionsmitglieds Max Ribi, wonach mit der Unterstellung der Richtpläne unter das fakultative Planungsreferendum die Richtplaner zu einer flexibleren Planung gezwungen würden, fand Anklang.

Heute, 20 Jahre später, wissen wir, dass die Planung dadurch nicht flexibler, sondern schwieriger, umständlicher, langwieriger und unberechenbarer wird. Im Vergleich mit den Nachbarkantonen führt das zu einem klaren Standortnachteil, weil die Basis für kommunale Planungsschritte etwa im Bereich der Deponieplanung fehlt, wenn die Richtplanung an der Urne abgelehnt wird. Die konkrete Diskussion über Standorte, Verfahren, Mengen und Zeiträume kann dann gar nicht geführt werden. Aus diesen Gründen soll § 11 Abs. 3 RBG aufgehoben werden.

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

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

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

Die Bestimmung ist Teil eines Massnahmenkatalogs, zusammen mit dem nachfolgenden § 52b RBG *Baulandverflüssigung*, um die Gemeinden in ihrer Siedlungsentwicklung nach innen zu

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

### **§ 52b Baulandverflüssigung**

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

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

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

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

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

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

---

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



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

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

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

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

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

### **§ 52c Hochhäuser**

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

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

---

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

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

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

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

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

Da Hochhäuser extrem raumsensitiv wirken, ist die Frage des Standorts dieses Bebauungstyps zentral. Mit den Regelungen im kantonalen Richtplan wird sichergestellt, dass die Frage des Standorts im Hinblick auf die Verkehrsbewältigung und die städtebauliche Einbettung bei der Erstellung der Quartierpläne gebührend berücksichtigt werden. Da sowohl Nah- wie Fernwirkung solcher Gebäude gross ist und in der Bevölkerung häufig emotional beurteilt werden, kommt der Gestaltung dieser exponierten Bauten hohe Bedeutung zu. Um eine sorgfältige architektonische Gestaltung zu gewährleisten, wird in § 53c Abs. 3 RBG ein Wettbewerbsverfahren vorgeschrieben, wobei absichtlich offengelassen wird, ob dieses im Vorfeld einer Quartierplanung oder erst danach durchgeführt wird. In der Regel wird dieser Wettbewerb aber vor der Erarbeitung der Quartierplanung erfolgen, damit die Ergebnisse des Verfahrens als eigentümerverbindliche Auflagen in die Quartierplanvorschriften einzufließen können. Unter einem Wettbewerb wird dabei die Präsentation von Bebauungsvorschlägen für ein bestimmtes Areal durch verschiedene Architekturbüros und in der Regel auch deren Rangierung durch eine Jury verstanden. Seitens des Regierungsrats wird zudem empfohlen, frühzeitig die kantonale Denkmalpflege und über diese ggf. die Denkmal- und Heimatschutzkommission in die Erarbeitung einzubinden, welche gemäss § 14 Abs. 2 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 bei Planungen und Baugesuchen einspracheberechtigt ist.

Während in der Regelbauweise die Abstandsvorschriften metrisch festgelegt werden, orientieren sich diese bei Hochhäusern am Schattenwurf. Im heute gültigen Raumplanungs- und Baugesetz aus dem Jahre 1998 ist der Schattenwurf nicht mehr Gegenstand der Regelung. Es bestand die Auffassung, Konflikte aufgrund des Schattenwurfs neu privatrechtlich austragen zu lassen. Allerdings werden im Zuge der Verdichtung unseres Siedlungsraums bereits heute bei zahlreichen Quartierplänen die Wirkungen des Schattenwurfs des neuen Bauprojekts immer häufiger

ausgewiesen. Mit § 52c Abs. 4 RBG werden die zentralen Inhalte der im Übrigen auf Zürcher Normen basierenden Regelung der früheren Baselbieter Baugesetzgebung (Baugesetz vom 15. Juni 1967, Verordnung dazu vom 27. Januar 1969) wieder aufgenommen, wobei die Zweistundenregel nur noch auf Nutzungszonen angewendet wird, in denen Wohnen zugelassen ist. In der Verordnung war folgende Regelung in Rechtskraft:

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

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

Das Bundesgericht hat bereits im Jahr 1974 (BGE 100 Ia 334) Leitplanken für den Umgang mit Hochhäusern gesetzt. So erwog das Bundesgericht, dass die zulässige Dauer des Schattenwurfes auf eine Nachbarliegenschaft in der Regel höchstens zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleichen oder an einem mittleren Wintertag betragen dürfen. Dabei komme dem Wert von zwei Stunden jedoch keine absolute Bedeutung zu. Zu beachten seien vielmehr die Verhältnisse des Einzelfalls und das öffentliche Interesse an einer Heraufsetzung der zulässigen Dauer des Schattenwurfes. Ferner sei es willkürlich, bereits bestehende Schattenwürfe nicht zu berücksichtigen. Werde die vorhandenen Beschattungen nicht miteinbezogen, könne der angestrebte Schutzzweck je nach Umständen gar nicht erreicht werden, sei es doch denkbar, dass zwar jedes einzelne Hochhaus für sich genommen keinen übermässigen Schatten werfe, eine Summierung der Schattenwürfe aber die zonengemässe Nutzung bestehender Gebäude verunmögliche. Das öffentliche Interesse an gesundem Wohnen gegen das öffentliche Interesse an der haushälterischen Bodennutzung gemäss Bundesgericht abzuwägen.

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

- <sup>1</sup> Im Interesse der Wirtschaftsförderung können projektbezogen bestehende Gewerbe- oder Industriezonen auch über das im Kantonalen Richtplan begrenzte Siedlungsgebiet hinaus erweitert werden.
- <sup>2</sup> Erfolgt eine projektbezogene Neueinzonung, so ist das Projekt beförderlich voranzutreiben und zu realisieren. Das Baugesuch muss innert 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung



eingereicht werden. Innert 3 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.

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

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

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

Projektbezogene Einzonungen stellen eine Ausnahme dar und sollen deshalb auch bei der Mehrwertabgabe besonders behandelt werden. In Abweichung zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten (SGS 404, in Kraft seit 01. Mai 2019) soll die Abgabe durch die Gemeinden erst veranlagt werden, wenn mit dem Bau begonnen wurde und nicht bereits im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung (vgl. § 4 Absatz 5 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten). Dies ändert aber grundsätzlich nichts daran, dass die Mehrwertabgabeforderung im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung entstehen soll. Die weiteren Tatbestände der Veräusserung, des Tausches oder der Baurechtsbegründung bleiben von dieser Sonderregelung unbenommen und richten sich nach dem vorerwähnten Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten.

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

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

Artikel 15 Absatz 3 RPG bestimmt neu, dass die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen sind. Dieser Forderung trägt die vorstehende Bestimmung nun Rechnung. Es ist eine Minimalvariante, welche nur die angrenzenden basellandschaftlichen Nachbargemeinden in die Abstimmung einbezieht. Eine Abstimmung innerhalb einer Region bzw. eines funktionalen Handlungsraums kann erst in einem späteren Schritt erfolgen, wenn sich die überkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden im Bereich der Raumplanung weiter etabliert hat. Im kantonalen Richtplan ist die Grösse der Bauzonen bzw. die dafür massgebende Bevölkerungsentwicklung für den jeweiligen Handlungsraum (gemäss Raumkonzept) festgelegt. Die Abstimmung innerhalb des Handlungsraums soll den betreffenden Gemeinden (resp. der

Region) dannzumal freistehen. Es ist daher möglich, dass der vorgeschlagene § 52e RBG nur vorübergehend gelten wird. Dennoch darf auf die Einführung einer entsprechenden Bestimmung zum heutigen Zeitpunkt zur Erfüllung der Bundesvorgabe nicht verzichtet werden, zumal eine kantonale Regelung zur Umsetzung des Bundesrechts für die Planungsbehörden Klarheit schafft.

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

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

### **1.6. Rechtsgrundlagen**

Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (SR 700), insb. Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup>, Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup>, Art. 15 und Art. 15a sowie Art. 8 und Art. 8a (mit Verweis auf die Vorlage an den Landrat 2017/300). Die jeweiligen Rechtsgrundlagen werden in den Erläuterungen zu den einzelnen Anpassungen resp. Bestimmungen näher ausgeführt (Abschnitt 1.4 dieser Vorlage).

### **1.7. Finanzielle Auswirkungen**

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

### **1.8. Finanzhaushaltrechtliche 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.

### **1.9. Regulierungsfolgenabschätzung**

Mit der vorgeschlagenen Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes entstehen für den Kanton und die Gemeinden keine Nachteile. Auch für KMU sind keine negativen Folgen zu erwarten, vielmehr werden - im Interesse der Wirtschaftsförderung - in gewissen Fällen projektbezogene Erweiterungen der Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus ermöglicht. Die vorgeschlagenen Massnahmen tangieren insbesondere private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die ihre Grundstücke seit geraumer Zeit nicht oder nur bedingt überbauen und so den Gemeinden eine zukunftsgerichtete Nutzungsplanung erschweren.

### **1.10. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens**

Mit Beschluss Nr. 648 vom 3. Mai 2016 hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft die Bau- und Umweltschutzdirektion mit der Durchführung der Vernehmlassung betreffend die Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung beauftragt. Innert der Vernehmlassungsfrist bis am 9. Juni 2018 gingen 50 teilweise sehr ausführliche Stellungnahmen ein, die sich wie folgt verteilen:

Gemeinden 31  
 Parteien 6  
 Verbände 11  
 Private/Übrige 2

Politische Parteien:

CVP Baselland:

Die CVP begrüsst im Grundsatz die Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes. Entschieden abgelehnt wird die vorgesehene Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG (fakultatives Referendum bei kantonalen Richtplänen). Hierzu wird auch auf die Kantonsverfassung verwiesen, wonach verbindliche Planungsbeschlüsse des Landrats von grundsätzlicher Bedeutung der fakultativen Abstimmung zu unterbreiten sind [vgl. § 31 Abs. 1 lit. a. KV BL]. Die Einführung einer Mindestnutzung wird unterstützt aber gefordert, dass die Gemeinden eine Mindestnutzung frei festlegen können. Generell werden Massnahmen zur Baulandverflüssigung begrüsst, jedoch soll die Lenkung mittels fiskalischer Massnahmen erfolgen und von einer Enteignung grundsätzlich abgesehen werden. Zu den Bestimmungen für Hochhäuser wird auf die zeitliche Divergenz zum Erlass des kantonalen Richtplans hingewiesen. Dadurch wäre eine Rückstellung der Bestimmungen erforderlich. Eine Erweiterung von Arbeitszonen kann die CVP im Sinne der Wirtschaftsförderung unterstützen und beantragt eine zeitliche Korrelation mit dem Erlöschen von Baubewilligungen (§ 132 RBG). Die vorgesehene Regelung zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen wird als nicht stimmig erachtet und stattdessen ein regionales, abgestimmtes Raumkonzept gefordert.

FDP. Die Liberalen Baselland:

Der Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG kann die FDP zustimmen. Hingegen wird die Möglichkeit zur Einführung einer Mindestnutzung als realitätsfremd abgelehnt. Sie sieht eine Gefahr darin, dass der Bau von Villen mit entsprechendem Umschwung und damit ein Zuzug von guten Steuerzahlern verunmöglicht würden. Ebenfalls abgelehnt werden die vorgesehenen Bestimmungen zur Baulandverflüssigung. Diese würden weit über die Anforderungen von Art. 15a RPG hinausgehen. Bei Hochhäusern soll auf die Wettbewerbspflicht verzichtet werden. Die Möglichkeit von projektbezogenen Erweiterungen der Arbeitszonen wird begrüsst und bei der überkommunalen Abstimmung von Neueinzonung soll nur eine Zustimmung von der Mehrheit der basellandschaftlichen Anstössergemeinden beigebracht werden.

Grüne Baselland:

Die Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird abgelehnt und darauf hingewiesen, dass ein fakultatives Referendum eine demokratische Kontrolle bezüglich der Akzeptanz einer Planung zu einem frühen Zeitpunkt ermögliche. Bei der Einführung einer Mindestnutzung beantragen die Grünen, diese auf 80 % zu erhöhen oder die Bestimmung als Ganzes wegzulassen. Die Anordnung von Massnahmen zur Baulandverflüssigung und der zugehörigen Fristen soll in die Kompetenz der Gemeinden gelegt werden. Darüber hinaus sollen solche Massnahmen auch auf Quartierpläne anwendbar sein. Zu den Standorten für Hochhäuser: Diese sollen bei Vorliegen eines überkommunalen Konzepts nicht auf den kantonalen Richtplan beschränkt sein. Zudem müsse ein Verkehrsgutachten zwingender Bestandteil der Planung sein. Die Bestimmungen zur Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus werden als unnötig abgelehnt. Für die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen wird ein regionales Raumkonzept verlangt und eine Zustimmungserklärung der Nachbargemeinden demgegenüber als unbrauchbar bezeichnet. Die Grünen beantragen eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Thema Innenverdichtung und fordern insbesondere Kompetenzen für die Gemeindeexekutiven, sich über die bestehenden Regelungen von Eigentumsverhältnissen bei Quartierplanungen hinwegsetzen zu können. Gleichzeitig wäre mangels Erfüllung die Vorstösse von Agathe Schuler und Franz Meyer nicht abzuschreiben.

Grünliberale:

Die Aufhebung des fakultativen Planungsreferendums (§ 11 Abs. 3 RBG) lehnen die Grünliberalen ab. Es entstehe der Eindruck, dass die Aufhebung auf die in der Volksabstimmung abgelehnten Richtplanänderungen ELBA und Deponiestandorte zurückzuführen seien. Am Bedürfnis nach einer adäquaten demokratischen Legitimation des Richtplans und damit an der Referendumsmöglichkeit

sei festzuhalten. Mit Blick auf die Einführung einer Mindestnutzung sehen die Grünliberalen verschiedene kritische Verflechtungen in der vorgesehenen Bestimmung und schlagen eine dem Sinn der Vorlage entsprechende Umformulierung von § 18 Abs. 4bis vor. Geht es um die Baulandverflüssigung, wird eine Enteignung abgelehnt und der Ansatz mittels fiskalischer Massnahmen (§ 52b Abs. 2) als vertretbar erachtet. Jedoch sehen die Grünliberalen einen Konflikt mit dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden und schlagen deshalb vor, eine Lenkungsabgabe in der Höhe von 1% des Verkehrswerts vor. Bei Hochhäusern werden die Bestimmungen zum Schattenwurf als zu starr und restriktiv angesehen. Gefordert wird eine klarer bestimmte Regelung (u. A. Tagesstunden, Erleichterungen, etc.) und den Wechsel des Bemessungszeitpunkts hin zu den Äquinoktien. Ebenso wird im Sinne der Stufengerechtigkeit darauf hingewiesen, dass im Gesetz nur der Grundsatz und die konkrete Regelung in der Verordnung festgelegt werden soll. Bei der Erweiterung von Arbeitszonen sehen die Grünliberalen § 52d Absatz 1 als Gegenstand des Richtplans und regen an, diesen zu streichen und die verbleibenden Absätze unter den Titel «Projektbezogene Neueinzonung von Arbeitszonen» zu stellen. Als letzter Punkt sollen die Modalitäten für eine überkommunale Koordination von Einzonungen (§ 52e), in Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung, den Gemeinden überlassen werden.

#### SP Baselland:

Die SP beantragt die Rückweisung der Vorlage, da die in Verbindung stehenden Anpassungen des Kantonalen Richtplans noch nicht verabschiedet worden wären und eine Erarbeitung der Vorlage nicht unter Einbezug der Gemeinden stattgefunden habe. Eine Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird klar abgelehnt und im Planungsreferendum eine wichtige Möglichkeit für die Bevölkerung gesehen, Fehlplanungen auf demokratische Weise zu korrigieren. Auch wird nochmals klar auf § 31 der Kantonsverfassung verwiesen [Anm. siehe auch Stellungnahme der CVP]. Die Bestimmungen zur Mindestnutzung sollen so ergänzt werden, dass die Gemeinden nicht weiter benannte «Vorschriften zur Sicherung der Wohnqualität und zur Erfüllung ökologischer und sozial verträglicher Komponenten» erlassen dürfen und Gestaltungspläne im Baugesuchsverfahren verbindlich einfordern können. Ebenfalls unklar sei der Begriff «neue Bauten». Der Mechanismus zur Baulandverflüssigung wird begrüsst und gefordert, dass den Gemeinden mehr Spielraum bei der Festlegung von Fristen gewährt wird (Frist zur Überbauung von mindestens 3 Jahren). Zudem soll die minimale Bebauung bei 80% des maximal zulässigen Masses festgelegt werden (§ 52b Abs. 3). Die SP beantragt darüber hinaus eine Ergänzung zum Umgang mit nicht genutzten, leerstehenden Liegenschaften. Bei den Hochhäusern werden die vorgesehenen Bestimmungen für Bauten zwischen 30 und 60m als zu restriktiv und zentralistisch angesehen und auf eine Regelung in regionalen Entwicklungskonzepten verwiesen. Ein Verkehrsgutachten und ein Verkehrskonzept sollen zwingende Erfordernis bei Hochhäusern sein. Die Bestimmungen zur Erweiterung von Arbeitszonen werden gänzlich abgelehnt. Der Zweck einer Wirtschaftsförderung ist im RBG fremd und deshalb zu streichen. Eine Sonderregelung zur Mehrwertabgabe ist darüber hinaus nicht nachvollziehbar. Auch sieht die SP offene Verfahrensfragen zum Ablauf von Neueinzonungen resp. einem Rückfall in eine frühere Nutzungszone. Bei § 52e genüge die Zustimmung der Anstössergemeinden nicht als Abstimmung i.S. des Bundesgesetzes. Letztere soll in einem regionalen Entwicklungskonzept / Richtplan erfolgen. Hierzu seien die Regionen zu bezeichnen bzw. festzuhalten.

#### SVP Baselland:

Die Vernehmlassungsvorlage wird mit Ausnahme der Möglichkeit einer Erweiterung von Arbeitszonen abgelehnt. An § 11 Abs. 3 RBG ist als bewährtes direktdemokratisches Instrument festzuhalten. Die SVP weist auch darauf hin, dass eine Referendumsabstimmung auf dieser Stufe, bevor mit aufwendigen Umsetzungsplanungen und -arbeiten begonnen wird, prozessökonomisch durchaus sinnvoll sein kann. Die Einführung einer Mindestnutzung hingegen wird als unverhältnismässige bzw. sehr weitgehende Einschränkung der Gestaltungs-/Eigentumsfreiheit verstanden, ohne dass hierfür eine Notwendigkeit bestünde. Die in der Vorlage vorgesehenen Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden von der SVP mit aller Vehemenz abgelehnt. Sie widersprechen dem Prinzip der Verhältnismässigkeit und unterminieren den Grundgehalt der



Eigentumsgarantie. Inwieweit Baulandhortung tatsächlich ein Problem sei, würde zudem in der Vorlage nicht hinreichend konkretisiert. Aus Sicht der SVP gehen die Bestimmungen von § 52b weit über die im Bundesrecht nicht näher benannten Massnahmen zur Baulandverflüssigung hinaus. Zu den Bestimmungen für Hochhäuser wird die Frage aufgeworfen, inwiefern sich die vorgeschlagenen Regelungen überhaupt auf Bundesrecht abstützen vermögen zumal es auch fraglich erscheine, ob diese auf alle Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30m Anwendung finden sollen. Unbestritten und begrüsst wird hingegen der neue § 52d und die Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus. Kommt es zu einer überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen (§ 52e) gehen die Bestimmungen aus Sicht der SVP über die Anforderungen des Bundesrechts hinaus. Sie schlägt demgegenüber eine ledigliche Anhörung der Anstössergemeinden vor.

Gemeinden:

Insgesamt haben sich 24 Gemeinden explizit der Stellungnahme des Verbands Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) angeschlossen, teilweise mit zusätzlichen oder abweichenden Bemerkungen, Ergänzungen, Kommentaren und Vorschlägen. Gemäss einem Beschluss der Delegierten der Generalversammlung des VBLG schliessen sich diejenigen Gemeinden, die keine eigene Vernehmlassung eingereicht haben, der Vernehmlassung des VBLG an und sind bei der Auswertung der Vernehmlassung entsprechend zu beachten. Somit schliessen sich der Stellungnahme des VBLG insgesamt 79 Gemeinden an, wovon 55 auf eine Stellungnahme verzichtet haben.

Folgende Gemeinden schliessen sich vollumfänglich der Stellungnahme des VBLG an:

Arboldswil, Arisdorf, Bennwil, Bottmingen, Bretzwil, Brislach, Dittingen, Gelterkinden, Hersberg, Hölstein, Känerkinden, Kilchberg, Lausen, Liestal, Oberwil, Ormalingen, Rothenfluh, Schönenbuch, Waldenburg und Wintersingen.

VBLG:

Der VBLG kritisiert, dass die Gemeinden bei der Ausarbeitung der Vorlage nicht einbezogen worden seien und benennt sie deshalb als ungenügend bzw. vermisst «griffige» Lösungen zur Mindestnutzung und zur Baulandverflüssigung. Die Aufhebung des fakultativen Referendums (§ 11 Abs. 3 RBG) lehnt der Verband ab. Die Möglichkeit für die Gemeinden, eine Mindestnutzung einzuführen wird in der vorliegenden Form als nutzlos betitelt und gefordert, es den Gemeinden freizustellen, «in bestimmten Zonen Vorschriften zur Sicherung der Wohnqualität zu erlassen und im Rahmen des Baugesuchsverfahrens verbindliche Gestaltungspläne für die Umgebung einzufordern.» Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden im Grundsatz begrüsst, jedoch gefordert, dass (sobald ein Grundstück seit 10 Jahren in einer Bauzone und erschlossen ist) die Gemeinden eine von ihnen festgelegte Frist zur Überbauung festsetzen und eine minimale Bebauung von 80% des Nutzungsmasses eingefordert werden könne. Alternativ solle es den Gemeinden offen stehen auch Lenkungsabgaben anzuordnen - eine solche Regelung solle auch analog für Quartierpläne gelten, die nicht vollständig umgesetzt würden. Für Bestimmungen zu Hochhäusern würde der VBLG eine separate RBG-Anpassung begrüssen. Entsprechend dem Hochhauskonzept soll die Gebäudehöhe für Hochhäuser auf 25 m festgelegt oder nach der Delta-Regel bestimmt werden. Zudem sollen geeignete Standorte für Hochhäuser in den Regionen mittels regionaler Raumkonzepte festgelegt werden. Zur Qualitätssicherung fordert der VBLG ein zweistufiges Verfahren, wobei erst das Bebauungskonzept und anschliessend die architektonische Gestaltung jeweils mit Varianz- oder Wettbewerbsverfahren geklärt werden soll. Eine Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus wird im Grundsatz begrüsst und klar festgehalten, dass ein «Interesse der Wirtschaftsförderung» hierfür nicht ausreichend sei. Gleichzeitig seien auch Kompensationsmassnahmen zu regeln und Schutzinteressen, wie der Umgang mit Fruchtfolgeflächen, zu gewichten. Absatz 4 (von § 52d) sei zu streichen. Es wäre unverständlich, weshalb für Erweiterungen der Arbeitszonen Sonderregelungen bei der Mehrwertabgabe gelten sollen. Für die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen wird anstelle zustimmender Gemeinderatsbeschlüsse ein regionales Raumkonzept gefordert.



Allschwil:

Aus Sicht der Gemeinde Allschwil ist der vorliegende Entwurf langfristig nicht befriedigend und gibt den Gemeinden zu wenig Spielraum um der Raumentwicklung gerecht zu werden. Zudem soll der intrakantonale Abtausch von unbebauten Bauzonen mit in die Vorlage einbezogen werden. Die Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird im Wesentlichen als folgerichtig beurteilt. Bei der Einführung einer Mindestnutzung soll es den Gemeinden überlassen sein, deren Höhe festzulegen. Auch soll sich die Mindestnutzung auf die Lage eines Baukörpers beziehen können. Zudem sei der Begriff «neue Bauten» zu klären. Bei der Baulandverflüssigung werden die festgelegten Massnahmen als wenig zielführend und flexibel bezeichnet. Es soll überdies den Gemeinden überlassen werden, vertretbare Mittel und Fristen festzulegen. Zu den Bestimmungen für Hochhäuser weist die Gemeinde nochmals explizit darauf hin, dass diese nicht für Bauten in den Gewerbe- und Industriezonen gelten sollen. Für eine Erweiterung von Arbeitszonen müssten die möglichen Gründe hierfür im Gesetz benannt werden. Insellösungen seien demgegenüber zu unterbinden. Die (Sonder-) Regelung zur Mehrwertabgabe sei zu streichen. Bei der überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen sei die Bestimmung zu überarbeiten und die regionale Perspektive einzubeziehen.

Biel-Benken:

Die Gemeinde hat Bedenken gegenüber der zeitlichen Überschneidung der Richtplananpassungen (2016) und dieser Vorlage sowie dem aus ihrer Sicht mangelnden Einbezug der Gemeinden bei der Erarbeitung des Gesetzesentwurfs. Sie beantragt deshalb, die Vorlage zurückzuziehen und nach der Genehmigung des KRIP nochmals gemeinsam mit den Gemeinden von vorne zu beginnen. Eine Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG scheint unter Bedingungen grundsätzlich möglich zu sein. Zur Festlegung einer Mindestnutzung wünscht die Gemeinde eine generelle Kompetenzdelegation an die Gemeinden. In gleichem Sinne sollen auch für Massnahmen und Fristen der Baulandverflüssigung den Gemeinden ausreichend Spielraum gewährt werden. Hochhäuser sollen nicht im Widerspruch zum bestehenden kantonalen Hochhauskonzept stehen und die Regionen deren Standorte selber bestimmen. Für Hochhäuser soll ein Verkehrsgutachten / -konzept verbindlich sein. Bei der Erweiterung von Arbeitszonen habe die Wirtschaftsförderung im RBG in dieser Form nichts zu suchen. Zudem werden Verfahrensfragen hinsichtlich der Zuständigkeit aufgeworfen. Ebenfalls nicht nachvollziehbar sei die unterschiedliche Handhabung der Mehrwertabgabe. Die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonung solle in den Planungsregionen in regionalen Entwicklungs- / Raumkonzepten erfolgen.

Binningen:

Die Gemeinde beanstandet einen fehlenden Einbezug in die Ausarbeitung der Vorlage und erachtet auch deshalb den Gesetzesentwurf als ungenügend. Grundsätzlich wird die Stellungnahme des VBLG unterstützt und in folgenden Punkten präzisiert: Die Einführung einer Mindestnutzung (sowie die Kann-Formulierung und ein Mindestmass) wird begrüsst. Zur Baulandverflüssigung sollen die Fristen von 5 auf 2 Jahre reduziert werden und die Gemeinden einen «angemessenen» Faktor des Katasterwerts bestimmen können. Hochhausstandorte sollen auch mittels Hochhauskonzept oder kommunalem Richtplan festgelegt werden können. Zudem sei ein Varianzverfahren dem geforderten Wettbewerbsverfahren gleichzustellen. Bei der Erweiterung von Arbeitszonen soll die Frist für den Beginn von Bauarbeiten auf 2 Jahre reduziert werden (analog § 132 RBG). Die Ausgestaltung der überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonung sei komplett zu überarbeiten um dem Ziel des Zersiedelungsstopps im Spannungsfeld von peripheren Gebieten und gut erschlossenen Lagen gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang wird die Frage nach einer Verbindung zur Bauzonenstatistik aufgeworfen, um zu klären, welche Gemeinde einzonungsberechtigt wäre oder als «Auszonungskandidat» gelten solle. Ergänzend würde die Gemeinde eine Möglichkeit zum interkantonalen Bauzonenabtausch begrüssen.

Bubendorf:

Die Gemeinde bedauert eine fehlende Zusammenarbeit mit den Gemeinden bei der Erarbeitung der Vorlage und schliesst sich im Grundsatz der Stellungnahme des VBLG an. Davon abweichend wird § 52b (Baulandverflüssigung) vollständig abgelehnt. Die vorgeschlagenen Massnahmen

würden weit über Art. 15a RPG hinausreichen und einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen.

Ettingen:

Schliesst sich im Wesentlichen der Stellungnahme der Baselbieter Bauverwalterkonferenz an und präzisiert zu § 52b (Baulandverflüssigung), dass die Absätze 3, 4 und 5 ersatzlos zu streichen seien. Zudem soll in § 52b Abs. 2 die Frist für die Gemeinden klar definiert werden. Begrüsst würde, wenn den Gemeinden ein Massnahmenfächer zur Baulandverflüssigung zur Verfügung stehe. Zu § 52c empfiehlt die Gemeinde eine Streichung des Passus: «mit Blick auf eine gute Gestaltung...» Dieses Anliegen sei Gegenstand der Quartierplanung.

Muttenz:

Die Gemeinde schliesst sich im Grundsatz der Stellungnahme des VBLG an und präzisiert folgende Punkte: Die Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird entschieden abgelehnt. Die Regelungen zur Baulandverflüssigung werden als völlig ungeeignet und als in der Praxis kaum anwendbar bezeichnet. Eine überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen soll auch in anderer Weise gewährleistet werden können und ein regionales Raumkonzept (wie vom VBLG gefordert) wird als zu hohe Hürde abgelehnt.

Pratteln:

Bei den Bestimmungen zur Baulandverflüssigung ist aus Sicht der Gemeinde unklar, was passieren würde, wenn die Gemeinde das erworbene Grundstück nicht innert 3 Jahren überbauen könne. Darüber hinaus bestehen weitere Verfahrensfragen und die Regelung wird als massiver Eingriff in das Privateigentum verstanden. Für die Erweiterung von Arbeitszonen wird das ausschliessliche Interesse an der Wirtschaftsförderung als kritisch betrachtet und eine Ergänzung mit weiteren Kriterien angeregt. Die Bestimmungen zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen werden als Praxisfremd angesehen, zumal eine Zustimmung aller Anstössergemeinden den jeweiligen Partikularinteressen entgegenlaufen kann. Am Status quo soll deshalb festgehalten werden, bis sich die Regionalplanungen etabliert haben.

Röschenz:

Der Eingriff ins Privateigentum wird mit Vehemenz abgelehnt.

Sissach:

Die Stellungnahme des VBLG wird nicht in allen Punkten unterstützt. In Bezug auf § 52b (Baulandverflüssigung) schliesst sich die Gemeinde Sissach der Stellungnahme der Baselbieter Bauverwalterkonferenz an. Bei § 52e (überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen) wird dessen ersatzlose Streichung beantragt.

Therwil:

Die Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird abgelehnt und darauf hingewiesen, dass die Argumentation in der Vorlage nicht zu überzeugen vermöge. Die Einführung einer Mindestnutzung wird begrüsst und angeregt, den Begriff «neue Bauten» genau zu definieren. Zu den Bestimmungen über die Baulandverflüssigung: Hier sei der finanzielle Ansatz in der Vorlage zu moderat. Unklar bleibe zudem, was mit nicht mehr bewohnbaren Gebäuden passiere und was geschehen würde, falls die Gemeinde eine Überbauung nicht innerhalb von drei Jahren realisieren könne. Generell würde die Gemeinde ein Massnahmenfächer begrüssen und regt an, die Wirkung einer Besteuerung nach Verkehrswert zu prüfen. Die Bestimmungen zu den Hochhäusern werden im Grundsatz begrüsst, jedoch darauf hingewiesen, dass die Verbindung zum kantonalen Richtplan als überflüssig gestrichen werden könne. Für die Erweiterung von Arbeitszonen genüge das Interesse der Wirtschaftsförderung alleine nicht. Ebenso dürfen keine Insellösungen entstehen und müssten Kompensationsmassnahmen geregelt werden. Zudem wären Verfahrensfragen (insb. hinsichtlich der Zuständigkeiten) zu klären. Die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen wird als nicht praktikabel beurteilt und als möglicher Lösungsweg hierzu die Bildung von Planungsregionen vorgeschlagen.

Wittinsburg:

§ 52b wird als zu grosser Eingriff in die Eigentumsrechte der Privaten betrachtet und mit Vehemenz abgelehnt.

Verbände:

Baselbieter Bauverwalterkonferenz, BBK:

Aus Sicht der BBK müssten, unabhängig eines Aufhebens des oder Festhaltens am fakultativen Planungsreferendum, die Gemeinden und Regionen besser in die kantonale Planung miteinbezogen werden. Die Einführung einer Mindestnutzung (und insb. die «Kann»-Formulierung) wird begrüsst. Jedoch sei der Begriff «neue Bauten» genau zu definieren. Auch bei der Baulandverflüssigung erscheine die «Kann»-Formulierung als sinnvoll. Der finanzielle Ansatz (als Lenkungsabgabe) sei zu moderat und sollte erhöht werden. Zudem sollte die von den Gemeinden angesetzte Frist klar bestimmt und gemäss Vorschlag auf 5 Jahre festgelegt werden. Ebenso wird die Frage nach einer Handhabung für nicht mehr bewohnbare Gebäude und verschiedene Verfahrensfragen zu § 52b Abs. 5 aufgeworfen. Die BBK würde des Weiteren einen Massnahmenfächer für die Gemeinden begrüssen. Bei den Bestimmungen zu den Hochhäusern empfiehlt die BBK nicht von Charakter, sondern von Nutzung zu sprechen und den Hochhausbegriff auch auf Bauten mit reiner Geschäftsnutzung auszudehnen. Die BBK weist auf die zeitliche Diskrepanz zwischen dem Erlass der Richtplananpassungen (2016) und der vorliegenden Vorlage hin. Bei der Erweiterung von Arbeitszonen sind Insellösungen auszuschliessen. Die Anlehnung an die Wirtschaftsförderung wird als problematisch erachtet und zu den Bestimmungen verschiedene Verfahrensfragen aufgeworfen. Für die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen wird die Zustimmung sämtlicher Anstössergemeinden als kaum umsetzbar erachtet und eine andere Lösung, z.B. mittels Planungsregionen angeregt. Abschliessend wünscht sich die BBK eine bessere und respektvollere Zusammenarbeit zwischen dem Kanton und den Gemeinden

Birsstadt:

Die Birsstadtgemeinden schliessen sich weitgehend der Stellungnahme des VBLG an und präzisieren: Die Abschaffung des fakultativen Planungsreferendums wird abgelehnt. Das Referendum diene dazu, «vernünftige» mehrheitsfähige Vorschläge auszuarbeiten, wobei dessen Abschaffung lediglich zu einer Verschiebung der Abstimmung führe. Die Einführung einer Mindestnutzung für neue Bauten wird überwiegend positiv, jedoch die «Kann»-Formulierung ambivalent beurteilt. Die Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden ebenfalls mehrheitlich begrüsst und eine Verkürzung der Fristen gewünscht. Abweichende Haltungen liegen in der Umsetzbarkeit der Massnahmen und der fehlenden Definition des «öffentlichen Interesses». Bei den Hochhäusern wird angeregt, dass auch Bauten mit alleinigem Geschäftscharakter unter den Hochhausbegriff im Sinne von § 52c fallen (Gleichberechtigung) und ein Varianzverfahren dem Wettbewerbsverfahren gleichgestellt wird. Zudem soll die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren in Abhängigkeit der Höhe der Gebäude und zur Nähe von ISOS Gebieten erfolgen. Ebenfalls werden Übergangsregelungen für laufende Hochhausplanungen gefordert. Für die Regelung des Schattenwurfs wird eine Anpassung an die Praxis des Kantons Basel-Stadt (Messzeitpunkt an den Äquinoktien) gefordert, ebenso wie die Beurteilungskompetenz für die Gemeinden beim Schattenwurf auf Zonen für öffentliche Werke und Anlagen. Die Bestimmungen zur Erweiterung der Arbeitszonen werden als Widerspruch zur Innenverdichtung verstanden und abgelehnt. Für die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen wird ein regionaler Kontext gefordert und eine verstärkte Unterstützung des Kantons bei der Bildung von Planungsregionen sowie ein fachlicher Austausch gewünscht.

Basellandschaftlicher Natur- und Vogelschutzverband, BNV:

Die Abschaffung von § 11 Abs. 3 RBG wird abgelehnt. Die vorgesehenen Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden als zentralistisch angesehen und ein stärkerer Fokus auf die Qualität der Bebauung gefordert. Die Kompetenz für eine Bauverpflichtung solle dafür bei den Gemeinden

liegen, ebenfalls die Wahl von Fristen und Sanktionen. Solche Massnahmen müssten auf Quartierpläne gleichfalls anwendbar sein. Die Möglichkeit zur Erweiterung von Arbeitszonen wird als «Kniefall vor den wirtschaftlichen Interessen» verstanden und darin mitunter ein Widerspruch zum haushälterischen Umgang mit dem Boden gesehen. Auch sieht der BNV darin ein Vorgreifen in die laufende Beschlussfassung bzw. Genehmigung des Kantonalen Richtplans und verlangt ein Zurückstellen der Vorlage. Zudem erachtet der BNV die Einführung einer Flächenkompensation als zwingend notwendig. Insgesamt lehnt er § 52d ab. Die Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen solle dem jeweiligen Handlungsraum gemäss Raumkonzept folgen, andernfalls sei § 52e in dieser Form komplett abzulehnen. Darüber hinaus verlangt der BNV weitere Ergänzungen des Raumplanungs- und Baugesetzes zur Wohnqualität, zu Pflichtparkplätzen und zu Vernetzungs- bzw. Ausgleichsflächen.

Bauernverband beider Basel, BVBB:

Der BVBB begrüsst im Grundsatz die vorgesehenen Anpassungen. Die Aufhebung des fakultativen Referendums wird hingegen entschieden abgelehnt und dabei auf die Kantonsverfassung [Anm. siehe auch Stellungnahme der CVP] und die entstehende Machtfülle der Bau- und Umweltschutzdirektion verwiesen. Die Massnahmen und Fristen zur Baulandverflüssigung seien den Gemeinden zu überlassen und die Lenkung solle grundsätzlich mittels fiskalischer Massnahmen erfolgen. Die Möglichkeit zur Enteignung wird kategorisch und als der Bundesverfassung widersprechend abgelehnt. Eine Erweiterung von Arbeitszonen könne soweit unterstützt werden, als strikte Kriterien für den Begriff der Wirtschaftsförderung festgelegt, Fruchtfolgeflächen kompensiert und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung von Industriebrachen nachgewiesen werden. Zudem sei die Regelung zur Mehrwertabgabe ersatzlos zu streichen.

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, DHK:

Wünscht eine Anpassung der Bestimmungen zu den Hochhäusern im Sinne ihrer früher unterbreiteten Vorschläge und eine prominentere Thematisierung im Raumplanungs- und Baugesetz. Demnach soll der Höhenbegriff weiteren Abhängigkeiten unterstellt und Beurteilungskriterien für Hochhäuser festgelegt werden. Auch wird der zwingende Einbezug kommunaler und kantonaler Fachstellen (darunter auch die DHK) gefordert.

Hauseigentümerverband, HEV:

Der HEV sieht im fakultativen Planungsreferendum ein direktdemokratisches Mittel sowie die Kontrollmöglichkeit, die von der Politik vorgebrachte Richtplanung zu korrigieren und lehnt dessen Aufhebung entsprechend ab. Die Bestimmungen zur Einführung einer Mindestnutzung erachtet der HEV vorliegend als ein unverhältnismässiger und nicht zielführender Eingriff ins Privateigentum. Grundeigentümerschaften könnten gezwungen sein, über ihre Bedürfnisse hinaus zu bauen und Investoren wären verpflichtet, entgegen unternehmerischer Überlegungen überdimensionierte Bauvorhaben zu realisieren. In der Folge würden Fehlinvestitionen gefördert und ungenutzte Bauruinen produziert. Zudem lehnt er die Formulierung «für bestimmte Zonen» und «minimal 50% der maximal zulässigen Nutzung» ab, da Verdichtung nach innen primär in Kernzonen und bei Um- und Ausbauten stattfinde. Das Mindestmass von 50% wird demgegenüber als zu hohe und starre Vorgabe angesehen. Die vorgesehenen Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden als unverhältnismässig und weit über das Ziel hinausschiessend kritisiert und als nicht akzeptabel abgelehnt. Beanstandet wird auch, dass sich die Vorlage über das für die vorgesehenen Massnahmen erforderliche öffentliche Interesse ausschweigt. Enteignungen seien überdies im Bundesrecht nicht explizit vorgesehen. Zudem wird eine nicht zweckgebundene finanzielle Lenkungsabgabe dezidiert abgelehnt. Die Stellungnahme des HEV enthält einen eigenen Formulierungsvorschlag für § 52b der im Kern auf einer jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückswerts beruht. Die Definition von Hochhäusern im Raumplanungs- und Baugesetz wird im Grundsatz unterstützt, das verpflichtende Wettbewerbsverfahren jedoch als zu starr und nicht zielführend abgelehnt. Eine Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus wird im Sinne der Standortförderung unterstützt, der Zusatz «das Projekt beförderlich voranzutreiben» aber als nicht



praktikabel beurteilt. Im Fall einer automatischen Rückzonung (§ 52d Absatz 3) wird eine Ausnahmeregelung bei unverschuldeten Verzögerungen durch Dritteinwirkungen verlangt. Die Regelung über die Mehrwertabgabe wird abgelehnt und deren Streichung beantragt. Für die überkommunale Abstimmung bei Neueinzonung vorgesehene Zustimmung der Anstössergemeinden wird als sachgerecht beurteilt. Abschliessend wird die Darstellung der finanziellen Auswirkungen in Abschnitt 1.7 der Vorlage als plakativ und falsch bewertet.

Pro Natura Baselland:

Die Abschaffung von § 11 Abs. 3 RBG wird abgelehnt. Die vorgesehenen Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden als zentralistisch angesehen und ein stärkerer Fokus auf die Qualität der Bebauung gefordert. Die Kompetenz für eine Bauverpflichtung solle dafür bei den Gemeinden liegen, ebenfalls die Wahl von Fristen und Sanktionen. Solche Massnahmen müssten auf Quartierpläne gleichfalls anwendbar sein. Hochhausstandorte sollen nicht auf diejenigen im Richtplan beschränkt werden sondern auf einem überkommunalen Konzept beruhen. Zudem sei unbedingt ein Verkehrsgutachten beizubringen. Die Möglichkeit zur Erweiterung von Arbeitszonen wird als «Kniefall vor den wirtschaftlichen Interessen» verstanden und darin mitunter ein Widerspruch zum haushälterischen Umgang mit dem Boden gesehen. Auch sieht Pro Natura Baselland darin ein Vorgehen in die laufende Beschlussfassung bzw. Genehmigung des Kantonalen Richtplans und verlang ein Zurückstellen der Vorlage. Zudem wird die Einführung einer Flächenkompensation als zwingend notwendig erachtet. Insgesamt lehnt sie § 52d ab. Die Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen solle dem jeweiligen Handlungsraum gemäss Raumkonzept folgen, andernfalls sei auch § 52e in dieser Form abzulehnen. Darüber hinaus werden weitere Ergänzungen des Raumplanungs- und Baugesetzes zur Wohnqualität und zu Pflichtparkplätzen verlangt.

VCS beider Basel:

Die Vorlage greife der Genehmigung der Richtplan-Revision vor. Dieses Vorgehen sei abzulehnen. Das fakultative Referendum (§ 11 Abs. 3 RBG) sei beizubehalten. Demgegenüber seien die Bestimmungen zur Baulandverflüssigung abzulehnen. Vielmehr solle eine Regelung erarbeitet werden, die sicherstelle, dass für Vorhaben im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung von Qualitätskriterien, brachliegendes Bauland genutzt werden könne. Der VCS moniert ein fehlendes gemeindeübergreifendes Konzept, das sicherstelle, dass Hochhäuser nur an Standorten entstünden, welche optimal an den öffentlichen und an den Langsamverkehr angeschlossen seien. § 52c Abs. 2 wird vorliegend abgelehnt und strengere MIV-minimierende Bestimmungen gefordert. Die Bestimmungen zur Erweiterung von Arbeitszonen lehnt der VCS, als nicht dem Sinn des Bundesrechts entsprechend, klar ab. Zudem würde damit die Wirtschaft die Raumplanung vorgeben und nicht umgekehrt die Raumplanung die richtigen Standorte für die Wirtschaft bestimmen. Zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen verweist der VCS auf das Raumkonzept und darin benannte, über die Kantonsgrenzen hinausgehende Handlungsräume. Daher brauche es eine kantonsübergreifende Koordination. Der VCS lehnt die Bestimmung von § 52e in der vorliegenden Form ab. Abschliessend fordert der VCS, dass Siedlungsverdichtung mit einer «Autoverkehrsreduktion» einhergehen müsse, da der Raum zu wertvoll sei, als ihn mit ineffizientem Autoverkehr zu füllen. Zudem sei die Parkplatzpflicht aufzuheben oder auf ein tiefes Minimum zu senken.

Wirtschaftskammer Baselland:

Die Wirtschaftskammer sieht im fakultativen Planungsreferendum ein direktdemokratisches Mittel sowie die Kontrollmöglichkeit, die von der Politik vorgebrachte Richtplanung zu überprüfen, gegebenenfalls zu korrigieren und lehnt dessen Aufhebung entsprechend ab. Die Bestimmungen zur Einführung einer Mindestnutzung erachtet die Wirtschaftskammer als verfehlt, zumal eine Mindestnutzung primär auf Um- oder Ausbauten und damit insbesondere in Kernzonen angewendet werden solle. Auch das Mindestmass von 50% wird als zu starr angesehen. Die Bestimmungen stellten eine massive staatliche Einschränkung dar, die sich negativ auf den Standortentscheid von Unternehmen oder die Investitionsbereitschaft auswirken könne. Die Wirtschaftskammer lehnt die Bestimmungen zur Mindestnutzung daher entschieden ab. Die



vorgesehenen Massnahmen zur Baulandverflüssigung werden als massiven, unverantwortbaren Eingriff in die Eigentumsgarantie gesehen und vollständig und kategorisch zurückgewiesen. Weder verlange Art. 15a RPG Regelungen in dieser Schärfe noch bestünde im Kanton Basel-Landschaft ein entsprechender Notstand, der einen Verkaufszwang rechtfertigen würde. Zudem wäre es unverantwortlich, das Halten von Landreserven durch Private generell unter dem Begriff «Baulandhortung» zu subsumieren. Beanstandet wird auch, dass die Vorlage das erforderliche öffentliche Interesse für die vorgesehenen Massnahmen unterschlage. Enteignungen seien überdies im Bundesrecht nicht explizit vorgesehen. Die Stellungnahme der Wirtschaftskammer enthält einen eigenen Formulierungsvorschlag für § 52b der im Kern auf einer jährlich wiederkehrenden Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich massgebenden Grundstückswerts beruht. Die Wirtschaftskammer begrüsst, dass Hochhäuser nur an den im Kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten zulässig sein sollen und erachtet die Erarbeitung von Quartierplänen zur Realisierung von Hochhäusern als zielführend. Jedoch wäre die Vorgabe eines Wettbewerbsverfahrens Aufgabe der ausschreibenden Stelle und bedürfe keiner gesetzlichen Regelung. Auf das verpflichtende Wettbewerbsverfahren soll deshalb verzichtet werden. Eine Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus wird begrüsst, auf den Zusatz «das Projekt beförderlich voranzutreiben» soll aber verzichtet werden. Im Falle einer automatischen Rückzonung (§ 52d Absatz 3) wird eine Ausnahmeregelung bei unverschuldeten Verzögerungen durch Dritteinwirkungen verlangt. Bei der Regelung über die Mehrwertabgabe wird auf die laufenden politischen Beratungen zum Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten verwiesen. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, weshalb im RBG nun sachthematisch fremde Regelungen Eingang finden sollen. Deren ersatzlose Streichung wird beantragt. Die bei der überkommunalen Abstimmung von Neueinzonung vorgesehene Zustimmung der Anstössergemeinden wird als Minimalvariante begrüsst. Abschliessend kann sich die Wirtschaftskammer zur Darstellung der Regulierungsfolgenabschätzung in Abschnitt 1.9 dieser Vorlage nicht einverstanden erklären, sowohl was die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinden anbelangt als auch zu den Ausführungen über eine zukunftsgerichtete Nutzungsplanung.

#### WWF Region Basel:

Die in der Vorlage vorgebrachten Argumente für eine Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG erscheinen dem WWF als nicht schlüssig. Ein definitiver Entscheid bereits im Richtplanverfahren weise zu einem frühen Zeitpunkt planerischen Anstrengungen den Weg und verhindere allfällige Fehlinvestitionen. Das fakultative Planungsreferendum sei deshalb beizubehalten. Die Bestimmungen über eine Mindestnutzung kann der WWF im Grundsatz befürworten, verlangt aber nicht näher umschriebene Rahmenbedingungen und Anforderungen dazu. Ebenso werden Anstrengungen zur Baulandverflüssigung befürwortet, jedoch in der vorliegenden Formulierung einen unverhältnismässigen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte gesehen. Artikel 15a RPG sehe keine Enteignung vor und es könnten andere Formen der Verflüssigung geprüft werden. Zudem fordere das Bundesgesetz ausdrücklich ein öffentliches Interesse, welches im Gesetzesentwurf weder erwähnt noch beschrieben sei. Gefordert wird eine Präzisierung bzw. Neuformulierung der Bestimmungen. Hochhausstandorte bedürften einer Planung über die Standortgemeinden hinaus und sollen zudem nur errichtet werden können, wenn ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Verkehr gewährleistet sei. Zudem sollen Hochhäuser landschaftlich oder naturräumlich wichtige Gebiete nicht beeinträchtigen dürfen. Auch bleibe unklar, weshalb der Bemessungszeitpunkt nicht bei den Äquinoktien liege. In die Schattenregelung sei eine bestehende Vorbelastung miteinzubeziehen. Bei den Bestimmungen zur Erweiterung von Arbeitszonen wird auf die bereits ablehnende Haltung zum Richtplanentwurf hingewiesen. Da unsicher sei, ob der Bund die Richtplananpassungen überhaupt genehmige, sei die Festlegung in einem kantonalen Gesetz weder angebracht noch legitimiert. Die Bestimmungen werden gesamthaft abgelehnt. Die Regelungen zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen werden als ungenügend angesehen und hierfür regionale Richtpläne gefordert.

Private / Übrige:

Depo-NIE:

Die Interessensvertretung Depo-Nie lehnt eine Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG entschieden ab und verweist in ihrer ausführlichen Stellungnahme unter anderem auf die Kantonsverfassung [Anm. siehe auch Stellungnahme der CVP] und einer entstehenden Machtfülle für Regierungsrat bzw. Bau- und Umweltschutzdirektion (mit Hinweis auf die §§ 12 und 13 RBG - die Bedeutung und der Zweck kantonaler Nutzungspläne sowie deren Erlass).

Planungsbüros:

Die Aufhebung von § 11 Abs. 3 RBG wird abgelehnt. Bei der Einführung einer Mindestnutzung wird darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung in ganzen «Zonen» oder «Teilen von Zonen» nicht mit den Entwicklungsbestrebungen der Gemeinden deckungsgleich sein muss. Sie empfehlen daher, die nutzungsplanerische Umsetzung den Gemeinden zu überlassen. Gleichzeitig schlagen die Planungsbüros vor, auf das Mindestmass von 50% zu verzichten und den Begriff «Mindestnutzung» in der Mehrzahl zu führen. Die Bestimmungen der Baulandverflüssigung wären nicht effektiv und würden durch die langen Fristen den Interessen der Gemeinden entgegenlaufen. Auch sei eine Verknüpfung mit dem Steuerrecht sachfremd und der Baulandverflüssigung nicht dienlich. Die Planungsbüros schlagen vor, § 52b Abs. 2 ersatzlos und in Absatz 1 die Frist von 10 Jahren zu streichen. Beim vorgesehenen Mindestmass der Überbauung (§ 52b Abs. 3) wird auf einen möglichen Konflikt mit § 18 Abs. 4bis hingewiesen. Bei den Bestimmungen zu den Hochhäusern sollen alle Gebäude über 30m Gebäudehöhe als Hochhaus gelten. Zudem sei ein Verweis auf den Richtplan (§ 52c Abs. 2) nicht notwendig und zu streichen. Varianz- oder kooperative Verfahren sollen dem Wettbewerbsverfahren gleichgestellt und der Qualitätsbegriff auf «Städtebau und Architektur» fokussiert werden. In Bauzonen, die Gebäudehöhen von mehr als 30m zulassen, solle überdies keine Quartierplanpflicht gelten. Die Planungsbüros regen an, die Bestimmungen zum Schattenwurf in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz zu regeln und dabei privatrechtliche Vereinbarungen zu berücksichtigen. Zum Schattenwurf werden weitere Präzisierungen (Berücksichtigung bestehender Schattenwurf, sprachliche Korrekturen sowie weitere Punkte bei der Bemessung des Schattenwurfs) gefordert. Bestimmungen für eine Erweiterung von Arbeitszonen (§ 52d) sollen gestrichen werden. Sie stünden im Widerspruch zu den Vorgaben des Kantonalen Richtplans und den bundesrechtlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und zur Bauzonendimensionierung. Sollte dennoch daran festgehalten werden, sei das öffentliche Interesse einer Erweiterung darzulegen. Hierzu genüge die Wirtschaftsförderung alleine nicht. Zudem müsse klargestellt werden, dass § 52d nur für [vor Ort] bestehende Betriebe Anwendung finden soll (auch mit Blick auf die Richtplananpassung 2016) und grössere Einzonung kompensiert werden müssten. Darüber hinaus sei die «beförderliche Vorantreibung» zu streichen und die Fristen für den Beginn der Bauarbeiten, abgestimmt mit § 132 RBG, auf 2 Jahre zu reduzieren. Eine Sonderregelung zur Mehrwertabgabe sei im Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten festzulegen. Bei der überkommunalen Abstimmung von Neueinzonungen verlangen die Planungsbüros eine ersatzlose Streichung und die Erarbeitung eines mit dem eidgenössischen Recht und dem Richtplan kohärenten Vorschlags, zumal eine ledigliche Zustimmung der Anstössergemeinden für eine überkommunale Abstimmung der Bauzonen nicht ausreiche.

**1.10.1 Kurzzusammenfassung und erfolgte Anpassungen**

Der Regierungsrat zeigt sich erfreut über die rege und kritische Auseinandersetzung mit der komplexen Materie und die zahlreichen Vorschläge. Diese gehen in teilweise diametrale Richtungen, was zwar die Diskussion interessanter, den Gesetzgebungsprozess aber nicht einfacher macht.

Vom Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), verschiedenen Gemeinden und der SP wird zudem eine mangelnde Zusammenarbeit mit den Gemeinden moniert. Obwohl eine Vertretung des VBLG im Rahmen der Erarbeitung des Gesetzesentwurfes in der Arbeitsgruppe bei

einzelnen Themen mitdiskutieren konnte, wird offensichtlich der Einbezug der Gemeinden als ungenügend empfunden. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Vernehmlassung konnte der VBLG zudem die Anliegen der Gemeinden detailliert einbringen. Die Mitwirkung der basellandschaftlichen Gemeinden wurde im Rahmen des vorgegebenen Verfahrens somit sichergestellt.

Der Regierungsrat sieht mit Blick auf eine Anpassung des Gesetzesentwurfs und der Erläuterungen aufgrund der externen Vernehmlassung namentlich folgende Punkte, welche einer Anpassung bedürfen:

- Auf die Aufhebung des fakultativen Referendums (§ 11 Absatz 3 RBG) wird verzichtet.
- Die Erläuterungen zu § 18 Absatz 4<sup>bis</sup> RBG werden nachfolgend präzisiert und entstandene Unklarheiten bereinigt.
- In § 52b (Baulandverflüssigung) wird das im Bundesrecht geforderte öffentliche Interesse zur Festlegung von Massnahmen in Absatz 1 aufgenommen. Auf das Recht zum Kauf der Grundstücke durch die Gemeinden und der Einleitung von Enteignungsverfahren wird verzichtet. Hingegen werden starke fiskalische Anreize zur Baulandmobilisierung gesetzt.
- In § 52c (Hochhäuser) wird auf die Verbindung zum Kantonalen Richtplan verzichtet (Absatz 2 gestrichen). Zudem wird der Begriff des Wettbewerbsverfahrens in den nachfolgenden Erläuterungen verdeutlicht und eine Präzisierung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ausgearbeitet. Überdies werden die Bestimmungen zum Schattenwurf gestrichen (Absatz 4). Die Thematik bleibt im Wettbewerbsverfahren hinreichend zu berücksichtigen.
- In § 52d (Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus) wird das explizit benannte «Interesse der Wirtschaftsförderung» (Absatz 1) sowie die Regelung zur Planungsmehrwertabgabe (Absatz 4) gestrichen.
- Auf § 52e (Überkommunale Abstimmung bei Neueinzonungen) wird verzichtet.

Auf Basis der ausgewerteten Vernehmlassung überarbeitete der Regierungsrat den Gesetzesentwurf. Die Änderungen gegenüber der Vernehmlassungsvorlage werden nachfolgend dargestellt und erläutert.

### **§ 11 Verfahren**

In der Vernehmlassungsvorlage sollte § 11 Absatz 3 «fakultatives Richtplanreferendum» aufgehoben werden. Nach Auffassung verschiedener Vernehmlassungsteilnehmenden würden bei einer Aufhebung des fakultativen Referendums Bürgerrechte verloren gehen. Auch wenn entgegen der geäusserten Bedenken mit dem fakultativen Referendum keine Richtplan-Beschlüsse korrigiert, sondern nur aufgehoben werden können, soll das Referendum als offenbar in weiten Kreisen der Bevölkerung geschätztes direktdemokratisches Element beibehalten werden.

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

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

Verschiedentlich wurde in der Vernehmlassung die Frage aufgeworfen, was unter dem Begriff «neue Bauten» zu verstehen sei. Damit sind weder Anbauten an, noch Umbauten von bestehenden Gebäuden gemeint. Vielmehr geht es darum, dass bei noch nicht bebauten Grundstücken anlässlich der erstmaligen Bebauung bzw. bei einem Abbruch von vorbestehenden und der Erstellung von Ersatzneubauten, die Nutzung der Grundstücke im Sinne einer Verdichtung nach Innen optimal gelenkt werden soll. Bestehende Bauten mit geplanten An- oder Umbauten

sind von der vorliegenden Regelung nicht betroffen. Sie unterstehen in der Regel den Bestimmungen über die Bestandesgarantie (§ 109 resp. § 110 RBG).

Gefordert wurde teilweise, dass es den Gemeinden freigestellt werden soll, selbst eine Mindestnutzung resp. -ziffer festzulegen. Dies ist mit der vorliegenden Bestimmung möglich. Es ist den Gemeinden freigestellt, eine entsprechende Mindestnutzung festzulegen oder nicht. Falls sie sich dazu entscheiden, darf sie aber nicht unter 50% der maximal zulässigen Nutzung liegen. An der Bestimmung kann daher festgehalten werden.

### **§ 52b Baulandverflüssigung**

<sup>1</sup> *Ist ein unüberbautes, **erschlossenes** Grundstück schon mindestens 10 Jahre in einer 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.*

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

<sup>3</sup> *Ist das Grundstück nach Ablauf von weiteren 5 Jahren nicht zu mindestens 50% des maximal zulässigen Masses zonenkonform überbaut, so ~~hat die Gemeinde ein Recht zum Kauf am Grundstück zum dann geltenden Verkehrswert.~~ **wird es von der Steuerveranlagungsbehörde zum vierfachen Katasterwert für die Steuerberechnung zu berücksichtigt.***

<sup>4</sup> ***Nach weiteren zwei Jahren erfolgt die Veranlagung zum Verkehrswert der Liegenschaft.***

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

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

Nie bestand die Absicht, dass Gemeinden eine Massnahme zur Baulandverflüssigung ohne ein entsprechendes überwiegendes öffentliches Interesse festlegen bzw. verfügen können. Dies ergibt sich einerseits aus Artikel 15a RPG selbst und kann andererseits aus Artikel 36 Absatz 2 der Bundesverfassung abgeleitet werden. Dennoch erscheint es folgerichtig, das Erfordernis eines öffentlichen Interesses auch im Gesetzesentwurf explizit zu verankern. Daher wird in § 52b Absatz 1 der Wortlaut aus Artikel 15a RPG übernommen und den Massnahmen zur Baulandverflüssigung vorangestellt.

Von der vorgesehenen Möglichkeit der Gemeinden zum Erwerb der unbebauten Grundstücke bis hin zur Enteignung wird aufgrund der verbreitet negativen Rückmeldungen aus dem Vernehmlassungsverfahren abgesehen. Hingegen bestand Zustimmung zur Möglichkeit, mit finanziellen Massnahmen die Verflüssigung von Bauland zu fördern. Mit der nun vorgeschlagenen Regelung wird der finanzielle Anreiz, das Grundstück zu überbauen, sukzessive erhöht. Ab einem bestimmten Zeitpunkt wird sich die wirtschaftliche Betrachtungsweise durchsetzen, das Grundstück zu bebauen. Die Veranlagung zum Verkehrswert der Liegenschaft wird sich an den durchschnittlichen Baulandpreisen im unmittelbaren Umfeld orientieren. Die Veranlagung zum Verkehrswert ist in der Lehre anerkannt und geht nicht so weit wie das Kaufrecht oder die Enteignung durch die Gemeinde. Sie stellt damit ein adäquates und verhältnismässiges Mittel zur Baulandmobilisierung dar. Der Kanton Schwyz hat diese Praxis bereits in sein Steuergesetz übernommen (§ 42, Steuergesetz Kt. SZ v. 9.2.2000, s.a. Praxiskommentar RPG:



Nutzungsplanung, Aemisegger, Moor, Ruch, Tschannen (Hrsg.), Schulthess, 2016, Aemisegger/Kissling zu Art. 15a, N 38). Eine kantonsweite formellgesetzliche, einheitliche Regelung erscheint gerade im Hinblick auf die Eingriffstiefe in das private Grundeigentum als unausweichlich.

Die Gemeinden können diese Massnahmen vorsehen, sind aber nicht dazu verpflichtet.

### **§ 52c Hochhäuser**

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

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

<sup>23</sup> ~~*Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche mit Blick auf eine gute Gestaltung auf einem Wettbewerbsverfahren zu basieren hat.*~~

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

Auf die Verbindung zum Kantonalen Richtplan wird verzichtet. Mehrfach wurde in der Vernehmlassung ein Abweichen von den im kantonalen Richtplan vorgesehenen Standorten mittels regional oder überkommunal abgestimmten Konzepts gefordert. Im kantonalen Richtplan ist dies vorgesehen. In Objektblatt S2.4 «Standorte für Hochhäuser» legt Planungsgrundsatz b) fest, dass Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen [gemäss Planungsgrundsatz a)] entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzepts erfordern. Es dient daher auch der Klarheit, auf die Verbindung zum Richtplan im Gesetzesentwurf zu verzichten. Dieser wird unabhängig dessen für die Planungsbehörden verbindlich und gewährt den Gemeinden gleichzeitig den gewünschten Handlungsspielraum.

Das Erfordernis eines Wettbewerbsverfahrens für Hochhäuser führte in der Vernehmlassung zu kontroversen Eingaben. Deutlich wurde der Wunsch, dem Wettbewerbsverfahren auch andere qualitätssichernde Verfahren wie ein «Varianzverfahren» gleichzustellen. Dies ist durchaus im Sinne des Regierungsrats. Unter dem geforderten Wettbewerbsverfahren kann durchaus auch ein «Varianzverfahren» verstanden werden. Entscheidend ist eine unabhängige, fachliche Beurteilung verschiedener Entwürfe und damit verbunden ein Beitrag zur Qualitätssicherung. Der Begriff ist daher nicht absolut bzw. gemäss den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins zu verstehen, sondern erlaubt durchaus einen gewollten Interpretationsspielraum. Der Regierungsrat wird eine Präzisierung in vorgenanntem Sinne in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ausarbeiten. Zudem wird im Sinne einer sprachlichen Klärung die Umschreibung «mit Blick auf eine gute Gestaltung» gestrichen.

Auf eine eigenständige Regelung zum Schattenwurf soll nunmehr verzichtet werden. Durch den Wegfall der Bestimmungen bleibt die Thematik im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens hinreichend zu berücksichtigen.

Verschiedentlich wurde auch die Höhendefinition von 30m für ein Hochhaus in Frage gestellt und kontrovers beurteilt. Teils als zu restriktiv, teils mit dem Anliegen, die Höhe auf 25m zu reduzieren. Der Regierungsrat hält an den 30m fest. Aus seiner Sicht ist eine einheitliche Begriffsdefinition mit den schweizweit gültigen Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen zweckdienlich, zumal diese auch im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren Anwendung finden. Hinterfragt wurde ebenfalls, ob sich der



Hochhausbegriff nur auf Bauten mit Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter erstrecken oder sich auf alle Bauten beziehen soll. Gewerbebetriebe können produktions- oder prozessbedingt auf funktionale Bauten angewiesen sein, die eine Gebäudehöhe von 30m überschreiten (z.B. Hochregallager, Siloanlagen, etc.). Hierfür haben einzelne Gemeinden bereits Gewerbe- oder Industriezonen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von über 30m festgelegt. Diese Gewerbebauten einer Quartierplan- und Wettbewerbspflicht zu unterstellen, würde über das Ziel der Bestimmung hinausgehen. Mit Blick auf verschiedene Hochhäuser, die vornehmlich einer Büronutzung dienen gilt grundsätzlich, dass diese nur im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (d.h. einem Quartierplan) von der Regelbauweise und damit von den Höhenmassen der Zonenvorschriften abweichen können.

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

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

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

<sup>3</sup> ~~Wird eine der~~ **die** Bedingungen 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.

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

Das Interesse der Wirtschaftsförderung bei projektbezogenen Erweiterungen von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus wird im Gesetzesentwurf nicht mehr benannt. Am Grundsatz, dass projektbezogene Erweiterungen von Arbeitszonen möglich sein sollen, wird indes festgehalten. Weder sind damit Einzonungen fernab «auf der grünen Wiese» möglich noch können ohne nachgewiesenen Bedarf (projektbezogen) und ohne umfassende Interessenabwägung Bauzonen geschaffen werden. Möchten sich bestehende Betriebe vergrössern und können sie keine umliegenden Arbeitszonen erwerben, sollen aber unter den genannten Bedingungen (Absätze 2 und 3) projektbezogene Erweiterungen über das Siedlungsgebiet hinaus möglich sein.

In der Vernehmlassung wurde verschiedentlich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung nach zwei Jahren erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht begonnen wurde und deshalb die Frist von drei auf zwei Jahre korrigiert werden sollte. Mit den in Absatz 2 festgelegten drei Jahren zum Beginn des Baus sollte dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die zweijährige Frist für Baubewilligungen auf schriftliches Gesuch hin aus wichtigen Gründen um ein Jahr verlängert werden kann. Um Missverständnisse zu vermeiden wird der letzte Satz von Absatz 2 gestrichen. Damit gilt § 132 RBG abschliessend. Gleichzeitig wird Absatz 3 sinngemäss angepasst.

Absatz 4 wird gestrichen. Mittlerweile ist das Gesetz über die Abgeltung der Planungsmehrwerte in Kraft. Es wird auf die dortigen Regelungen verwiesen.

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

~~<sup>4</sup>Nimmt eine Gemeinde eine Neueinzonung vor, so hat sie spätestens für das regierungsrätliche Genehmigungsverfahren die zustimmenden Gemeinderatsbeschlüsse sämtlicher basellandschaftlicher Anstössergemeinden beizubringen. Liegen diese nicht vor, ist eine Genehmigung nicht möglich.~~

Auf Bestimmungen zur überkommunalen Abstimmung bei Neueinzonungen wird verzichtet. Die erfolgten Eingaben waren uneins, ob die notwendige Zustimmung der basellandschaftlichen Anstössergemeinden nicht praktikabel sei oder über das vom Bundesrecht geforderte Minimum hinausgehe oder demgegenüber eine eigentliche Abstimmung nur aufgrund eines regionalen Konzeptes erfolgen könne. In der Zwischenzeit wurden die Anpassungen des Kantonalen Richtplans (LRV 2017/300) vom Bundesrat genehmigt. Der Richtplan übernimmt eine wichtige Vorarbeit für die geforderte Abstimmung (vgl. a.a.O. Praxiskommentar RPG zu Art. 15, N 73). Zudem wäre eine Einschränkung der Abstimmungspflicht auf Neueinzonungen damit kaum mehr opportun. Mit dem Verzicht auf eine kantonale Regelung gilt in diesem Bereich Bundesrecht. Artikel 15 Raumplanungsgesetz verlangt, die Lage und Grösse der Bauzonen über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen. Wie die Gemeinden diese Abstimmung im Rahmen ihrer Nutzungsplanung nachweisen, soll in ihrem Autonomiebereich liegen. Klar ist jedoch, dass ein Regelungsverzicht auf kantonaler Ebene nicht davon entbindet, die geforderte Abstimmung im Planungsprozess durchzuführen. Eine regionale Abstimmung, beispielsweise in einem regionalen Entwicklungskonzept oder einem regionalem Richtplan ist erstrebenswert. Die Arbeiten hierzu konnten im Rahmen der Landratsvorlage «VAGS Raumplanung», LRV 2019/99, umgesetzt werden. Die Vorlage wurde am 12. Dezember 2019 vom Landrat einstimmig verabschiedet. Die Referendumsfrist lief am 13. Februar 2020 unbenutzt ab. Die neuen Bestimmungen des RBG traten am 1. April 2020 in Kraft.

### **1.11. Vorstösse des Landrates**

#### [Postulat 2012/022](#)

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

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

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

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

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

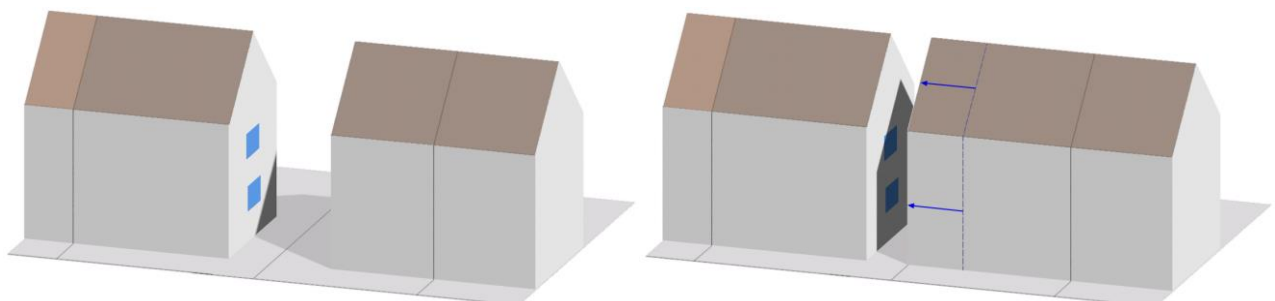
*Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht verschiedene Bestimmungen vor, welche die Entwicklung nach Innen fördern könnten. Neben den Möglichkeiten der Sondernutzungsplanungen beschreibt § 48 die Nutzungskonzentration, § 88 Abs. 2 die Nutzungsübertragung. Zudem werden unter § 94 Abs. 4 lit. a die gesetzlichen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

*Spezialfällen und unter Beachtung restriktiver Bedingungen angewendet werden. Die Eigentumsgarantie müsse dabei in jedem Fall gewahrt bleiben.*

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

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

Der Regierungsrat möchte auf eine Anpassung der §§ 48, 88 und 94 RBG im Sinne der gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen verzichten. § 48 RBG regelt die Nutzungskonzentration bei der Aufhebung eines Teils der Bauzone. Dabei soll die wegfallende Nutzung über Teilzonen- oder Quartierpläne mit Hilfe einer Baulandumlegung auf den verbleibenden Teil der Bauzone konzentriert werden können (aus den Erläuterungen zur Landratsvorlage [93/308](#) zum Raumplanungs- und Baugesetz). Dieses Instrument kam bislang kaum zur Anwendung, zumal es den Gemeinden freisteht, mittels Teilzonenvorschriften oder Sondernutzungsplanungen eine Nutzungsverdichtung auch ohne vorgängige Aufhebung eines Teils der Bauzone vorzunehmen. § 88 RBG regelt die Nutzungsübertragung von nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke. Wird von einer Nutzungsübertragung Gebrauch gemacht, erfolgt die Übertragung durch Bestellung von Dienstbarkeiten und mit Eintrag in einen von der Gemeinde geführten Ausnützungskataster. Sowohl die Bestellung von Dienstbarkeiten als auch die Führung eines solchen Katasters sind notwendig, um Rechtssicherheit und eine rechtsgleiche Behandlung aller und auch künftiger Bauwilligen zu garantieren. Die Gemeinden sollen daher weiterhin selber entscheiden können, ob sie eine Nutzungsübertragung in ihren Zonenvorschriften vorsehen und den damit verbundenen Verwaltungsaufwand in Kauf nehmen wollen oder nicht. § 94 RBG regelt das Näher- und Grenzbaurecht. Bei der im Postulat angesprochenen geschlossene Bauweise (§ 94 Absatz 4 Buchstabe a. RBG) kann von der Bestellung eines Grenzbaurechts abgesehen werden. Dies kann eine Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen, jedoch gleichzeitig auch einen starken Eingriff in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit sich bringen. Besonders in städtebaulichen vorbestandenen Situationen, wo neu direkt an die Grenze gebaut werden müsste, könnte die Wohnhygiene bestehender Bauten erheblich beeinträchtigt werden und sogar dazu führen, dass einzelne Räume nicht mehr bewohnbar werden (folgende Abbildung).



Die Einführung einer geschlossenen Bauweise in der Nutzungsplanung ist grundsätzlich in allen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen denkbar, bedarf aufgrund ihrer Eingriffsweise in die Eigentumsrechte aber einer eingehenden und der Situation angepassten Interessenabwägung und Begründung. Die Eigentumsgarantie ergibt sich aus Artikel 26 der Bundesverfassung. Deshalb sieht der Regierungsrat keinen Spielraum, diese mit dem generellen Anliegen nach einer

geschlossenen Bauweise auszuhebeln. Er ist überzeugt, mit der Einführung einer Mindestnutzung (§ 18 Absatz 4<sup>bis</sup> RBG) ein wirkungsvolles Instrument zu schaffen, um die Siedlungsentwicklung nach innen dezidiert zu steuern und damit dem Kernanliegen des Postulats 2012/022 gleichwohl zu entsprechen.

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

#### Motion 2012/069

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

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

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

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

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

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

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

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

Solaranlagen in Kernzonen:

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



Einführung einer Mehrwertabgabe bei Ein- und Umzonungen sowie Verdichtungen:  
 Dem Landrat wurde mit der Vorlage [2016/403](#) der Entwurf eines Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten unterbreitet. Dieses ist am 1. Mai 2019 in Kraft getreten (SGS 404).

Umsetzung der Naturgefahrenkarte:

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

Umsetzung der Vision der inneren Verdichtung im Siedlungsgebiet:

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

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

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

Zusammen mit der Behandlung der [Motion 2016/405](#) «Ergänzung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) §106 Abstellplätze Absatz 6» werden, für die Festlegung der erforderlichen Autoabstellplätze, im Rahmen eines VAGS-Projekts gemeinsam Regeln für eine entsprechende Kompetenzübertragung an die Gemeinden erarbeitet. Das Projekt ist gestartet und läuft zurzeit.

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

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

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

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

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

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

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

**Antrag**

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

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

**2. Anträge****2.1. Beschluss**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

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

**2.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrats**

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung folgender Vorstösse mit entsprechender Begründung:

1. Postulat 2012/022 «Siedlungsentwicklung nach Innen ist intensiv zu fördern».
2. Motion 2012/069 «Revision Raumplanungs- und Baugesetz».
3. Postulat 2013/238 «RBG: Teilrevision anstelle einer Totalrevision».

Liestal, 10. November 2020

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

**3. Anhang**

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Änderung Raumplanungs- und Baugesetz

## **Landratsbeschluss**

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

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

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

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

---

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

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