

Liestal, 7. Dezember 2021/BUD

Stellungnahme

Vorstoss	Nr. 2021/261
Postulat	von Rolf Blatter
Titel:	Verdichtetes Bauen
Antrag	Vorstoss ablehnen

1. Begründung (nicht bei Entgegennahme)

Gemäss Zielen (Art. 1) und Grundsätzen (Art. 3) des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, [SR 700](#)) unterstützen Bund, Kantone und Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Dabei sollen Siedlungsgebiete in ihrer Ausdehnung begrenzt und Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Zudem sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen. Gleichzeitig sollen Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten. Alleine diese Aufzählung zeigt, dass Verdichtung und Entwicklung nach innen eines von mehreren Interessen darstellt. Die Erhaltung und Schaffung von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität gehört auch dazu. Auch das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 enthält in § 15 entsprechende Vorgaben: Die Gemeinden fördern die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen (Absatz 2). Die verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten (Absatz 3).

Mit den Objektblättern «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen» (S 2.1) und «Entwicklungsgebiete» (S 2.2), welche vom Landrat am 8. November 2018 im Rahmen der Richtplananpassung 2016 beschlossen worden sind ([Vorlage 2017-300](#)), wird versucht, zuhanden der Gemeinden Leitplanken bezüglich Verdichtung zu geben.

Da durch die Verdichtung der Nutzung der Druck auf die bestehenden Siedlungen steigt, ist es wichtig, nicht generell und überall zu verdichten, sondern unter Berücksichtigung der bestehenden Qualitäten und Strukturen räumlich differenzierte Lösungen zu finden und die Verdichtung an geeigneten Standorten vermehrt zuzulassen. Die Gemeinden sollen dazu Quartiere, welche sich besonders für eine Verdichtung oder Erneuerung anbieten und Quartiere, welche sich aufgrund der historischen Entwicklungen und heutigen Gegebenheiten nicht für Verdichtungsmassnahmen eignen, unterscheiden und diese planerisch auch unterschiedlich behandeln. Wo diese sind, ist Sache der Gemeinde, wobei die übergeordneten gesetzlichen und planerischen Vorgaben (z.B. KRIP) zu berücksichtigen sind. Mit Quartierplänen oder Teilzonenplänen können die Gemeinden die Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRIP) hinsichtlich Verdichtung und Aussenraums umsetzen bzw. diese beiden Qualitäten austarieren.

Gleichzeitig gibt der KRIP mit dem Objektblatt «Entwicklungsgebiete» vor, wo unter Beachtung einer hochwertigen Aussenraumgestaltung insbesondere verdichtet werden soll bzw. Arbeitszonen oder öffentliche Zonen zu Wohn-Geschäftszonen zu entwickeln sind. Entwicklungsgebiete sind gemäss Objektblatt S 2.2 ÖV-nahe Areale mit Mindestnutzungsvorgaben, die von den Gemeinden in Rahmen von Quartierplanungen oder anderen Zonenplanrevisionen umgesetzt werden müssen. Insgesamt umfassen die Entwicklungsgebiete 720 ha, wovon 69 ha unüberbaut (Stand 2018) sind. Die Entwicklungsgebiete beinhalten zu 52 % reine Wohnzonen (375 ha), zu 7 % Misch- und Zentrumszonen (55 ha), zu 29 % Arbeitszonen (210 ha) und zu 11 % öffentliche Zonen (80 ha). 4 % oder 55 Hektaren sämtlicher WMZ bzw. je 17 % der Arbeitszonen (37 ha) und der öffentlichen Zonen (14 ha) sind unbebaut. Über 90 % dieser Entwicklungsgebiete befinden sich stadtnah in den Gemeinden des inneren Korridors.

Grundsätzlich macht es aus Sicht des Regierungsrats keinen Sinn, genau dort Einspracherechte zu beschneiden, wo unterschiedliche Interessen – beispielsweise Bebauung vs. Erhaltung des Aussenraums - gegen einander abgewogen werden müssen. Des Weiteren stellt sich der Regierungsrat auf den Standpunkt, dass eine Einschränkung der Rechtsmittel im Planungs- und Baubewilligungswesen für Projekte, die der Verdichtung nachkommen, die Prinzipien der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzen, weil für weniger dichte Vorhaben andere Regeln gelten würden. Stützen sich Einsprachen auf die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes, wäre eine kantonale Beschneidung der Einspracherechte zudem gar nicht möglich.

Gemäss § 127 RBG kann jede Person, die gegen ein Bauvorhaben Einwendungen hat, Einsprache erheben, wobei bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen die Baubewilligungsbehörde Verfahrenskosten bis CHF 3000 erheben kann. Der Regierungsrat ist im Übrigen nicht der Auffassung, dass es sich bei den im Postulatstext aufgeführten Beispielen (Reinach/Buchhain, Arlesheim/La Colline) um offensichtlich unzulässige oder offensichtlich unbegründete Einsprachen handelt.

Am 4. November 2020 überwies der Regierungsrat die Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes an die Teilrevision vom 15. Juni 2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Gemäss dieser Vorlage sollen Gemeinden mit dem neuen § 18 Abs. 4^{bis} für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen eine Mindestnutzung für neue Bauten festlegen können, welche bei mindestens 50 % der maximal zulässigen Nutzung liegt. Wird die Vorlage im Sinne der Regierung durch den Landrat beschlossen, haben die Gemeinden ein weiteres Instrument in der Hand um sicherzustellen, dass die rechtlich mögliche Ausnutzung der Nutzungszonen zumindest zu einem überwiegenden Teil auch realisiert wird.

Zusammenfassend lehnt der Regierungsrat das Postulat ab, weil

- die aus kantonaler Sicht prioritären Gebiete zur Verdichtung bereits durch den Landrat im Rahmen der KRIP-Anpassung 2016 festgelegt wurden;
- es trotz inhaltlicher und räumlicher Vorgaben zur Verdichtung im KRIP letztlich in der Kompetenz der Gemeinden liegt, in Zonen- oder Quartierplänen den Ort aber auch das Mass der Verdichtung eigentümerverbindlich festzulegen bzw. das richtige Mass zwischen Bebauung und Erhaltung/Aufwertung Aussenraum zu finden;
- eine Beschneidung der demokratischen Rechte und Rechtsmittel im Planungs- und Baubewilligungswesen für Vorhaben zur Verdichtung die Prinzipien der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzen würden. Im Übrigen muss das kantonale Recht gemäss Artikel 33 RPG wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, vorsehen;