

Bericht der Bau- und Planungskommission an den Landrat

betreffend Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes betreffend Aufnahme der Planungszone in den ÖREB-Kataster

2022/693

vom 7. März 2023

1. Ausgangslage

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) enthält die verbindlichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die auf einem bestimmten Grundstück lasten. Dies können z. B. Nutzungsplan, Lärmempfindlichkeitsstufen, Grundwasserschutzzonen oder der Kataster belasteter Standorte. Der [ÖREB-Kataster](#) entstand im Kanton Basel-Landschaft im Zeitraum von 2016 bis 2020. Im Zusammenhang mit dem Projekt «Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters» sollen nun die Planungszone in den ÖREB-Kataster aufgenommen werden. Nach der aktuellen Rechtsgrundlage in § 53 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sind Planungszone im Grundbuch anzumerken. Um die Planungszone im ÖREB-Kataster publizieren zu können, ist die Rechtsgrundlage dahingehend anzupassen. Planungszone werden von den Gemeinden zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung erlassen. Die Bau- und Umweltschutzdirektion erlässt Planungszone, soweit sie der Sicherung und Durchführung der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung dienen.

Neu werden die Planungszone durch das Amt für Raumplanung erfasst und im ÖREB-Kataster publiziert. Die Pflicht zur Anmerkung im Grundbuch entfällt und an deren Stelle tritt die Eintragung bzw. nach Ablauf die Löschung im ÖREB-Kataster.

Die finanziellen Auswirkungen sind gering, heisst es in der Vorlage; die Gemeinden könnten aber Kosten für die Grundbucheintragungen einsparen.

Mit der Vorlage werden Bundesvorgaben umgesetzt, insbesondere die Geoinformationsverordnung, die vorsieht, dass Planungszone im ÖREB-Kataster zu publizieren sind. Zudem wird damit mehr Transparenz für alle beteiligten oder interessierten Kreise (Eigentümerschaft, Verkaufende, Banken, Baubewilligungen, Nachbarn, ...) geschaffen. Der Zugang zum ÖREB-Kataster ist zudem einfach via Internet möglich und kostenlos.

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

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage an ihren Sitzungen vom 19. Januar und 2. Februar 2023 beraten. Anwesend waren Regierungsrat Isaac Reber, Katja Jutzi, Generalsekretärin BUD (19. Januar 2023) und Nico Buschauer, stv. Generalsekretär BUD (2. Februar 2023). An der ersten Sitzung stellten Michael Ruckstuhl, Leiter Abteilung Rauminformation, und Thomas Waltert, Leiter Amt für Raumplanung, die Vorlage vor.

2.2. Eintreten

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2.3. Detailberatung

Die Gesetzesanpassung stiess in der Kommission auf Zustimmung und war unbestritten. Die Publikation der Planungszonen im ÖREB-Kataster führe zu mehr Transparenz für Grundeigentümer, potenzielle Käufer etc. und stelle eine Erleichterung dar, da der Kataster im Internet einsehbar sei und nicht mehr ein Grundbuchauszug bestellt werden müsse. Die neue Regelung sei zudem zu begrüssen, weil der bisherige Eintrag im Grundbuch für die Gemeinden mit grossem Aufwand und Kosten verbunden sei. Dies falle nun weg.

Ein Kommissionsmitglied äusserte aber die Sorge, eine potenzielle Käuferschaft könne nicht mehr anhand des Grundbuchs einsehen, ob das Grundstück die sehr kaufwesentliche Beschränkung einer Planungszone enthalte. Die Verwaltung hielt fest, dass aus dem Grundbuchauszug erkennbar sei, ob öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bestehen. Das heisst, der kostenpflichtige Grundbuchauszug enthält auch alle kostenlos verfügbaren ÖREB-Einträge.

Unklarheiten und Kritik seitens Kommission wurden bezüglich des Verfahrens der Eintragung im Grundbuch und im ÖREB-Kataster und der Einsprachefrist moniert bzw. geäussert. Für den bisherigen Grundbucheintrag sei die Anwesenheit des Grundeigentümers notwendig gewesen. Bei Abwesenheit der Eigentümerschaft musste mit dem Eintrag zugewartet werden. Der Grundeigentümer werde zwar auch über den Eintrag im Kataster informiert, jedoch könne er keine Einsprache erheben, wenn er z. B. drei Wochen ferienabwesend sei, da die Einsprachefrist nur zehn Tage betrage. Die Verwaltung erläuterte, dass für den Beginn der Einsprachefrist wie bisher die Publikation des Erlasses der Planungszone massgebend sei und nicht der Eintrag im ÖREB-Kataster. Mit der Publikation erhalte die Grundeigentümerschaft ein Einschreiben und könne innerhalb von zehn Tagen eine vorsorgliche Einsprache erheben. Werde das Einschreiben nicht entgegengenommen, gelte es nach sieben Tagen als zugestellt. Längere Ferienabwesenheiten seien bereits bisher ein Problem gewesen; daran ändere die Gesetzesanpassung nichts. Zur Beschwerdefrist, die von einem Teil der Kommission als zu kurz erachtet wurde, hielt die Direktion fest, diese entspreche der allgemein geltenden, im Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG, [SGS 175](#)) geregelten Verfahren bei Verfügungen. Zu bedenken sei, dass sich mit einer längeren Beschwerdefrist auch das Verfahren als Ganzes verlängere.

3. Antrag an den Landrat

Die Kommission beantragt dem Landrat einstimmig mit 12:0 Stimmen, dem unveränderten Landratsbeschluss zuzustimmen.

07.03.2023 / ps

Bau- und Planungskommission

Urs Kaufmann, Präsident

Beilagen

- Landratsbeschluss (unveränderter Entwurf)
- Gesetzestext (von der Bau- und Planungskommission nicht veränderte und von der Redaktionskommission bereinigte Fassung)

Landratsbeschluss

betreffend Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes betreffend Aufnahme der Planungszone in den ÖREB-Kataster

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

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

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

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

Im Namen des Landrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin:

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Änderung vom [Datum]

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 400, Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. Februar 2023), wird wie folgt geändert:

§ 53 Abs. 5 (geändert), Abs. 6 (geändert)

⁵ Planungszonen sind:

- a. **(neu)** im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) einzutragen;
- b. **(neu)** mit Rechtskraft der zu sichernden Planung oder nach Ablauf von 5 Jahren aufzuheben und aus dem ÖREB-Kataster wieder zu löschen.

⁶ Für Planungszonen gilt der ÖREB-Kataster als amtliches Publikationsorgan.¹⁾

§ 139b (neu)

Übergangsbestimmung zur Änderung vom tt. m. Jjj betreffend Erfassung der Planungszonen im ÖREB-Kataster

¹ Bestehende Planungszonen, die im Grundbuch eingetragen sind, werden im ÖREB-Kataster erfasst.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

1) Art. 2 Abs. 3 ÖREBKV (SR 510.622.4).

IV.

Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.

Liestal,

Im Namen des Landrats

die Präsidentin: Mikeler Knaak

die Landschreiberin: Heer Dietrich