

Bau- und Umweltschutzdirektion
Frau Cornelia Eggenschwiler
Rheinstrasse 29
4410 Liestal

Per Email an: cornelia.eggenschwiler@bl.ch

Allschwil, 9. Juni 2018

Vernehmlassung zur Anpassung des RBG an die Teilrevision RPG vom 15.6.2012

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Allgemeine Bemerkungen

Die Grünliberalen begrüssen die vom Raumplanungsgesetz des Bundes geförderte Verdichtung nach innen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Davon ausgehend, dass die Grösse der Bauzonen im Kanton Basel-Landschaft für den Bedarf der nächsten 15 Jahre mehr als ausreichend ist, ergibt sich die Siedlungsentwicklung nach innen bei entsprechender Nachfrage von selbst, wenn die Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden und unnötige Neueinzonungen verhindert werden. Sofern Massnahmen zur «Baulandverflüssigung» erforderlich sein sollten, sind diese auf marktwirtschaftliche/fiskalische Instrumente zu beschränken. Dirigistische Eingriffe in den Bodenmarkt mit diesem Ziel lehnen wir ab.

§ 11 (fakultatives Planungsreferendum)

Die Aufhebung des fakultativen Planungsreferendums lehnen wir ab. Die in der Vorlage genannten Gründe überzeugen nicht. Es entsteht der Eindruck, dass der Vorschlag eine Reaktion auf die Ablehnung der Richtplanänderungen ELBA und Deponiestandorte in der Volksabstimmung darstellt. Da der Richtplan für die Behörden und insbesondere die Gemeinden verbindliche Entscheide trifft, erkennen wir das Bedürfnis nach einer adäquaten demokratischen Legitimation dieses Planungsinstruments und halten an der Referendumsmöglichkeit fest.

§ 18 (Mindestnutzung für Neubauten)

Da die Einführung einer Mindestnutzungsziffer für die Gemeinden optional ist, ist unverständlich, dass den Gemeinden eine ziffernmässige Vorgabe gemacht wird. Überdies geht nicht aus dem Wortlaut der vorgeschlagenen Bestimmung hervor, ob sich der Begriff «mindestens 50%» auf die Nutzung (d. h. die Mindestnutzung beträgt prinzipiell 50%) oder die Höhe der Mindestnutzung bezieht (d. h. es kann eine Mindestnutzung zwischen 50% und 100% festgelegt werden). Auf diese unseres Erachtens untaugliche Vorgabe kann ohnehin verzichtet werden.

Zutreffend ist, dass der Erlass einer Mindest-Bebauungsziffer kontraproduktiv wirken könnte. Hingegen kann die Vorgabe einer minimalen Ausnützungsziffer sinnvoll sein, unabhängig davon, ob die kommunalen Bauvorschriften mit Bebauungs- oder Ausnützungsziffern operieren. Es scheint uns daher auch nicht sinnvoll, Mindestnutzungen in Form einer Prozentzahl der anwendbaren Maximalnutzung vorzugeben. Vielmehr sollen konkrete, den örtlichen Verhältnissen und der gewünschten baulichen Entwicklung angepasste Mindestnutzungsmasse vorgegeben werden.

Wir beantragen § 18 Abs. 4^{bis} wie folgt zu formulieren:

4^{bis}Die Gemeinden können für bestimmte Zonen oder Teile von Zonen Gebäudehöhen, Ausnützungsziffern oder andere Nutzungsmasse festlegen, die nicht unterschritten werden dürfen.

§ 52b (Baulandverflüssigung)

Staatlicher Zwang zur Überbauung oder Veräusserung bis zur Enteignung von Grundstücken stellt einen starken Eingriff in das Privateigentum dar. Das angeführte Phänomen der «Baulandhortung» stellt unseres Erachtens im Kanton Basel-Landschaft kein derart erhebliches Problem dar, das einen solchen Eingriff in das Eigentum rechtfertigen würde.

Die vorgeschlagene Bestimmung lehnen wir auch deshalb ab, weil sie entgegen Art. 15a RPG keinen Bezug auf ein notwendiges öffentliches Interesse nimmt. Anhand dieses öffentlichen Interesses wäre sodann zu definieren, wie hoch die Mindestnutzung einer zu überbauenden Parzelle sein soll. Die vom Entwurf vorgegebene Ziffer von 50% halten wir für untauglich.

Wir anerkennen jedoch, dass der fiskalische Ansatz von Abs. 2 der vorgeschlagenen Bestimmung eine vertretbare Umsetzung von Art. 15a RPG ermöglichen könnte. Den Lenkungseffekt einer blossen Verdoppelung des Steuerwerts halten wir jedoch für zu gering, zumal sich dieser bei einem unüberbauten Grundstück nur auf die Vermögens- oder Kapitalsteuer auswirken und im Fall eines negativen steuerbaren Vermögens wirkungslos bleiben würde. Ausserdem ist ein raumplanerisch begründeter Eingriff in die Besteuerung kaum StHG-konform.

Um durch eine StHG-konforme Lösung einen spürbaren Lenkungseffekt zu erzielen, welcher die von uns abgelehnten Zwangsmassnahmen überflüssig macht, schlagen wir eine Lenkungsabgabe in der jährlichen Höhe von 1% des Verkehrswertes vor. In diesem Sinne postulieren wir folgende Formulierung von § 52b:

¹ Besteht ein öffentliches Interesse an der Überbauung eines erschlossenen, seit mindestens 10 Jahre in einer Bauzone befindlichen Grundstücks, so kann die Gemeinde eine Frist von 5 Jahren zur zonenkonformen Überbauung des Grundstücks ansetzen, wobei die im öffentlichen Interesse liegende Mindestnutzung zu verfügen ist.

² Wird die verfügte Überbauung nicht innert Frist realisiert, so erhebt die Gemeinde eine Lenkungsabgabe in der Höhe von 1% des Verkehrswertes des zu überbauenden Grundstücks pro Jahr.

§ 52c (Hochhäuser)

Die vorgeschlagene Bestimmung, wonach kein Punkt einer benachbarten Parzelle am mittleren Wintertag mehr als 2 Stunden beschattet werden darf, ist im kantonalen Vergleich und angesichts dessen, dass derartige Schattenwürfe auch bei gewöhnlichen zonenkonformen Überbauungen auftreten können, sehr starr und restriktiv. Sie führt dazu, dass Hochhäuser nur noch bei Einhaltung wesentlich grösserer Grenzabstände als nach geltendem Recht realisiert werden können. Die Bestimmung droht dadurch zum «Killer» von Hochhausprojekten zu werden und ist dem Ziel der inneren Verdichtung diametral entgegengesetzt.

Im Sinn der Verhältnismässigkeit fordern wir, dass die 2-stündige Schattendauer bei Tag- und Nachtgleiche (21. März/September) und nur auf dem bebaubaren Teil einer Parzelle gemessen wird. Weiter sind die massgeblichen Tagesstunden oder der minimale Sonnenstand, ab dem zu messen ist, zu definieren und

Erleichterungen vorzusehen, wenn der Schattenwurf mit demjenigen einer zonenkonformen Überbauung vergleichbar ist sowie wenn die Sonnenexposition der betroffenen Parzellenteile irrelevant ist, beispielsweise bei bestehenden fensterlosen Fassaden oder einer bestehenden Nutzung als Parkplatz etc.

Die von uns geforderte höhere Regelungsdichte ist im RBG nicht stufengerecht, weshalb wir beantragen, nur den Grundsatz im Gesetz festzuhalten, dass Hochhäuser keinen übermässigen Schattenwurf erzeugen dürfen, und die konkrete Regelung in die Verordnungskompetenz der Regierung zu stellen.

§ 52d (Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus)

Die Regelung von Absatz 1 ist Gegenstand des Richtplans, worin sie präziser geregelt ist, und stellt im Kontext des RBG einen Fremdkörper dar.

Die Regelung von Absatz 2 bis 4, wonach bei projektbezogenen Neueinzonungen ein automatischer Rückfall in die frühere Zone erfolgt, wenn das Projekt nicht realisiert wird, ist zu begrüssen, muss jedoch auch im Fall von explizit projektbezogenen Neueinzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan zur Anwendung kommen. Wir schlagen vor, Absatz 1 zu streichen und die restliche Bestimmung unter den Randtitel «Projektbezogene Neueinzonung von Arbeitszonen» zu stellen.

§ 52e (überkommunale Koordination)

Die Zustimmung aller Nachbargemeinden zu einer Einzonung vermag eine überkommunale Koordination nicht zu ersetzen und ist andererseits auch nicht unbedingt eine notwendige Voraussetzung dafür. Diese (überdies redundant formulierte) Bestimmung ist nicht geeignet, das verfolgte Koordinationsziel zu erreichen.

Auch wenn die überkommunale Zusammenarbeit noch nicht etabliert ist, kann es den Gemeinden in Absprache mit dem Amt für Raumplanung überlassen werden, auf welche Weise sie diese durchführen. Wir schlagen folgende offene, auf Art. 15 Abs. 3 RPG Bezug nehmende Formulierung vor:

Bei Neueinzonungen ist im Genehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass Lage und Grösse der Bauzonen mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt sind.

Mit freundlichen Grüsse



Hector Herzig
Präsident glp BL



Matthias Häuptli
Landrat glp BL