



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: Zur Änderung des Raumplanung- und Baugesetzes (RBG, SGS 400),
Änderung der Anzeigepflicht von Baugesuchen (§ 126 Abs. 5 RBG)

Datum: 10. Februar 2015

Nummer: [2015-072](#)

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Vorlage an den Landrat

Zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400), Änderung der Anzeigepflicht von Baugesuchen (§ 126 Abs. 5 RBG)

vom 10. Februar 2015

1. Zusammenfassung

Mit der Überweisung der Motion [2009/299](#) vom 29. Oktober 2009 von Petra Schmidt, FDP, wurde der Regierungsrat verpflichtet, einen Gesetzesvorschlag zu erarbeiten, welcher sicherstellen soll, dass über die direkt angrenzenden Grundstücksnachbarn hinaus noch weitere vom Baugesuch möglicherweise betroffene Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen in unmittelbarer Nähe direkt und persönlich (schriftlich) über die Baupublikation informiert werden. Neu sollen nun auch diejenigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen angeschrieben werden, deren Parzellen nur durch eine schmale Quartierstrasse oder einen Fuss- oder Gehweg, welcher weniger als 5m breit ist, vom Baugrundstück getrennt sind.

Der Regierungsrat ist im Ergebnis der Auffassung, dass mit der vorgeschlagenen Gesetzesänderung der Motion nachgelebt werden kann. Allerdings empfiehlt das Bauinspektorat den Verzicht auf die Ausweitung der Anzeigepflicht. Es erscheint fraglich, ob der zusätzlich entstehende administrative und finanzielle Aufwand auf Seiten der Baugesuchsteller und auf Seiten der kantonalen und kommunalen Behörden, eine allenfalls entstehende Rechtsunsicherheit und die Tatsache, dass die bestehende Regelung über die öffentliche Auflage und Publikation bisher in den allermeisten Fällen keinen Grund zur Diskussion gab, die Gesetzesänderung rechtfertigt. Ausserdem läuft die neue Regelung den allgemeinen Anstrengungen zu einer Reduktion der Gesetzesvorschriften zuwider.

2. Motion Schmidt ([2009/299](#)) vom 29. Oktober 2009

Der Landrat hat mit Beschluss vom [11. November 2010](#) die Motion [2009/299](#) von Petra Schmidt betreffend Erweiterung der Anzeigepflicht bei Baugesuchpublikationen überwiesen. Die Motion hat folgenden Wortlaut:

„1. Ausgangslage

Im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 unter § 126 Publikation und öffentliche Auflage ist die Anzeigepflicht der Gemeinden an die Eigentümer der anstossenden Parzellen der öffentlichen Bauauflage geregelt.

§ 126 Publikation und öffentliche Auflage

Absatz 5: Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.

Sobald eine Strasse oder ein Fussweg an das bauwillige Grundstück anschliesst, werden die nächsten Liegenschaftsbesitzer/innen nicht mehr direkt angeschrieben, sofern es sich bei der Strassen- oder Wegparzelle um eine eigenständige Parzelle handelt. Sind also beispielsweise in einem überbauten Siedlungsgebiet zwei Parzellen durch eine eigenständige Fusswegparzelle von lediglich 2.0 m Breite getrennt, muss/darf der nächste Anstösser gem. gesetzlicher Definition nicht mehr offiziell angeschrieben werden.

2. Anamnese

Diese Ausgangslage gibt immer wieder Anlass zu Diskussionen, da eigentlich nicht ganz verständlich ist, warum für eine, lediglich durch eine schmale Strassenparzelle oder eine schmale Wegparzelle getrennte Liegenschaft keine Anzeigepflicht für Bauvorhaben besteht. Entsprechende Liegenschaftseigentümer sind ähnlich bis gleichermassen von Bauten (Licht-, Lärm-, Sichtimmissionen usw.) betroffen. Ob eine schmale, nicht baulich nutzbare Strassenparzelle dazwischen liegt ist meist irrelevant. Quartierstrassen (bis 5m Breite) sowie Fuss- und Gehwege sollten im Sinne der Gleichbehandlung von dieser Regelung ausgenommen werden. Sammelstrassen, Hauptstrassen und Kantonsstrassen entsprechen in ihrer Breite in der Regel einer Bautiefe, was als eigenständige Parzelle betrachtet und anerkannt werden soll.

3. Antrag

Ich beantrage dem Regierungsrat, zu Händen des Landrates eine Gesetzesänderung des § 126 Absatz 5, RBG wie folgt zur Genehmigung zu unterbreiten:

Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.

Fuss- und Gehwege sowie Quartierstrassen (bis 5m Breite) sind in Bezug auf die Anzeigepflicht bei Bauvorhaben nicht als eigenständige Parzellen anzusehen und dadurch gilt die Anzeigepflicht auch für die auf der, dem Fuss-/Gehweg oder der Quartierstrasse gegenüberliegenden Seite, angrenzenden Parzellen.“

3. Bestehende rechtliche Grundlage

Zurzeit besteht betreffend Publikations- und Anzeigepflichten von Baugesuchen folgende Regelung im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, SGS 400):

§ 126 Publikation und öffentliche Auflage

1 Gesuche werden im Amtsblatt mit Angabe der Auflagefrist veröffentlicht. Gleichzeitig wird das Gesuch in der betreffenden Gemeinde während zehn Tagen öffentlich aufgelegt.

2 Gesuche, denen ein Umweltverträglichkeitsbericht beiliegt, werden während dreissig Tagen aufgelegt.

3 Auf Gesuche für Bauvorhaben, die ausserhalb der Bauzonen liegen oder zusätzlich einer Rodungsbewilligung bedürfen, wird in der Publikation besonders hingewiesen.

4 Der Regierungsrat legt in der Verordnung fest, bei welchen bewilligungspflichtigen Massnahmen von Publikation und öffentlicher Auflage abgesehen werden kann.

5 Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.

6 Während der Dauer der öffentlichen Auflage müssen die Bauprofile aufgestellt sein.

Gemäss der bestehenden gesetzlichen Regelung, werden diejenigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen persönlich über die Baupublikation in Kenntnis gesetzt, deren Parzellen unmittelbar an das zu bebauende Grundstück anstossen. In der Regel erfolgt dies mittels eines eingeschriebenen Briefes. Auch angeschrieben werden sämtliche Miteigentümer und Miteigentümerinnen der an das Baugrundstück angrenzenden Anmerkungsparzellen (Privatstrassen, Erschliessungswege, private Fuss- und Gehwege). In diesen Fällen werden bereits häufig die der Bauparzelle gegenüberliegenden Nachbarn angeschrieben, da diese zumeist Miteigentümer der Erschliessungsparzelle sind. Die Wegparzellen werden also auch als Parzellen im Sinne von § 126 Absatz 5 RBG behandelt. Anders verhält es sich hingegen bei öffentlichen Strassenparzellen. Da sich diese Strassenparzellen im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft (Bund, Kanton, Gemeinde) befinden und kein engerer Personenkreis bestimmt werden kann, entfällt hier die persönliche Benachrichtigung. Liegt zwischen Bauparzelle und Nachbarsparzelle eine öffentliche Strasse oder ein öffentlicher Fuss- und Gehweg, werden die an diese im kommunalen Strassennetzplan erfassten öffentlichen Strassen und Wege gegenüber anstossenden Nachbarn nicht angeschrieben. Die Lage und vor allem Breite der öffentlichen Strasse ist hier irrelevant.

Mit der weithin sichtbaren Platzierung der Profilstangen gemäss § 126 Abs. 6 RBG und der Veröffentlichung des Baugesuchs im Amtsblatt gemäss § 126 Abs. 1 RBG wird sichergestellt, dass auch ein weiterer Personenkreis Kenntnis vom Bauvorhaben erhalten kann. Die Profilstangen müssen mindestens für die Dauer der Auflagefrist aufgestellt sein.

3.1 Vergleiche mit den Nachbarkantonen

Der **Kanton Aargau** kennt in seiner kantonalen Bauverordnung nur eine weniger strenge Vorschrift als die geltende im Kanton Basel-Landschaft. Dort ist nur den auswärtigen und Eigentümern und Eigentümerinnen der direkt angrenzenden Grundstücke die öffentliche Auflage vorgängig schriftlich mitzuteilen. Dies aber auch nur dann, wenn es ohne Verzögerung und Erschwerung des Verfahrens möglich ist (§ 54 Abs. 2 BauV, Kt. AG).

Der **Kanton Solothurn** kennt keine vergleichbare Vorschrift über die persönliche Anzeige an die Nachbarn. Hier ist lediglich die Publikation in einem Printmedium und die Erstellung des Baugespanns (Bauprofile) vorgeschrieben (§ 7 und 8 der kantonalen Bauverordnung Kt. SO).

Der **Kanton Basel-Stadt** kennt ebenfalls keine Anzeigepflicht an die benachbarten Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Das Baugesuch wird lediglich im Kantonsblatt publiziert (§ 45 Abs.1 BauV Kt. BS).

4. Gesetzesvorschlag

Der Regierungsrat legt nun den Entwurf einer Gesetzesanpassung vor, welche die Intention der Motionärin umsetzen soll. Es handelt sich um eine Ausweitung der Anzeigepflicht. Der Gesetzesentwurf sieht folgende Regelung vor:

§ 126 Abs. 5 (neu)

Der Gemeinderat zeigt den Eigentümern und Eigentümerinnen derjenigen Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an, deren Grundstücksgrenze sich in einem Perimeter von 5m um das Baugrundstück herum befindet.

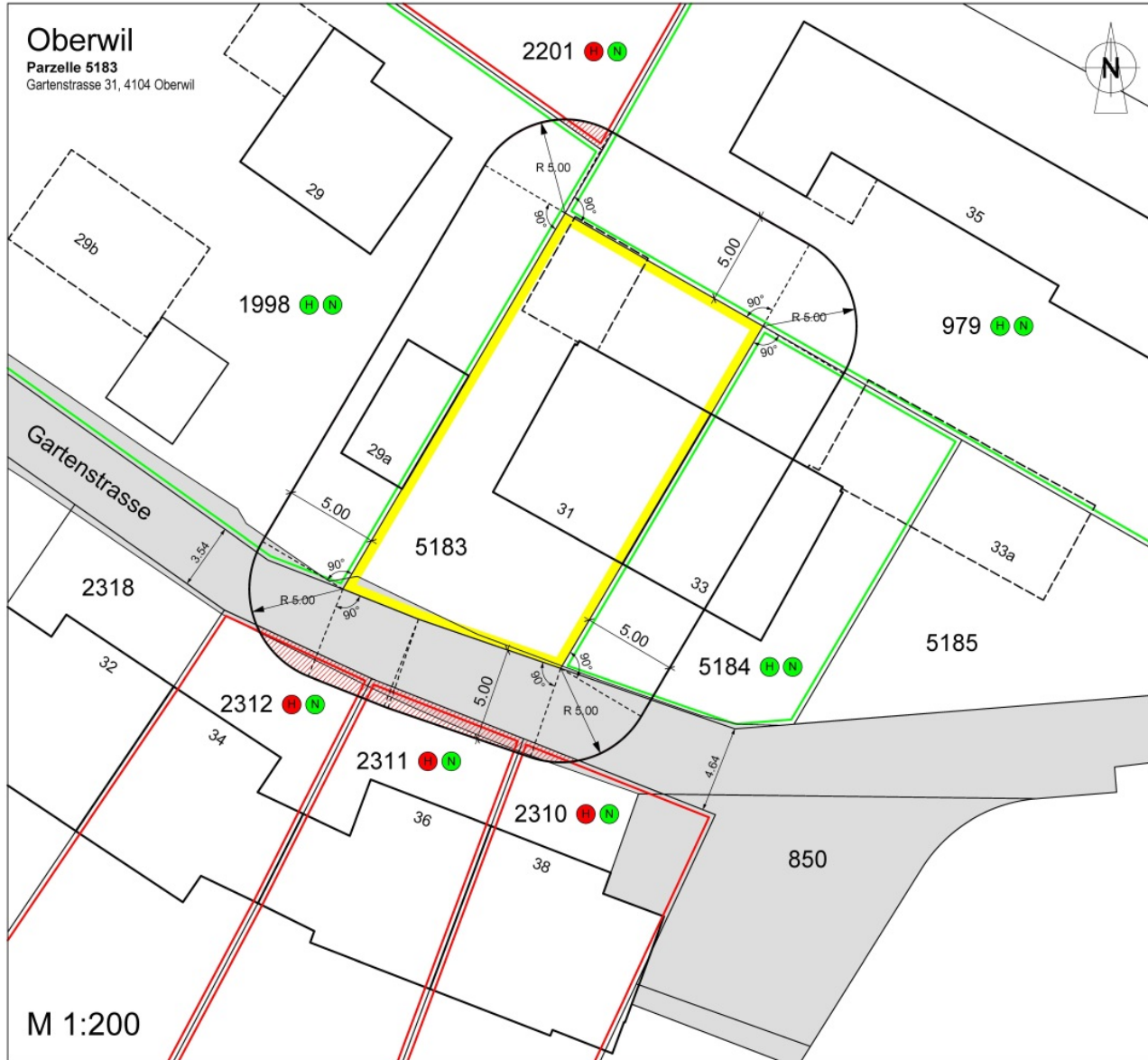
Mit dieser Regelung können, nach Ansicht des Regierungsrates, alle möglichen Konstellationen im Sinne der Motion erfasst werden. Die zweifache Spezifikation der Motion hinsichtlich der Qualität und Breite der Wegparzellen (5m Breite und Quartierstrassen, Fuss- und Gehwege) wird damit hinfällig. Auch im – seltenen – Fall, dass andere als Quartierstrassen, Fuss- und Gehwege nur eine Breite von weniger als 5m aufweisen, wäre mit der vorgeschlagenen Formulierung dem Ansinnen Rechnung getragen und die gegenüberliegende Nachbarschaft würde informiert werden. Im Übrigen ist der Ausdruck „Quartierstrasse“ kein rechtlich definierter Begriff, womit bei einer Aufnahme dieser Formulierung in den Gesetzestext unter Umständen Auslegungs- und Anwendungsschwierigkeiten entstehen könnten. Gleich verhält es sich mit der irrelevanten Unterscheidung von Fussweg und Gehweg.

5. Anwendung in der Praxis

Welche Grundstücke von der neuen Regelung betroffen sind, kann nur mit einem entsprechenden Eintrag in einem Situationsplan der Baugesuchsunterlagen festgestellt und überprüft werden. Hierzu muss zeichnerisch ein Flächenperimeter von 5m Breite um die Parzellengrenze des Baugrundstücks herum konstruiert und eingezeichnet werden. Alle Grundstücke, deren Grundstücksgrenzen vom besagten 5m-Perimeter geschnitten werden, fallen unter die neue Regelung und deren Eigentümer und Eigentümerinnen werden schriftlich benachrichtigt. Da der übliche Situationsplan mit einem Massstab von 1:500 unter Umständen nicht die erforderliche Detailschärfe zur exakten Darstellung des 5m-Perimeters in Grenzfällen (Beispiel 2) aufweist, wird häufig ein weiterer Plan, in einem grösseren Massstab, erstellt werden müssen.

Da die Baugesuchsteller grundsätzlich für die korrekte und gesetzmässige Eingabe der Gesuchsunterlagen zuständig sind, ist der Eintrag durch die Projektverfasser vorzunehmen. Die Überprüfung des Perimeters und die Ableitung aus dem Eintrag, welche Grundstücke betroffen sind, muss die Gemeinde vornehmen um den Adressatenkreis der schriftlichen Anzeige definieren zu können. Dies entspricht der bisherigen Aufgabenteilung zwischen dem Bauinspektorat und den Gemeinden, um die direkt angrenzenden Parzellen und deren Eigentümer zu bestimmen.

Beispiel 1



Bau- und Umweltschutzdirektion
 Kanton Basel-Landschaft

Bauinspektorat

ENTWURF

LRV Motion Schmidt
Anwendung 5m-Abstand

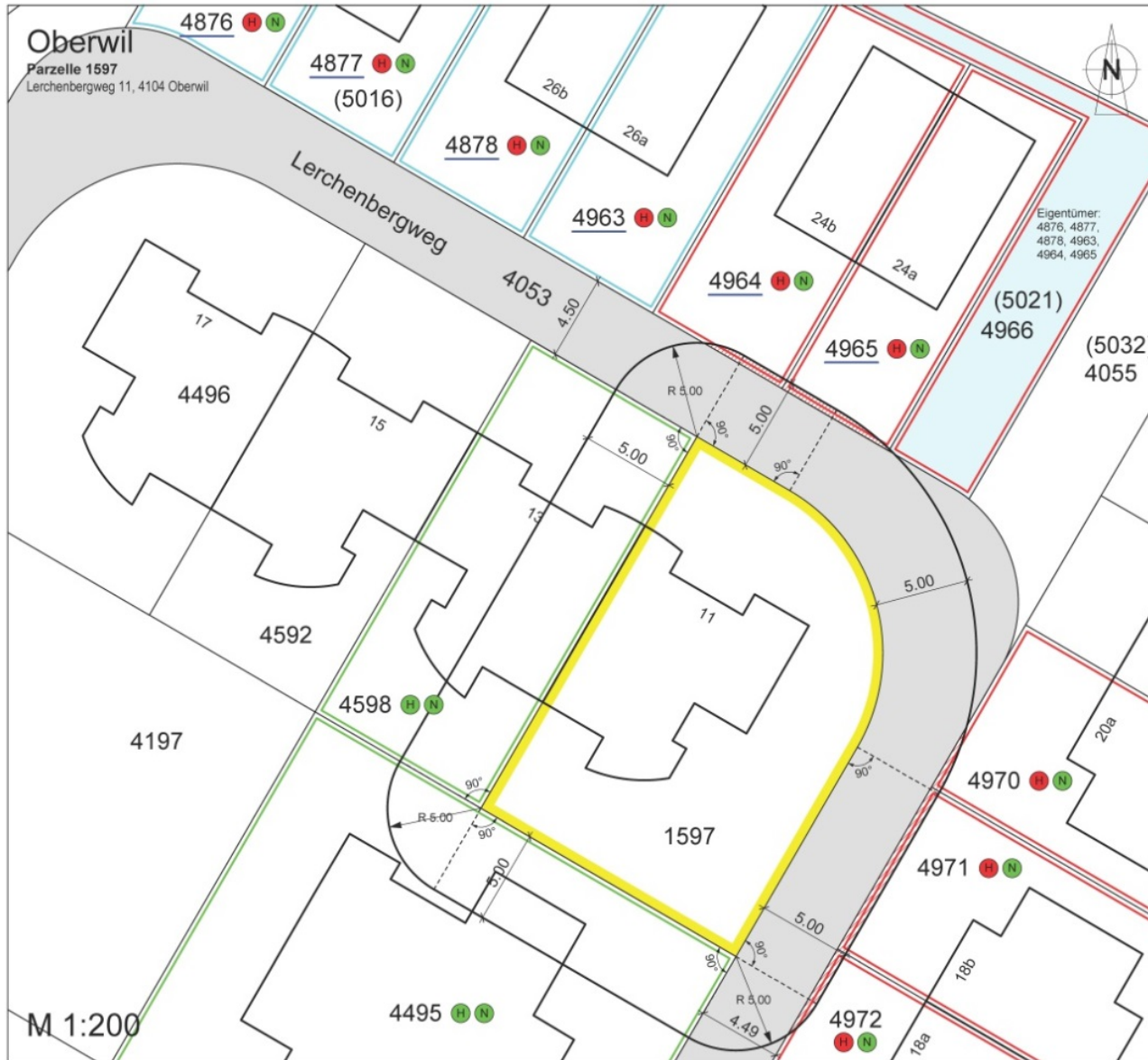
Übersicht



Legende

- Projektparzelle
 - N neu
 - H heute
 - Avisierung nicht erforderlich
 - Avisierung erforderlich
 - Strasse < 5.00 m
 - Schnittfläche:
 - 5-Meter-Abstand mit Parzellengrenze(n)
 - direkt an die Projektparzelle grenzende Parzellen
 - von der 5-Meter-Abstandslinie geschnittene Parzellen
- | | | |
|-----|-----|-----|
| | | |
| --- | --- | --- |
| 3 | 3 | 7 |

Beispiel 2



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Bauinspektorat

ENTWURF

LRV Motion Schmidt
Anwendung 5m-Abstand



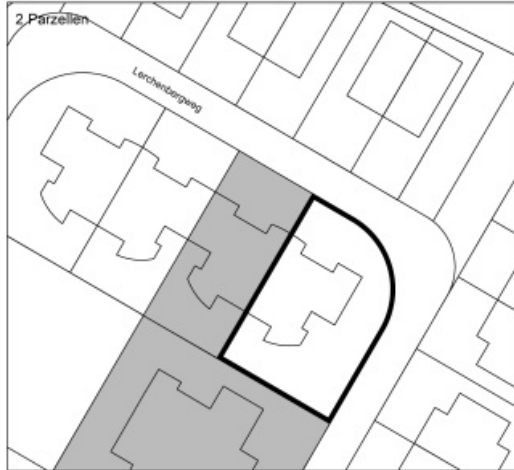
Legende

- Projektparzelle
- neu (N)
- heute (H)
- Avisierung nicht erforderlich (red dot)
- Avisierung erforderlich (green dot)
- Strasse < 5.00 m
- Schnittfläche:
 - 5-Meter-Abstand mit Parzellengrenze(n)
 - direkt an die Projektparzelle grenzende Parzellen
 - von der 5-Meter-Abstandslinie geschnittene Parzellen
 - durch Miteigentum am Anmerkungsgrundstück betroffene Parzellen
 - Anmerkungsgrundstück
- 1234 Beteiligung an Anmerkungsgrundstück

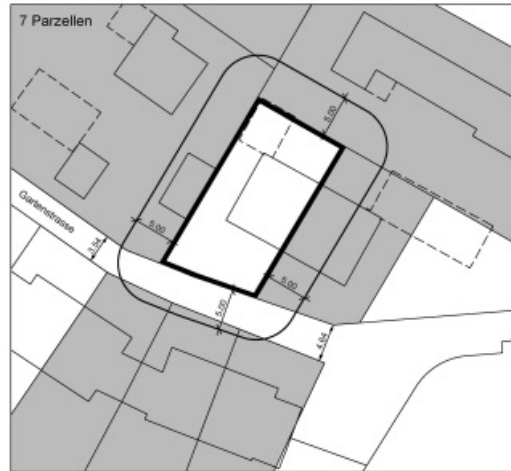
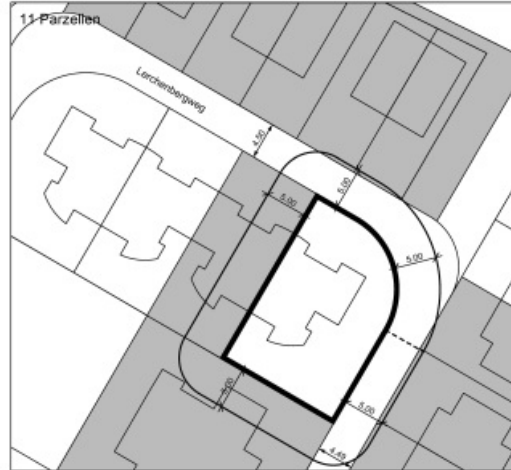
Liestal, 16. Juni 2014
LRV Motion Schmidt - BSP 5-Meter-Abstand V1.0.vwx

Beispiel 3: Vergleich bisher / neu

über die Publikation zu informierende Parzellen
gemäss § 126 Abs. 5 RBG



über die Publikation zu informierende Parzellen
gemäss Landratsvorlage



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Bauinspektorat

ENTWURF

LRV Motion Schmidt
Anwendung 5m-Abstand

Legende

-  Projektparzelle
-  über die Publikation zu informierende Parzellen

6. Auswirkungen der neuen Regelung

6.1 Auswirkungen in tatsächlicher Hinsicht

Die Ausweitung der Anzeigepflicht wird unweigerlich zu einem administrativen und finanziellen Mehraufwand, sowohl auf Seiten der Bauherrschaft (zusätzlicher Planeintrag) als auch auf Seiten der Behörden (Überprüfung, vermehrte Korrespondenz) führen. Wie in vorstehenden Beispielen ersichtlich, wird die neue gesetzliche Regelung dazu führen, dass eine wesentlich grössere Zahl von Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen angeschrieben werden muss. Im Beispiel 1 zeigt sich, dass gegenüber bisher drei Nachbarparzellen nun neu sieben angeschrieben werden müssen. Im Beispiel 2 müssen gegenüber den bisherigen zwei Grundeigentümern nun neu elf Grundeigentümer angeschrieben werden. Am Beispiel 2 lässt sich aber auch aufzeigen, dass die neue Regelung auch neues Konfliktpotential hat und trotzdem nicht jede Interessenlage abdecken kann. Da im Beispiel 2 die Parzelle 4966 nur sehr knapp geschnitten wird, diese aber eine Miteigentumsparzelle zu den dahinter liegenden Grundstücken ist (vgl. Übersicht), werden Grundeigentümer angeschrieben, welche nicht mehr im unmittelbaren Sichtbereich betroffen sind (Parzellen 4876, 4877, 4878) und wohl auch nicht von der Absicht der Motion erfasst wurden. Gleichzeitig können solche, äusserst knappen, Schnittpunkte zu Diskussionen über Fehlinterpretationen oder Fehlentscheide über die gesetzliche Anzeigepflicht führen. Hingegen werden die Eigentümer der Parzellen 4055, 4969, 4968 auch mit der neuen Regelung nicht erfasst, obwohl sie sich wesentlich näher am Bauprojekt befinden (7-12m zu 30m) und ein wesentlich grösseres Interesse an einer Information haben dürften.

Es wird aufgrund des zusätzlichen Prüfungsaufwandes gegebenenfalls zu Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren kommen. Auch muss aufgrund der neuen Regelung mit zusätzlichen Einsprachen aus der Nachbarschaft gerechnet werden. Diese können nun neu auch die Frage der Korrektheit des 5m-Perimeters betreffen und damit zusätzliche Abklärungen oder Nachvermessungen auslösen. Bisher konnte die Ermittlung der angrenzenden Nachbarparzellen zweifelsfrei vorgenommen und weitgehend automatisiert werden. Durch den neuen 5m-Perimeter wird dies künftig kaum mehr, mit vertretbarem technischen Aufwand, möglich sein. Die Identifikation der Grundstücke und der damit anzuschreibenden Grundstücksbesitzer wird demnach vermehrt manuell erfolgen müssen.

6.2 Auswirkungen in formeller Hinsicht

Bei der Einreichung des Baugesuches muss vorfrageweise der Situationsplan auf Vollständigkeit und auch Richtigkeit der Angaben zum 5m-Streifen ab Bauparzellengrenze überprüft werden, damit das Baugesuch bei der Gemeinde zur Auflage und in Publikation gegeben werden kann. Sind die Angaben nicht richtig, kann das Baugesuch nicht in Publikation gegeben werden, da sonst eine allenfalls ausbleibende Anzeige an die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen einen formellen Mangel darstellen würde und mit nachträglichen Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren zu rechnen ist (Einsprachemöglichkeit, evtl. Neupublikation). Die Baugesuchsunterlagen müssen dem Gesuchsteller deshalb vor der Publikation zur Nachbesserung retourniert werden. Demgegenüber kann bei der heutigen Regelung, zweifelsfrei und ohne Diskussion über Toleranzen in der Darstellung oder Messweise, der Kreis der direkt anstossenden Parzellen bestimmt werden.

Da die Benachrichtigung an die betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen mittels eingeschriebenem Brief erfolgt, wird die neue Regelung auch zur Folge haben, dass wesentlich mehr Bürger und Bürgerinnen die nächstgelegene Poststelle aufsuchen zu müssen, um das

amtliche Schreiben in Empfang zu nehmen. Auch hier entsteht ein Mehraufwand auf Seiten der Bürger und Bürgerinnen welcher häufig nicht gerechtfertigt sein wird.

Bei den nicht selten notwendigen Neupublikationen wegen Projektänderungen oder formeller Mängel muss wiederum ein wesentlich grösserer Kreis von Betroffenen direkt angeschrieben werden. Auch dies bedeutet einen weiteren finanziellen und administrativen Mehraufwand.

Bei geringfügigen Änderungen eines bereits publizierten Projektes (Volumenvergrösserung oder Verschiebung des Gebäudes bis maximal 1m) kann heute, gemäss langjährige etablierte Praxis des Bauinspektorats, von einer Publikation abgesehen werden, sofern die direkt anstossenden Nachbarn mit ihrer Unterschrift das Einverständnis geben. Mit der neuen gesetzlichen Regelung würde dies jedoch bedeuten, dass wiederum bei allen Eigentümern und Eigentümerinnen derjenigen Parzellen, deren Grundstücksgrenze sich in einem Perimeter von 5m um das Baugrundstück herum befinden, eine erneute Einwilligung einzuholen ist. Der Kreis der anzuschreibenden Personen weitet sich aus, was weiteren administrativen und finanziellen Mehraufwand bedeutet.

Es ist zu erwarten, dass zumindest in der ersten Zeit nach Einführung der neuen Regelung, die Rückweisungsrate von Baugesuchen, wegen mangelhafter oder unvollständiger Unterlagen zunehmen wird. Es ist mit Reklamationen der Bauherrschaft zu rechnen.

Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass der betriebene Aufwand zur Bekanntmachung eines Baugesuches in der Regel ausreichend war. Aktenkundige Reklamationen betreffend fehlender direkter Information über ein Bauprojekt sind selten. Aufgrund der Klarheit der gesetzlichen Regelung herrschte bisher eine grosse Rechtssicherheit zugunsten aller Beteiligten.

Die Bekanntmachung des Bauvorhabens erfolgt heute immerhin auf drei Ebenen. Neben der direkten Anzeige an die Nachbarn erfolgt die Publikation im Amtsblatt und es wird zusätzlich die Erstellung der Profile verlangt. Die Profile sollen insbesondere dazu dienen, weitherum das Bauvorhaben sichtbar zu machen und einen ersten Eindruck vom Bauvorhaben zu vermitteln. Hiervon profitieren auch diejenigen Nachbarn, deren Grundstück nicht direkt an die Parzellengrenze anschliesst.

Die Publikation im Amtsblatt ist eine übliche Methode der breiten Streuung amtlicher Mitteilungen bis hin zur Eröffnung von Urteilen.

6.3 Finanzielle Auswirkungen

Gemäss § 35 Absatz 4 des Finanzhaushaltsgesetz (FHG, SGS 310) gibt der Regierungsrat in finanzwirksamen Vorlagen die Mehrausgaben oder die Mindereinnahmen bzw. die Minderausgaben oder die Mehreinnahmen sowie die mittelbaren und unmittelbaren Folgekosten an.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt das vorgeschlagene neue Vorgehen noch nicht etabliert ist, liegen keine verlässlichen Zahlen über den Mehraufwand vor. Ausgehen kann man jedoch behördenseits von zusätzlichen Kosten auf Seite des Kantons sowie auf Seite der Gemeinden. Bei einer Aufnahme dieser Bestimmung in das Gesetz wären die Behörden verpflichtet, bei jeder Publikation des Baugesuches die schriftliche Mitteilung an den erweiterten Kreis der Betroffenen zu machen (Gemeinden: Arbeitsaufwand, Porto). Allerdings müsste der Kreis der Betroffenen nur einmal über den Perimeterplan kontrolliert und bestimmt werden. Anschliessend muss auf Seite Gemeinde die Aufnahme in eine Adressdatenbank erfolgen (Arbeitsaufwand). So lässt sich der

Mehraufwand auf Seite Bauinspektorat approximativ wie folgt bestimmen: wenn man pro publiziertem neuen Baugesuch (durchschnittlich 2200 Baugesuche pro Jahr) mit durchschnittlich lediglich 3 Minuten Mehraufwand pro Baugesuch für die Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrolle betreffend Perimeter-Eintrag im Situationsplan rechnet, so kommt man bereits auf jährlich insgesamt 110 Arbeitsstunden. Bei einem Weiterverrechnungsansatz (Lohn, inkl. Overheadkosten) der Bau- und Umweltschutzdirektion von CHF 90.15/h entstehen zusätzliche Personalkosten von CHF 9'916.50 allein für die Vorprüfung. Bei allfälligen Einsprache- und Rekursverfahren kommen die Kosten für deren Bearbeitung hinzu (Stundenansatz CHF 122.30/h). Der finanzielle Aufwand der Gemeinden ist hierbei noch nicht gerechnet.

7. Regulierungsfolgenabschätzung

Die Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wird zu einem erhöhten Verwaltungs- und Prüfaufwand bei der Baubewilligungsbehörde und dadurch zu Mehrkosten bei den Gemeinden und der Bauherrschaft führen. Die Gemeinden werden durch das Anschreiben der zusätzlichen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen erhöhte Administrativkosten haben. Die Bauherrschaft ihrerseits muss zusätzliche Planeinträge konstruieren, was zu privaten Mehrkosten auf Seiten der Bauherrschaft führt. Betroffen werden davon insbesondere die Architektur- und Vermessungsunternehmen sein, welche die zusätzlichen Planeinträge vornehmen müssen. Ob diese weiteren Kosten auch auf die Bauherrschaft abgewälzt werden können, liegt in der Disposition jedes einzelnen Unternehmers.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, die Kosten für die zusätzlichen Prüfungsaufwendungen mittels weiterer Gebühren abzugelten. Allerdings muss bei einer allgemeinen Überprüfung der Verwaltungskosten, im Rahmen einer späteren Gesamtrevision der Gebührenordnung, der Mehraufwand berücksichtigt werden.

8. Vernehmlassungsergebnisse

Das öffentliche Vernehmlassungsverfahren bei Parteien, Gemeinden und Verbänden wurde vom 22. September 2014 bis 24. Dezember 2014 durchgeführt.

Innert Frist erfolgten gesamthaft 41 Rückmeldungen.

8.1. Parteien

Die **SVP Baselland** lehnt den Gesetzesvorschlag ab und begrüsst sämtliche Anstrengungen, die zu einer deutlichen Reduktion der Gesetzesvorschriften führen können.

Die **FDP Baselland** lehnt ebenfalls ab und macht einen Gegenvorschlag: künftig sollte nur noch **auswärtigen** Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise das Baugesuch angezeigt werden. Ausserdem solle auf dem betroffenen Gelände ein Hinweisschild mit dem Text der amtlichen Publikation angebracht werden. Der Gesetzesvorschlag lautet wörtlich:

§ 126

Abs. 5: Der Gemeinderat zeigt den **auswärtigen** Eigentümerinnen und Eigentümern der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an.

Abs. 7: Das Bauinspektorat sorgt dafür, dass auf Baugesuche während der Auflagefrist mit einem oder mehreren Schildern im Gelände hingewiesen wird. Die Schilder müssen mindestens den Text der Publikation im Amtsblatt enthalten.

Stellungnahme des Regierungsrates:

Der Vorschlag der FDP trägt nicht zu einer echten Vereinfachung des Anzeigewesens bei. So ist insbesondere nicht klar, wie die „**auswärtigen**“ Eigentümerinnen und Eigentümer definiert werden sollen: sind dies Gemeindeauswärtige (welche ebenso problemlos Zugriff auf das Amtsblatt haben) oder bloss Landesauswärtige? Auch können durchaus die Eigentümerinnen und Eigentümer der anstossenden Parzellen zwar in der gleichen Gemeinde aber nicht in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück wohnen und so vom Bauvorhaben und dessen Profilierung keine Kenntnis nehmen. Dies kann ebenso der Fall sein, wenn es sich bei der Eigentümerin des anstossenden Grundstücks um eine juristische Person handelt, welche ihren Geschäftssitz in einer anderen Gegend der Gemeinde hat. Ausserdem würde eine solche Selektion nach Wohnsitz der Eigentümerinnen und Eigentümer zu weiteren, nicht automatisierbaren Arbeitsschritten in der öffentlichen Verwaltung und damit zu einer potentiellen Fehlerquelle führen.

Die Anzeigepflicht mittels einem oder mehreren Schildern im Gelände soll gemäss Vorschlag zusätzlich zu den bereits bestehenden Vorschriften eingeführt werden. Dies bedeutet, dass neben der obligatorischen Profilierung (§ 126 Abs. 6 RBG) zusätzlich auch die Beschilderung von der Bauherrschaft gefordert und durch das Bauinspektorat überprüft werden muss. Ein Verzicht auf die Profilierungspflicht wird nicht gefordert. Im Gegensatz zu Basel-Stadt, welche die Beschilderung anstelle der Profilierung verlangt, würde dies hier zu einem weiteren zusätzlichen administrativen Aufwand führen. Die durchwegs überwiegenden Rückmeldungen der Parteien, Verbände und Gemeinden weisen aber explizit daraufhin, dass auf einen zusätzlichen Aufwand unbedingt verzichtet werden sollte. Ausserdem hat sich das System der Profilierung als weithin sichtbares Instrument der Visualisierung von Bauvorhaben gut bewährt.

Aus all diesen Gründen schlägt der Regierungsrat vor, die vorgeschlagene Änderung in Abs. 5 und den zusätzlichen Absatz 7 nicht zu übernehmen.

Die **Evangelische Volkspartei (EVP)** beantragt die heute bestehende Regelung unverändert zu belassen.

Die **Sozialdemokratische Partei Baselland (SP)** kann keinen Bedarf für die Änderung der bestehenden Regelung erkennen und lehnt die Umsetzung der Motion ebenfalls ab.

Die **CVP Basel-Landschaft** teilt ebenfalls die Auffassung der Regierung, dass auf eine generelle Ausweitung der Anzeigepflicht zu verzichten ist.

8.2 Verbände

Die **Wirtschaftskammer Baselland** lehnt die Ausweitung der Anzeigepflicht ebenfalls mit der Begründung ab, dass der dadurch entstehende bürokratische, personelle und finanzielle Mehraufwand den Mehrwert der Mitsprache und Interessenwahrung der Anwohnerschaft übersteige.

Der **Verband basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG)** teilt ebenfalls die Ansicht des Regierungsrates, dass die geltende Anzeigepflicht zweckdienlich ist und bei einer generellen Ausweitung der Anzeigepflicht der Mehraufwand grösser wäre als der Mehrnutzen für die

betreffenden Grundeigentümer. Im Übrigen könne es im Sinne der Gemeindeautonomie den Gemeinden überlassen werden, ob sie auch ohne gesetzliche Verpflichtung in einer gegebenen Situation im Sinne der Motion eine weitergehende Anzeige vornehmen. Es folgt in der Vernehmlassung der Hinweis auf den Beschluss der Delegiertenversammlung vom 15. März 2001, dass die diejenigen Gemeinden, die keine eigene Vernehmlassung einreichen, sich der Vernehmlassung des VBLG anschliessen. Dies ist bei der Auswertung der Vernehmlassung zu beachten.

Die **Baselbieter Bauverwalter-Konferenz (BBK)** schliesst sich ebenfalls der Haltung des Regierungsrates an und empfiehlt auf die Änderung der Anzeigepflicht zu verzichten. Eine Abstandsregelung wäre willkürlich und würde die Probleme störender Immissionen (Licht, Lärm, etc.) ohnehin nicht in jedem Fall zur Genüge abdecken. Es wird auch hier auf die Möglichkeit verwiesen, dass die Gemeinden grundsätzlich darin frei sind, je nach Situation über die gesetzliche Anzeigepflicht hinaus weitere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu benachrichtigen.

Das **KMU-Forum Baselland** unterstützt die Haltung des Regierungsrates und lehnt die Gesetzesänderung ebenfalls ab. Insbesondere wird die dadurch zu erwartende Verteuerung, Verkomplizierung und Verlängerung des Baubewilligungsverfahrens abgelehnt.

Der **Hauseigentümerverband Baselland (HEV)** erachtet die Erweiterung der Informationspflicht ebenfalls für unnötig. Die bestehenden gesetzlichen Vorschriften – Publikation, Anzeige, Profilierung – würden vollkommen ausreichen. Dies zeige auch, dass es diesbezüglich selten Reklamationen oder Rechtsmittelverfahren gebe. Eine Verteuerung eines Bauvorhabens durch zusätzliche Planeinträge sei ebenfalls zu vermeiden. Die Gesetzesvorlage würde auch keineswegs dazu beitragen die bürokratischen Hürden abzubauen.

8.3 Gemeinden

Insgesamt 12 Gemeinden haben eine eigenständige Vernehmlassung (ohne Verweis auf den Beschluss des VBLG) abgegeben.

Die Gemeinde **Arboldswil** folgt explizit nicht der Auffassung des VBLG. Sie interpretiert den Gesetzesvorschlag dergestalt, dass nun kantonsübergreifend ein für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (v.a. auswärtige) wichtiger Aspekt einheitlich geregelt wird. Es bedürfe hier keiner Gemeindeautonomie, die einheitliche Gesetzesanwendung sei höher zu gewichten. Abweichend hält sie die Gesetzesvorlage damit für gut mit folgendem Argument: „Die Anschreibung der Grundeigentümer sollte in allen Gemeinden gleich gehandhabt werden. Gerade nicht ortsansässige Eigentümer hätten so die Möglichkeit auf ein Baugesuch zu reagieren.“

Die Gemeinden **Binningen, Muttenz, Nenzlingen, Bottmingen** und **Biel-Benken** schliessen sich inhaltlich der Vernehmlassung der Baselbieter Bauverwalterkonferenz an und lehnen die Vorlage ebenfalls ab.

Die Gemeinden **Lampenberg, Allschwil, Ettingen, Therwil, Reigoldswil** schliessen sich der Auffassung des Regierungsrates an und möchten die jetzige Regelung behalten.

Die Gemeinde **Ormalingen** beantragt die Beibehaltung der bestehenden Regelung und lehnt den Vorschlag des VBLG betreffend der freiwilligen Ausdehnung der Anzeigepflicht durch die Gemeinden explizit ab.

9. Zusammenfassung

Die Regierung ist der Ansicht, dass mit der vorgeschlagenen Gesetzesrevision dem Anliegen der Motion zwar nachgelebt wird. Jedoch gilt es zu bedenken, dass die Ausweitung der Anzeigepflicht zu zusätzlichem administrativen, organisatorischen und finanziellem Aufwand führt und diese zusätzlichen Belastungen und Kosten in keinem Verhältnis zum Mehrnutzen bezüglich Mitsprache und Interessenwahrung der Anwohnerschaft steht. Der Kanton Basel-Landschaft verfügt im Vergleich mit den Nachbarkantonen bereits jetzt über viel weitergehende gesetzliche Regelungen in der Benachrichtigung der Grundeigentümer über neue Baugesuche. Im Zuge der allgemeinen Bestrebungen zum Abbau der Bürokratie, der Beschleunigung der Geschäftsprozesse sowie der Steigerung der Effizienz staatlicher Dienstleistungen kann daher die Gesetzesänderung nicht befürwortet werden. Aus diesem Grund wird auch der von der FDP eingereichte Vorschlag zusätzlicher Beschilderung und selektiver schriftlicher Anzeige nicht in den Gesetzesentwurf übernommen. Bis auf eine Gemeinde schliessen sich alle Vernehmlassungsteilnehmer der Haltung des Regierungsrates an, dass eine Ausweitung der Anzeigepflicht bei Baugesuchen und der damit verbundene Mehraufwand nicht sinnvoll ist. Im Gegenteil werden teilweise weitergehende Erleichterungen im Baugesuchsverfahren erwartet.

10. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes gemäss beiliegendem Entwurf abzulehnen und die Motion [2009/299](#) betreffend Änderung Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), § 126 abzuschreiben.

Liestal, 10. Februar 2015

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Isaac Reber

der Landschreiber:

Peter Vetter

Beilage

⌘ Entwurf Landratsbeschluss

⌘ Entwurf Änderung RBG

über die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG)

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes wird gemäss beiliegendem Entwurf abgelehnt.
2. Die Motion [2009/299](#) betreffend Änderung Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), § 126, wird abgeschrieben.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber:

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Änderung vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998⁽¹⁾ wird wie folgt geändert:

§ 126 Absatz 5

⁵ Der Gemeinderat zeigt den Eigentümerinnen und Eigentümern derjenigen Parzellen die öffentliche Auflage unter Bekanntgabe der Auflagefrist mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise an, deren Grundstücksgrenze sich in einem Perimeter von 5m um das Baugrundstück herum befindet.

II.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber:

¹ GS 33.0289, SGS 400