



2008/003

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

**Änderungen des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998
(RBG), bedingt durch Urteile des Kantonsgerichts**

vom 8. Januar 2008

1. Zusammenfassung

Mit Datum vom 1. Januar 1999 ist das revidierte Raumplanungs- und Baugesetz (RBG; SGS 400) in Kraft getreten. Seit dem Inkrafttreten dieses Erlasses hat das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, in drei Bereichen Urteile erlassen, die jeweils eine Gesetzesanpassung bzw. -änderung als notwendig erscheinen lassen.

Für die folgenden Bereiche des RBG drängt sich eine Gesetzesrevision, bedingt durch entsprechende Kantonsgerichtsurteile, auf:

- § 13 Absatz 4 Buchstabe b RBG: Ausdehnung des Einspracherechts von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf weitere betroffene Personen bei kantonalen Nutzungsplanungsverfahren
- § 31 Absatz 2 Buchstabe a RBG: Ausdehnung des Einspracherechts von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf weitere betroffene Personen bei kommunalen Nutzungsplanungsverfahren
- § 51 Absatz 1 RBG: Spezifische Erwähnung der Gewerbe- und Industriegebiete für neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche
- § 137 Absatz 3 RBG: Zuständigkeit der Bau- und Umweltschutzdirektion zur Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
- § 138 Absatz 1 RBG: Zuständigkeit der Bau- und Umweltschutzdirektion zur Anordnung der Beseitigung vorschriftswidriger Zustände bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

2. § 13 Absatz 4 Buchstabe b RBG sowie § 31 Absatz 2 Buchstabe a RBG: Einsprachelegitimation bei kantonalen und kommunalen Nutzungsplanungen

2.1. Ausgangslage

In Bezug auf die Verfahren der kantonalen sowie der kommunalen Nutzungsplanung statuiert das RBG u.a. ein Einspracherecht der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

§ 13 Absatz 4 Buchstabe b RBG lautet heute wie folgt:

"Innerhalb der Auflagefrist können bei der Bau- und Umweltschutzdirektion schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. ...
- b. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- c. ..."

§ 31 Absatz 2 Buchstabe b RBG lautet heute wie folgt:

"Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;
- b. ..."

Das alte Baugesetz vom 15. Juni 1967 (aBauG) enthielt in Bezug auf das Erlassverfahren bei kommunalen Zonenplänen inkl. Reglementen (heute: kommunale Nutzungspläne) eine allgemeine Bestimmung betreffend die Einsprachemöglichkeit, d.h. die Einspracheberechtigung war offen und weit formuliert (vgl. § 6 aBauG). Eine analoge Einsprache-Regelung existierte in Bezug auf das Erlassverfahren bei regionalen Detailplänen (heute: kantonale Nutzungspläne; vergl. § 38 aBauG).

Der regierungsrätliche Entwurf zur RBG-Gesamtrevision sah in Bezug auf die Einsprachelegitimation bei kommunalen und kantonalen Nutzungsplanungen je ein Einspracherecht der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, der kantonalen Naturschutzverbände sowie - bei den kantonalen Nutzungsplanungsverfahren - die Einsprachelegitimation der Gemeinden vor. Anlässlich der 1. Lesung in der landrätlichen Spezialkommission RBG wurden die Legitimationsbestimmungen gestützt auf einen Bericht der Arbeitsgruppe RBG von 1994 je um eine Litera erweitert. Man wollte im Sinne der sog. "abstrakten Normenkontrolle" zusätzlich ein Einspracherecht statuieren für "jede Person, die durch andere Gesetze zur Einsprache legitimiert ist" bzw. für "jede Person, auf die der Nutzungsplan künftig einmal angewendet werden könnte, sofern die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt wird." Anlässlich der 2. Lesung in der landrätlichen Spezialkommission RBG sprach sich die Mehrheit gegen die Aufnahme eines entsprechenden Einspracherechts aus (vgl. Protokoll der 32. Sitzung der landrätlichen Spezialkommission RBG vom 26. August 1996), was letztlich zum heutigen Gesetzeswortlaut führte.

2.2. Rechtsprechung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft zu § 31 Absatz 2 Buchstabe a RBG

Das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, führte in mehreren Urteilen, unter anderem im Urteil Nr. 151 vom 26. Juni 2003 i. S. S.P. gegen den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft (veröffentlicht in BLVGE 2002/2003, S. 169 f.) aus, dass die Bestimmung von § 31 Abs. 2 Buchstabe a RBG nicht in Einklang stehe mit der massgebenden bundesrechtlichen Regelung. Nach dem Wortlaut von § 31 Abs. 2 Buchstabe a RBG sei die Beschwerdelegitimation direkt an das Eigentum an einer betroffenen Parzelle geknüpft. Diese kantonale rechtliche Legitimationseinschränkung für das Einspracheverfahren widerspreche aber der bundesrechtlichen Regelung von Art. 33 Abs. 3 Buchstabe a des bundesrechtlichen Raumplanungsgesetzes, welche eine weitergehende Einsprachelegitimation generell bei Nutzungsplänen vorsieht.

2.3. Die Gesetzesrevision auf kantonaler Ebene: § 13 Absatz 4 Buchstabe b sowie § 31 Absatz 2 Buchstabe a RBG

Gemäss Art. 33 Abs. 3 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) hat das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zu gewährleisten. Das inzwischen aufgehobene Bundesgesetz vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (Bundesrechtspflegegesetz, altOG), welches bis zum 31. Dezember 2006 in Rechtskraft war, regelte die Legitimationsvoraussetzungen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde in Art. 103 altOG. Gemäss Art. 103 Buchstabe a altOG war zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt war und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hatte. Ebenso statuiert der seit dem 1. Januar 2007 massgebende Nachfolgeerlass, das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG), in Art. 89 Abs. 1 Buchstaben b und c, dass zur Beschwerde in öffentlichen Angelegenheiten berechtigt ist, wer durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Art. 33 Abs. 3 RPG gebietet deshalb eine Anpassung der Beschwerdebefugnis an das BGG (Art. 89 und 111).

Auf kantonaler Ebene hält das Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 (VwVG BL) in Bezug auf das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat fest, dass zur Beschwerde u.a. befugt ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat (vgl. § 31 Buchstabe a VwVG BL). Das Gesetz vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) enthält für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine analoge Legitimationsbestimmung (vgl. § 47 Abs. 1 Buchstabe a VPO).

Währenddem also die kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetze in Bezug auf die Beschwerdebefugnis jeweils über eine Bestimmung verfügen, die mit den Legitimationsvoraussetzungen gemäss Art. 103 Buchstabe a altOG bzw. heute Art. 89 Abs. 1 Buchstaben b und c BGG übereinstimmt, gelten für das Einspracheverfahren bei kantonalen sowie kommunalen Nutzungsplänen gemäss den massgebenden Bestimmungen im RBG strengere Voraussetzungen für die Beschwerdebefugnis, indem eine solche -bundesrechtswidrig- jeweils ausschliesslich den betroffenen

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zukommt (vgl. § 13 Abs. 4 Buchstabe b und § 31 Abs. 2 Buchstabe a RBG).

2.4. Rechtsprechung des Bundesgerichts

Währenddem das Bundesrecht in Raumplanungssachen eine kantonalrechtliche Erweiterung des Kreises der Beschwerdebefugten nicht ausschliesst, ist es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zulässig, die Beschwerdelegitimation von strengeren Voraussetzungen abhängig zu machen, als sie nach Art. 103 altOG resp. nach Art. 89 BGG für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde bzw. für die Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht galten bzw. gelten (vgl. Bundesgerichtsentscheid = BGE 118 Ib 29, Erw. 4b). Dies statuiert auch das BGG in Art. 111 Abs. 1.

2.5. Auswirkungen der Gesetzesrevision

Mit der vorliegenden Gesetzesanpassung werden die Voraussetzungen an die Beschwerdebefugnis im Bereich der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung den Regelungen der kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetze (VwVG und VPO) und der bundesgesetzlichen Vorgabe gemäss BGG angepasst. Damit wird den Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 3 RPG vollumfänglich entsprochen.

2.6. Finanzielle Auswirkungen

Mit der vorliegenden Gesetzesanpassung sind keine direkten finanziellen Auswirkungen verbunden.

3. § 51 Absatz 1 RBG: Gebiete für neue Verkaufseinheiten

3.1. Ausgangslage

In § 51 Absatz 1 RBG ist geregelt, in welchen Nutzungszonen neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1000 m² Nettoladenfläche zulässig sind.

§ 51 Absatz 1 RBG lautet heute wie folgt:

"Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche sind in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen zulässig."

Das alte Baugesetz vom 15. Juni 1967 (aBauG) verfügte über keine entsprechende Bestimmung. Mit Datum vom 13. März 1975 erliess der Landrat einen Beschluss über das "Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen". Es wurde darin die Quartierplanpflicht für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche festgelegt (so auch das heutige RBG in § 51 Abs. 2). Ausserdem wurde die zulässige Nettoladenfläche einer Verkaufseinheit auf maximal 8'000 m² beschränkt. Anlass für diesen Beschluss bildeten Projekte zur Erstellung grosser Einkaufszentren mit mehreren zehntausend m² Nettoladenfläche im Baselbiet. Mit der Motion 83/48 vom 13. März 1983 wurde

dem Regierungsrat eine Ergänzung des entsprechenden Landratsbeschlusses vom 13. März 1975 beantragt. Konkret wurde für Regionen mit kleinen und mittleren Gemeinden die Unterstellung von Verkaufseinheiten mit einer Nettoladenfläche von mind. 400 m² unter die Quartierplanpflicht verlangt. Die entsprechende Motion wurde vom Regierungsrat abgelehnt mit der Begründung, dass eine zu starke Begrenzung der Nettoladenfläche pro Verkaufseinheit gegen die Handels- und Gewerbefreiheit verstossen würde. Der Regierungsrat begründete seinen Ablehnungsantrag überdies damit, dass die baugesetzlichen und zonenrechtlichen Bestimmungen sowie das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG) Gewähr dafür bieten würden, dass Verkaufseinheiten nur bewilligt werden könnten, wenn die Probleme der Gestaltung und der Massstäblichkeit, der Verkehrsführung sowie der Parkierung etc. gelöst würden.

Im Rahmen der Gesamtrevision des RBG sah der regierungsrätliche Entwurf in einem § 52 Abs. 3 ursprünglich eine Beschränkung auf maximal 8'000 m² Nettoladenfläche pro Verkaufseinheit vor (analog zur Regelung gemäss Landratsbeschluss vom 13. März 1975). Anlässlich der ersten Lesung der landrätlichen Spezialkommission RBG wurde dieser Absatz 3 gestrichen (vgl. Protokoll der 20. Sitzung der landrätlichen Spezialkommission RBG vom 6. November 1995). In der anschliessenden Lesung im Landrat war der betreffende Absatz 3 wieder umstritten. Die Mehrheit des Landrates sprach sich schliesslich gegen die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung ins RBG aus (vgl. Auszug aus dem Protokoll der Landratssitzung vom 13. November 1997).

Der hier in Frage stehende, heute rechtsgültige § 51 Abs. 1 RBG gab demgegenüber weder in den Beratungen der landrätlichen Spezialkommission RBG noch in der anschliessenden Lesung im Landrat zu Diskussionen Anlass.

3.2. Bisherige kantonale Praxis zu § 51 Absatz 1 RBG

Das kantonale Bauinspektorat (BIT) interpretierte die Aufzählung der Zonen in § 51 Abs. 1 RBG praxisgemäss von Anfang an als nicht abschliessend. So wurden stets Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche bis 1'000 m² auch in der Gewerbezone bewilligt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um sog. Tankstellen-Shops. Auch für das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) enthält Absatz 1 von § 51 RBG keine abschliessende Aufzählung der aufgeführten Zonen. Vielmehr müssten nach Ansicht des ARP Kleinläden, Läden für den Eigenbedarf der Gewerbebetriebe bzw. für die arbeitende Bevölkerung sowie Tankstellen-Shops, die naturgemäss über eine geringe Verkaufsfläche verfügen, auch in Gewerbe- und Industriezonen zugelassen sein.

3.3. Rechtsprechung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft zu § 51 Absatz 1 RBG

Mit Urteil Nr. 27 vom 7. Februar 2001 i.S. Einwohnergemeinde A. gegen die Baurekurskommission (BRK) entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (heute Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht), dass die Aufzählung der Zonen in § 51 Abs. 1 RBG eine abschliessende sei. So führte das Gericht im betreffenden Urteil aus, es ergebe sich aus dem Wortlaut von § 51 Abs. 1 RBG, dass neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche in der Gewerbezone nicht zulässig seien, werde doch gerade diese Zone nicht namentlich aufgeführt. Die wörtliche Auslegung entspreche auch der Systematik der Bestimmung, was sich darin zeige, dass Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche in allen Bauzonenarten zugelassen seien. Aus den Materialien liesse

sich nicht schliessen, dass der Gesetzgeber die Zonenzuteilung für Gebiete für neue Verkaufseinheiten nicht abschliessend habe regeln wollen.

3.4. Die Gesetzesrevision auf kantonaler Ebene : § 51 Absatz 1 RBG

Die unterschiedliche Interpretation von § 51 Abs. 1 RBG durch das Kantonsgericht Basel-Landschaft einerseits sowie durch die kantonale Bewilligungsbehörde und kantonale Fachstellen andererseits macht zwecks Schaffung von Rechtssicherheit eine Gesetzesanpassung in der Weise notwendig, dass die entsprechende Aufzählung um zwei weitere Zonen - die Gewerbezone und die Industriezone - ergänzt werden soll. Die ständige Bewilligungspraxis soll in der Weise angepasst werden, dass künftig auch in der Gewerbezone Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche zulässig sein sollen. Zusätzlich sollen entsprechende Verkaufseinheiten auch in der Industriezone zulässig sein.

Gemäss § 23 Abs. 1 RBG umfassen Gewerbebezonen jene Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind. Zu diesen mässig störenden Betrieben zählen namentlich Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken sowie Garagebetriebe (Musterzonenreglement Siedlung 2001 [MZRS], vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Beschluss Nr. 1402 vom 4. September 2001 im Sinne von § 52 RBG verabschiedet). Weder aus der Definition "Gewerbezone" gemäss § 23 Abs. 1 RBG (oder der Industriezone gemäss § 23 Abs. 2 RBG) noch aus der entsprechenden Umschreibung im MZRS könnte geschlossen werden, dass die hier zur Diskussion stehenden Tankstellen-Shops, Coop-Pronto-Läden etc. in der Gewerbezone (oder in der Industriezone) per se nicht zulässig sein sollen. So soll die Gewerbezone gemäss den entsprechenden Regelungen *insbesondere* und nicht etwa ausschliesslich der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sein (die Industriezone stark störenden Betrieben). Diese Regelung ist auf jeden Fall umweltmässig und planerisch auch weit sinnvoller als der in der Praxis auch schon vorgekommene umgekehrte Fall, dass Bewilligungen von Tankstellen (mit Shops) in Wohn- oder in Wohn- und Geschäftszonen beantragt worden sind. Es ist auch im Interesse des Verkehrs und des Umweltschutzes, wenn in Gewerbe- und Industriegebieten Arbeitende kleinere Einkäufe wie Mittagsverpflegung u.ä. direkt vor Ort tätigen können und nicht extra verkehrs- und umweltbelastend dafür Ortszentren aufsuchen müssen.

3.5. Keine Verletzung von Bundesrecht

Auch nach Bundesrecht ist die Zulassung der fraglichen Verkaufseinheiten mit höchstens 1'000 m² Nettoladenfläche in der Gewerbezone oder in der Industriezone nicht ausgeschlossen. So schreibt das eidg. Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG) im Sinne eines allgemeinen Planungsgrundsatzes einzig vor, dass in Bezug auf die Siedlungen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein sollen (Art. 3 Abs. 3 Buchstabe d RPG). Wenn Verkaufseinheiten in der Grösse eines Tankstellen-Shops oder eines Coop-Pronto-Ladens in der Gewerbezone oder in der Industriezone zugelassen sein sollen, so liegt damit kein Verstoß gegen den betreffenden Planungsgrundsatz vor.

3.6. Auswirkungen der Gesetzesrevision: § 51 Absatz 1 RBG

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision soll die von der kantonalen Bewilligungsbehörde über mehrere Jahre ausgeübte Praxis in Bezug auf die Gewerbezone in angepasster Form auch noch im Wortlaut gesetzlich verankert werden. Zusätzlich sollen entsprechende Verkaufseinheiten künftig auch in der Industriezone zulässig sein. Konkret soll im RBG explizit erwähnt werden, dass Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche (auch) in der Gewerbezone und in der Industriezone zulässig sein sollen und dass ab 1'000 m² Nettoladenfläche eine Quartierplanpflicht besteht.

3.7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der entsprechenden Gesetzesanpassung sind keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für Kanton und Gemeinden verbunden.

4. § 137 Absatz 3 sowie § 138 Absatz 1 RBG: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. Beseitigung vorschriftswidriger Zustände

4.1. Ausgangslage

In § 137 Absatz 3 RBG wird geregelt, dass, falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, die Baubewilligungsbehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen kann.

§ 137 Absatz 3 RBG lautet heute wie folgt:

"Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, ordnet die Baubewilligungsbehörde unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an."

In § 138 Absatz 1 RBG wird statuiert, dass die Baubewilligungsbehörde die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügen kann.

§ 138 Absatz 1 RBG lautet heute wie folgt:

"Unabhängig von einer Strafverfolgung kann die Baubewilligungsbehörde unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügen."

Die betreffende Bestimmung entspricht im Wesentlichen der entsprechenden Regelung gemäss altem Baugesetz vom 15. Juni 1967 (aBauG). § 138 Absatz 1 aBauG lautete wie folgt: "Unabhängig von einer allfälligen Strafverfolgung kann die Bewilligungsbehörde unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Artikel 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügen."

Im Rahmen der Gesamtrevision des RBG war die entsprechende Bestimmung weder in den jeweiligen Beratungen der landrätlichen Spezialkommission RBG noch in den anschliessenden Lesungen im Landrat umstritten und gab dementsprechend auch zu keinerlei Diskussionen Anlass.

4.2. Bisherige kantonale Praxis zu § 137 Abs. 3 RBG sowie § 138 Abs. 1 RBG

In Bezug auf die Erteilung von Baubewilligungen für Bauten und Anlagen muss grundsätzlich danach unterschieden werden, ob eine entsprechende Baute oder Anlage innerhalb oder ausserhalb Baugebiets errichtet werden soll. Bei Bauten innerhalb der Bauzone fungiert grundsätzlich das kantonale Bauinspektorat als massgebende Baubewilligungsbehörde (§ 118 Abs. 1 RBG i.V.m. § 20 der Dienstordnung der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 18. Dezember 2001, BUD-Dienstordnung), solange eine Gemeinde den Regierungsrat nicht um die Übertragung des Baupolizei- und Baubewilligungswesens an sie selbst ersucht hat und über eine geeignete Organisation verfügt (§ 118 Abs. 3 RBG). Im Kanton Basel-Landschaft verfügt einzig die Gemeinde Reinach über ein eigenes Bauinspektorat, welches für das betreffende Siedlungsgebiet als Baubewilligungsbehörde fungiert. Daneben legte der Regierungsrat in der Verordnung vom 27. Oktober 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ausdrücklich fest, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinden zuständig sind (§ 118 Abs. 2 RBG i.V.m. § 92 RBV).

Für alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen schreibt das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) in Art. 25 Abs. 2 fest, dass die zuständige kantonale Behörde jeweils entscheidet, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Ausnahmebewilligung sind in den Art. 24 bis 24d RPG geregelt. Gemäss § 117 Abs. 1 RBG werden Ausnahmebewilligungen unter Vorbehalt der Zuständigkeitsregelung in der kantonalen Waldgesetzgebung von der Bau- und Umweltschutzdirektion (sog. BUD-Entscheide) erteilt. Baubewilligungen für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen erst erteilt werden, wenn die rechtskräftige Ausnahmebewilligung vorliegt (§ 117 Abs. 2 RBG).

Gestützt auf § 137 Abs. 3 RBG verfügte die BUD bei bereits ohne Bewilligung erstellten Bauten oder Anlagen - falls eine entsprechende Ausnahmebewilligung nachträglich nicht erteilt werden konnte - im ablehnenden BUD-Entscheid stets gleichzeitig die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. - gestützt auf § 138 Abs. 1 RBG - die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zustände. Im Fall der Anfechtung eines solchen BUD-Entscheides beim Regierungsrat setzte dieser - falls er den angefochtenen BUD-Entscheid stützte - jeweils eine neue Frist zur Entfernung der unrechtmässig erstellten Bauten und Anlagen. Im Falle des Weiterzuges eines entsprechenden Entscheides des Regierungsrates an das Kantonsgericht setzte dieses jeweils im Falle der Beschwerdeabweisung ebenfalls eine neue Frist zur Entfernung der unrechtmässig erstellten Baute oder Anlage fest.

Diese langjährige Praxis steht im Einklang mit Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung. Eine bereits erstellte Baute, für die eine nachträgliche Ausnahmebewilligung wegen fehlender Voraussetzungen nicht gewährt werden kann, hat grundsätzlich keine "Daseinsberechtigung". Insofern ist es die logische Folge, wenn im Entscheid betreffend die Nichterteilung einer solchen Ausnahmebewilligung gleichzeitig auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. die Entfernung der unrechtmässig erstellten Baute oder Anlage verfügt wird.

4.3. Neue Rechtsprechung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft zu § 137 Abs. 3 RBG sowie zu § 138 Abs. 1 RBG

Wie bereits oben ausgeführt, setzte das Kantonsgericht bisher im Falle der Beschwerdeabweisung in Bestätigung der Vorinstanz eine neue Frist zur Entfernung der unrechtmässig erstellten Baute oder Anlage fest.

In einem solchen Verfahren hat das Kantonsgericht nun aber kürzlich neu entschieden, dass die sachliche Zuständigkeit für den Erlass einer entsprechenden Beseitigungsverfügung gemäss Wortlaut des RBG beim Bauinspektorat in seiner Funktion als Baubewilligungsbehörde liegt und nicht bei der BUD (obwohl diese dem Bauinspektorat übergeordnet und grundsätzlich entsprechend weisungsbefugt ist). Dementsprechend hob das Kantonsgericht die vorinstanzlichen Entscheidungen zwar nicht betreffend die Ausnahmegewilligung, aber betreffend die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf (Urteil Nr. 36 vom 14. Februar 2007 i.S. A.B.).

4.4. Die Gesetzesrevision auf kantonaler Ebene : § 137 Abs. 3 sowie § 138 Abs. 1 RBG

Es trifft unbestrittenermassen zu, dass das Bauinspektorat (BIT) die Baubewilligungsbehörde im Sinne der §§ 137 Abs. 3 sowie 138 Abs. 1 RBG ist und als solche für den Erlass entsprechender Verfügungen zuständig ist. Dies ergibt sich auch eindeutig aus der Zuständigkeitsregelung gemäss Dienstordnung der BUD vom 18. Dezember 2001 (vgl. dort § 20 Abs. 2 lit. e Dienstordnung BUD). Die jeweilige Zuständigkeit einer bestimmten Behörde zum Erlass bestimmter Verfügungen ist massgebend für die Bestimmung des Instanzenzuges in einem allfälligen Beschwerdeverfahren. Die kantonale Baugesetzgebung kennt unterschiedliche Beschwerdeinstanzen. So ist der Instanzenzug bei der Anfechtung von Entscheiden des Bauinspektorates (BIT-Entscheide) ein anderer als derjenige bei Beschwerden gegen BUD-Entscheide. Währenddem BIT-Entscheide mittels Beschwerde bei der Baurekurskommission (BRK) angefochten werden können (vgl. § 133 RBG), entscheidet der Regierungsrat über Beschwerden gegen BUD-Entscheide (§ 29 Abs. 1 Buchstabe d des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988; VwVG BL). Als zweite und letzte kantonale Instanz beurteilt das Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, sowohl Beschwerden gegen Entscheide des Regierungsrates als auch solche gegen BRK-Entscheide, d.h. beim Kantonsgericht laufen die Beschwerdewege wieder zusammen (§ 43 Abs. 1 und 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung; Verwaltungsprozessordnung, VPO).

Wollte man nun aufgrund der neuen Praxis des Kantonsgerichts zum RBG verwaltungsseits ohne Gesetzesänderung weiterfahren, so würde dies konkret bedeuten, dass sämtliche Entscheide zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (gestützt auf §§ 137 Abs. 3 sowie 138 Abs. 1 RBG) bei sämtlichen Verfahren künftig vom BIT erlassen werden müssten. Somit müssten auch die Entfernungs- bzw. Wiederherstellungsverfügungen im Rahmen von BUD-Entscheiden betreffend die Nichterteilung von Ausnahmegewilligungen künftig ebenfalls vom BIT erlassen werden. Eine entsprechende Entfernungs- bzw. Wiederherstellungsverfügung kann allerdings erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides betreffend die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG erlassen werden. Bis ein rechtskräftiger Entscheid bezüglich der Frage der Erteilung bzw. Nichterteilung einer sog. Ausnahmegewilligung vorliegt, können unter Umständen mehrere Jahre vergehen (insbesondere bei Ausschöpfung des gesamten Instanzenzuges vom BUD-Entscheid über den regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid zum Kantonsgerichts- und von da zum Bundesgerichtsentscheid). Ist in einem solchen Fall endlich höchststrichterlich

rechtskräftig entschieden, dass die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zu Recht verweigert wurde, so kann das BIT erst dann die Entfernung der unrechtmässig erstellten Baute oder Anlage bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügen. Ein entsprechender BIT-Entscheid kann dann seinerseits über die Kantonale Baurekurskommission und das Kantonsgericht erneut beim Bundesgericht angefochten werden (ein Verfahren, das durch alle Instanzen nochmals Jahre dauert).

Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Einfernungsverfügung können somit bei dieser Konstellation ohne weiteres sechs oder mehr Jahre vergangen sein. Während der gesamten Verfahrensdauer könnte eine letztlich unrechtmässig erstellte Baute bestehen bleiben. Hinzu kommt dann das Risiko, dass beim Zwangsvollzug der Einfernungsverfügung das Verhältnismässigkeitsprinzip angerufen wird, weil doch die rechtswidrig erstellte Baute oder Anlage schon so lange besteht (mit erneuten Rechtsmittelmöglichkeiten).

Um solche durchaus realistischen Situationen zu verhindern (und damit das rechtswidrige Bauen nicht noch zu fördern), soll mittels einer Gesetzesanpassung die Möglichkeit geschaffen werden, dass bei der Beurteilung ohne Bewilligung erstellter Bauten und Anlagen ausserhalb Baugebiet die BUD im Entscheid betreffend die Nichterteilung einer entsprechenden Ausnahmegewilligung gleichzeitig die Entfernung bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügen kann, wie dies bis zum kantonsgerichtlichen Urteil vom 14. Februar 2007 schon der Fall war. Eine rechtswidrig erstellte, auch nachträglich nicht bewilligungsfähige Baute oder Anlage muss so bis zu drei Jahre früher wieder in den rechtmässigen Zustand überführt werden (d.h. die Dauer eines Rechtsverfahrens über 4 Instanzen wird eingespart).

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird die von der BUD stets ausgeübte, vom Regierungsrat und dem Kantonsgericht bis zu dessen Entscheid im Februar dieses Jahres geschützte und bewährte Praxis im Gesetz ausdrücklich geregelt.

4.5. Keine Verletzung von Bundesrecht

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird kein Bundesrecht verletzt. Gemäss Art. 25 Abs. 1 RPG ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Die kantonale Organisations- und Verfahrensautonomie gehört zu den tragenden Prinzipien der schweizerischen Bundesstaatlichkeit. Dieser Grundsatz lässt sich auch aus Art. 47 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) ableiten, wonach der Bund die Eigenständigkeit der Kantone zu wahren hat. Einschränkungen der kantonalen Autonomie sind in der Regel zulässig, soweit die Erfüllung von Bundesaufgaben den Erlass bundesrechtlicher Verfahrensvorschriften erforderlich macht oder sich eine gesamtschweizerische Lösung eines bestimmten Problems aufdrängt. So werden die Kantone u.a. verpflichtet, für bestimmte Verfahren Fristen und deren Wirkungen festzulegen (vgl. Art. 25 Abs. 1^{bis} RPG). Ebenso wird von Bundesrechts wegen die Zuständigkeit einer kantonalen Behörde für die Beurteilung von Vorhaben ausserhalb der Bauzone und die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zwingend vorgeschrieben (vgl. Art. 25 Abs. 2 RPG).

In Bezug auf die Festlegung der Zuständigkeit zum Erlass von Einfernungs- bzw. Wiederherstellungsverfügungen im Sinne von § 137 Abs. 3 bzw. § 138 Abs. 1 RBG sind die Kantone autonom, d.h. von Bundesrechts wegen bestehen keine einschränkenden Vorschriften.

4.6. Auswirkungen der Gesetzesrevision: Anpassung von § 137 Absatz 3 sowie § 138 Absatz 1 RBG

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird die Kompetenz zum Erlass von Entfernungs- bzw. Wiederherstellungsverfügungen bei BUD-Entscheiden betreffend die Nichterteilung von sog. Ausnahmebewilligungen bei bereits erstellten Bauten oder Anlagen explizit auf die BUD übertragen, wie dies schon während Jahren Praxis war.

4.7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der vorliegenden Gesetzesrevision sind keine direkten finanziellen Auswirkungen verbunden. Indirekt werden unnötige Verfahren über mehrere Instanzen und die damit verbundenen Kosten verhindert (Verfahrensökonomie), ohne dass dem Bürger irgendwelche rechtliche Verteidigungsmittel genommen würden.

5. Keine KMU-Relevanz

In Bezug auf die vorgesehenen Gesetzesänderungen ist keine KMU-Relevanz gegeben.

6. Gesetzesrevisionsvorschlag

Es wird zusammenfassend beantragt, im RBG die §§ 13 Absatz 4, 31 Absatz 2, 51 Absatz 1, 137 Absatz 3 sowie 138 Absatz 1 wie folgt zu ändern bzw. ergänzen:

6.1. § 13 Absatz 4 RBG

§ 13 Absatz 4 RBG lautet heute:

...

⁴Innerhalb der Auflagefrist können bei der Bau- und Umweltschutzdirektion schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. die Gemeinden;*
- b. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;*
- c. kantonale Vereinigungen in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen, und die seit mindestens fünf Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen;*

...

§ 13 Absatz 4 Buchstabe b lautet neu :

...

⁴Innerhalb der Auflagefrist können bei der Bau- und Umweltschutzdirektion schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. ...*

- b. *die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.*
- c. ...
- ...

6.2. § 31 Absatz 2 RBG

§ 31 Absatz 2 RBG lautet heute:

...

²*Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:*

- a. *die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer;*
- b. *kantonale Vereinigungen in Form einer juristischen Person, die sich nach den Statuten hauptsächlich und dauernd dem Natur- und Heimatschutz oder dem Umweltschutz widmen, und die seit mindestens fünf Jahren vor der Einspracheerhebung bestehen.*

...

§ 31 Absatz 2 Buchstabe a lautet neu:

...

²*Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:*

- a. *die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.*
- b. ...

...

6.3. § 51 Absatz 1 RBG

§ 51 Absatz 1 RBG lautet heute:

¹*Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche sind in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen zulässig.*

§ 51 Absatz 1 RBG lautet neu:

¹*Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche sind in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen sowie in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.*

6.4. § 137 Absatz 3 RBG

§ 137 Absatz 3 RBG lautet heute:

¹ ...

² ...

³Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, ordnet die Baubewilligungsbehörde unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an.

§ 137 Absatz 3 RBG lautet neu:

¹ ...

² ...

³Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet. Zuständig ist
a. bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen: Die Bau- und Umweltschutzdirektion;
b. in allen anderen Fällen: Die Baubewilligungsbehörde.

6.5. § 138 Absatz 1 RBG

§ 138 Absatz 1 RBG lautet heute:

¹Unabhängig von einer Strafverfolgung kann die Baubewilligungsbehörde unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügen.

² ...

³ ...

⁴ ...

§ 138 Absatz 1 RBG lautet neu:

¹Unabhängig von einer Strafverfolgung kann unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügt werden. Zuständig ist

a. bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen: Die Bau- und Umweltschutzdirektion;
b. in allen anderen Fällen: Die Baubewilligungsbehörde.

² ...

³ ...

⁴ ...

7. Vernehmlassungsergebnisse

7.1 Allgemeine Bemerkungen

Das verwaltungsexterne Vernehmlassungsverfahren wurde am 18. Juli 2007 eingeleitet. Hierzu eingeladen waren alle Baselbieter Gemeinden sowie der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), das Kantonsgericht Baselland, die kantonale Baurekurskommission (BRK), kantonale Organisationen und Verbände, die Direktionen sowie die politischen Parteien. Das Vernehmlassungsverfahren konnte am 23. Oktober 2007 abgeschlossen werden.

7.2 § 13 Absatz 4 Buchstabe b RBG sowie § 31 Absatz 2 Buchstabe a RBG: Einsprachelegitimation bei kantonalen und kommunalen Nutzungsplanungen

7.2.1 Zustimmungen

Von den an der Vernehmlassung aktiv teilnehmenden politischen Parteien stimmen die FDP Baselland, die CVP Baselland, die SP Baselland sowie die Grünen Baselland den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen betreffend die Erweiterung des Einspracherechts bei den kantonalen und kommunalen Nutzungsplanungen von den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf weitere betroffene Personen zu.

Die SVP Baselland stellt sich grundsätzlich gegen jegliche Ausdehnung von Einsprachemöglichkeiten, zumal diese erfahrungsgemäss äusserst extensiv ausgeschöpft und nicht selten zu langwierigen und unnötigen Blockaden ganzer Bauvorhaben führen würden. Es wird dem Regierungsrat deshalb beantragt, die Notwendigkeit der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen nochmals kritisch zu überprüfen. Falls sich die vorgeschlagene Erweiterung der Einsprachemöglichkeit nicht als wirklich zwingend erweisen sollte, so werde beantragt, darauf gänzlich zu verzichten und den bisherigen Rechtszustand unverändert zu belassen.

Den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen stimmen ebenso das Kantonsgericht Baselland, die kantonale Baurekurskommission (BRK), der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), sämtliche Baselbieter Gemeinden, die sich allesamt ausdrücklich bzw. konkludent der Stellungnahme des VBLG anschliessen, die Baselbieter Bauverwalter-Konferenz, die Handelskammer beider Basel sowie der Verkehrs-Club der Schweiz (Sektion beider Basel; VCS) zu.

7.2.2 Abschliessende Bemerkungen

Mit der vorliegenden Gesetzesanpassung werden die Voraussetzungen an die Beschwerdebefugnis im Bereich der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung den Regelungen der kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetze (VwVG und VPO) und der bundesgesetzlichen Vorgabe gemäss BGG angepasst. Damit wird den Anforderungen gemäss Art. 33 Abs. 3 RPG vollumfänglich entsprochen.

7.3 § 51 Absatz 1 RBG: Gebiete für neue Verkaufseinheiten

7.3.1 Vorbemerkung

Die ursprüngliche Version des Entwurfs der vorliegenden Landratsvorlage sah eine Beschränkung der Nettoladenfläche für neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in den Gewerbe- und Industriezonen auf 500 m² vor. Gleichzeitig war vorgesehen, die Quartierplanpflicht für entsprechende Verkaufseinheiten in den Gewerbe- und Industriezonen ab einer Nettoladenfläche von 500 m² vorzuschreiben. Die nachfolgenden Vernehmlassungsergebnisse beziehen sich demzufolge auf diese ursprüngliche Version, d.h. auf die für die Gewerbe- und Industriezone ursprünglich vorgesehene maximale Nettoverkaufsfläche von 500 m² (inkl. Quartierplanpflicht ab 500 m²).

7.3.2 Vollumfängliche Zustimmungen

Von den an der Vernehmlassung aktiv teilnehmenden politischen Parteien stimmen die FDP Baselland sowie die SP Baselland der vorgeschlagenen Gesetzesänderung betreffend § 51 Absatz 1 und 2 RBG vollumfänglich zu. Der vorgeschlagenen Gesetzesänderung stimmen ebenso das Kantonsgeschäft Baselland sowie die kantonale Baurekurskommission (BRK) zu. Ebenfalls wird seitens der Gemeinden Bottmingen, Reinach sowie Arlesheim der vorgeschlagenen Gesetzesänderung vorbehaltlos zugestimmt.

7.3.3 Grundsätzliche Zustimmungen mit Änderungsanträgen

Seitens der SVP Baselland sowie der CVP Baselland wird begrüsst, dass mit einer Gesetzesänderung die Frage geklärt werden soll, ob Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in Gewerbe- und Industriezonen zulässig seien bzw. dass die betreffende Gesetzesstelle um die Gewerbe- und Industriezone ausdrücklich ergänzt werde, zumal es nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein konnte, neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in diesen Zonen zum vornherein zu untersagen. Es sei jedoch nicht verständlich, weshalb ausgerechnet in Gewerbe- und Industriezonen generell die Ladenfläche mit max. 500 m² nur halb so gross sein soll wie in Wohnzonen. Man sei der Meinung, dass die bisherige Regelung von 1'000 m² beibehalten werden soll und ohne Probleme auch auf die Industriezone ausgedehnt werden könne.

Der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) begrüsst, dass mit einer Gesetzesänderung geklärt werden soll, ob Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in Gewerbe- und Industriezonen zulässig seien. Man halte es grundsätzlich für richtig, dass § 51 Absatz 1 RBG um diese Zonen ergänzt werde. Es sei allerdings nicht verständlich, weshalb ausgerechnet in Gewerbe- und Industriezonen generell die Ladenfläche mit maximal 500 m² nur halb so gross sein soll wie in den Wohnzonen. Die Gegebenheiten seien in den verschiedenen Gemeinden so unterschiedlich, dass es keine Regelung dieser Frage gebe, die überall angemessen sei. Vielmehr solle das kantonale RBG eine möglichst offene Vorgabe machen, die gegebenenfalls durch kommunale Regelungen den konkreten Gegebenheiten und Bedürfnissen anzupassen sei. Es seien deshalb, anstelle der vorgeschlagenen Änderung von § 52 Absatz 1, neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in allen Zonen generell bis zu einer Nettoladenfläche

von 1'000 m² zuzulassen und gleichzeitig festzulegen, dass dies gelte, sofern nicht die Gemeinde im Rahmen ihrer Zonenvorschriften Einschränkungen vornehme.

Seitens der Baselbieter Bauverwalter-Konferenz (BBK) wird geltend gemacht, in der Vergangenheit hätten verschiedene Gemeinden wiederholt gegen eine Einschränkung ihrer Planungshoheit durch den Kanton Basel-Landschaft ankämpfen müssen. Um diesbezüglich Unklarheiten oder gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Einwohnergemeinden und dem Kanton Basel-Landschaft zukünftig vermeiden zu können, müsse § 51 RBG dahingehend ergänzt werden, dass die Gemeinden in den Zonenvorschriften die max. zulässige Nettoladenfläche in Gewerbe- und Industriezonen entsprechend ihren Planungszielen reduzieren können. Nur damit könnten die Gemeinden die individuellen Gegebenheiten sowie die bestehenden Siedlungs- und Verkehrsstrukturen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung berücksichtigen und die räumliche Entwicklung positiv beeinflussen. Auch mit einer Flächenbegrenzung auf weniger als 500 m² Nettoladenfläche wären die in der Landratsvorlage zur Diskussion gestellten Tankstellen-Shops, Coop-Prontoläden etc., absolut realisierbar und die Versorgung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Gewerbe- und Industriegebieten könnte somit vollumfänglich gewährleistet werden.

Für die Handelskammer beider Basel ist die beabsichtigte Beschränkung auf 500 m² Nettoladenfläche in der Gewerbe- und Industriezone nicht verständlich. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb in der Gewerbe- und Industriezone etwas anderes gelten soll als in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen. Es wird beantragt, auf die flächenmässige Unterscheidung zu verzichten und auch in Gewerbe- und Industriezonen gelten zu lassen, was bereits vor dem einschlägigen Kantonsgerichtsurteil gegolten habe, nämlich die Beschränkung auf 1'000 m².

Der Verkehrs-Club der Schweiz (Sektion beider Basel; VCS) unterstützt die vorgeschlagene Gesetzesänderung unter der Voraussetzung, dass die Ladenöffnungszeiten dieser Verkaufseinheiten an die normalen Arbeitszeiten der Betriebe in der betreffenden Gewerbe- bzw. Industriezone angepasst werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Verkaufseinheiten von den Arbeitskräften vor Ort genutzt werden könnten. Indem sie sich vor Ort verpflegen könnten, würden Einkaufsfahrten in Wohn- und Kernzonen vermieden. Dies hätte einen positiven Effekt auf den Umweltschutz. Öffnungszeiten, die nicht über die normalen Arbeitszeiten hinausgehen, hätten keine Magnetfunktion. Sobald nächtliche und sonntägliche Einkäufe möglich wären, würden diese Mehrverkehr generieren. Diesen Mehrverkehr gelte es jedoch dringend auszuschliessen, nicht zuletzt im Hinblick auf die "äusserst ernüchternde Bilanz des Luftreinhalteplanes BL/BS 2007".

Die Gemeinde Pratteln schliesst sich der Stellungnahme des VBLG an, vertritt allerdings die Auffassung, dass die max. Nettoverkaufsfläche von 1'000 m² auf Güter des täglichen Bedarfs zu beschränken sei.

Die Gemeinde Therwil unterstützt die vorgeschlagene Begrenzung von 500 m² Nettoladenfläche in den Gewerbe- und Industriezonen. Allerdings seien die Gemeinde zu ermächtigen, die ohne Quartierplanung zulässigen Flächen in ihren Zonenvorschriften festzulegen.

Die Gemeinde Birsfelden lehnt die vorgeschlagene Gesetzesänderung ab. Eine restriktivere Formulierung von maximal 250 m² Nettoladenfläche ohne Quartierplanpflicht in Gewerbe- und Industriegebieten erscheine angemessen.

Die Stadt Laufen sowie die Gemeinde Muttenz lehnen die vorgeschlagene Gesetzesänderung ab. Es wird beantragt, dass in den Gewerbe- und Industriezonen eine Nettoladenfläche von max.

200 m² zulässig sei. Eventualiter müsste mittels kommunaler Zonenvorschriften die Nettoladenfläche von max. 500 m² weiter beschränkt werden können.

Die Gemeinde Münchenstein lehnt die vorgeschlagene Gesetzesänderung ab. Es wird beantragt, für die Gewerbe- und Industriezonen eine Nettoladenfläche von 500 m² pro 5 Hektaren festzulegen. Den Gemeinden müsste es überdies freigestellt sein, in ihren Zonenvorschriften die max. zulässige Nettoladenfläche für neue Verkaufseinheiten in Wohn-, Wohn- und Geschäftszonen, Kern- und Zentrumszonen sowie in Gewerbe- und Industriezonen zu reduzieren.

7.3.4 Ablehnung

Seitens der Grünen Baselland wird die vorgeschlagene Gesetzesänderung abgelehnt. Es wird geltend gemacht, es werde als schwere Konkurrenzierung und als existenzielle Bedrohung attraktiver und lebendiger Ortskerne erachtet, wenn in den oftmals abseits der Ortszentren gelegenen Gewerbebezonen und neuerdings zusätzlich auch noch in den Industriezonen tatsächlich Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs frei zugelassen werden sollten. Als Eventualantrag werde vorgeschlagen, in den Gewerbebezonen nur Güter des periodischen Bedarfs zuzulassen (ohne die relativ willkürliche Obergrenze von 500 m²), jene des täglichen Bedarfs weiterhin den Ortszentren resp. den bisherigen Zonen vorzubehalten.

Die Gemeinde Allschwil lehnt die vorgeschlagene Gesetzesänderung ab. Die Festlegung der Höchstgrenze von 500 m² Nettoladenfläche für die Gewerbe- und Industriezone sei eine "unterschwellige Kompromisslösung", die weder praktikabel noch pragmatisch sei.

7.3.5 Abschliessende Bemerkungen

Eine Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden spricht sich für eine grundsätzliche Legiferierung der max. Nettoladenfläche für Verkaufseinheiten des täglichen und periodischen Bedarfs in den Gewerbe- und Industriezonen, allerdings gegen die beabsichtigte Beschränkung auf 500 m² Nettoladenfläche in den betreffenden Zonen aus. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb in der Gewerbe- und Industriezone etwas anderes gelten soll als in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen. Es wird beantragt, auf die flächenmässige Unterscheidung zu verzichten und auch in Gewerbe- und Industriezonen die Beschränkung auf 1'000 m² Nettoladenfläche festzulegen, wie dies in Bezug auf die Gewerbebezonen bereits seit mehreren Jahren Praxis ist.

Zur Argumentation des VBLG, wonach parallel zur einheitlichen Festlegung von max. 1'000 m² Nettoladenfläche in sämtlichen Bauzonenarten den Gemeinden zusätzlich ermöglicht werden soll, von dieser Regelung in ihren Zonenvorschriften abzuweichen, gilt es festzuhalten, dass die Höchstgrenze der Nettoladenfläche entsprechender Verkaufseinheiten in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen bereits nach geltendem Gesetz für das gesamte Kantonsgebiet einheitlich festgelegt ist. Es kann nicht sein, dass nun neu in sämtlichen Bauzonenarten von dieser einheitlichen Regelung abgewichen werden soll, indem die Gemeinden in ihren Zonenreglementen von der Höchstgrenze von max. 1'000 m² sollen abweichen dürfen.

Eine max. Nettoverkaufsfläche von weniger als 500 m² für die Gewerbe- und Industriezonen erscheint dem Regierungsrat als zu klein. Es stellt sich ausschliesslich die Frage, ob die max. Nettoladenfläche für die Gewerbe- und Industriezonen auf 500 m² oder 1'000 m² festgelegt werden soll.

Erfahrungen in den Wohnzonen haben jedoch gezeigt, dass Verkaufseinheiten bis max. 1'000 m² Nettoladenfläche zu keinen neuen Verkaufsschwerpunkten mit Mehrverkehr geführt haben.

Die Anpassung der Ladenöffnungszeiten entsprechender Verkaufseinheiten an die normalen Arbeitszeiten in den Gewerbe- bzw. Industriezonen, wie dies seitens des Verkehrs-Club der Schweiz gefordert wird, kann nicht im kantonalen RBG geregelt werden.

7.4 § 137 Absatz 3 und § 138 Absatz 1 RBG: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. Beseitigung vorschriftswidriger Zustände bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

7.4.1 Zustimmungen

Von den an der Vernehmlassung aktiv teilnehmenden politischen Parteien stimmen die FDP Baselland, die SVP Baselland, sowie die CVP Baselland den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen betreffend die Zuständigkeit zur Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. der Beseitigung vorschriftswidriger Zustände bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu.

Den vorgeschlagenen Gesetzesänderungen stimmen ebenso das Kantonsgericht Baselland sowie die kantonale Baurekurskommission (BRK) zu.

Ihre Zustimmung zu den betreffenden Gesetzesänderungen bekunden des Weiteren der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), die grosse Mehrheit der Baselbieter Gemeinden, die sich ausdrücklich bzw. konkludent der Stellungnahme des VBLG anschliessen, die Baselbieter Bauverwalter-Konferenz (BBK), die Handelskammer beider Basel sowie der Verkehrsclub der Schweiz (Sektion beider Basel; VCS).

7.4.2 Grundsätzliche Zustimmungen mit Änderungsanträgen

Seitens der Gemeinde Reinach wird geltend gemacht, mit Regierungsratsbeschluss vom 15. August 2006 sei das Bauinspektorat Reinach neben Bauten innerhalb der Bauzone auch für Bauten ausserhalb der Bauzone zuständig und entsprechend verfüge der Gemeinderat Reinach als Bewilligungsbehörde über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes resp. der vorschriftswidrigen Zustände, wobei alle den Zonenplan Landschaft betreffenden Bauvorhaben dem kantonalen Bauinspektorat zur Begutachtung vorgelegt werden müssten. Es sei bei der vorliegenden Gesetzesrevision nicht berücksichtigt worden, dass die Kompetenz bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone beim Gemeinderat Reinach als Baubewilligungsbehörde und nicht bei der BUD liege. Seitens der Gemeinde Reinach wird deshalb beantragt, die Zuständigkeit zur Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei Gemeinden mit einem eigenen Bauinspektorat der kommunalen Baubewilligungsbehörde zu übertragen.

Auch seitens der SP Baselland sowie der Grünen Baselland wird auf die spezielle Situation der Gemeinde Reinach hingewiesen, die für das Baubewilligungsverfahren zuständig sei und somit auch für die Anordnung der Beseitigung oder Wiederherstellung zuständig sein sollte.

7.4.3 Abschliessende Bemerkungen

Wollte man dem Antrag der Gemeinde Reinach entsprechen, so hätte dies für das Gemeindegebiet von Reinach zur Folge, dass eine ausserhalb Baugebiets unrechtmässig erstellte Baute durch den Gemeinderat erst bei Vorliegen eines rechtskräftigen negativen BUD-Entscheides wegverfügt werden könnte. Bei Ausschöpfung des gesamten Instanzenzuges vom BUD-Entscheid über den regierungsrätlichen Beschwerdeentscheid zum Kantonsgerichts- und da zum Bundesgerichtsentscheid können mehrere Jahre vergehen bis es zu einer entsprechenden Wegverfügung durch den Gemeinderat Reinach kommt. Bei Anfechtung einer entsprechenden Gemeinderatsverfügung betreffend die Entfernung einer unrechtmässig erstellten Baute bei der kantonalen Baurekurskommission (BRK) und im Falles des Weiterzugs eines negativen BRK-Entscheids ans Kantonsgericht- und von da ans Bundesgericht vergehen wiederum mehrere Jahre. Bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Entfernungsverfügung können bei einer solchen Konstellation somit ohne weiteres sechs oder mehr Jahre vergangen sein. Hinzu käme dann noch das Risiko, dass beim Zwangsvollzug der Entfernungsverfügung das Verhältnismässigkeitsprinzip angerufen wird, da die rechtswidrig erstellte Baute schon so lange besteht.

Bei einer derartigen Regelung würde es im Gemeindegebiet von Reinach genau zu solchen Situationen kommen, die mit der vorliegenden Gesetzesrevision verhindert werden sollen. Eine solche Entwicklung kann nicht im Interesse der Gemeinde Reinach sein.

8. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt der Regierungsrat dem Landrat, die Änderungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal, 8. Januar 2008

Im Namen des Regierungsrates
die Präsidentin:

Pegoraro

der Landschreiber

Mundschin

Beilage

? Entwurf Landratsbeschluss

Raumplanungs- und Baugesetz

Änderung vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

I.

Das Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998¹ wird wie folgt geändert:

§ 13 Absatz 4 Buchstabe b

⁴Innerhalb der Auflagefrist können bei der Bau- und Umweltschutzdirektion schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- b. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.

§ 31 Absatz 2 Buchstabe a

²Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben:

- a. die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Personen, die durch den angefochtenen Plan berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung haben.

§ 51 Absatz 1

¹Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m² Nettoladenfläche sind in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen sowie in den Gewerbe- und Industriezonen zulässig.

§ 137 Absatz 3

³Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet. Zuständig ist

- a. bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen: Die Bau- und Umweltschutzdirektion;
- b. in allen anderen Fällen: Die Baubewilligungsbehörde.

§ 138 Absatz 1

¹Unabhängig von einer Strafverfolgung kann unter Androhung einer Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügt werden. Zuständig ist

- a. bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen: Die Bau- und Umweltschutzdirektion;
- b. in allen anderen Fällen: Die Baubewilligungsbehörde

¹ GS.33.289, SGS 400

II.

Der Regierungsrat beschliesst das Inkrafttreten dieser Änderung.

Liestal,

Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber: