

**Zeitschrift:** Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie  
**Herausgeber:** Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel  
**Band:** 35 (1994)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Neues einbringen - Bewährtes erhalten : Entwurf zu einem Raumplanungs- und Baugesetz für den Kanton Basel-Landschaft  
**Autor:** Braun, Günter / Roth, Daniel / Tomasoni, Walter  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1088560>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Neues einbringen – Bewährtes erhalten

## Entwurf zu einem Raumplanungs- und Baugesetz für den Kanton Basel-Landschaft\*

Günter Braun, Daniel Roth,  
Walter Tomasoni

### *Zusammenfassung*

*Das heute geltende Baugesetz wurde 1967 erlassen. Gesellschaft, Wirtschaft, Technik – und damit auch wir Menschen – haben in den letzten rund 25 Jahren bedeutende Veränderungen erlebt. Damit verbunden hat sich auch in der Raumordnungspolitik ein unverkennbarer Wertwandel vollzogen: weg vom Glauben an rein quantitatives Wachstum, hin zu mehr qualitativen Zielen. Die Erkenntnis, dass wir mit unseren natürlichen Ressourcen schonend und haushälterisch umgehen müssen, hat sich heute in weiten Kreisen durchgesetzt. Auch in der Gesetzgebung spiegelt sich diese Neuorientierung wider: Die Raumplanung ist als staatliche Aufgabe anerkannt und in der Bundes- und Kantonsverfassung verankert worden, und das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Umweltschutzgesetz mit den dazugehörigen Verordnungen sind in Kraft getreten. Ebenso ist der Kanton auf dem Gebiet der Umweltschutz- und Energiegesetzgebung tätig geworden. Es liegt auf der Hand, dass diese Entwicklung ihren Niederschlag auch in einer auf das Jahr 2000 ausgerichteten kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzgebung (RBG) finden muss.*

---

\* Entwurf der Arbeitsgruppe RBG vom 6. September 1993 zu Händen des Regierungsrates. Dieser Entwurf berücksichtigt die Ergebnisse der Vernehmlassung zum Entwurf vom Februar 1992.

Adresse der Autoren: Dr.iur. Günter Braun, lic.iur. Daniel Roth, Dr. sc. techn. Walter Tomasoni, Arbeitsgruppe RBG, Bau- und Umweltschutzdirektion, Kanton Basel-Landschaft, Rheinstr. 29, CH-4410 Liestal

# 1 Einleitung

Nach dem Grundsatz “Neues einbringen und Bewährtes erhalten” wurde versucht, den Raumplanungsteil des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes völlig neu zu konzipieren, die allgemeinen Bauvorschriften sowie das Baubewilligungs- und Baupolizeiwesen zeitgemäss anzupassen (Verflüssigung von Bauland, Nutzungsübertragung, Verfahrenskoordination, Behandlungsfrist für Baubewilligungsverfahren, Straffung des Instanzenzuges im Baubewilligungsverfahren etc.). Ebenfalls neu konzipiert wurde der Teil über die Baulandumlegung. Im Vergleich zur alten Regelung ging es dabei in erster Linie darum, einen besseren Bezug zur Nutzungsplanung herzustellen (Aufbereitung von Bauland) sowie das Verfahren unter Wahrung des verfassungsmässig garantierten Rechtsschutzes der Betroffenen wesentlich zu vereinfachen. Sodann wurden auch die enteignungsrechtlichen Bestimmungen intensiv überarbeitet. Neu finden sich vor allem Bestimmungen über die sogenannte materielle Enteignung im Gesetz, eine Materie, die bis anhin nur spärlich bis gar nicht geregelt war. Im folgenden sei das Wesentliche zum vorliegenden Entwurf eines neuen, wie wir meinen, modernen Raumplanungs- und Baugesetzes in Kürze vorgestellt.

## 2 Raumplanung

### 2.1 Allgemeines

Der Entwurf für ein neues Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) ergänzt die rechtlichen Voraussetzungen auf kantonaler Ebene für den Vollzug der Bundesgesetzgebung und hat sich in die bestehende Rechtsordnung einzugliedern. Deshalb besteht nicht ein beliebiger Spielraum für die Regelungen im RBG.

Das Bundesrecht umschreibt weitgehend die Aufgabe der Raumplanung. Diese Aufgabe ist gekennzeichnet als durchgehende und ständige Planung, die den ganzen Raum erfasst und alle raumwirksamen Tätigkeiten planerisch einzubeziehen und aufeinander abzustimmen hat. Die Lösung dieser Aufgabe erfolgt mit Hilfe der Richt- und Nutzungsplanung. Daraus resultiert eine Rahmenordnung für die aktuelle und künftige Nutzung unseres Lebensraumes. Diese Rahmenordnung muss das Ergebnis eines politischen Prozesses des Abwägens der unterschiedlichen Ansprüche an den Lebensraum sein. Dabei soll der Grundsatz gelten “nur soviel Planung wie nötig”, d.h. diese Rahmenordnung soll einzelne Ansprüche nur soweit einengen, als dies für die Realisierung anderer legitimer Ansprüche notwendig ist. Dabei gibt das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) die wesentlichen Ziele vor und legt die Planungsgrundsätze über die Nutzung, Gestaltung, Erhaltung und Veränderung unseres Lebensraumes fest (Artikel 1 und 3 RPG).

### 2.2 Zum Inhalt

Die allgemeinen Bestimmungen enthalten als wesentliche Neuheit die Verpflichtung, Bürgerinnen und Bürger bei der Richt- und Nutzungsplanung von Anfang an zu informieren und ihnen Mitwirkungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Bevölkerung soll

also ihre Anliegen möglichst frühzeitig einbringen können. Damit wird es möglich, Konflikte bereits in einem frühen Stadium zu erkennen und zu bereinigen, was zu einer Verfahrensbeschleunigung beitragen kann.

Im mittleren Abschnitt werden Kantonsplanung und Ortsplanung einander gegenübergestellt und miteinander verknüpft. Hauptaufgabe des Kantons in der Raumplanung ist die Richtplanung. Das Bundesgesetz über die Raumplanung sieht dazu den kantonalen Richtplan als Instrument vor. Daneben sieht der vorliegende Entwurf auf Kantons-ebene nun aber noch zwei weitere Instrumente vor: das kantonale Konzept der räumlichen Entwicklung und die kantonalen Spezialrichtpläne. Das kantonale Konzept der räumlichen Entwicklung, welches die Richtung und den Bereich der anzustrebenden räumlichen Entwicklung des Kantonsgebietes in den Grundzügen abzustecken hat, soll die politische Grundsatzdiskussion rechtzeitig auslösen und wesentliche politische Vorgaben für die weitere Richtplanung liefern. Mit diesem Konzept wird die Aufgabe des Kantons, Richtpläne nach Bundesrecht aufzustellen, nicht ausgeweitet, sondern nur der politisch gewertete Teil der Grundlagen gemäss Art. 6, Absatz 1 RPG vorgezogen.

Der kantonale Richtplan soll das zentrale Instrument sein, das die Abstimmung aller wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten zeigt. Seine Aussagen sollen sich auf das Wesentliche und Grundsätzliche beschränken. Die kantonalen Spezialrichtpläne sollen nur bei Bedarf und ergänzend zum kantonalen Richtplan eingesetzt werden, falls konkretere Festlegungen notwendig sind, wie etwa im Falle der regionalen Strassen-netzpläne oder des Regionalplans Fuss- und Wanderwege. Der kantonale Richtplan und die Spezialrichtpläne müssen den nachgeordneten Planungen genügend Spielraum lassen und diese nicht vorwegnehmen. Der Kanton soll sich auf seine Aufgabenbereiche beschränken und den Gemeinden einen möglichst grossen Spielraum für ihre Planung lassen.

Die kantonalen Nutzungspläne, in der Terminologie des geltenden Baugesetzes als regionale Detailpläne bezeichnet, erfahren gegenüber der heutigen Regelung und Praxis keine wesentliche Änderung. Einzig der Rechtsschutz wird ausgebaut, indem die kantonalen Nutzungspläne inskünftig nicht mehr durch den Regierungsrat, sondern neu durch die Bau- und Umweltschutzdirektion erlassen werden sollen. Diese Korrektur nach unten war notwendig, weil Artikel 33 RPG bei Nutzungsplänen mindestens eine Rechtsmittelinstanz mit voller Kognition (d.h. inklusive Ermessensprüfung) vorsieht. Der Entwurf sieht als einzige Beschwerdeinstanz nach wie vor den Regierungsrat vor. Weil dieser im Gegensatz zu heute nicht mehr die kantonalen Nutzungspläne erlassen soll, ist somit Artikel 33 RPG genügend Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die beim Landrat in Beratung stehende Totalrevision der Verwaltungsprozessordnung (VPO) hinzuweisen. Im Rahmen dieser Revision wird auszumachen sein, ob die bis anhin endgültigen Entscheide des Regierungsrates inskünftig auch beim Verwaltungsgericht angefochten werden können.

Eine wesentliche Neuerung auf dem Gebiet der Ortsplanung bringt die Verpflichtung der Gemeinden, einen kommunalen Richtplan als Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung zu erstellen, wobei Gemeinden, welche bereits gleichwertige Grundlagen haben (Leitbild etc.) von dieser Pflicht entbunden werden können. Im kommunalen Richtplan sollen die Vorstellungen über die anzustrebende räumliche Entwicklung des Gemeindegebietes festgehalten werden. Dabei wird inhaltlich kein Neuland beschritten, da die in der kommunalen Richtplanung zu machenden Überlegungen bereits heute als konzeptionelle Vorstufe zu jeder seriösen kommunalen Nutzungsplanung gehören sollten. Der kommunale Richtplan kann zudem für die kommunale Nutzungs-

planung eine Vereinfachung bedeuten. Er vermag ausserdem den Gemeinden als Schutzschild gegenüber allfällig zu hohen planerischen Forderungen des Kantons dienen.

Bei der kommunalen Nutzungsplanung beinhaltet der Gesetzesentwurf nebst Anpassungen an das RPG auch einige Neuerungen: So werden bei der Zonenplanung die Nutzungszonen flächendeckend auf das ganze Gemeindegebiet ausgedehnt. Die Nutzungszonen werden neu unterteilt in Grundnutzungszonen und in Zonen, welche diese überlagern können. Bei den Bauzonenarten war unter anderem darauf zu achten, dass die für eine bestimmte Bauzone zulässigen Aktivitäten nicht der Lärmschutzverordnung des Bundes widersprechen (Lärmempfindlichkeitsstufen).

Der kommunale Strassennetzplan, die darauf basierenden Bau- und Strassenlinienpläne sowie die Erschliessungsreglemente der Gemeinden mit den dazugehörigen Plänen sind Bestandteil der Erschliessungsplanung. Neu ist hier, dass der kommunale Strassennetzplan nur die Groberschliessung regeln soll und damit die darauf basierenden Bau- und Strassenlinienpläne eine erhöhte Flexibilität erhalten.

Im Rahmen der Quartierplanung bietet der Entwurf neben dem bisher bekannten Verfahren neu ein vereinfachtes Verfahren an: Der Gemeinderat soll die Kompetenz erhalten, Quartierpläne selber zu beschliessen, wenn die Zonenvorschriften die Rahmenbedingungen für eine Quartierplanüberbauung festlegen. Damit wird der Quartierplan zu einem attraktiven Instrument, weil er in diesem Fall nicht mehr von der Gemeindeversammlung oder dem Einwohnerrat beschlossen werden muss und das Verfahren damit beschleunigt werden kann.

Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, das heisst der Siedlungsentwicklung nach innen und dem verdichteten Bauen, wird im Entwurf besondere Beachtung geschenkt. Neben dem vereinfachten Quartierplanverfahren soll die Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan Anreize schaffen, vereinfacht und verdichtet zu bauen. Einen weiteren Akzent setzt in der Ortsplanung die Bestimmung über die Planung und Gestaltung öffentlicher Freiräume. Neu wird den Gemeinden auch ein weiteres interessantes Instrument angeboten: die sogenannte Nutzungskonzentration, die bei Rückzonen eingesetzt werden kann. Damit wird es den Gemeinden möglich sein, die wegfallende Nutzung auf den verbleibenden Teil der Bauzone zu verlagern.

Als vorsorgliche Massnahme zur Sicherung laufender Planungen stehen neu zwei Instrumente zur Verfügung, die Planungszone und die Bausperre. Die Planungszone stützt sich bereits auf Art. 27 RPG. Die Bausperre wurde neu konzipiert als Instrument, das es erlaubt, ein laufendes Baugesuch maximal bis zu einem Jahr zu sistieren.

## 2.3 Was wesentlich ist ...

Insgesamt stellt der vorliegende Gesetzesentwurf dem Kanton und den Gemeinden eine ganze Reihe neuer, attraktiver Instrumente zur Verfügung. Dies sieht zwar auf Anhieb so aus, als wollte der vorliegende Entwurf mehr Planung; dem ist aber nicht so: Mit den umschriebenen Planungsinstrumenten soll lediglich der Werkzeugkasten für die Durchführung einer konkreten Raumplanung geliefert werden, wobei wesentlich ist, welche Werkzeuge wie eingesetzt werden. Mehr Planungsinstrumente sollen aber nicht zu mehr, sondern zu einer bedarfs- und situationsgerechten Planung führen. Die Verantwortung für eine massvolle und qualitativ gute Raumplanungstätigkeit liegt dabei in erster Linie bei den Planungsträgern, den zuständigen politischen Gremien und nicht zuletzt bei den beigezogenen Fachleuten.

### 3 Baulandumlegung, Enteignungsrecht, Steuerausgleich (und Planungsmehrwertabgabe)

Die Raumplanung vollzieht sich, wie erwähnt, nicht einfach im luftleeren Raum, sondern sie entfaltet unmittelbare Auswirkungen auf die räumliche Ordnung. Die Baulandumlegung, das Enteignungsrecht und der Steuerausgleich stellen Instrumente dar, welche in einem engen Zusammenhang mit der Raumplanung zu verstehen sind und zum Teil direkte Folgen raumplanerischer Massnahmen darstellen. Diese Instrumente sollen deshalb im selben Erlass geregelt werden, zumal die verschiedenen Regelungen aufeinander Bezug nehmen (Kohärenz der Materie). Aus diesen Gründen wäre an sich auch die Planungsmehrwertabgabe im RBG zu regeln gewesen. Aufgrund der Vernehmlassung wurde jedoch die vorgesehene Regelung aus dem Entwurf herausgenommen. Die Planungsmehrwertabgabe wird jedoch als besondere Vorlage gleichzeitig mit dem Entwurf des RBG dem Landrat vorgelegt.

#### 3.1 Baulandumlegung

Mit dem Instrument der Baulandumlegung wird das Eigentum an Grundstücken neu geordnet mit dem Ziel, eine bessere Nutzung zu ermöglichen. Die Baulandumlegung stellt also ein Hilfsmittel dar, um eine rechtskräftige Nutzungsplanung sinnvoll zu realisieren. Bei der Revision der Bestimmungen über die Baulandumlegung ging es deshalb in erster Linie darum, den Zusammenhang zwischen Nutzungsplanung und Baulandumlegung transparenter zu machen und verfahrensmässig eine Regelung zu schaffen, die sowohl den Anliegen der betroffenen Grundeigentümer und des Rechtsanwenders als auch der beschleunigten Verwirklichung von Planungsmassnahmen Rechnung trägt.

#### 3.2 Enteignung

Die Vorschriften über die Enteignung gelten für Enteignungen (formelle Enteignung) und Eigentumsbeschränkungen (materielle Enteignung), soweit sie durch die im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Planungsinstrumente herbeigeführt werden. Die enteignungsrechtlichen Bestimmungen wurden bewusst in den Entwurf aufgenommen, da sie eine Folge raumplanerischer Massnahmen darstellen und somit in einem engen Zusammenhang mit dem materiellen Raumplanungs- und Baurecht stehen. Auf dem Gebiet des Enteignungsrechtes ist besonders zu erwähnen, dass dem planenden Gemeinwesen neu mit der rechtskräftigen Genehmigung der Nutzungsplanung die darin vorgesehenen Enteignungsrechte von Gesetzes wegen erteilt werden sollen. Die neue Regelung hat den Vorteil, dass eine Nutzungsplanung wesentlich einfacher zu realisieren ist (Verfahrensökonomie) und die Auswirkungen planerischer Massnahmen transparenter werden. Neu sind zur Hauptsache die Bestimmungen über die materielle Enteignung. Diese fehlten bis anhin sowohl im Enteignungsgesetz als auch im geltenden Baugesetz praktisch gänzlich. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die neue Bestimmung, wonach sowohl der Enteigner (Gemeinwesen) als auch die enteignete Person die Übernahme des betroffenen Grundstückes durch das Gemeinwesen verlangen können, wenn die Entschädigung mehr als zwei Drittel des Verkehrswertes des ursprünglichen, ungeschmälerten Rechtes ausmacht.

### 3.3 Rückerstattung von Steuerdifferenzen

Die Rückerstattung von Steuerdifferenzen (Steuerausgleich) bewirkt folgendes: Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern soll bei Auszonungen generell ein Anspruch auf Rückerstattung der Steuerdifferenzen zugestanden werden, und zwar rückwirkend auf zehn Jahre seit Rechtskraft der Planungsmassnahme. Dies unabhängig davon, ob der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist oder nicht.

## 4 Allgemeine Bauvorschriften

### 4.1 Baureife der Grundstücke

Neu ist, dass die Gemeinde die Baureife eines Grundstückes in einer Verfügung festzustellen hat. Diese Feststellung der Baureife bedeutet zum einen, dass sich die Frage, ob ein Grundstück baureif ist oder nicht, im Baubewilligungsverfahren nicht mehr stellt, zum anderen ist sie Ausgangspunkt für Massnahmen gegen die Baulandhortung. Um die Baulandverflüssigung zu fördern, erscheint es richtig, dass unüberbaute, baureife Grundstücke auf der Grundlage des Verkehrswertes und nicht des niedrigeren Katasterwertes zu besteuern sind. Gemäss dem am 1. Januar 1993 in Kraft getretenen Bundesgesetz über die Steuerharmonisierung kann die Verkehrswertbesteuerung allerdings nicht auf juristische Personen angewendet werden. Der Entwurf hat sich aber dennoch für die Besteuerung zum Verkehrswert entschieden. Als flankierende Massnahme zur Verflüssigung von Bauland erschien es notwendig, die in § 92 Abs. 3 des Gesetzes über die Enteignung enthaltene Privilegierung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken innerhalb der Bauzonen aufzuheben. Werden solche Beiträge in Zukunft nicht mehr gestundet, kann damit gerechnet werden, dass landwirtschaftlich genutzte, aber erschlossene Grundstücke in Bauzonen dem eigentlichen Zweck der Bebauung zugeführt werden.

Die Vorfinanzierung der Erschliessungsanlagen wird neu ausführlicher geregelt. Es ist festgeschrieben, dass es sich um Projekte handeln muss, die mit der kommunalen Nutzungsplanung übereinstimmen. Notwendige Voraussetzung für eine Vorfinanzierung ist neben der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde die Krediterteilung durch das nach der Gemeindeordnung zuständige Organ, da nur so gewährleistet ist, dass die Vorfinanzierung später abgelöst werden kann. Von dem Erfordernis der Krediterteilung wird abgesehen, wenn der Bauherr auf die Rückzahlung von Anfang an verzichtet.

### 4.2 Nutzung der Grundstücke

Im Gegensatz zum Raumplanungsteil des Gesetzesentwurfes, der sich mit der Aufstellung der kantonalen und kommunalen Richtplanung einerseits und der kantonalen und kommunalen Nutzungsplanung andererseits befasst, richten sich die in diesem Abschnitt enthaltenen Bestimmungen planungsrechtlicher Natur an die Bauherrschaft und die Baubewilligungsbehörde, indem sie die Art und das Mass der Nutzung sowie den Immissionsschutz, welcher mit der Nutzungsart im engen Zusammenhang gesehen werden muss, regeln.

Neu ins Gesetz wurden die Bestimmungen über die Nutzungsübertragung und die Nutzungsumlagerung aufgenommen. Die Nutzungsübertragung sieht vor, dass im Interesse des haushälterischen Umganges mit dem Boden die bauliche Nutzung, sofern sie auf einer Parzelle nicht ausgeschöpft wurde, auf die Nachbarparzelle übertragen werden kann. Diese Regelung ermöglicht es, bauliche Nutzung zu verkaufen, ohne dass damit die Eigentumsverhältnisse ändern müssen.

Die Nutzungsumlagerung gestattet bei einer zwei- oder mehrgeschossigen Baute einen Teil der Nutzung unter Abweichung von der Bebauungsziffer zu verlagern, wobei die Gemeinden im Zonenreglement die Voraussetzungen festzuhalten haben.

### 4.3 Abstände und Baulinien

Dieser Abschnitt befasst sich mit den Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken, den Abstandsvereinbarungen durch Bestellung von Näher- und Grenzbaurechten, den Abständen von Bauten zu den Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sowie den Bau- und Strassenlinien.

Die Definitionen der Grenz- und Gebäudeabstände sind inhaltlich nicht wesentlich neu. Das Gesetz hält grundsätzlich am Grenzabstand nach Fassadenlänge und Geschosszahl und am Prinzip, dass der Gebäudeabstand gleich der Summe der gesetzlichen Grenzabstände ist, fest. Der Gebäudeabstand ist auch bei Bauten auf der gleichen Parzelle einzuhalten. Diese Regelung ist nicht neu. Neu ist aber, dass Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe und Kleinbauten von der Einhaltung der Gebäudeabstandsvorschriften befreit sind. Mit dieser Befreiung von der Einhaltung des Gebäudeabstandes werden die verkrampten Bemühungen, aus zwei Gebäuden durch Verbindung mit Balken, Pergolen und sonstigen Bauteilen ein Gebäude zu machen, der Vergangenheit angehören.

Von dem gesetzlichen Grenzabstand kann durch Bestellung von Näher- und Grenzbaurechten abgewichen werden, wobei nunmehr neu im Gesetz ausdrücklich festgelegt wurde, dass auch bei Bestellung eines Näherbaurechtes der Gebäudeabstand in jedem Falle – Ausnahmen vorbehalten – eingehalten werden muss. Von der Bestellung eines Grenzbaurechtes kann bei geschlossener Bauweise, bei Quartierplänen, bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan, bei Reihenhäusern abgesehen werden. Mit einer solchen Regelung kann das Baubewilligungsverfahren verkürzt werden, weil die oft zeitraubende Bestellung von Grenzbaurechten unterbleiben kann. Diese Bestimmung fördert die geschlossene und verdichtete Bauweise und dient daher auch dem Grundsatz vom haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Das Gesetz übernimmt die im geltenden Recht enthaltene Regelung über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen im Grundsatz (gesetzliche Bauabstände). Von diesen Abständen kann nur abgewichen werden, wenn entsprechende Baulinien vom zuständigen Gemeinwesen (Kanton oder Gemeinde) gezogen werden. Neu ist, dass der gesetzliche Abstand nicht gilt für Bauten, die mit dem Bahnbetrieb zusammenhängen oder die durch die Schiene bedient werden und für Bauten im Bereich der Hafenanlagen.

Die Bestimmungen über Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereiche von Verkehrsflächen haben gegenüber dem heute geltenden Recht wenig Änderungen erfahren. Neu ist, dass Stützmauern, Aufschüttungen und sonstige Anlagen, die nachweisbar dem Lärmschutz (Lärmschutzwände) dienen, nicht

den allgemeinen Abstandsvorschriften unterliegen. Es wird Sache des Regierungsrates sein, in der Verordnung die Voraussetzungen festzusetzen, die eine solche Anlage zu erfüllen hat, um dem Lärmschutz zu dienen.

Die Definitionen der Bau- und Strassenlinien sind nicht wesentlich neu. Das Gesetz führt die zulässigen Baulinienarten auf. Es wird Sache der Verordnung sein, das Verhältnis der sich untereinander konkurrenzierenden Abstände und Baulinien zu regeln, die Nutzung des Gebietes zwischen den Bau- und Strassenlinien festzulegen und zu bestimmen, ob und wie weit Bauteile und befestigte Gegenstände über die gesetzten Bauabstände oder Baulinien hinausragen können.

#### 4.4 Anforderungen an Bauten und Anlagen

Dieser Abschnitt regelt einmal die Anforderungen, die Bauten und Anlagen unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit, des Schutzes der Gesundheit, des Umweltschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildschutzes zu erfüllen haben. Er enthält denn auch die im geltenden Baugesetz erwähnten Grundsätze, welche neu dahingehend ergänzt wurden, dass die Baumaterialien so beschaffen sein müssen, dass keine schädlichen und lästigen Einwirkungen von ihnen ausgehen. Hier wird der "gesunde Baustoff" angesprochen.

#### 4.5 Ausstattung der Bauten und Anlagen

Der Entwurf hält am Grundsatz fest, dass bei der Erstellung, bei Umbauten und Zweckänderungen von Bauten Abstellplätze für Motorfahrzeuge und neu für Fahrräder bereitgestellt werden müssen, wobei der Regierungsrat in der Verordnung den Normalabstellplatzbedarf festzulegen hat. Neu ist, dass die Zahl der Abstellplätze nach oben beschränkt werden kann. Neu ist auch, dass die Bau- und Umweltschutzdirektion in einer Richtlinie Reduktionsfaktoren festlegen kann, wobei insbesondere die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen ist. Für den Fall, dass der Abstellbedarf nicht auf eigenem Boden oder in unmittelbarer Nähe bereitgestellt werden kann, sieht der Entwurf die Ersatzabgabepflicht vor, wobei neu die Ersatzabgabe im Baubewilligungsverfahren, d.h. in der Baubewilligung festgesetzt wird und nicht wie bisher durch die Gemeinden in einem gesonderten Verfahren. Diese Regelung ist Ausfluss der im Entwurf vorgeschriebenen Verfahrenskoordination.

Der Entwurf fordert eine behinderten- und betagtengerechte Bauweise, die es gestattet, dass die Benutzung von Bauten und Anlagen für Behinderte und Betagte möglich ist.

### 5 Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzone

#### 5.1 Bestandesgarantie

Das geltende Baugesetz hat der Bestandesgarantie nicht die genügende Beachtung geschenkt. Neu wird die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen festgeschrieben und ihre Erweiterung oder Zweckänderung umschrieben.

## 5.2 Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Die in den geltenden baugesetzlichen Bestimmungen verstreuten Ausnahmebestimmungen wurden zusammengefasst. Neu ist, dass die Baubewilligungsbehörde bei Vorliegen eines Härtefalles Ausnahmen gestatten kann. Es versteht sich von selbst, dass mit dieser Ausnahmemöglichkeit sparsam umgegangen werden muss. Die Ausnahme wird durch die Baubewilligungsbehörde nur dann erteilt werden können, wenn die Interessen der Bauherrschaft mit denen der Nachbarschaft sowie den Interessen der Öffentlichkeit abgewogen wurden.

Neu ist, dass die Baubewilligungsbehörde wie bei Quartierplanüberbauungen auch Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabständen bei den Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan und für Bauten in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gestatten kann.

## 5.3 Bauen ausserhalb der Bauzonen

Für Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung, wobei der Entwurf die in Artikel 24, Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung enthaltene Kompetenz wahrnimmt, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist.

# 6 Baupolizei- und Baubewilligungswesen

## 6.1 Zuständigkeiten

Am Grundsatz, dass das Baupolizei- und Baubewilligungswesen Sache des Kantons ist, wird festgehalten. Der Entwurf lässt die Möglichkeit offen, dass auch Gemeinden das Baubewilligungswesen übernehmen können, wenn auch in den 25 Jahren, seit denen das Baugesetz von 1967 in Kraft ist, nur eine Gemeinde das Baubewilligungswesen übernommen hat. Dies ist eigentlich bedauerlich, da doch die Übernahme des Baubewilligungswesens die Gemeindeautonomie in einem wichtigen Bereich stärken würde. Neu ist daher vorgesehen, dass der Regierungsrat Gemeinden mit mehr als 10'000 Einwohnern das Baubewilligungswesen auch ohne ihren Antrag übertragen kann. Unberührt von dieser Regelung bleibt die Kompetenz des Regierungsrates, in der Verordnung festzulegen, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinde ohnehin zuständig wird (heute Bauanzeigeverfahren).

Neu ist die Verfahrenskoordination geregelt. Das Bundesgericht hat im Jahre 1990 einen vielbeachteten, wegweisenden Entscheid zur Koordinationspflicht in materieller und formeller Hinsicht bei raum- und umweltrelevanten Bewilligungen gefällt (BGE 116 Ib 50 ff). Dieser Entscheid richtet sich auch an den kantonalen Gesetzgeber, im Rahmen seiner Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzgesetzgebung die zur Koordination notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Mit der vorliegenden Bestimmung wird diesen Anliegen – soweit es notwendig ist – Rechnung getragen.

## 6.2 Baubewilligung

Der Entwurf legt fest, welche Bauten und baulichen Anlagen sowie Zweckänderungen der Baubewilligungspflicht unterstehen und welche Bauten und Anlagen baubewilligungsfrei sind. Die Verordnung wird festlegen müssen, für welche geringfügigen Vorkehren keine Baubewilligung erforderlich ist oder ein vereinfachtes Verfahren ohne öffentliche Bekanntmachung und Auflage ausreicht. Es ist vorgesehen, einen grossen Teil von Umbauten und Einbauten in bestehenden Liegenschaften bewilligungsfrei zu machen und auch in der Verordnung festzulegen, welche baulichen Massnahmen, die an sich baubewilligungspflichtig sind, nach Art, Umfang und Befristung der Aufstellungsdauer ebenfalls bewilligungsfrei werden. Neu ist, dass der Abbruch von Bauten und Bauteilen in Kernzonen bewilligungspflichtig ist.

Die Bestimmungen über den Baubeginn sowie das Abweichen von den genehmigten Plänen haben gegenüber dem geltenden Recht keine wesentlichen Änderungen erfahren. Neu ist, dass die Baubewilligungsbehörde den vorzeitigen Baubeginn gestatten kann (Teilbaubewilligung).

## 6.3 Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren erfährt gegenüber dem heutigen Zustand eine wesentliche Straffung. Im Interesse eines speditiven Baubewilligungsverfahrens hat die Bewilligungsbehörde unvollständige Baugesuche von Anfang an zurückzuweisen, d.h. sie nimmt das Baugesuch überhaupt nicht entgegen. Dagegen kann sie bei geringfügigen Mängeln eine Frist zur Behebung ansetzen, mit der Folge, dass nach ungenutztem Ablauf der Frist auf das Baugesuch ohne materielle Prüfung nicht eingetreten wird. Unvollständige Baugesuche belasten das Baubewilligungsverfahren unnötig.

In den Entwurf wurde in diesem Zusammenhang neu eine Bestimmung über die Behandlungsdauer aufgenommen, nach der das Bauinspektorat innert 3 Monaten über das Baugesuch oder über die Einsprache zu entscheiden hat, spätestens aber nach einem Jahr bei Vorliegen besonderer Umstände.

## 6.4 Beschwerdeverfahren

Der Rechtsschutz wird durch die Beschwerde gegen Entscheide und Verfügungen der Baubewilligungsbehörden an die Baurekurskommission gewährt. Unbefriedigend ist, dass im Baubewilligungsverfahren drei Rechtsmittelinstanzen angerufen werden können: Baurekurskommission – Regierungsrat – Verwaltungsgericht. Der Entwurf sieht vor, dass gegen Entscheide der Baurekurskommission nur noch Beschwerde beim Kantonalen Verwaltungsgericht erhoben werden kann.

## 6.5 Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

Die Baubewilligungsgebühr wird neu auf maximal Fr. 100'000.- festgesetzt, wobei allerdings bei besonders aufwendigen Verfahren, insbesondere wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, die Gebühr angemessen angehoben werden kann.

Die Strafrahmen wurden erhöht und neu festgelegt, dass widerrechtlich erlangte Gewinne eingezogen werden können. Dabei wäre etwa an Mieteinnahmen zu denken, die eine Bauherrschaft einnimmt, obwohl das Mietobjekt weder bewilligt wurde noch

hätte bewilligt werden können. Die Bestimmungen über die Einstellung von Bauarbeiten, über das Benutzungsverbot sowie über die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände und über eine allfällige Ersatzvornahme bewegen sich im Rahmen des heute geltenden Rechts.

## 7 Schlussbemerkung

Der vorliegende Gesetzesentwurf versucht, zukunftsgerichtete, aber dennoch praktikable Lösungen anzubieten. Es wird Sache der planenden Gemeinwesen sein, diese Möglichkeiten auszuschöpfen. Die Aufgabe der Bewilligungsbehörde wird es sein, das Gesetz flexibel anzuwenden. Ein Gesetz ist immer nur so gut wie seine Anwendung. Dabei wird es unumgänglich sein, dass Kanton und Gemeinden gegenseitig für ihre Anliegen Verständnis aufbringen. Ebenso sollten sich die Bauherrschaften immer vor Augen halten, dass ihr Bauvorhaben nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern immer Bestandteil eines zukünftigen Ganzen ist. So verstanden, wird ein neues Raumplanungs- und Baugesetz einen wertvollen Beitrag zur vernünftigen Entwicklung unserer Gemeinden und unseres Kantons leisten auf das Jahr 2000 hin und darüber hinaus.

