

# RAUMPLANUNGS- UND BAURECHT

## Inhaltsverzeichnis

### A. Rechtsquellen

### B. Allgemeines

### C. Raumplanung

#### 1. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

*Artikel 1: Ziele*

#### 2. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

*Erster Teil: Raumplanung*

Allgemeine Bestimmungen zur Raumplanung

Kantonsplanung

Ortsplanung

Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung

*Zweiter Teil: Baulandumlegungen und Grenzmutationen*

*Dritter Teil: Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen*

Enteignungsrecht

Entschädigung bei Eigentumsbeschränkungen

*Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften*

Baureife der Grundstücke

Nutzung der Grundstücke

Abstände und Baulinien

Anforderungen an Bauten und Anlagen

Ausstattung der Bauten und Anlagen

*Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzonen*

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

*Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen*

Organisation

Baubewilligung

Baubewilligungsverfahren

Beschwerdeverfahren

Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen

#### 3. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

*Raumplanung*

Nachführung Richt- und Nutzungspläne

Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften

Gewachsenes Terrain

Die Schutzzonen

Erschliessungsprogramm

Vorschriften für Einkaufszentren

*Details zu Baulandumlegung und Grenzmutationen*

*Allgemeine Bauvorschriften*

*Baupolizeivorschriften*

*Baubewilligungswesen*

Das kleine Baubewilligungsverfahren der Gemeinden

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, Beschwerdeverfahren

*Anhang*

**4. Kommunale Planungsinstrumente**

*Kommunaler Richtplan  
Zonenpläne und Zonenreglemente  
Kommunale Strassennetzpläne  
Bau- und Strassenlinienpläne  
Erschliessungsreglemente  
Quartierpläne*

**D. Versorgung / Entsorgung**

*Wasserversorgung  
Abwasserbeseitigung / Generelle Entwässerungsplanung  
Abfallbeseitigung  
Antennenanlagen*

## A. Rechtsquellen

### **Bund**

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) SR 101  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19995395/index.html>
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB) SR 210  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>
- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) SR 700  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/index.html>
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) SR 700.1  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/index.html>
- Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958 (SVG) SR 741.01  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19580266/index.html>
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) SR 814.20  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19910022/index.html>
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Okt. 1998 SR 814.201  
<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19983281/index.html>

### **Kanton**

- Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 SGS 100  
[https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/100](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/100)
- Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt) vom 28. Mai 1970 SGS 180  
[https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/180](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/180)
- Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches vom 16. November 2006 (EG ZGB) SGS 211  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/211](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/211)
- Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) SGS 400  
[https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/400/versions/1581](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/400/versions/1581)
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV) SGS 400.11  
[https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/400.11/versions/1245](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/400.11/versions/1245)
- Gesetz über die Enteignung vom 19. Juni 1950 SGS 410  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/410](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/410)
- Strassengesetz vom 24. März 1986 SGS 430  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/430](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/430)
- Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer vom 1. April 2004 (Wasserbaugesetz, WBauG) SGS 445  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/445/versions/70](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/445/versions/70)
- Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967 SGS 454  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/454](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/454)
- Gesetz über die Wasserversorgung der basellandschaftlichen Gemeinden (Wasserversorgungsgesetz) vom 3. April 1967 SGS 455  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/455](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/455)
- Verordnung über Reklamen vom 29. Oktober 1996 SGS 481.12  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/481.12/versions/1320](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/481.12/versions/1320)
- Energiegesetz vom 16. Juni 2016 (EnG BL) SGS 490  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/490](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/490)

- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft vom 27. Februar 1991 (USG BL)      SGS 780  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/780/versions/1337](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/780/versions/1337)
- Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003      SGS 782  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/782/versions/213](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/782/versions/213)
- Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 13. Dezember 2005 (kGSchV)      SGS 782.11  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/782.11/versions/381](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/782.11/versions/381)
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991      SGS 790  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/790/versions/1373](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/790/versions/1373)
- Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG)      SGS 791  
[http://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/791/versions/2228](http://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/791/versions/2228)

Zu den meisten dieser Gesetze gehören noch verschiedene Verordnungen sowie Reglemente, in denen zum entsprechenden Thema die notwendigen Details behandelt werden resp. hier nicht aufgezählte übergeordnete Bundesgesetze.

## **Gemeinde**

Allgemein:

- Gemeindeordnung

Raumplanung:

- Zonenvorschriften Siedlung (oder: Zonenreglement Siedlung)
- Zonenvorschriften Landschaft (oder Zonenreglement Landschaft)
- Teilzonenvorschriften (Bsp. Zonenreglement Ortskern)
- Quartier- und Teilquartierplanvorschriften
- Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (§ 50 RBG)
- Reklamereglement
- Strassenreglement / Verkehrsflächenreglement
- Naturgefahrenkarte
- Reglement über die Erstellung von privaten Parkplätzen

Werke:

- Wasserversorgungsreglement / Reglement über die Wasseranlagen
- Kanalisationsreglement / Reglement über die Abwasseranlagen
- Antennenreglement / Reglement über Antennenanlagen / GGA-Reglement

Umwelt:

- Reglement über die Feuerungskontrolle
- Kehrichtabfuhrreglement / Abfallreglement / Entsorgungsreglement

Diverses:

- Reglement über die Benützung der Allmend durch Private
- Aufgrabungsrichtlinien für Strassen und Wege
- BIB Bauinventar Basel-Landschaft
- ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## **B. Allgemeines**

Das Bau- und Planungsrecht umfasst ein weites Gebiet: von der Zoneneinteilung (wo, was und wie gross darf gebaut werden?) einer Gemeinde über die kantonalen Bauvorschriften (wie muss gebaut werden?) bis zu Detailvorschriften über Sicherheit, Wohnhygiene, Gewässerschutz, Lufthygiene, Energieverbrauch, Versorgung, Entsorgung, etc.

Alle diese gesetzlichen Bestimmungen bezwecken eine wünschbare Entwicklung der Besiedlung und eine sinnvolle Nutzung des Bodens, und zwar entsprechend den Erfordernissen der Sicherheit, der Hygiene, der sparsamen Energienutzung, des Verkehrs sowie des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes.

In der Hierarchie des Bau- und Planungsrechtes steht zuoberst das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG). Es verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen und ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen. Weiter haben sie eine Ordnung der Besiedlung zu verwirklichen, die sich auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausrichtet und auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft achtet. Bund und Kantone haben bei ihren Planungen den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu belassen. Auf das Bundesgesetz über die Raumplanung wird im Folgenden nicht weiter eingegangen.

Die nächste Stufe sind die kantonalen Gesetze und Verordnungen in Baufragen, vor allem das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Auf der Stufe Gemeinde werden mit den Zonenvorschriften unter anderem die zulässige bauliche Nutzung, die Gebäudegrössen, die Dachformen und die Wohnungszahl pro Baukörper bestimmt. In der Kernzone und in Quartierplangebieten können die Vorschriften auch die äussere Erscheinung der Bauten festlegen (Farbgebung, verschärfte einengende Bestimmungen, Ziegel, usw.).

## C. Raumplanung

### 1. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

#### Artikel 1: Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird [Bo-dennutzung]. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab [Koordination] und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung [geordnete Besiedlung]. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen; [Umweltschutz]
- wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten; [Wohnen und Wirtschaft]
- das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken; [Landesteile und Dezentralisation]
- die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern; [Versorgung: Wasser, Abwasser, Abfall, Nahrungsmittel, Energie, etc.]
- die Gesamtverteidigung zu gewährleisten. [Landesverteidigung, Zivilschutz, Feuerwehr]

### 2. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das geltende Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft ist seit Anfang 1999 in Kraft. Es ist in sieben Teile gegliedert und regelt:

- die Raumplanung
- die Baulandumlegung und die Grenzmutationen
- die Enteignung und die Eigentumsbeschränkungen
- die allgemeinen Bauvorschriften
- die Bestandesgarantie, die Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und das Bauen ausserhalb der Bauzonen
- das Baupolizei- und Baubewilligungswesen
- die Übergangsbestimmungen.

Die allgemeinen Bestimmungen regeln den Geltungsbereich des Gesetzes (§ 1) und Kompetenzen der Gemeinden (§ 2), wonach die Gemeinden befugt sind, eigene Bauvorschriften zu erlassen, die vom Regierungsrat genehmigt werden müssen.

#### **Erster Teil: Raumplanung (§§ 3 - 55)**

##### • Allgemeine Bestimmungen zur Raumplanung (§§ 3 - 7)

Hier wird festgehalten, dass sich die Raumplanung nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung richtet; es wird unterschieden zwischen den Raumplanungs-Stufen Kantonsplanung, für die der Kanton zuständig ist, und Ortsplanung, die den Gemeinden obliegt. Beide Planungsträger werden zur Raumplanung im Sinne dieses Gesetzes und zur Koordination ihrer Planungen verpflichtet. Schliesslich werden auch die Information und Mitwirkung der Bevölkerung festgeschrieben.

##### • Kantonsplanung (§§ 8 - 13)

Die §§ 8 bis 11 regeln die kantonale Richtplanung. Der Regierungsrat wird verpflichtet, für die Ausarbeitung eines kantonalen Konzeptes der räumlichen Entwicklung (= Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des Kantonsgebietes), eines kantonalen Richtplanes (als Grundlage für die kommunale Richtplanung und die Nutzungsplanung) sowie ergänzender kantonaler Spezialrichtpläne (Beispiel: Regionalplan Siedlung) zu sorgen.

Der Landrat genehmigt das kantonale Konzept der räumlichen Entwicklung (KORE) und erlässt den kantonalen Richtplan sowie die kantonalen Spezialrichtpläne.

Im § 11a wird das Agglomerationprogramm geregelt, welches durch den Kanton erarbeitet wird.

Die §§ 12 und 13 regeln die kantonale Nutzungsplanung: Für die Erstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen sowie öffentlichen Werken und Anlagen, zum Schutz von Landschaften, Naturobjekten und Kulturdenkmälern von nationaler und kantonaler Bedeutung kann der Kanton Nutzungspläne erstellen. (Im Übrigen liegt die Nutzungsplanung in der Kompetenz der Gemeinden.)

- Ortsplanung (§§ 14 - 53)

Die Gemeinden können als Grundlage für ihre Nutzungsplanung (= Zonenpläne, Zonenreglemente, Strassennetzpläne usw.) einen kommunalen Richtplan erlassen. Dieser zeigt eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung des ganzen Gemeindegebietes, insbesondere der Siedlungsentwicklung und der öffentlichen Freiräume. Der kommunale Richtplan ist von der Gemeindeversammlung bzw. vom Einwohnerrat zu erlassen und muss durch den Regierungsrat genehmigt werden.

Die kommunale Nutzungsplanung und die kommunale Erschliessungsplanung werden in den §§ 18 bis 52 umschrieben. Im Rahmen dieser Aufgaben sind die Gemeinden für den Erlass folgender Pläne und der dazugehörigen Reglemente zuständig:

- Zonenpläne und Zonenreglemente Siedlung: Die Zonenpläne Siedlung unterteilen das ganze Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen (= unterschiedliche Bauzonen, Grünzonen und Spezialzonen). Die Bauzonen können dabei unterteilt werden in Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Gewerbezone, Industriezonen, Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, Zonen mit Quartierplanpflicht und Zonen für Sport- und Freizeitanlagen. Die einzelnen Zonen sind weiter unterteilbar nach Bauweise und Nutzungsmöglichkeiten und Gebäudeprofil. Die Zonenreglemente bestimmen die Art und das Mass der Nutzung und das Gebäudeprofil. Im Interesse harmonischer Strassen-, Orts- und Landschaftsbilder können sie auch Vorschriften über Gestaltung, Material und Farbe von Bauten und Anlagen sowie über die Bepflanzung / Umgebungsgestaltung enthalten.
- Strassennetzpläne zeigen das öffentliche Strassen-, Fuss-, Wander- und Radwegnetz mit bestehenden, zu korrigierenden und zu erstellenden Verkehrswegen und Parkierungsflächen sowie Verkehrsberuhigungszonen.
- Bau- und Strassenlinienpläne: Strassenlinien legen die genaue Lage der bestehenden und projektierten Verkehrsflächen fest, Baulinien den Abstand, den die Gebäude von den Verkehrsflächen einhalten müssen.
- Erschliessungsreglemente regeln die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, die Trägerschaft, die Eigentumsverhältnisse, die Finanzierung und den Unterhalt.
- Quartierpläne sind Sondernutzungsplanungen für einzelne Quartiere, die gesamthaft überbaut oder saniert werden sollen. Für neue Ladenflächen über 1000 m<sup>2</sup> in Wohn-, Wohn- und Geschäftszonen, Kern- und Zentrumszonen und solche mit mehr als 500 m<sup>2</sup> in Gewerbe- und Industriezonen wird ebenfalls ein Quartierplanverfahren vorgeschrieben. Quartierpläne können Bestimmungen enthalten, die von den Zonenvorschriften abweichen (erhöhter Anspruch an Gestaltung, Parkierungsvorschriften etc.).
- Zonenpläne und Zonenreglemente Landschaft: Die Zonenpläne und Reglemente Landschaft unterteilen das Gemeindegebiet ausserhalb der baulichen Nutzungszonen (= unterschiedliche Zonen wie Grünzonen, Landwirtschaftszonen, Waldareal und Spezialzonen). Es können dabei Landwirtschaftszonen mit unterschiedlichen Nutz- und Schutzzielen geschaffen werden. Die Zonenreglemente Landschaft bestimmen die Art, das Mass und den Schutzgrad der einzelnen Zonen. Die Gemeinden (auf Stufe Gemeinderat) sind in der Folge verantwortlich für die notwendigen Pflegepläne und Pflegemassnahmen sowie für allfällige Vereinbarungen für Bewirtschaftungsbeiträge (Einschränkungen der Landwirtschaftlichen Nutzungen und besondere Pflegearbeiten, z.B. Waldrandpflege usw.)

Alle diese Planungen werden von der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat erlassen und müssen dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Zonenpläne, Zonenreglemente sowie Bau- und Strassenlinienpläne müssen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden (Planauflage).

Innerhalb der Auflagefrist können durch die betroffenen Grundeigentümer/innen und durch kantonale Natur-, Heimat- und Umweltschutzorganisationen beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden. Einsprachen sollen, wenn immer möglich, vom Gemeinderat auf dem Weg der Verständigung erledigt werden. Ist dies nicht möglich, entscheidet der Regierungsrat über die Einsprachen.

- Vorsorgliche Massnahmen zur Sicherung der Raumplanung (§§ 53 und 54)

Während der Ausarbeitung oder der Änderung von Richt- und Nutzungsplänen können Kanton und Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet, für Teile davon oder für einzelne Parzellen Planungszonen für eine Dauer von fünf Jahren erlassen. Planungszonen sind öffentlich bekanntzumachen und den Grundeigentümer/innen sowie Baurechtinhaber/innen schriftlich mitzuteilen. Zudem sind sie im Grundbuch einzutragen, damit bei einem allfälligen Verkauf der Parzelle diese Beschränkung ersichtlich ist. Wenn ein Bauvorhaben eine im Gang befindliche Planung einer Gemeinde erschweren oder verunmöglichen würde, kann die Gemeinde eine Bausperre über das betreffende Grundstück von maximal einem Jahr verlangen. Die Bausperre kann durch eine Planungszone abgelöst werden, die dann aber mit der Bausperre zusammen nicht länger als fünf Jahre dauern darf.

## **Zweiter Teil: Baulandumlegungen und Grenzmutationen** (§§ 55 - 74)

Baulandumlegungen bezwecken die bestehende Parzellenordnung auf die Nutzungsplanung abzustimmen, d.h. wenn nötig Grundstücke in der Bauzone so neu zu bilden, dass sie sich für eine bauliche Nutzung eignen. Das Gesetz legt das Verfahren fest und nennt die Beteiligten und ihre Aufgaben. Bei Baulandumlegung wird das Areal für die Erschliessungsbauwerke (Strassen) unentgeltlich ausgeschrieben.

Die Grenzregulierung ist ein vereinfachtes Verfahren, das einen für die Überbauung günstigeren Grenzverlauf von nur einem oder einer Gruppe von Grundstücken bezweckt.

Mit Grenzmutationen werden neue Grenzen zwischen Grundstücken festgelegt, mehrere Grundstücke vereinigt oder ein Grundstück aufgeteilt.

## **Dritter Teil: Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen** (§§ 75 - 82)

Die Vorschriften gelten für Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, soweit sie durch planerische Massnahmen aufgrund der Raumplanungsgesetzgebung herbeigeführt werden.

- Enteignungsrecht

Mit dem Erlass einer Nutzungsplanung (kommunale Strassennetzpläne) erhalten Kanton und Gemeinden das Enteignungsrecht für die darin vorgesehenen Werke. Das Enteignungsrecht kann an Dritte übertragen werden, die ein Werk in Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe realisieren.

- Entschädigung bei Eigentumsbeschränkungen

Bei raumplanerischen Massnahmen, die zu Eigentumsbeschränkungen führen, welche einer Enteignung gleichkommen, muss das Gemeinwesen, das die Planung erlassen hat, die Betroffenen voll entschädigen. Solche Entschädigungen sind im Grundbuch anzumerken. Ist eine Eigentumsbeschränkung unzumutbar, kann die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Übernahme der Liegenschaft durch das Gemeinwesen verlangen (Heimschlagrecht).

## **Vierter Teil: Allgemeine Bauvorschriften** (§§ 83 - 108)

- Baureife der Grundstücke (§§ 83 - 85)

Gebaut werden darf nur auf baureifen Grundstücken, d.h. wenn das Grundstück sich für die Überbauung eignet und erschlossen ist (= Zufahrt, Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden). Die Erschliessungsanlagen (Infrastruktur) werden in der Regel durch die Gemeinde gebaut, die dafür Erschliessungs- und Anschlussbeiträge (Vorteilsbeiträge) erhebt. Es gibt auch Erschliessungswerke von Bund, Kanton (Kantonsstrassen, Sammelkanäle) und verschiedenen Werken (Elektrizität, Gas). Unter bestimmten Bedingungen können Grundeigentümer/innen die Kosten der Erschliessungsanlagen vorfinanzieren oder die Anlagen selbst erstellen.

- Nutzung der Grundstücke (§§ 86 - 89)

Es wird hier vor allem festgelegt, dass die Gemeinden in den Zonenvorschriften Art und Mass der Nutzung sowie den Immissionsschutz regeln. Sie können auch Nutzungsübertragungen auf benachbarte Grundstücke sowie Nutzungsumlagerungen auf einer Parzelle gestatten. Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten.

- Abstände und Baulinien (§§ 90 - 100)

Die §§ 90 bis 94 legen die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken fest. Je nach der Länge und der Geschosshöhe eines Gebäudes gelten unterschiedliche Grenzabstände. Der Gebäudeabstand (= die Summe beider Grenzabstände) ist auch zwischen zwei Gebäuden auf demselben Grundstück einzuhalten (ausser bei eingeschossigen, unbewohnten Nebenbauten). Weiter sind hier die differenzierten Anforderungen an Stützmauern und Einfriedigungen (die bis zu 1,2 m Höhe ohne spezielle Vereinbarungen an die Grenze gestellt werden dürfen), Abgrabungen und Aufschüttungen festgelegt. Zudem werden die Bedingungen für das Näher- und Grenzbaurecht (= Abweichen von den Grenzabständen) aufgeführt. Näher- und Grenzbaurechte sind immer gegenseitig nutzbar.

§ 95 zählt die verschiedenen Vorschriften über den Abstand der Bauten von Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen auf.

Die §§ 96 bis 100 definieren die Bau- und Strassenlinien. Baulinien sind Grenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf entlang von Strassen, Wegen, Plätzen und Parkierungsflächen, von Schienenwegen, Gewässern, von Waldrändern, von Schutzzonen und von Friedhöfen. Für unterirdische Bauten und Bauteile, für einzelne Stockwerke und für Lärmschutzmassnahmen können separate Baulinien gezogen werden. Strassenlinien begrenzen bestehende oder geplante öffentliche Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gelten die Abstandsvorschriften aus den §§ 90, 91 und 95.

Für Stützmauern, Einfriedigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen entlang von Verkehrsflächen gelten dieselben Abstandsvorschriften wie zwischen Nachbargrundstücken. Die meisten Gemeinden haben in den Strassenreglementen die Anforderungen an Stützmauern und Einfriedigungen an Verkehrsflächen detailliert festgelegt.

- Anforderungen an Bauten und Anlagen (§§ 101 – 105a)

Alle Bauten und Anlagen müssen die ihrem Zweck entsprechenden Anforderungen an Sicherheit sowie Schutz der Gesundheit und Umwelt erfüllen. Insbesondere wird vorgeschrieben:

- Wohn- und Arbeitsräume müssen gegen Feuchtigkeit, Temperatureinflüsse, Wärmeverluste und Lärm isoliert sowie ausreichend belichtet und belüftet werden (aber die Böden dieser Räume müssen nicht mehr allseits über dem äusseren Terrain liegen).
- Es dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, die zu schädlichen und lästigen Einwirkungen führen können.
- Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung oder Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen; Garagen mit direkter Ausfahrt müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Strassenlinie einhalten.
- Bei der Erstellung von Grossüberbauungen und grösseren Läden müssen Sammelstellen für wiederverwertbare Abfälle und Sonderabfälle sowie genügend gedeckte Veloabstellplätze vorgesehen werden.
- Bei Bau- und Abbrucharbeiten sind dem Stand der Technik entsprechende Massnahmen zur Unfallverhütung und zur Bekämpfung von Lärm, Staub und anderen Störungen zu treffen und es sind umweltschonende und Abfall vermindernde Verfahren anzuwenden.
- Bauten und Anlagen müssen so gestaltet und in die Umgebung eingegliedert werden, dass sie auf wertvolle Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzobjekte Rücksicht nehmen.
- Mobilfunkanlagen auf Dächern haben grundsätzlich die kommunalen Dachaufbauvorschriften einzuhalten. Mobilfunkmasten und technische Bestandteile, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, unterliegen nicht diesen Vorschriften.
- Solaranlagen in Bauzonen und in Landwirtschaftszonen sind grundsätzlich baubewilligungsfrei, Sie sind der zuständigen Behörde vor der Realisierung zu melden. Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen in Kernzonen, Ortsbildschutzzonen, Denkmalschutzzonen oder auf Kultur- oder Naturdenkmälern.
- Das Aufstellen, Anbringen und Ändern von Reklamen ist im Interesse der Verkehrssicherheit sowie des Orts- und Landschaftsbildes bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat, der Bewilligungsbehör-

de ist, kann eigene Reklamevorschriften erlassen; sonst gilt die vom Regierungsrat erlassene Verordnung über Reklamen.

- Ausstattung der Bauten und Anlagen (§§ 106 - 108)

Bei jedem Bau, Umbau und bei einer Zweckänderung von Bauten und Anlagen, für die ein Abstellplatzbedarf besteht, müssen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder erstellt werden (wo dies nicht möglich ist oder unverhältnismässig teuer wäre, muss der Gemeinde eine Ersatzabgabe entrichtet werden, die für den Bau, Unterhalt und Betrieb öffentlicher Parkplätze verwendet wird). Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr (auch Gewerbebauten) müssen behindertengerecht erstellt werden. In Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen müssen die Erdgeschosswohnungen (und – wo ein Lift vorhanden ist – auch ein Teil der übrigen Wohnungen) an die Bedürfnisse Behinderter und Betagter anpassbar sein (Ausnahmen: denkmalpflegerische Gründe, Topographie, unverhältnismässige Mehrkosten).

### **Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzonen** (§§ 109 - 117)

- Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone (§§ 109 - 110)

Bestehende Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt wurden, aber zonenfremd geworden sind, dürfen erhalten, angemessen erweitert und umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleichbleiben oder reduziert werden (Beispiel: bestehender Gewerbebetrieb in reiner Wohnzone). Widersprechen solche Bauten den allgemeinen Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten und angemessen erneuert werden.

- Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften (§§ 111 - 114)

Bei der Veränderung bestehender oder beim Wiederaufbau zerstörter Bauten und Anlagen können in Härtefällen Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften erlaubt werden. Unter bestimmten Bedingungen sind auch Ausnahmen von den Erschliessungsvorschriften sowie von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften möglich. Bei der Veränderung bestehender Bauten, die über die Bauabstände oder Baulinien hinausragen, kann bei einer Ausnahmegewilligung ein Revers im Grundbuch verlangt werden, dass bei einer späteren Ausführung des öffentlichen Werkes (z. B. Strassenbau) auf das Geltendmachen des Mehrwertes, der durch die Veränderung entstanden ist, verzichtet wird.

- Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (§§ 115 bis 117)

Für die Errichtung von neuen und die vollständige Zweckänderung bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gelten die Vorschriften des Bundesrechtes. Wenn die Identität von Bauten und Anlagen gewahrt bleibt und die Auswirkungen gering sind, können auch Ausnahmegewilligungen für die Erneuerung, den Wiederaufbau und für geringfügige Erweiterungen bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen erteilt werden.

Unter bestimmten Bedingungen können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten werden sollen, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Bei als schützenswert anerkannten Bauten und Anlage kann mit bestimmten Bestimmungen und Prämissen auch die vollständige Zweckänderung zugelassen werden (gemäss Art. 24d RPG).

### **Sechster Teil: Baupolizei- und Baubewilligungswesen** (§§ 118 - 138)

- Organisation (§§ 118 und 119a)

Zuständig für das Baupolizei- und Baubewilligungswesen ist der Kanton. Es kann jedoch Gemeinden auf Gesuch hin übertragen werden, wenn sie über eine geeignete Organisation verfügen, was im Kanton Basel-Landschaft bisher ausschliesslich von der Gemeinde Reinach umgesetzt wird. In der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz legt der Regierungsrat fest, für welche Bauten und Anlagen die Gemeinden generell zuständig sind (= kleines Baubewilligungsverfahren). Wenn für das Bauvorhaben noch andere Bewilligungen erforderlich sind, sind die verschiedenen Verfahren zu koordinieren, das Baubewilligungsverfahren bildet dabei das Leitverfahren.

- Baubewilligung (§§ 120 - 123)

Gemäss § 120 ist eine Baubewilligung erforderlich für:

- das Erstellen neuer Bauten, die Erweiterung oder Abänderung bestehender Bauten und Bauteile sowie für alle baulichen Anlagen über oder unter der Erde;
- die Änderung der Benützungsort bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung;
- Deponien, Ablagerungsplätze, Materialgruben und Steinbrüche;
- Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen;
- Einfriedigungen, sofern die Gemeinden sie unter die Bewilligungspflicht stellen;
- die Errichtung von Campingplätzen und das Aufstellen von Wohnwagen;
- Aussenantennenanlagen.

Eine Bewilligung ist erforderlich für den Abbruch von Bauten und Bauteilen von Liegenschaften in Kernzonen.

Keine Baubewilligung ist erforderlich für öffentliche Leitungen und Tiefbauten sowie für Lärmschutzanlagen im Zusammenhang mit dem öffentlichen Strassenbau. In der Verordnung legt der Regierungsrat fest, welche baulichen Massnahmen ausserdem von der Baubewilligungspflicht befreit sind.

Die Mobilfunkbetreiber informieren die Gemeinde und den Kanton jährlich über den aktuellen Stand der Netzplanung. Vor der Einreichung eines Baugesuches für eine Mobilfunkanlage ist zwingend ein Vorabklärungsgesuch bei der Standortgemeinde einzureichen.

Zur Abklärung wichtiger Baufragen kann ein Vorentscheid verlangt werden. Von den mit der Baubewilligung genehmigten Plänen darf nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde und nach Anhörung der Gemeinde sowie der betroffenen Nachbarn abgewichen werden. Bei erheblichen Abweichungen ist eine neue Bewilligung erforderlich.

- Baubewilligungsverfahren (§§ 124 - 132)

Das Baugesuch ist auf dem amtlichen Formular einzureichen (die beizulegenden Unterlagen sind in der Verordnung aufgezählt). Das Gesuch wird im kantonalen Amtsblatt publiziert. Die betreffende Gemeinde hat gleichzeitig eine zehntägige Planaufgabe durchzuführen. Sie teilt dies den Eigentümer/innen der Parzellen, die an das Baugrundstück anstossen, mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise mit. Während der Planaufgabe müssen die Bauprofile aufgestellt sein.

Wer gegen ein Bauvorhaben Einwendungen hat, kann innerhalb der Auflagefrist schriftlich und (innerhalb weiterer zehn Tage) begründet Einsprache an die Bewilligungsbehörde erheben.

Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Einsprachen können Verfahrenskosten bis 3'000 Franken erhoben werden. Der Gemeinderat ist verpflichtet, Einsprache zu erheben, wenn ein Bauvorhaben dem öffentlichen Interesse oder Rechtssätzen widerspricht.

Die Baubewilligungsbehörde (Bauinspektorat oder Gemeinde) hat für eine schnelle Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens zu sorgen. Eingegangene Einsprachen sind dem Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin unverzüglich zu melden, und spätestens 30 Tage nach Ablauf der Einsprachebegründungsfrist ist ihnen der Stand des Baubewilligungsverfahrens schriftlich mitzuteilen. Spätestens innerhalb drei Monaten (bei komplizierten Bauvorhaben spätestens nach Ablauf eines Jahres) entscheidet die Bewilligungsbehörde über das Baugesuch und die eingegangenen Einsprachen.

Die Baubewilligung wird erteilt, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften entspricht und über allfällige Einsprachen entschieden wurde oder diese zurückgezogen sind. Der Baubewilligung werden die notwendigen Nebenbedingungen beigefügt (z.B. Anforderungen des Brandschutzinspektorates). Mit den Abbruch- oder Bauarbeiten darf vor Erteilen der Baubewilligung oder einer Teilbewilligung nicht begonnen werden.

Eine erteilte Baubewilligung kann widerrufen werden (z.B. wenn eine Planungszone erlassen wird). In diesem Falle sind der Bauherrn die zwischenzeitlich entstandenen Aufwendungen zu entschädigen.

Die Baubewilligung ist zwei Jahre gültig. Auf ein schriftliches Gesuch hin kann diese Frist aus wichtigen Gründen um ein Jahr verlängert werden.

<b>Baubewilligungsverfahren: Die Aufgaben der Gemeinde</b>			
	Zuständigkeit		
	Bauherrschaft (resp. projekt- verantwortliche Person)	Gemeinde	Baubewilligungs- behörde (Bauinspektorat oder Gemeinde)
Baugesuchsformulare bei der Baubewilligungsbehörde verlangen oder per Internet (www.bl.ch)	<b>X</b>		
Baugesuch mit Planunterlagen an Baubewilligungsbehörde einreichen	<b>X</b>		
Aufstellen der Bauprofile	<b>X</b>		
Kanalisations- und Wasseranschlussgesuche (falls nötig) an Gemeinde einreichen	<b>X</b>		
Versand an die verschiedenen Amtsstellen zur Stellungnahme (Detailweisungen durch Bauinspektorat)			<b>X</b>
Publikation des Gesuchs im Amtsblatt, in verschiedenen Gemeinden auch im Anzeiger oder amtlicher Publikation		<b>X</b> ev.	<b>X</b>
Anzeige der öffentlichen Planauflage an alle Eigentümer/innen der an das Baugrundstück anstossenden Parzellen mit eingeschriebenem Brief oder auf andere geeignete Weise		<b>X</b>	
Öffentliche Planauflage während 10 Tagen auf der Gemeinde (Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich an die Bewilligungsbehörde zu richten und innert weiterer 10 Tage zu begründen)		<b>X</b>	
Bericht zuhanden der Baubewilligungsbehörde bezüglich Erschliessungsstand, Bau- und Strassenlinienplan, Nutzungsberechnungen und Einhaltung der Zonenvorschriften (der Gemeinderat ist zur Einsprache verpflichtet, wenn Bau- und Planungsvorschriften verletzt sind)		<b>X</b>	
Zwischenbericht an die Gesuchstellenden mit Informationen/Auflagen der verschiedenen Amtsstellen und allfällig eingegangenen Einsprachen			<b>X</b>
Entscheid über allfällige Einsprachen			<b>X</b>
Erteilung der Baubewilligung			<b>X</b>
Erteilung der Kanalisationsbewilligung		<b>X</b>	

- Beschwerdeverfahren (§§ 133 und 134)

Gegen die Abweisung eines Baugesuches, gegen an die Baubewilligung geknüpfte Nebenbestimmungen und gegen Entscheide über Einsprachen können die Betroffenen innert 10 Tagen bei der Baurekurskommission schriftlich und (innert weiterer 30 Tage) begründet Beschwerde erheben.

Der Entscheid der Baurekurskommission kann wiederum beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Baurekurskommission wird vom Regierungsrat gewählt und besteht aus 5 ordentlichen (und 3 Ersatz-) Mitgliedern, welche weder dem Verwaltungsgericht angehören, noch für eine Partei auftreten.

- Gebühren, Strafen und Verwaltungsmassnahmen (§§ 135 - 138)

Der Regierungsrat legt gemäss § 135 die gültigen Gebühren in einer Gebührenordnung fest. Die Gebühr richtet sich nach Art und Umfang des Bauobjektes sowie den Prüfungskosten und kann bis 100'000 Franken betragen. Im Normalfall fällt die Baubewilligungsgebühr zu 2/3 an den Kanton und zu 1/3 an die Gemeinde. Wenn die Gemeinde für die Erteilung der Baubewilligung zuständig ist, erhält sie 2/3 der Gebühr.

Die Strafbestimmungen (§§ 136 bis 138) legen fest, dass für Verstösse gegen dieses Gesetz oder sich darauf stützende Erlasse in schweren Fällen bis zu CHF 100'000 Bussen ausgesprochen werden können. Die Bewilligungsbehörde kann einen Bau einstellen, der unberechtigterweise begonnen wurde oder den Vorschriften nicht entspricht. Nötigenfalls können ein Benutzungsverbot und die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände verfügt werden. (Ein vorschriftswidriger Zustand ist auch der ungenügende Unterhalt von Bauten und Anlagen, wenn dadurch Gefahren für Mensch und Tier entstehen.)

### **3. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)**

Die Verordnung regelt den Vollzug des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Baurechts.

#### **Raumplanung**

- Nachführung der Richt- und Nutzungspläne sowie zugehörige Reglemente (§ 3)

Kanton und Gemeinden sorgen für die kontinuierliche Nachführung der Richt- und Nutzungspläne sowie der zugehörigen Reglemente. Die technische Aufbereitung der Planunterlagen, die Genehmigungsnachführung, Archivierung und Publikation, das Verfahren betreffend Interpretation von Zonengrenzen sowie die technische Anpassung an die Daten der amtlichen Vermessung werden hier im Detail beschrieben.

- Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften (§ 7)

In Einzelfällen kann der Gemeinderat der Bewilligungsbehörde (wenn er sie nicht selbst ist) Ausnahmen von den (kommunalen) Zonenvorschriften beantragen; dies in Würdigung besonderer Umstände oder in Abwägung öffentlicher und privater Interessen. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde die Möglichkeit solcher Ausnahmeregelungen in den Zonenvorschriften vorgesehen hat.

- Gewachsenes Terrain (§ 8)

Als gewachsenes Terrain gilt der ursprüngliche Geländeverlauf oder der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren besteht. Ist die Bestimmung des gewachsenen Terrains nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, so wird der massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Bewilligungsbehörde festgelegt.

- Die Schutzzonen (§§ 10 – 19)

Die Verordnung beschreibt die verschiedenen Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte:

- Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte
- Landschaftsschutzzonen
- Landschaftsschonzonen
- Uferschutzzonen
- Grundwasser- und Quellschutzzonen
- Versickerungszonen
- Ortsbildschutzzonen
- Ortsbildschonzonen
- Denkmalschutzzonen und Denkmalschutzobjekte
- Archäologische Schutzzonen.

- Erschliessungsprogramm (§ 20)

Die vom Gesetz vorgeschriebene Erschliessungsplanung wird in § 20 konkretisiert: Die Gemeinden haben ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, das alle Anlagen enthält, die zur Herstellung der

Baureife der Grundstücke in den unterschiedlichen Bauzonen notwendig sind, mit einem Zeitplan, der aufzeigt, wann die Gemeinde den Bau der Erschliessungsanlagen rechtlich und finanziell sicherstellen will.

- Vorschriften für Einkaufszentren (§§ 21 – 24)

Gebiete für neue Verkaufseinheiten resp. Einkaufszentren werden in den §§ 21 bis 24 definiert und die Anforderungen an diese umschrieben, insbesondere bezüglich Standort und verkehrsmässiger Erschliessung.

## Details zu Baulandumlegung und Grenzmutationen

Die speziellen Verfahren bei Baulandumlegungen und Grenzmutationen sind in den §§ 25 bis 44 ausführlich festgelegt. Für die Durchführung einer öffentlich-rechtlichen Baulandumlegung sind die Vollzugskommission und die Schätzungskommission zusammen mit dem Geometer zuständig.

## Allgemeine Bauvorschriften

Für die Berechnung der baulichen Nutzung von Grundstücken legt die Gemeinde Bebauungsziffern, Nutzungsziffern oder Ausnutzungsziffern nach ORL fest (§§ 45 - 51).

In den §§ 52 bis 69 regelt die Verordnung die Abstandsvorschriften sowie die Baulinien und legt fest, welche Bauteile unter welchen Bedingungen eine Fassade überragen dürfen. Der Begriff der Nebenbauten wird in § 57 erläutert. Für Nebenbauten im Sinne dieser Bestimmung, die nachweislich während drei Jahren ohne Zustimmung des Nachbarn unbeanstandet bestehen, gilt die Zustimmung als stillschweigend erteilt. In § 70 ist die Mindestvorschrift für Garagen und Abstellplätze festgehalten.

## Baupolizeivorschriften

Die Baupolizeivorschriften enthalten Bestimmungen über:

- die Ausgestaltung von Zugängen und Treppenanlagen (§ 71),
- Brüstungen und Geländer (§ 72),
- Fenster (§ 73) und Raumhöhen (§ 74),
- Sanitäre Einrichtungen (§ 75),
- Garagen und Einstellhallen (§§ 77 - 78),
- die Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetzgebung (§ 79), siehe auch Brandschutzvorschriften der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF)
- die Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten sowie den Bezug von Bauten (§§ 80 - 84).

## Baubewilligungswesen

Die Vorschriften über das Baubewilligungswesen (§§ 86ff) legen fest, dass das Baugesuch von der Bauherrschaft sowie den Projektverantwortlichen und von Letzteren auch alle Plan-Unterlagen zu unterzeichnen sind.

Es wird abschliessend aufgezählt, welche Unterlagen für das ordentliche Baubewilligungsverfahren dem Baugesuch beizulegen sind und festgelegt, wie die Bauprofile zu erstellen sind.

Ebenfalls sind hier das vereinfachte Verfahren (ohne vorausgehende Publikation und Planaufgabe), die einfache Anfrage (ohne Publikation) sowie der Vorentscheid (mit Publikation) geregelt.

- Das kleine Baubewilligungsverfahren der Gemeinden

Dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen folgende Bauten und Anlagen (§ 92):

- freistehende Kleinbauten im Baugebiet ohne Feuerungsanlagen, die nicht grösser als 12 m<sup>2</sup> und nicht höher als 2.50 m ab bestehendem Terrain sind
- Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung
- Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen
- Antennenanlagen für Funk- und Fernsehempfang
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden (Anhörung der Denkmalpflege)
- Unterhaltsarbeiten und Renovationen an Bauten und Anlagen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplans oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan
- Umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken.

§ 93 regelt das Verfahren und die Aufgaben des Gemeinderates.

- Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen, Beschwerdeverfahren

§ 94 definiert, welche Bauten und Anlagen bewilligungsfrei sind.

§§ 95 bis 97 regeln, wie das Beschwerdeverfahren im Detail abzulaufen hat und wie sich die Baurekurskommission organisiert.

## Anhang

Skizzen im Anhang illustrieren die Berechnung der Grenzabstände sowie die Konstruktion des Grenzabstandspolygons und zeigen Beispiele für überragende Bauteile. Angefügt ist auch eine Tabelle zur Berechnung des Grundbedarfes an Autoparkplätzen.

## 4. Kommunale Planungsinstrumente

Die Gemeinden haben gemäss Raumplanungs- und Baugesetz die Planungen für das Gemeindegebiet vorzunehmen. In erster Linie handelt es sich dabei um folgende Erlasse:

### Kommunaler Richtplan

Als Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung (Ausscheidung von Nutzungszonen wie Bauzonen, Grünzonen, Landwirtschaftszonen und Waldareal) kann die Gemeinde einen kommunalen Richtplan erstellen. Dieser zeigt die generell angestrebte künftige räumliche Ordnung des ganzen Gemeindegebietes und ist lediglich behördenverbindlich.

### Zonenpläne und Zonenreglemente

Die Gemeinden erlassen für das ganze Gemeindegebiet Zonenvorschriften (Zonenpläne und Zonenreglemente Siedlung und Landschaft). Diese unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen und ordnen diesen Lärmempfindlichkeitsstufen zu. In den Zonenvorschriften wird bestimmt, wie die einzelnen Parzellen baulich genutzt werden dürfen (Bebauungsziffern, Nutzungsziffern, Ausnutzungsziffern nach ORL). Ausserdem werden die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge, die Dachformen usw. pro Zone festgehalten. (Siehe dazu auch unter Ortsplanung, Seite 7.)

### Kommunale Strassennetzpläne

Kommunale Strassennetzpläne enthalten die Verkehrsflächen (Strassen, Wege, Plätze), die für die Erschliessung notwendig sind. Die Strassen sind verschiedenen Kategorien zugeteilt, die je nach Erschliessungsart unterschiedliche Strassenbreiten zur Folge haben:

- Durchgangsstrassen (meist Kantonsstrassen mit regionalen Aufgaben)
- Quartiersammelstrassen (dienen der Groberschliessung von Quartieren)
- Quartierstrassen (für die Feinerschliessung der Grundstücke in den Quartieren)
- Velowege (innerhalb eines regionalen Konzeptes)
- Fuss- und Wanderwege.

### Bau- und Strassenlinienpläne

Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im kommunalen Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen. Sie enthalten die genaue Lage und Breite einer Strasse und die Abstände der Gebäude von den Strassenlinien (Baulinien).

## **Erschliessungsreglemente**

In den Erschliessungsreglementen regeln die Gemeinden die Art und Funktion der Erschliessungsanlagen, deren Trägerschaft, Eigentumsverhältnisse, Finanzierung und Unterhalt.

## **Quartierpläne**

Quartierpläne können von der Gemeinde oder von beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern veranlasst werden. Im Zonenplan sind dafür vorgesehene Gebiete mit einer so genannten Quartierplankontur gekennzeichnet. Für diese Gebiete muss die Gemeinde zu gegebener Zeit die Ausarbeitung eines Quartierplanes veranlassen, das Quartierplanreglement und einen Begleitbericht dazu erarbeiten. Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichen. Wenn entsprechende Nutzungsbestimmungen nicht bereits in den Zonenvorschriften festgelegt sind, müssen sie von der Gemeindeversammlung resp. vom Einwohnerrat erlassen werden.

## **D. Versorgung / Entsorgung**

### **1. Wasserversorgung**

Der Kanton ist verpflichtet, für die Beschaffung von Trink- und Gebrauchswasser zu sorgen und dieses den Gemeinden zum Selbstkostenpreis zur Verfügung zu stellen. Sofern es zweckmässig ist, soll der Kanton die Wasserversorgung an Gemeinden, Zweckverbände, öffentlich-rechtliche Genossenschaften oder Private delegieren. Gemäss dem kantonalen Wasserversorgungsgesetz haben die Gemeinden für die Wasserversorgung und insbesondere für die Wasserverteilung innerhalb des Baugebietes selbst zu sorgen. Ausserhalb dieses Gebietes müssen sie lediglich die Versorgung von Landwirtschaftsbetrieben im Rahmen ihrer Möglichkeiten fördern und erleichtern.

Die Wasserversorgung ist getrennt von der Gemeinderechnung mit einer separaten und ausgeglichenen Rechnung zu führen (Spezialfinanzierung).

Die Wasserversorgung einer Gemeinde umfasst in der Regel folgende Bestandteile:

- Wasserbeschaffung / Wasserbezug durch Quellwasser, Grundwasser oder Wasserbezug aus Wasserwerken und Regionenverbänden (z.B. Hardwasser AG) mit den notwendigen Pumpwerkanlagen,
- Wasserlagerung in Reservoirs mit Löschwasserreserven,
- Leitungsnetz, oft mit verschiedenen Druckzonen mit Stufenpumpenanlagen (Hoch- und Niederzonen), damit der notwendige Wasserdruck gewährleistet werden kann,
- Desinfektionsanlagen zur Sicherstellung einwandfreien Trinkwassers als Lebensmittel.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist eine der wichtigsten Aufgaben von Kanton und Gemeinden. Die Wasserabgabe ist grundsätzlich nur dann gewährleistet, wenn bei minimalen Fördermöglichkeiten der Maximalverbrauch sichergestellt ist.

Für die Deckung der Kosten der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde gemäss ihrem Wasserreglement Beiträge und Gebühren:

- Einmalige Vorteilsbeiträge (Erschliessungsbeiträge, Anschlussbeiträge) bei Neubauten und Erweiterungsbauten, oft auch beim Bau von kommunalen Erschliessungsbauten. Die Einnahmen werden in der Regel für den Bau von Wasserleitungen und den notwendigen Aussenstationen verwendet.
- Jährliche Wasserbezugsgebühren (Wasserzins) pro bezogenem Kubikmeter Wasser (Wasserzählerablesung). Zur Finanzierung der Fixkosten können zudem eine jährliche Grundgebühr und eine Mietgebühr für Wasserzähler erhoben werden. Die Einnahmen sind für den Unterhalt und Betrieb der Wasserversorgungsanlagen bestimmt.

### **2. Abwasserbeseitigung / Generelle Entwässerungsplanung**

Das kantonale Gewässerschutzgesetz regelt die Pflichten von Kanton, Gemeinden sowie Hauseigentümer/innen bei der Abwasserentsorgung. Die Grundeigentümer/innen müssen das verschmutzte Abwasser auf eigene Kosten bis zur Ortskanalisation in der Strasse ableiten. Nicht verschmutztes Abwasser ist entsprechend dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) abzuleiten. Erste Priorität hat die Versickerung, sonst ist das nicht verschmutzte Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder in eine kommunale Sauber- oder ausnahmsweise Schmutzwasserleitung einzuleiten. Die Kanalisationsleitungen müssen zuvor bewilligt werden. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Für Schmutzwasserleitungen, Industrie- und landwirtschaftlichen Abwässern ausserhalb des Baugebietes ist das kantonale Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) Bewilligungsbehörde.

Die Gemeinden erstellen einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und sorgen dafür, dass die zur Ableitung der Abwässer nötigen Anlagen innerhalb des Baugebietes zur Verfügung stehen. Sie müssen die Ortskanalisation bis zur Einleitung in den kantonalen Sammelkanal erstellen, betreiben und unterhalten. Die Gemeinde muss für diese Ausgaben und Einnahmen eine von der Gemeinderechnung getrennte und mittelfristig ausgeglichene Rechnung führen (Spezialfinanzierung):

Für die Deckung der Kosten der Abwasserentsorgung erhebt die Gemeinde gemäss ihrem Kanalisationsreglement Beiträge und Gebühren:

- Einmalige Vorteilsbeiträge (Erschliessungsbeiträge, Anschlussbeiträge) bei Neubauten und Erweiterungsbauten, oft auch beim Bau von kommunalen Erschliessungsbauten (Flächenbeiträge). Die Einnahmen werden in der Regel für den Bau von Entwässerungsanlagen verwendet.

- Jährliche Gebühren für die Abwasserbeseitigung auf der Basis des verbrauchten Wassers, eventuell unter Berücksichtigung von Regen- und Fremdwasser. Zudem kann auch eine Grundgebühr erhoben werden. Die Einnahmen sind für den Unterhalt und Betrieb der Abwasseranlagen bestimmt.

### **3. Abfallbeseitigung**

Im Umweltschutzgesetz (SGS 780) sind unter anderem die Aufgaben des Kantons und der Gemeinden im Bereich der Abfallentsorgung festgelegt. Die Gemeinden sorgen für die Sammlung der Siedlungsabfälle und für den Transport zu den Abfallentsorgungsanlagen. Sie decken die gesamten Kosten der Abfallbeseitigung durch Gebühren (Sackgebühr, Grundgebühr) und allfällige Konzessionsabgaben.

Die Abfallbeseitigung ist getrennt von der Gemeinderechnung mit einer separaten und mittelfristig ausgeglichenen Rechnung zu führen (Spezialfinanzierung).

### **4. Antennenanlagen**

Viele Gemeinden betreiben für den Fernseh- und Radio-Empfang sowie für den Internet-Zugang und die Telefonie eine Gemeinschaftsantennenanlage oder sind an eine entsprechende Anlage angeschlossen. Für private Einzelantennen und Parabolspiegel gibt es teilweise eine Bewilligungspflicht. In Kernzonen gelten dafür besondere Bestimmungen. Die entsprechenden Vorschriften finden sich in den kommunalen Zonenreglementen.

## Testfragen

<b>Fragen:</b>	<b>Antworten:</b>
1. Was ist Inhalt des Raumplanungs- und Bau-rechtes?	Von der Zoneneinteilung und dem Erschliessungskonzept einer Gemeinde über die kantonalen Bauvorschriften bis zu Detailvorschriften über Sicherheit, Wohnhygiene, Gewässerschutz, Lufthygiene, Nachbarrecht, Energieverbrauch usw.
2. Welches sind die wichtigsten Teile des Raumplanungs- und Baugesetzes?	a) die Raumplanung (Kantonsplanung und kommunale Planung) b) Baulandumlegungen und Grenzmutationen c) Allgemeine Bauvorschriften d) das Baupolizei- und Bewilligungswesen e) Nachbarrecht (Grenzabstände)
3. Für welche Planungen sind die Gemeinden zuständig?	a) Kommunale Richtplanung b) Kommunale Nutzungsplanung (Zonenpläne und Zonenreglemente) Siedlung und Landschaft c) Erschliessungsplanung (Strassennetzpläne, Bau- und Strassenlinienpläne) d) Quartierplanung
4. Wie läuft die Planaufgabe ab bei kommunalen Planungen?	Zonenvorschriften, Bau- und Strassenlinienpläne sowie Quartierpläne müssen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Innerhalb dieser Frist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprachen erhoben werden (Ausnahme: keine Planaufgabe für Strassennetzpläne).
5. Was versteht man unter einer Planungszone?	Während der Ausarbeitung oder Änderung von Richt- oder Nutzungsplänen und der dazugehörenden Reglemente können Kanton und Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen Planungszone erlassen, um zu vermeiden, dass die Verwirklichung der laufenden Planung verhindert oder erschwert wird. Planungszone können für eine Dauer von fünf Jahren erlassen werden. Sie sind öffentlich bekanntzugeben, den Grundeigentümerinnen und -eigentümern schriftlich mitzuteilen und im Grundbuch einzutragen.
6. Wann kann eine Bausperre verhängt werden?	Wenn ein Bauvorhaben eine im Gang befindliche Planung einer Gemeinde zunichtemachen könnte. Die Bausperre beträgt maximal ein Jahr.
7. Welche Nutzungszonen sind in den Zonenplänen zu unterscheiden?	a) Bauzone (Wohnen und Arbeiten) b) Grünzone c) Landwirtschaftszonen (Schutzgebiet) d) Waldareal e) Spezialzone f) Zonen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder erst später zugelassen wird
8. Welchem Zweck dienen Strassennetzpläne?	Sie zeigen das öffentliche Strassen-, Fuss-, Wander- und Radwegnetz mit bestehenden, zu korrigierenden und zu erstellenden Verkehrswegen, Parkierungsflächen und Verkehrsberuhigungszonen.

9. Was sind Bau- und Strassenlinienpläne?	Strassenlinienpläne legen die genaue Lage der bestehenden oder projektierten Verkehrsflächen fest, Baulinienpläne legen den Abstand fest, den Gebäude von den Verkehrsflächen einhalten müssen.
10. Was sind Quartierpläne?	Es sind Sondernutzungspläne für einzelne Quartiere, die gesamthaft überbaut oder saniert werden sollen.
11. Was ist Voraussetzung für die Erstellung eines Bauwerkes?	Eine gestützt auf ein Baugesuch erteilte Baubewilligung.
12. Für welche Baugesuche liegt die Kompetenz bei den Gemeinden?	Dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen: – freistehende Kleinbauten im Baugebiet ohne Feuerungsanlagen, die nicht grösser als 12 m <sup>2</sup> und nicht höher als 2.50 m sind (Beispiel Gartenhaus) – Fahrnisbauten mit vorübergehender Zweckbestimmung – Einfriedigungen zwischen Nachbarparzellen sowie an Verkehrsflächen – Antennenanlagen und Parabolspiegel – Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden – Unterhaltsarbeiten und Renovationen in der Kernzone, innerhalb eines Quartierplans oder einer Überbauung nach einheitlichem Plan – umfangreiche Bauplatzinstallationen mit Kantinen und Schlafbaracken
13. Wie ist die Zuständigkeit für die Bereitstellung und die Verteilung von Trinkwasser geregelt?	Der Kanton ist verpflichtet, für die Beschaffung von Trink- und Gebrauchswasser zu sorgen und dieses den Gemeinden zum Selbstkostenpreis zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinden haben für die Wasserversorgung und insbesondere die Wasserverteilung innerhalb des Baugebietes selbst zu sorgen.
14. Wer finanziert die kommunale Wasserversorgung und wo wird dies geregelt?	Die Gemeinden müssen alle Anlagen der Wasserversorgung (Leitungsrohre, Reservoire, Pumpwerke und Desinfektionsanlagen) auf eigene Kosten bauen und unterhalten. Zu deren Finanzierung werden: – einmalige Vorteilsbeiträge (Erschliessungs-, Anschlussbeiträge) – jährliche Benutzungsgebühren (Wasserzins) erhoben. Die rechtliche Grundlage bildet das kommunale Wasserreglement.

---

15. Wer finanziert die Abwasserentsorgung und wo wird dies geregelt?	<p>Das kantonale Gewässerschutzgesetz regelt die Pflichten von Kanton, Gemeinden sowie Grundeigentümer/innen bei der Abwasserentsorgung. Die Grundeigentümer/innen müssen verschmutztes Abwasser auf eigene Kosten bis zur Ortskanalisation in der Strasse ableiten und nicht verschmutztes Abwasser nach Möglichkeit versickern lassen oder in einen Vorfluter (Bach) einleiten. Die Gemeinden haben für die zur Ableitung der Abwässer nötigen Anlagen innerhalb des Baugebietes (bis zum kantonalen Sammelkanal) zu sorgen. Zu deren Finanzierung werden einmalige Vorteilsbeiträge erhoben.</p> <p>Für den Unterhalt des kommunalen Abwassernetzes inkl. Schmutzwasser-, Sauberwasserleitungen und kommunale Versickerungsanlagen werden jährliche Abwasserbeseitigungsgebühren erhoben. Die rechtliche Grundlage bildet das kommunale Abwasserreglement.</p>
----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

---