



Zonenvorschriften Siedlung

Mutation Zonenreglement

Ergänzungsbestimmung "Gebühren und Mehrwertabgabe"

Planungsbericht gem. Art. 47 RPV

Beschluss Gemeinderat 20. August 2013

Orientierende Berichterstattung

Inhalt

| | |
|---|---|
| 1. Ausgangslage..... | 1 |
| 2. Grundlagen..... | 2 |
| 3. Organisation und Ablauf der Mutation..... | 2 |
| 3.1 Beteiligte | 2 |
| 3.2 Planungsablauf..... | 2 |
| 4. Bestandteile der Planungsmassnahme..... | 3 |
| 4.1 Mutation zum Zonenreglement Siedlung..... | 3 |
| 4.2 Orientierende Dokumente..... | 3 |
| 5. Erläuterung der Planungsmassnahme..... | 3 |
| 5.1 Mutation Zonenreglement Siedlung | 3 |
| 5.2 Einordnung der Mutation gegenüber Revision der Siedlungsplanung | 4 |
| 5.3 Verhältnis zu anderen kommunalen Planungsfestlegungen..... | 4 |
| 6. Mitwirkungsverfahren | 5 |
| 7. Beschlussfassungsverfahren | 5 |
| 8. Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen | 5 |
| 9. Genehmigungsantrag..... | 5 |

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Münchenstein besteht die Absicht für behördliche Dienstleistungen eine Gebührenverordnung gemäss § 15 des Verwaltungs- und Organisationsreglementes Münchenstein vom 13. September 1999 zu erstellen. Damit sollen die auf verschiedenen Merkblättern bereits festgeschriebenen und gängigen Gebühren für Verwaltungsdienstleistungen in Raumplanung und Bauwesen und für die Benutzung von gemeindeeigenen Gebäuden und Anlagen in einem Dokument zusammengefasst werden. Ziel dieser Massnahme ist eine deutliche Optimierung in der Praxishandhabung.

Gestützt auf § 70 a Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes Baselland vom 28. Mai 1970 ist die Voraussetzung für den Erlass einer solchen Gebührenverordnung durch den Gemeinderat ein Gemeindereglement bzw. eine entsprechende Bestimmung innerhalb eines Gemeindereglements. Zur Sicherstellung der Grundlage für den Erlass einer Gebührenverordnung für Verwaltungsdienstleistungen in Raumplanung und Bauwesen wird deshalb mit der vorliegenden Mutation eine zusätzliche Ergänzungsbestimmung ins Zonenreglement Siedlung aufgenommen (vgl. Kapitel 5).

Des Weiteren beabsichtigt die Gemeinde gleichzeitig die Kosten ihres Raumplanungsaufwandes bzw. der Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen und die aus diesen Massnahmen resultierenden Mehrwerte gerechter zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu verteilen. Die Gemeinde Münchenstein ist aktuell einer grossen Entwicklungsdynamik unterworfen. Dies wird besonders bei der Betrachtung der Vielzahl an laufenden Sondernutzungsplanungen sowie deren Umfang deutlich. Die Arbeiten zur Ausarbeitung der entsprechenden Quartierplan-Vorschriften werden durch die Gemeinde oft auf Initiative einzelner Grundeigentümerschaften bzw. Investoren aufgenommen. Ziel dieser Planungen ist insbesondere die Bebauungsmöglichkeit von einem oder mehreren zusammenhängenden Grundstücken im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung zu optimieren und die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten zu verbessern. Daraus resultiert zumeist eine Erhöhung des entsprechenden Landwertes zu Gunsten der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

Abhängig vom Umfang der im Rahmen der Sondernutzungsplanung definierten Nutzungsmöglichkeit geht damit für die Gemeinde die Notwendigkeit einher ihre Infrastruktur angemessen zu erweitern oder durch die Anlage einer effizienteren Verkehrserschliessung bzw. durch eine attraktivere Gestaltung der vorhandenen Freiräume die aus der Nutzungsoptimierung bzw. Nutzungssteigerung hervorgehenden Belastungen zu kompensieren. Die dabei anfallenden Kosten dafür wurden bisher im Wesentlichen durch die Gemeinde getragen.

Im Sinne der erwähnten gerechteren Verteilung der aus den angesprochenen Sondernutzungsplanungen bzw. auch aus Um-, Auf- oder Einzonungen resultierenden Kosten bzw. dem entsprechend gesteigerten Wert der betroffenen Areale beabsichtigt die Gemeinde deshalb mit der vorliegenden Mutation die öffentlich-rechtliche Grundlage dafür zu schaffen. Die Umsetzung dieser Absicht soll im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung (vgl. Abstimmung über die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 03. März 2013) durch die Einführung einer Mehrwertabgabe erfolgen. Gestützt auf § 152a Abs. 1 lit. a des kantonalen Gemeindegesetzes vom

28. Mai 1970 ist die Voraussetzung für die Erhebung von Gebühren und Abgaben eine entsprechende Bestimmung in einem Gemeindereglement. Die vorliegende Mutation bezweckt somit die Sicherstellung der rechtlichen Grundlage für die Einführung einer Mehrwertabgabe vor dem Hintergrund obiger Erläuterungen.

2. Grundlagen

- Gemeindegesetz vom 28. Mai 1970;
- Zonenvorschriften Siedlung vom 21. März 1967, nachgeführt bis 14. Dezember 2011;
- Abstimmungsvorlagen zur Abstimmung über die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 03. März 2013;
- Verwaltungs- und Organisationsreglement der Gemeinde Münchenstein vom 13. September 1999;
- Besprechung mit der Bauverwaltung Münchenstein vom 18. Oktober 2013;
- Merkblatt Bauverwaltung Münchenstein: Begehren Liegenschaftsentwässerung vom 05. September 2007;
- Merkblatt Bauverwaltung Münchenstein: Begehren für Kleinbauten, Merkblatt für die Bewilligung;
- Merkblatt Bauverwaltung Münchenstein: Einfriedigungs-Begehren vom 20. September 2006;
- Merkblatt Bauverwaltung Münchenstein: Allmend-Benützung, Bedingungen und Gebühren.

3. Organisation und Ablauf der Mutation

3.1 Beteiligte

| | |
|--------------------------|--|
| Bearbeitung Mutation: | Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen |
| Fachkommission Gemeinde: | Bauausschuss Münchenstein |
| Behörden Gemeinde: | Gemeinderat Münchenstein |
| Fachstelle Kanton: | Amt für Raumplanung |

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheid-Stationen und Verfahrensschritte aufgeführt:

| | |
|--|-------------------------|
| Verabschiedung Mutationsentwurf durch den Gemeinderat für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens: | 30. April 2013 |
| Durchführung Mitwirkungsverfahren: | 30. Mai – 29. Juni 2013 |
| Beschlussfassung durch den Gemeinderat: | <i>ausstehend</i> |
| Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung: | <i>ausstehend</i> |
| Referendumsfrist: | <i>ausstehend</i> |
| Auflageverfahren: | <i>ausstehend</i> |

4. Bestandteile der Planungsmassnahme

4.1 Mutation zum Zonenreglement Siedlung

- Zonenreglement Siedlung, Mutation Ergänzungsbestimmung "Gebühren und Mehrwertabgabe"

4.2 Orientierende Dokumente

- Vorliegender Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG

5. Erläuterung der Planungsmassnahme

5.1 Mutation Zonenreglement Siedlung

Das Zonenreglement Siedlung wird mit einer neuen Ergänzungsbestimmung dahingehend ergänzt, dass die Grundlage für den Erlass einer Gebührenverordnung für Verwaltungsdienstleistungen in Raumplanung Bauwesen sowie für die Erhebung einer Mehrwertabgabe planungsrechtlich sichergestellt ist.

Die neue Ergänzungsbestimmung schreibt fest, dass Entscheide und Verfügungen der Gemeinde in Bausachen generell gebührenpflichtig sind und dass die entsprechende Gebührenverordnung durch den Gemeinderat erlassen wird.

Gleichzeitig ermöglicht es die neue Ergänzungsbestimmung der Gemeinde für Sondernutzungsplanungen (z.B. Quartierplanungen) sowie Um-, Auf- oder Einzonungen spezifische Abgaben zu erheben. Die Erhebung der Abgaben erfolgt aufgrund des aus den genannten zonenrechtlichen Massnahmen resultierenden Mehrwertes der betroffenen Areale. Die Gemeinde beabsichtigt damit eine gerechtere Verteilung zwischen aus der Umsetzung von Sondernutzungsplanungen sowie Um-, Auf- oder Einzonungen resultierenden Kosten und dem entsprechenden Mehrwert der jeweiligen Grundstücke und Areale. Die Fälligkeit der Abgabe ergibt sich dabei unabhängig vom dafür gewählten Planungsverfahren (Gesamtrevision ZV, Mutation etc.).

Der für die Festlegung der Höhe der Abgabe massgebende Mehrwert der betroffenen Fläche errechnet sich aus der Differenz des Verkehrswertes derselben unmittelbar vor der Umsetzung der Planungsmassnahme und zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung zur Realisierung der Mehrnutzung. Mehrwerte, welche den Betrag von Fr. 100'000.-- nicht überschreiten sind dabei abgabefrei. Mehrwerte welche über dem Betrag von Fr. 100'000.-- liegen sind gleichmässig zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu verteilen, d.h. die Hälfte des Mehrwertes verbleibt bei der Grundeigentümerschaft, die andere Hälfte ist in Form der Mehrwertabgabe an die Gemeinde zu entrichten.

Die Gemeinde legt dabei grossen Wert darauf, dass die Erhebung des Mehrwertes fair abläuft. Sie beabsichtigt dafür jeweils ein sogenannt paritätisches Verfahren durchzuführen (vgl. Kommentar zu Abs. 4, letzter Abschnitt).

Die aus der Zahlung der Mehrwertabgabe resultierenden Ausgleichszahlungen zu Gunsten der Gemeinde sollen wiederum zum Nutzen der Allgemeinheit eingesetzt werden. Zur Sicherstellung der beabsichtigten Verwendung schreibt die zur Aufnahme ins Zonenreglement vorliegende Ergänzungsbestimmung vor, dass die Gemeinde die erhaltenen Ausgleichszahlungen ausschliesslich zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung sowie der Raumentwicklung (z.B. Aufwertung des öffentlichen Raumes, Erschliessungen etc.) verwenden darf.

Gleichzeitig wird ausserdem beabsichtigt, dass durch die Grundeigentümerschaft erbrachte gemeinwirtschaftliche Leistungen bei der Ermittlung des Mehrwertes berücksichtigt werden. Dazu zählt bspw. die Anlage bzw. die Erstellung von Erschliessungsstrassen oder –wegen, welche auch von der Allgemeinheit genutzt werden können, innerhalb eines Quartierplan-Areals.

5.2 Einordnung der Mutation gegenüber Revision der Siedlungsplanung

Seitens der Gemeinde besteht der Wille die Einführung einer Gebührenverordnung für Verwaltungsdienstleistungen in Raumplanung und Bauwesen sowie die Einführung einer Mehrwertabgabe im Sinne eines Ausgleichs planerischer Mehrwerte möglichst bald vorzunehmen. Die Anpassung des Zonenreglementes Siedlung ist als entscheidende Grundlage dafür zu betrachten. Ein Abwarten auf die Inkraftsetzung der sich aktuell in Revision befindlichen Siedlungsplanung sowie der Umsetzung der an der Abstimmung vom 03. März 2013 angenommenen Gesetzesrevision auf übergeordneter Ebene (Bund und Kanton) wird vom Gemeinderat aus zeitlichen Gründen deshalb als nicht zweckmässig erachtet. Zudem soll die Diskussion in der Gemeinde um die Einführung einer Gebührenverordnung losgelöst von der Revision der Siedlungsplanung geführt werden.

Die Gemeinde hat daher entschieden die entsprechende Anpassung des Zonenreglementes Siedlung im Sinne einer vorgezogenen Einzelmutation gegenüber der aktuellen Revision der Siedlungsplanung durchzuführen.

5.3 Verhältnis zu anderen Planungsfestlegungen

Mit der Mutation zum Zonenreglement Siedlung mit einer Ergänzungsbestimmung "Gebühren und Mehrwertabgabe" werden keine anderen in der Gemeinde Münchenstein rechtskräftigen Planungen (kommunal / kantonal) tangiert.

Die noch ausstehende Umsetzung der Einführung der Mehrwertabgabe wird aus Sicht der Gemeinde gemäss oben genannter Gründe als nicht sinnvoll erachtet. Aufgrund der gemäss der gültigen Rechtsprechung geltenden und prioritär zu berücksichtigenden Gemeindeautonomie steht es der Gemeinde ausserdem frei die eidgenössischen Gesetzesvorgaben rasch umzusetzen. Es ist im Weiteren darauf hinzuweisen, dass dieses Vorgehen nicht als unüblich zu erachten ist, so forderte der Kanton Basel-Landschaft bspw. die Anwendung der eidgenössischen Umweltge-

setzung (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Lärmschutz, Gewässerschutz etc.) auf Gemeindeebene lange vor deren Umsetzung in der kantonalen Rechtsprechung.

6. Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Münchenstein für die "Mutation Zonenvorschriften Siedlung: Ergänzungsbestimmung Gebühren und Mehrwertabgabe" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

| | |
|--|--|
| Publikation Mitwirkungsverfahren: | – kantonales Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 2013 – Wochenblatt vom 30. Mai 2013 – Homepage Gemeinde Münchenstein |
| Mitwirkungsfrist: | vom 30. Mai bis zum 29. Juni 2013 |
| Mitwirkungseingaben: | 13 Eingaben. |

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt 13 Mitwirkungseingaben bei der Gemeinde eingegangen. Die Mitwirkungseingaben sowie die diesbezüglichen Änderungsvorschläge und Fragen wurden sowohl im Bauausschuss beraten als auch vom Gemeinderat behandelt.

Die Inhalte der Mitwirkungseingaben, die Empfehlungen des Bauausschusses sowie die entsprechenden Entscheidungen bzw. Beschlüsse sind in einem separaten Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG enthalten. Dieser ist im Rahmen des Beschlussfassungsverfahrens öffentlich einsehbar. Den Mitwirkenden wird der Bericht direkt zugestellt.

7. Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

8. Auflageverfahren und Behandlung der Einsprachen

...wird nach Verfahrensschluss ergänzt.

9. Genehmigungsantrag

...erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.