

ARBEITSZONENBEWIRTSCHAFTUNG

PROJEKTBEZOGENE EINZONUNGEN UND FLÄCHENGLEICHE ABTAUSCHE VON ARBEITSZONEN WEGLEITUNG



Projektsteuerung

Martin Huber ARP, Leiter Abteilung Kantonsplanung (Projektleitung)
Thomas Wehren ARP, Leiter Ortsplanung
Raphael Joray Standortförderung, Verantwortlicher Arealentwicklung
Andres Rohner Generalsekretariat BUD, Leiter Rechtsabteilung
VBLG Stadt Liestal (Thomas Noack), Gemeinde Reinach (Katrin Bauer)

Auftragnehmer

EBP Schweiz AG Reto Nebel, Christof Abegg, Dominique Walser

Layout und Schlussredaktion

Laura Chavanne ARP, Abteilung Kantonsplanung

November 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zweck der Wegleitung	3

2	GRUNDLAGEN UND EINORDNUNG	4
2.1	Arbeitszonenbewirtschaftung	4
2.2	Schaffung neuer Arbeitszonen im Kantonalen Richtplan	5
2.3	Einordnung und Abgrenzung	5
2.4	Grundlagen und Rahmenbedingungen	6

3	PROJEKTBEZOGENE EINZONUNGEN	7
3.1	Gesetzliche Anforderungen	7
3.2	Prozessablauf	8

4	FLÄCHENGLEICHER ABTAUSCH	11
4.1	Gesetzliche Anforderungen	11
4.2	Prozessablauf	13

5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	16
----------	---------------------------	-----------

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Anforderung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV)

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz definiert Mindestanforderungen an die kantonale Richtplanung im Bereich Siedlung zur Förderung der konsequenten Innenentwicklung¹. Ein zentrales Element ist dabei die Sicherstellung der gesamtkantonalen Bauzonengrösse. Gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV ist eine kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung einzuführen, um den entsprechenden Bedarf an Neueinzonungen von Arbeitszonen zu begründen und die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt zu gewährleisten.

Genügend Arbeitszonen im Kanton Basel-Landschaft

Eine Arbeitsgruppe aus Kantons- und Gemeindevertreter:innen beurteilt die Quantitäten der Arbeitszonen im Kanton Basel-Landschaft insgesamt als genügend gross². Jedoch gibt es einerseits nur wenige grosse, unbebaute und zusammenhängende Areale (> 30'000 m²) und andererseits liegt ein Grossteil der vorhandenen Reserven eher in ländlichen und daher nicht optimal erschlossenen und nachgefragten Lagen. Gemäss Standortförderung werden Arbeitsflächen vor allem im Raum Muttenz, Pratteln, Allschwil, Münchenstein und Liestal nachgefragt. Entsprechend bedarf es einem sorgsamem Umgang mit den bestehenden Arbeitszonen sowie einer besseren Nutzung.

Thema Arbeitszonen im kantonalen Richtplan (KRIP) und im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Der vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigte kantonale Richtplan sowie § 52d RBG sehen keine Einzonungen von Arbeitszonen auf Vorrat vor. Bei konkretem Bedarf für Erweiterungen von bestehenden Betrieben sollen aber projektbezogene Einzonungen ermöglicht werden. Ebenso soll der kommunale und überkommunale Abtausch von Arbeitszonen möglich sein, um die zersplitterten Flächen peripherer Standorte an geeigneten Lagen flächenneutral konzentrieren zu können.

1.2 ZWECK DER WEGLEITUNG

Der kantonale Richtplan lässt offen, wie die beiden erwähnten Prozesse für projektbezogene Einzonungen und flächengleiche Abtausche konkret funktionieren. Ziel der Wegleitung ist daher, die planungsrechtlichen Minimalanforderungen aus den übergeordneten Grundlagen und die zu erbringenden Nachweise in den beiden Prozessen zu systematisieren, übersichtlich darzustellen und zu beschreiben sowie diese in ein Ablaufschema einzubetten. Insbesondere werden folgende zwei Fragestellungen beantwortet:

1. **Projektbezogenen Einzonungen:** Wie könnte der Prozess aussehen, mit dem der Einzonungsbedarf im Sinne des kantonalen Richtplans in Anwendung von Art. 15 RPG, Art. 30a RPV und §52d RBG geklärt werden kann?
2. **Flächenabtausch:** Wie könnte der Prozess aussehen, mit dem flächengleiche Abtausche von Gewerbezonenebene gemeindeübergreifend unter Einhaltung von Art. 15 RPG und Art. 30a RPV genehmigt werden können?

¹ Vgl. Teilrevision eidg. Raumplanungsgesetz vom 15. Juni 2012 (RPG1), in Kraft seit 1. Mai 2014

² Vergleiche auch Raumbewertung Baselland (Raum+), einsehbar im passwortgeschützten Bereich des Geoportals Baselland

2 GRUNDLAGEN UND EINORDNUNG

2.1 ARBEITZZONENBEWIRTSCHAFTUNG

Anforderungen des Bundes

Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE³ ist es das Ziel der einzuführenden Arbeitszonenbewirtschaftung, aus einer übergeordneten, regionalen Sicht die Nutzung der Arbeitszonen im Sinne der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend zu optimieren. Gleichzeitig soll die Arbeitszonenbewirtschaftung sich um das Bereithalten der von der Wirtschaft nachgefragten Flächen und Räumlichkeiten kümmern und die Weiterentwicklung der Areale nach Vorgaben von Behörden und Politik unterstützen. Im Fokus stehen dabei das bereits ansässige Gewerbe und die neu anzusiedelnden Betriebe.

Aufgaben gemäss ARE

Zu den Aufgaben der Arbeitszonenbewirtschaftung zählen gemäss ARE beispielsweise:

- Führen der regionalen Übersicht zu den Arbeitszonen, deren aktuellen Nutzung und den vorhandenen Nutzungspotenzialen,
- aktive Steuerung der Nutzung der Arbeitszonen auch im Hinblick auf die Nutzung von Synergiepotenzialen (Schwerpunktbildung, Zwischennutzungen),
- fortlaufende Bewirtschaftung als Entscheidungsinstrument zur Beantwortung von Anfragen von Unternehmen sowie zur Optimierung der Flächennutzung.

Einzonung setzt konkrete Einzelfallprüfung voraus

Die Sicherstellung der Bauzonengrösse in den Arbeitszonen hat im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung unter Berücksichtigung einer insgesamt zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens – wie nach bisherigem Recht – nach allgemeinen Plausibilitätskriterien im konkreten Einzelfall zu erfolgen. Ein allgemeingültiger Ansatz ist aufgrund der unterschiedlichen Flächenanforderungen in den Arbeitszonen nicht zielführend.

Definition Arbeitszonen

Unter Arbeitszonen werden im Kanton Basel-Landschaft Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 23 RBG verstanden.

³ Anforderungen Bund gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV und Auslegung ARE (Kernfragen und Antworten zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 29. April 2016)

2.2 SCHAFFUNG NEUER ARBEITZZONEN IM KANTONALEN RICHTPLAN

Zwei Möglichkeiten zur Schaffung neuer Arbeitszonen

Der kantonale Richtplan sieht neben der Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung im Sinne von Art. 30a Abs. 2 RPV gemäss Objektblatt S 1.2, Planungsanweisung e zwei Möglichkeiten vor, bei denen neue Arbeitszonen geschaffen werden können. Dies jedoch nur in zweiter Priorität, primär sollen im Sinne der haushälterischen Bodennutzung die bebauten Arbeitszonen verdichtet bzw. die vorhandenen, unbebauten Arbeitszonen mobilisiert und dicht überbaut werden.

- **Projektbezogene Einzonung:** Gemäss Objektblatt S 1.1, Planungsgrundsatz c bzw. Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz f sind Erweiterungen der Arbeitszonen projektbezogen möglich, sofern gewisse Bedingungen erfüllt werden. Insbesondere ist gemäss § 52d RBG die Betriebsnotwendigkeit für eine Erweiterung der Arbeitszonen nachzuweisen.
- **Flächengleicher Abtausch:** Gemäss Objektblatt S 1.1, Planungsgrundsatz b können die Gemeinden das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet und somit auch Arbeitszonen in Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden des Handlungsraums räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen, d. h. einen flächengleichen Abtausch vornehmen.

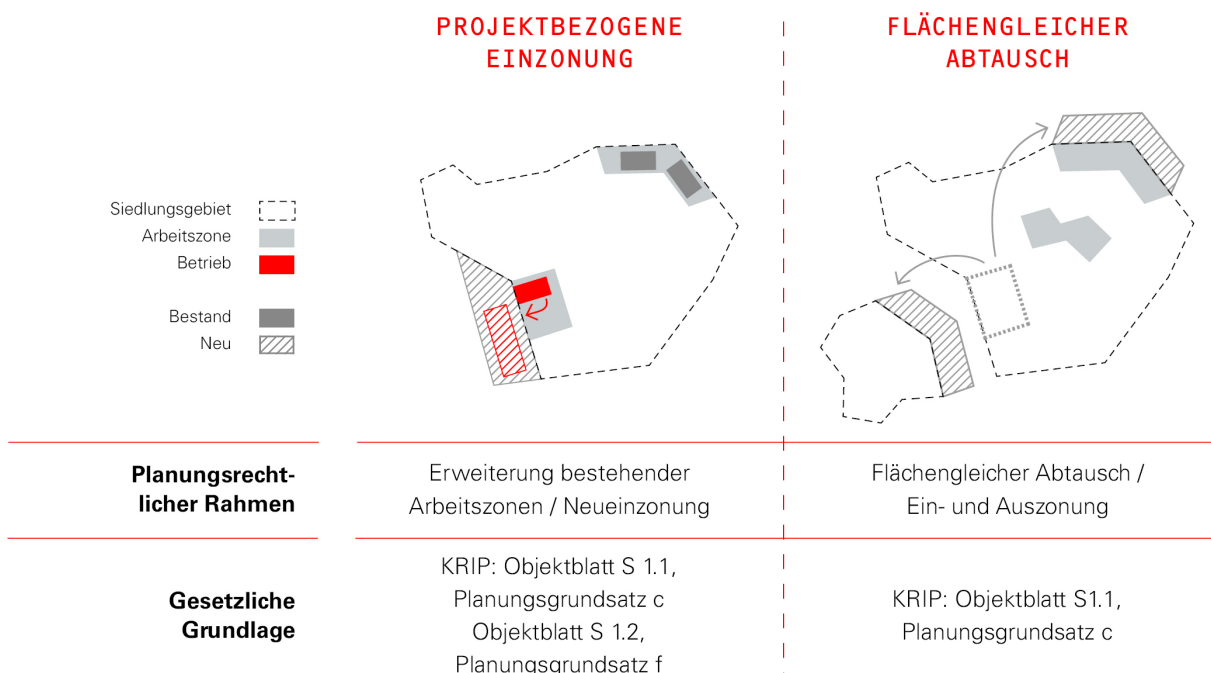
Unterschiedliche Ziele der beiden Möglichkeiten

Projektbezogene Einzonungen benötigen einen konkreten, betriebsnotwendigen Bedarf bzw. ein konkretes Vorhaben und sollen deren zeitnahe Realisierung ermöglichen. Dabei kann es sich lediglich um eine Betriebserweiterung (§ 52d RBG) und nicht um eine Betriebsverlagerung oder eine Neuansiedelung handeln. Der flächengleiche kommunale oder überkommunale Abtausch dient insbesondere der Konzentration der zersplitterten Flächen von primär peripheren Standorten an geeigneter, zentraler Lage und somit einer Stärkung des Angebotes an Arbeitsflächen.

2.3 EINORDNUNG UND ABGRENZUNG

Nebst der Raumbesichtigung bilden die beiden Möglichkeiten einen wesentlichen Bestandteil der einzuführenden Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV bzw. Objektblatt S 1.2, Planungsanweisung e der Richtplanvorlage (vgl. Kapitel 2.1).

ZWEI MÖGLICHKEITEN ZUR SCHAFFUNG NEUER ARBEITZZONEN



2.4 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Zentrale Grundlagen und Rahmenbedingungen bilden:

- Das teilrevidierte **Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG1)** präzisiert in Art. 15 die Anforderungen an Bauzonen, namentlich zur Lage und Grösse wie auch zu den Anforderungen für Neueinzonungen.
- Die **eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)** macht in Art. 30 sowie in Art. 30a relevante Aussagen zur Einführung einer Arbeitszonenbewirtschaftung und zur Sicherung von Fruchtfolgefächern bei Einzonungen.
- Der vom Landrat am 8. November 2018 erlassene, und vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigte **kantonale Richtplan (KRIP)** sowie die dazugehörigen Erläuterungen bilden die Grundlage für die Einführung der beiden in Kapitel 2.2 beschriebenen Möglichkeiten zur Schaffung von neuen Arbeitszonen. Die vier wichtigsten Inhalte sind:
 - Der Kanton (BUD) betreibt in Abstimmung mit den Gemeinden eine Arbeitszonenbewirtschaftung im Sinne von Art. 30a Abs. 2 RPV (Objektblatt S 1.2, Planungsanweisung e)
 - Voraussetzungen für eine andere Anordnung des Siedlungsgebietes innerhalb des Handlungsraumes (Objektblatt S 1.1, Planungsgrundsatz b)
 - Voraussetzungen für die Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus (Objektblatt S 1.1, Planungsgrundsatz c)
 - Voraussetzungen für projektbezogene Erweiterungen von Arbeitszonen (Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz f)

- Die seit 1. April 2020 bzw. 1. Juni 2023 in Kraft getretenen § 13a und § 52d des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes ermöglichen einerseits für die Gemeinden die Möglichkeit, regionale Entwicklungskonzepte sowie fakultativ Planungsregionen, in Form von Zweckverbänden, zu bilden, welche (Teil-)Richtpläne erlassen können. Andererseits besteht damit eine gesetzliche Grundlage für die betriebsnotwendige Erweiterung von Arbeitszonen über das Siedlungsgebiet hinaus.
- Das Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten regelt die Einzelheiten zur Abschöpfung von planerischen Mehrwerten. Einzonungen müssen demnach mit dem bundesrechtlichen Minimum von 20 % abgegolten werden.

Weitere wichtige Grundlagen und Rahmenbedingungen sind:

- Raumkonzept Basel-Landschaft (Grundlagenbericht vom 27. Juni 2017)
- Vollzugs- und Zielcontrolling der Richtplanungstätigkeit 2019–2022 (RRB vom 22. August 2023)
- Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife sowie Erhebung Innenentwicklungspotenziale (Raum+) gemäss www.geoview.bl.ch
- Anforderungen Bund gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV und Auslegung ARE (Kernfragen und Antworten zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 29. April 2016)

3 PROJEKTBEZOGENE EINZONUNGEN

In diesem Kapitel werden die planungsrechtlichen Minimalanforderungen aus den übergeordneten Grundlagen und die zu erbringenden Nachweise bei projektbezogenen Einzonungen beschrieben (Kapitel 3.1). In einem Ablaufschema wird ein idealtypischer Prozess für eine projektbezogene Einzonung aufgezeigt. Das Ablaufschema kann als Richtschnur für das Vorgehen im Planungsprozess dienen, ist aber jeweils an den individuellen Fall anzupassen (Kapitel 3.2).

3.1 GESETZLICHE ANFORDERUNGEN

Grösse und Lage von projektbezogenen Einzonungen

Projektbezogene Einzonungen von Arbeitszonen sind gemäss KRIP und § 52d RBG möglich. Es existiert keine fixe Grössenbeschränkung der einzuzonenden Fläche, beispielsweise im Verhältnis zur bestehenden Arbeitszone. Es darf jedoch nur direkt angrenzend an eine bestehende Arbeitszone eingezont werden.

Anforderungen in drei Themen

Die gesetzlichen Anforderungen an eine projektbezogene Einzonung lassen sich in drei Themen gliedern:

- **Bedarf:** Projektbezogen ist eine Einzonung an diesem Standort aus betrieblichen Gründen notwendig.
- **Abstimmung:** Die Einzonung ist regional abgestimmt und entspricht den übergeordneten räumlichen Entwicklungsvorstellungen.
- **Qualität:** Die eingezonte Fläche wird effizient und hochwertig genutzt.

Anforderungen qualitativ beschreiben

Die Anforderungen in den drei Themen werden nachfolgend konkretisiert. Daneben sind bei projektbezogenen Einzonungen jedoch auch alle weiteren planungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen (z. B. RPG, KRIP etc.), auch wenn diese im Folgenden nicht explizit erwähnt werden. Die Anforderungen sind bewusst qualitativ beschrieben. Auf die Nennung fixer Kriterien (z. B. Grössenangaben etc.) wird bewusst verzichtet, da dies aufgrund der notwendigen Betrachtung des Einzelfalls weder zielführend noch möglich ist.

BEDARF

Nachweis der Notwendigkeit einer Einzonung

Für eine projektbezogene Einzonung ist die Betriebsnotwendigkeit und die Projektbezogenheit und somit der Bedarf im Planungsbericht nachzuweisen. Dies setzt entsprechend relativ weit gediehene Überlegungen voraus. Anhand einer Projektskizze sind plausible und nachvollziehbare Aussagen zur Gesamtnutzfläche, der Anordnung der Nutzfläche, der Höhe und Volumen der Gebäude sowie der groben Erschliessung zu erbringen.

Prüfung von Alternativstandorten

Es ist plausibel darzulegen, dass die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs ohne Neueinzonung nicht möglich ist, namentlich, dass kein räumlich geeigneter Alternativstandort innerhalb der bestehenden Arbeitszonen im Kanton besteht. Dabei ist mindestens zu begründen, warum potenzielle Alternativstandorte sowohl in der unbebauten wie auch der bebauten Bauzone (potenzielle Verdichtungen) verworfen wurden. Für die Prüfung von Alternativstandorten kann auf die im Kanton vorhandenen Daten der Raumbesichtigung sowie auf die Einschätzung der Standortförderung zurückgegriffen werden (vgl. Standortgespräch).

Tiefe des Bedarfsnachweises

Die Tiefe des verlangten Bedarfsnachweises ist abhängig vom Einzelfall, insbesondere von der Grösse der einzuzonenden Fläche und den Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Entscheidend ist, dass eine plausible Gesamtinteressensabwägung stattgefunden hat, welche die entgegengesetzten Interessen entsprechend würdigt und begründet, warum die Erweiterung einer bestehenden Arbeitszone vorgezogen wird.

Die eingereichten Unterlagen müssen es der Genehmigungsbehörde erlauben, zu beurteilen, ob der Flächenanspruch zweck- und rechtmässig und somit genehmigungsfähig ist. Je detaillierter ein Projekt vorliegt, desto einfacher ist in der Regel die Überprüfung durch die Behörden durchzuführen.

ABSTIMMUNG

Regionale Abstimmung und Berücksichtigung übergeordneter Ziele

Gemäss KRIP-Objektblatt S 1.2 Planungsgrundsatz f kann eine projektbezogene Einzonung nur mit einer regionalen Abstimmung. Der Nachweis dieser regionalen Abstimmung wie auch der Berücksichtigung übergeordneter raumplanerischer Ziele und Vorgaben muss Bezug nehmen auf die Aussagen und Stossrichtungen im kantonalen Raumkonzept und im kantonalen Richtplan. Wo vorhanden sind regionale Entwicklungskonzepte oder regionale (Teil-)Richtpläne zu berücksichtigen sowie eine schriftliche Rückmeldung der Planungsregion einzuholen. Um der überkommunalen Abstimmung gemäss Art. 15 RPG auch in Gemeinden, welcher keiner Planungsregion angehören, Rechnung zu tragen, müssen diese eine schriftliche Rückmeldung sämtlicher Basellandschaftlicher Anstössergemeinden einholen.

QUALITÄT

Qualitätsanforderungen an die neu einzuzonende Fläche

Als dritter Punkt ist die Erfüllung verschiedenen Qualitäten der neu einzuzonenden Fläche nachzuweisen. Basierend auf den Anforderungen des kantonalen Richtplans und des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist u. a. nachzuweisen, dass

- sich die Fläche für eine Überbauung eignet (z. B. Topografie, Naturgefahren, Eignung für vorgesehene Nutzung, keine Zerstückelung von Kulturland).
- keine Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss kantonalem Richtplan tangiert werden. Werden dennoch FFF beansprucht, ist aufzuzeigen, dass nur durch deren Beanspruchung die Einzonung sinnvoll möglich ist.
- keine Siedlungstrenngürtel, Vorranggebiete Natur oder Vorranggebiete Landschaft gemäss kantonalem Richtplan beeinträchtigt werden.
- die neu einzuzonende Fläche zweckmässig und haushälterisch genutzt wird, d. h. eine dichte Überbauung angestrebt bzw. sichergestellt wird.
- die Fläche zweckmässig erschlossen werden kann.
- sich die Fläche gut ins Landschaftsbild einordnet.

Ein besonderer Nachweis der rechtlichen Sicherstellung der Verfügbarkeit ist bei einer projektbezogenen Einzonung nicht notwendig, da diese nur bedingt erfolgt. Gemäss § 52d RBG muss bei projektbezogenen Einzonungen ein Baugesuch innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung eingereicht werden. Ist dies bis zum Ablauf der Frist nicht geschehen, oder das Baugesuch abgewiesen, fällt das neu einzuzonende Land automatisch zurück in die frühere Zone. In einem solchen Fall können auch keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden (vgl. § 52d Abs. 3 RBG).

Planungsrechtliche Sicherung der flächenspezifischen Anforderungen

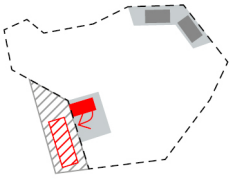
Die Sicherung der oben aufgelisteten Qualitätsanforderungen hat über die Definition von Anforderungen im Nutzungsplanungsverfahren mit spezifischen Anforderungen zur Bebauung zu erfolgen. Die erwünschte Regeldichte für die neu einzuzonende Fläche liegt in der Kompetenz der Gemeinden.

Weitergehende Qualitätsanforderungen durch Gemeinden

Die Gemeinden können im Einzelfall – sofern materiell notwendig und gesetzlich möglich – weitergehende Qualitätsanforderungen an die neu einzuzonende Fläche verlangen, beispielsweise Aussagen zur Gestaltung des Aussenraums oder zum Umgang mit Klimafragen. Solche Qualitätsüberlegungen können unabhängig von ihrer Einforderung durch die Bewilligungs- bzw. Genehmigungsbehörde für die Erhöhung der Akzeptanz (bspw. für die Gemeindeversammlung) beitragen.

3.2 PROZESSABLAUF

Die nachfolgende Grafik zeigt ein idealtypisches Ablaufschema. Sie ist als konsekutiver Ablauf von oben nach unten (vertikale Achse) zu lesen, wobei je nach Verlauf Iterationen notwendig sind. Die erwähnte Gruppierung der planungsrechtlichen Minimalanforderungen in die drei Themen widerspiegelt sich in der horizontalen Achse.



PROJEKTBEZOGENE EINZONUNG



Bedarf



Abstimmung



Qualität

Gesetzliche Anforderungen

Projektbezogen ist eine Einzonung an diesem Standort notwendig.

Die Einzonung ist regional abgestimmt und entspricht den übergeordneten räuml. Entwicklungsvorstellungen.

Die einzonte Fläche wird effizient und hochwertig genutzt.

Vorabklärungen

- Projektidee mit Flächenanforderungen
- Überlegungen zu Alternativstandorten

- Bezug Raumkonzept (kantonal, regional)

- Prüfung Ausschlusskriterien
- Einschätzung Qualitätsanforderungen

Überarbeitung
Abbruch



Nachweis im Rahmen der Planvorlage (Planungsbericht)

- Notwendigkeit
- Projektskizze
- Prüfung Alternativstandort

- Bezug zu kantonalem Raumkonzept / Vorgaben KRIP
- Bezug zu regionalem Raumkonzept/ Richtplan (falls vorhanden)

- Eignung
- Beanspruchung Fruchtfolgeflächen
- Haushälterische Nutzung
- Erschliessung
- weitere Qualitätsanforderungen



Informelle Vorabklärungen

Formelles Verfahren Anpassung Nutzungsplanung

Informelle Vorabklärungen empfohlen

Eine projektbezogene Einzonung entspricht formell einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit dem gesetzlich vorgegebenen Verfahren. Aufgrund der Notwendigkeit verschiedener besonderer Nachweise, gestützt auf die in der RPV verlangte und im KRIP verankerte kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung, wird ein vorgelagertes – informelles – Verfahren zur Vorabklärung und Einschätzung der möglichen Genehmigungsfähigkeit empfohlen.

STANDORTGESPRÄCH

Dialogischer Prozess mit relevanten Akteurinnen und Akteuren

Kernelement einer informellen Vorabklärung bildet ein Standortgespräch im Sinne eines dialogischen Prozesses mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren. Zweckmässigerweise sind an diesem Standortgespräch neben den Projekttragenden auch Vertretende der Kantonsplanung, der Ortsplanung und der Standortförderung sowie der Standortgemeinde beteiligt. Je nach Ausgangslage kann es zur Abklärung der regionalen Abstimmung zweckmässig sein, Vertretende der Region beizuziehen, sofern ein regionaler Planungsverein besteht. Andernfalls sollten die Anstössergemeinden einbezogen werden.

Inhalte Standortgespräch

Das Standortgespräch dient dazu, das vorgesehene Projekt und die bisherigen Abklärungen zu den oben aufgelisteten Minimalanforderungen vorzustellen. Materiell liegen bis zum Standortgespräch idealerweise folgende Vorabklärungen vor. Projektspezifische Abweichungen sind jedoch möglich.

- **Bedarf:** Kurzbeschreibung der Projektidee mit Hinweisen zu den Flächenanforderungen sowie Überlegungen zu möglichen Alternativstandorten.
- **Abstimmung:** Aufzeigen von Bezügen zur erwünschten räumlichen Entwicklung auf Kantons- und Regionsebene sowie der Haltung der Standortgemeinde und der Region bzw. der Anstössergemeinden
- **Qualität:** Prüfung von Ausschlusskriterien (z. B. FFF) sowie erste grobe Einschätzungen zu den Qualitätsanforderungen.

Risikoabschätzung und Entscheidungshilfe für Projektträger

Im Gespräch werden erste informelle Einschätzungen der kantonalen wie kommunalen Behörden betreffend Erfüllung der planungsrechtlichen Anforderungen abgeholt. Dabei können auch offene Fragen angesprochen und u. a. erörtert werden, welche wichtigen Nachweise (noch) fehlen. Das Standortgespräch ermöglicht damit den Projekttragenden auch eine Risikoabschätzung und Entscheidungshilfe, ob bzw. wie sie weiter vorgehen wollen. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass

- das Projekt und die Nachweise zu überarbeiten sind,
- ein geeigneter Alternativstandort vertieft abzuklären ist,
- ein anders Verfahren zu wählen ist (bspw. flächengleicher Abtausch),
- die vorgesehene Einzonung in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist, oder
- relativ rasch in das formelle Verfahren der Nutzungsplanänderungen eingestiegen werden kann.eine

PROZESS NUTZUNGSPLANUNG

Zeigen die Vorabklärungen, dass eine projektbezogene Einzonung (unter gewissen Voraussetzungen) möglich ist, kann das eigentliche, d. h. formelle Verfahren der projektbezogenen Einzonung erfolgen. Dieses orientiert sich am gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren mit empfohlener Vorprüfung, der obligatorischen Mitwirkung sowie der abschliessenden Genehmigung durch den Regierungsrat. Wird innert zwei Jahren kein Baugesuch eingereicht, oder ein solches abgewiesen, fällt das neu eingezonte Land gemäss § 52d RBG automatisch zurück in die ursprüngliche Zone (siehe Kapitel 3.1).

4 FLÄCHENGLEICHER ABTAUSCH

In diesem Kapitel werden analog zu Kapitel 3 die planungsrechtlichen Minimalanforderungen aus den übergeordneten Grundlagen und die zu erbringenden Nachweise bei einem flächengleichen Abtausch beschrieben (Kapitel 4.1). In einem Ablaufschema wird ein idealtypischer Prozess für einen flächengleichen Abtausch dargestellt. Das Ablaufschema kann als Richtschnur für das Vorgehen im Planungsprozess dienen, ist aber jeweils an den individuellen Fall anzupassen (Kapitel 4.2).

4.1 GESETZLICHE ANFORDERUNGEN

Grösse und Lage beim flächengleichen Abtausch

Flächengleiche Abtausche (Umlagerungen), d. h. Einzonungen bei gleichzeitiger, flächengleicher Auszonung, sind gemäss KRIP nur in Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden des Handlungsraums möglich. Sofern ein funktionaler Zusammenhang besteht, sollen flächengleiche Abtausche aber auch über den Handlungsraum hinaus möglich sein. Dies ist beispielsweise denkbar bei einem überkommunalen Abtausch zwischen zwei benachbarten Gemeinden, welche nicht im gleichen Handlungsraum liegen. Beim flächengleichen Abtausch darf die Einzonungsfläche maximal der Grösse der auszuzonenden Fläche entsprechen.

Einzonung und Auszonung

Bei einem flächengleichen Abtausch sind zwei Prozesse, eine Einzonung sowie eine Auszonung miteinander verbunden.

Anforderungen im Einzonungsprozess

Die gesetzlichen Anforderungen an eine Einzonung lassen sich analog zur projektbezogenen Einzonung in drei Themen gliedern:

- **Bedarf:** Ein lokaler Bedarf ist vorhanden.
- **Abstimmung:** Die Einzonung ist regional abgestimmt und entspricht den übergeordneten räumlichen Entwicklungsvorstellungen.
- **Qualität:** Die eingezonte Fläche wird effizient und hochwertig genutzt.

Gleichzeitig sind auch im Prozess der **Auszonung** planungsrechtliche Anforderungen zu beachten.

Anforderungen qualitativ beschreiben

Die Anforderungen werden nachfolgend konkretisiert. Daneben sind bei Einzonungen jedoch auch alle weiteren planungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen (z. B. RPG, KRIP etc.), auch wenn diese im Folgenden nicht explizit erwähnt werden. Die Anforderungen sind bewusst qualitativ beschrieben. Auf die Nennung fixer Kriterien (z. B. Grössenangaben etc.) wird bewusst verzichtet, da dies aufgrund der notwendigen Betrachtung des Einzelfalls weder zielführend noch möglich ist.

BEDARF

Kein Projektbezug

Beim flächengleichen Abtausch sind eine Projektbezogenheit und somit eine unmittelbare betriebliche Notwendigkeit keine zwingende Voraussetzung. Entsprechend ist kein diesbezüglicher expliziter Nachweis notwendig. Dies liegt daran, dass die Bauzone insgesamt nicht vergrössert wird. Ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG ist dennoch notwendig, da es sich auch bei einem flächengleichen Abtausch planungsrechtlich um eine Aus- und Einzonung handelt.

Kommunaler Bedarf

Gemäss KRIP ist bei Umlagerungen aber nur der «lokale», d. h. kommunale, Bedarf nachzuweisen. Der Nachweis des kommunalen Bedarfs bedeutet, dass im Planungsbericht nachvollziehbar aufgezeigt werden muss, dass die Fläche auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Arbeitszonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird. Es sind aber keine Alternativstandorte ausserhalb der Gemeinde, in der eingezont wird, zu prüfen.

Tiefe des Bedarfsnachweises

Auch in diesem Fall ist die Tiefe des verlangten kommunalen Bedarfsnachweises für die Einzonungsfläche abhängig vom Einzelfall. Entscheidend ist, dass eine plausible Gesamtinteressensabwägung stattgefunden hat.

ABSTIMMUNG

Regionale Abstimmung und Berücksichtigung übergeordneter raumplanerischer Ziele

Ein flächengleicher Abtausch kann nur regional abgestimmt erfolgen. Der Nachweis dieser regionalen Abstimmung wie auch der Berücksichtigung übergeordneter raumplanerischer Ziele und Vorgaben muss Bezug nehmen auf die Aussagen und Stossrichtungen im kantonalen Raumkonzept und im kantonalen Richtplan. Wo vorhanden sind regionale Entwicklungskonzepte oder regionale (Teil-)Richtpläne zu berücksichtigen sowie eine schriftliche Rückmeldung der Planungsregion einzuholen. Um der überkommunalen Abstimmung gemäss Art. 15 RPG auch in Gemeinden, welcher keiner Planungsregion angehören, Rechnung zu tragen, müssen diese eine schriftliche Rückmeldung sämtlicher Basellandschaftlicher Anstössergemeinden einholen.

QUALITÄT

Qualitätsanforderungen an die neu einzuzonende Fläche

Die neu einzuzonende Fläche hat analog zur projektbezogenen Einzonung gewisse Qualitätskriterien zu erfüllen. Basierend auf den Anforderungen des kantonalen Richtplans und des eidg. Raumplanungsgesetzes ist nachzuweisen, dass

- sich die Fläche für eine Überbauung eignet (z. B. Topografie, Naturgefahren, Eignung für vorgesehene Nutzung, keine Zerstückelung von Kulturland).
- keine Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss kantonalem Richtplan tangiert werden. Werden dennoch FFF beansprucht, ist aufzuzeigen, dass nur durch deren Beanspruchung die Einzonung sinnvoll möglich ist bzw. dass dadurch eine raumplanerisch gleich gute oder bessere Lösung erreicht wird.
- keine Siedlungstrenngürtel, Vorranggebiete Natur oder Vorranggebiete Landschaft gemäss kantonalem Richtplan beeinträchtigt werden.
- die neu einzuzonende Fläche zweckmässig und haushälterisch genutzt wird, d. h. eine dichte Überbauung angestrebt bzw. sichergestellt wird.
- die Fläche zweckmässig erschlossen werden kann.
- sich die Fläche gut ins Landschaftsbild einordnet.

Sicherstellung rechtliche Verfügbarkeit

Im Gegensatz zur projektbezogenen Einzonung, welche nur bedingt erfolgt, ist beim flächengleichen Abtausch die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit explizit nachzuweisen. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, wobei die einfachste Form eine vertragliche Vereinbarung mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Einzonung darstellt, in welcher eine Frist zur Überbauung der Grundstücke festgelegt wird.

Planungsrechtliche Sicherung der Anforderungen

Die Sicherung der oben aufgelisteten Qualitätsanforderungen hat über die Definition von spezifischen Anforderungen im Nutzungsplanungsverfahren zu erfolgen.

Nach § 18 Abs. 4^{bis} RBG kann eine Gemeinde beispielsweise eine Mindestnutzung von 50 % der maximal zulässigen Nutzung definieren. Die erwünschte Regelungsdichte für die neu einzuzonende Fläche liegt in der Kompetenz der Gemeinden.

Weitergehende Qualitätsanforderungen durch Gemeinden

Die Gemeinden können im Einzelfall – sofern materiell notwendig und gesetzlich möglich – weitergehende Qualitätsanforderungen an die neu einzuzonende Fläche verlangen, beispielsweise Aussagen zur Gestaltung des Aussenraums oder zum Umgang mit Klimafragen. Solche Qualitätsüberlegungen können unabhängig von ihrer Einforderung durch die Bewilligungs- bzw. Genehmigungsbehörde für die Erhöhung der Akzeptanz (bspw. für die Gemeindeversammlung) beitragen.

AUSZONUNG

Unterscheidung öffentliche-rechtliche Auszonung und privatrechtliche Regelungen

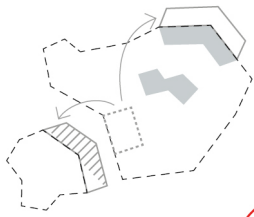
Ein flächengleicher Abtausch erfordert eine geeignete Auszonungsfläche mindestens gleicher Grösse. Dabei ist zwischen dem öffentlich-rechtlichen Verfahren der Auszonung (Anpassung Nutzungsplanung) und allenfalls notwendigen privatrechtlichen Regelungen (Sicherung Landkauf und -verkauf, finanzielle Abgeltungen unter Berücksichtigung planerischer Mehr- und Minderwerte, Übernahme Planungskosten etc.) zu unterscheiden. Für die öffentlich-rechtliche Auszonung ist einerseits das Einverständnis der Grundeigentümerschaft wie auch der Standortgemeinde für die Auszonungsfläche nachzuweisen. Andererseits ist aufzuzeigen, dass die Auszonungsfläche planerisch zweckmässig ist (z. B. mässige Eignung, möglichst keine Erschliessung, eventuell bestehende Konflikte, keine Nachfrage bzw. Überbauungsabsichten oder keine dadurch verursachten Baulücken). Die Tiefe des verlangten Nachweises ist auch hier abhängig vom Einzelfall. Entscheidend ist, dass eine plausible Gesamtinteressensabwägung stattgefunden hat.

4.2 PROZESSABLAUF

Die nachfolgende Grafik zeigt einen idealtypischen Prozess für einen flächengleichen Abtausch (Einzonung bei gleichzeitiger, flächengleicher Auszonung). Die Grafik ist als konsekutiver Ablauf von oben nach unten (vertikale Achse) zu lesen, wobei je nach Verlauf Iterationen notwendig sind. Die horizontale Achse behandelt die Einzonung, aufgeteilt in die bekannte Gruppierung der Minimalanforderungen in den drei Themen sowie einer Spalte für die Auszonung. Diese gliedert sich in den öffentlich-rechtlichen Planungsprozess sowie das privatrechtliche Thema des Landabtauses.

Informelle Vorabklärungen empfohlen

Ein flächengleicher Abtausch entspricht planungsrechtlich einer Auszonung sowie einer Einzonung in einer anderen oder in der gleichen Gemeinde. Formell handelt es sich folglich um eine bzw. beim überkommunalen Abtausch um zwei Teilrevisionen der Nutzungsplanung mit dem gesetzlich vorgegebenen Verfahren. Aufgrund der Notwendigkeit verschiedener besonderer Nachweise, gestützt auf die in der RPV verlangte und im KRIP verankerte kantonale Arbeitszonenbewirtschaftung, wird auch hier ein vorgelagertes – informelles – Verfahren zur Vorabklärung und Einschätzung der möglichen Genehmigungsfähigkeit empfohlen.



FLÄCHENGLEICHER ABTAUSCH

EINZONUNG

AUSZONUNG



Bedarf



Abstimmung



Qualität



Öffentlich-rechtlich



Privat-rechtlich

Gesetzliche Anforderungen

Ein lokaler Bedarf ist gegeben.

Die Einzonung ist regional abgestimmt und entspricht den übergeordneten räuml. Entwicklungsvorstellungen.

Die einzonzte Fläche wird effizient und hochwertig genutzt.

Die Abtauschfläche ist gleich gross wie die Einzonungsfläche und liegt im gleichen Handlungsraum.

Vorabklärungen

– Lokale Bedarfsabschätzung

– Bezug Raumkonzept (kantonal, regional)

– Prüfung Ausschlusskriterien
– Einschätzung Qualitätsanforderungen

– Einverständnis Gemeinde
– Absprache Planungskosten

– Absicht privatrechtlicher Übereinkunft



Überarbeitung

Abbruch

STANDORTGESPRÄCH

Projekträger, Standortgemeinde, Kanton (ARP, Standortförderung), ggf. Anstössergemeinden



Informelle Vorabklärungen

Nachweis im Rahmen der Planvorlage (Planungsbericht)

– Lokaler Bedarf

– Bezug zu kantonaalem Raumkonzept / Vorgaben KRIP
– Bezug zu regionalem Raumkonzept / Richtplan (falls vorhanden)

– Eignung
– Beanspruchung Fruchtfolgeflächen
– Verfügbarkeit
– Haushälterische Nutzung
– Erschliessung
– weitere Qualitätsanforderungen

– Zustimmung Gemeinderat
– Nachfrage / Überbauungsabsichten
– Lage und Erschliessung
– Interessenskonflikte

– Privatrechtliche Verträge zur Regelung Kauf/Verkauf, Entschädigung und Mehrwert

Formelles Verfahren Anpassung Nutzungsplanung

VORPRÜFUNG / MITWIRKUNG

– Orientierung Anstössergemeinden



VORPRÜFUNG / MITWIRKUNG



BESCHLUSS GEMEINDE

– Planungsrechtliche Sicherung der flächenspezifischen Anforderungen



BESCHLUSS GEMEINDE



Vorbehalt

GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

– Schriftliches Einverständnis Anstössergemeinden



GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

STANDORTGESPRÄCH

Dialogischer Prozess mit relevanten Akteurinnen und Akteuren

Im Zentrum steht dabei ein Standortgespräch im Sinne eines dialogischen Prozesses mit den relevanten Akteurinnen und Akteuren. Zweckmässigerweise sind an diesem Standortgespräch neben der Projektträgerschaft auch Vertretende der Kantonsplanung, der Ortsplanung und der Standortförderung sowie die betroffenen Standortgemeinden beteiligt. Je nach Ausgangslage kann es zur Abklärung der regionalen Abstimmung zweckmässig sein, zusätzlich auch bereits die Region bzw. die Anstössergemeinden einzubinden.

Inhalte Standortgespräch

Das Standortgespräch dient dazu, die Überlegungen und bisherigen Abklärungen zu den oben aufgelisteten Minimalanforderungen vorzustellen. Materiell liegen bis zum Standortgespräch idealerweise folgende Vorabklärungen vor. Projektspezifische Abweichungen sind jedoch möglich:

- **Bedarf:** Grobe lokale Bedarfsabschätzung.
- **Abstimmung:** Aufzeigen von Bezügen zur erwünschten räumlichen Entwicklung auf Kantons- und Regionsebene sowie der Haltung der Standortgemeinde und der Region bzw. der Anstössergemeinden.
- **Qualität:** Prüfung von Ausschlusskriterien (z. B. FFF) sowie erste grobe Einschätzungen zu den Qualitätsanforderungen.
- **Auszonung:** Aufzeigen möglicher Auszonungsflächen und Stand der Abklärungen, grundsätzliches Einverständnis der Standortgemeinde und erste Überlegungen zum Vorgehen bzw. der Sicherung des Landabtausches.

Risikoabschätzung und Entscheidungshilfe für Projektträger

Im Gespräch werden erste informelle Einschätzungen der kantonalen wie kommunalen Behörden betreffend Erfüllung der planungsrechtlichen Anforderungen abgeholt. Dabei können auch offene Fragen angesprochen und u. a. erörtert werden, welche wichtigen Nachweise (noch) fehlen.

Das Standortgespräch ermöglicht damit der Projektträgerschaft auch eine Risikoabschätzung und Entscheidungshilfe, ob bzw. wie sie weiter vorgehen will. Dies kann beispielsweise bedeuten, dass

- das Projekt und die Nachweise zu überarbeiten sind,
- dass eventuell geeignete Alternativstandorte für die Einwie die Auszonung vertieft abzuklären sind,
- dass ein anders Verfahren zu wählen ist (bspw. projektbezogene Einzonung),
- dass die vorgesehene Einzonung kaum genehmigungsfähig ist (Abbruch) oder
- dass relativ rasch in das formelle Verfahren der Nutzungsplanänderungen eingestiegen werden kann.

PROZESS NUTZUNGSPLANUNG

Zeigen die Vorabklärungen, dass ein flächengleicher Abtausch (unter gewissen Voraussetzungen) möglich ist, kann das eigentliche, d. h. formelle Verfahren der Ein- und Auszonung erfolgen. Dieses orientiert sich am gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren mit empfohlener Vorprüfung, der obligatorischen Mitwirkung sowie der abschliessenden Genehmigung durch den Regierungsrat. Zu beachten ist, dass empfohlen wird, spätestens in der Phase der Vorprüfung und Mitwirkung die Region bzw. die Anstössergemeinden über die Absichten zu informieren. Der Beschluss der Ein- bzw. Auszonung kann nur unter dem Vorbehalt der gegenseitigen Ein- und Auszonung erlassen und zur Genehmigung beantragt werden.

PRIVATRECHTLICHE REGELUNGEN

Durch den flächengleichen Abtausch entstehen planerische Mehr- und Minderwerte. Der dazu allenfalls notwendige Nutzen-/Lastenausgleich auch unter Berücksichtigung der anfallenden Mehrwertabgabe (für die Einzonungsfläche) und einer potenziellen Entschädigung (der Auszonungsfläche) ist Sache einer privatrechtlichen Übereinkunft der betroffenen Grundeigentümerschaft bzw. Akteurinnen und Akteuren. Dazu gehört auch die Sicherung des Landerwerbs, bei welchem das bäuerliche Bodenrecht zu berücksichtigen ist. Den Gemeinden wird empfohlen, sich frühzeitig vertraglich versichern zu lassen, dass auf Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung gegenüber dem Gemeinwesen verzichtet wird.

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Unterschiedliche Motive zur Einzonung

Die beiden beschriebenen Prozesse der projektbezogenen Einzonung und des flächengleichen Abtauschs weisen verschiedene Gemeinsamkeiten, insbesondere hinsichtlich des Einzonungsprozesses, aber auch Unterschiede auf. Eine wesentliche Differenz dürfte in den Motiven und Anforderungen der relevanten Akteurinnen und Akteure hinsichtlich einer Einzonung von Arbeitszonen liegen.

Treiber für Einzonungen

Treiber für projektbezogene Einzonungen dürften in erster Linie privatwirtschaftliche Unternehmen, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und/oder Entwickelnde sein. Aufgrund einer geplanten Betriebserweiterung und gestützt auf eine Projektidee suchen sie nach geeigneten Standorten. Gesucht wird eine für einen konkreten Zweck bestmöglich geeignete Fläche.

Einzonungen als Ausnahme

Aus raumplanerischer Sicht ist erwünscht, dass Entwicklungen in den vorhandenen Flächenreserven stattfinden und zusätzliche Einzonungen eine Ausnahme darstellen. Aus Sicht des Unternehmens resultiert die Präferenz für eine Fläche aus einem Abwägungsprozess. Bei einer neuen Fläche entstehen aus dem Einzonungsprozess zusätzliche Kosten, Prozessrisiken wie auch zeitliche Verzögerungen. Die Realisierung eines Vorhabens in einer bereits eingezonten Fläche kann sich demgegenüber, gerade bei Verdichtungen, komplexer, aufwändiger und damit teurer gestalten als ein Neubau «auf der grünen Wiese».

Falls für ein Projekt keine geeignete Fläche zu finden ist, dürfte ein Unternehmen bzw. die Standortgemeinde den Prozess einer projektbezogenen Einzonung bevorzugen. Prozessrisiken und (Planungs-)Aufwand fallen bei einem flächengleichen Abtausch deutlich höher aus, sind doch zwei parallele Planungsprozesse in zwei, möglicherweise sogar mehreren Gemeinden durchzuführen. Es bestehen nur minimale Anreize, diesen – aus raumplanerischer Sicht sinnvollerem – Weg zu wählen. Als einzige massgebliche Erleichterung muss bei einem Abtausch nur der lokale Bedarf nachgewiesen werden, ohne eine Prüfung von Alternativstandorten.

Regionale bzw. kommunale Ansätze

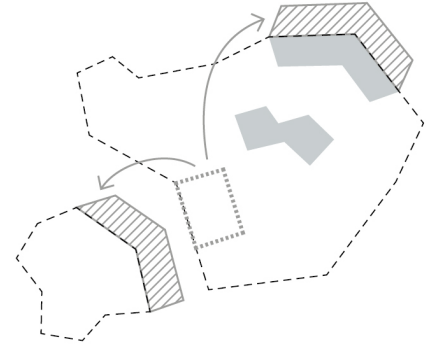
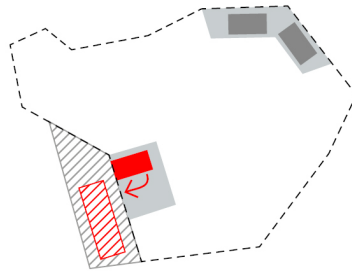
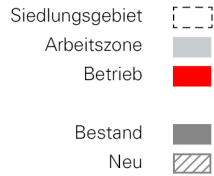
Ein flächengleicher Abtausch erfordert deshalb ein starkes Interesse einer Gemeinde bzw. einer Region, welche eine strategische Angebotsplanung betreiben und ihr Profil als Wirtschaftsstandort stärken will. Mit einem flächengleichen Abtausch können sie Synergien nutzen, Potenziale bündeln, Entwicklungsreserven schaffen und ihren Handlungsspielraum vergrössern. Anreiz- oder Ausgleichssystem müssten innerhalb einer Region geregelt werden.

Lernen aus der Planungspraxis

Auch wenn die beiden Prozesse «auf dem Papier» klar definiert sind, werden in der Planungspraxis weitere Fragen auftauchen. Deshalb wird es sinnvoll sein, konkrete Anwendungen systematisch zu beobachten und die Verfahren bei Bedarf zu adaptieren und zu optimieren. Dies gilt insbesondere für das Verhältnis der beiden Prozesse zueinander. Von besonderem Interesse wird es zu beobachten sein, inwieweit ein flächengleicher Abtausch unter den gegebenen Bedingungen überhaupt zum Tragen kommt. Bei der weiteren Ausarbeitung besonders hilfreich sind deshalb pilothafte Umsetzungen.

PROJEKTBEZOGENE EINZONUNG

FLÄCHENGLEICHER ABTAUSCH



Planungsrechtlicher Rahmen	Erweiterung bestehender Arbeitszonen / Neueinzonung	Flächengleicher Abtausch / Ein- und Auszonung
Gesetzliche Grundlage	KRIP: Objektblatt S 1.1, Planungsgrundsatz c Objektblatt S 1.2, Planungsgrundsatz f	KRIP: Objektblatt S1.1, Planungsgrundsatz c
Umsetzung	Bedingte Einzonung, projektbezogen	«Normale Einzonung», unbedingt
Treiber	Privatwirtschaft: Unternehmen, Grundeigentümer, Entwickler	Gemeinden, Regionen
Motiv	Betriebserweiterung, Betriebsverlagerung, Neuansiedlung	Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Profilbildung, Nutzung von Synergien, Entwicklungsreserven
Auslöser	Projektidee	Strategische Angebotsplanung