



Mutation Zonenreglement Siedlung
§ 49 Mehrwertabgabe – Version 2017

Mitwirkungsbericht

16. August 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Gesetzliche Grundlage	3
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	3
2.1	Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	3
2.2	Durchführung des Verfahrens	3
2.3	Behandlung der Mitwirkungseingaben	4
2.4	Vorgenommene Änderungen zur Mitwirkungsaufgabe	7
3	Bekanntmachung	7

1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen (=vorliegender Bericht). Dieser Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Phase der Planung, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich hinsichtlich der planerischen Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2.1 Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Gegenstand des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens waren die Entwürfe zum folgenden Instrument der Zonenvorschriften Siedlung:

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung "§49 Mehrwertabgabe"- Version 2017
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

2.2 Durchführung des Verfahrens

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 zum Zonenreglement Siedlung "§49 Mehrwertabgabe" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren:	<ul style="list-style-type: none"> – kantonales Amtsblatt BL Nr. 27 vom 6. Juli 2017 – Wochenblatt vom 6. Juli 2017 – Homepage Gemeinde Münchenstein
Mitwirkungsfrist:	vom 29. Juni 2017 bis 28. Juli 2017
Mitwirkungs eingaben:	Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeinde insgesamt 2 Eingaben eingegangen.

2.3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabepartei	Anliegen der Mitwirkenden	Antwort Gemeinderat
1.	Sozialdemokratische Partei Münchenstein c/o Dieter Rehm Drosselstrasse 19 4142 Münchenstein	<p>Begrüssung der Anpassungen zur "überarbeiteten Vorlage Mehrwertabgabe"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die SP Münchenstein begrüsst ausnahmslos alle vorgenommenen Anpassungen im § 49 der Zonenvorschriften Siedlung, welche nun auch die bundesrechtlichen Mindestvorgaben berücksichtigen. Gleizeitig wird bedauert, dass der Kanton Basel-Landschaft die Gemeinde Münchenstein nicht schon früher auf diese Unstimmigkeiten aufmerksam gemacht hat. - Die rechtskräftige Umsetzung der Mehrwertabgabe in Münchenstein wird nun ohne weitere Verzögerungen, d.h. möglichst rasch erwartet. 	<p>Der Gemeinderat nimmt die Unterstützung der Vorlage durch die Sozialdemokratische Partei wohlwollend zu Kenntnis.</p> <p>Mit der vorliegend angepassten Regelung des § 49 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein ist die Konformität der Regelung zum übergeordneten Bundesrecht sichergestellt und die rechtlichen Voraussetzungen für die zeitnahe Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe sind geschaffen worden.</p>
2.1	Läckertli Huus AG Norman Humm Jakob Lanz Flachsackerstrasse 50 4402 Frenkendorf	<p>Zurückstellen der Mutation bis Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu erwarten, dass der Kanton Basel-Landschaft im Laufe des Jahres 2018 das "Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten" in Kraft gesetzt wird. Da das kantonale Gesetz kommunalen Reglementen vorgeht, wird es als unglücklich erachtet, wenn die Gemeinde Münchenstein voraussehlend kommunalen Bestimmungen erlässt, mit dem Risiko diese nach kürzester Zeit erneut anpassen zu müssen. Es besteht sogar die Möglichkeit, dass die kantonale Regelung bereits in Kraft tritt bevor der Genehmigungsprozess für die kommunalen Regelung abgeschlossen ist. In diesem Fall könnte die kommunale Bestimmung erneut nicht genehmigt werden. 	<p>Die Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein hat bereits am 18. September 2013 der Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zugestimmt. Die Umsetzung dieses Beschlusses wurde durch die Nichtgenehmigung des entsprechenden Reglementstextes durch den Regierungsrat und dem anschliessenden langwierigen Rechtsstreit mit dem Kanton Basel-Landschaft insgesamt bereits drei Jahre verzögert. Da die Gemeinde Münchenstein im Rahmen dieses Rechtsstreites vor Bundesgericht Recht erhielt, ist der Gemeinderat nun bestrebt den bereits 2013 deutlich zum Ausdruck gebrachten Willen der Bevölkerung zeitnah umzusetzen. Ein Abwarten der kantonalen Regelung würde dem Auftrag, welchen die Einwohnerinnen und Einwohner von Münchenstein mit ihrem Beschluss vom 18. September 2013 dem Gemeinderat erteilt haben, deutlich widersprechen. Insbesondere, da der konkrete Zeitpunkt der Inkraftsetzung der kantonalen Regelung aktuell noch nicht feststeht. Der Gemeinderat lehnt ein Zuwarten bis zum Vorliegen einer bis heute weder inhaltlich noch terminlich bekannten kantonalen Regelung ab.</p>

Nr.	Eingabepartei	Anliegen der Mitwirkenden	Antwort Gemeinderat
2.2		<p>Keine Reduktion des Freibetrages von Fr. 100'000.- auf Fr. 35'000.-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. September 2013 wurde der Freibetrag auf Fr. 100'000.- festgesetzt. Die Freigrenze wurde dabei nicht nur ausführlich diskutiert, sondern es standen auch verschiedene Anträge zur Diskussion. Die Festlegung des Freibetrages von Fr. 100'000.- erfolgte vor diesem Hintergrund bewusst. Es widerspricht somit den demokratischen Gepflogenheiten, wenn der Gemeinderat nun von diesem Beschluss abweicht und ohne eine stichhaltige Begründung einen stark reduzierten Freibetrag vorschlägt. 	<p>Der Grund für die Reduktion des Freibetrages von Fr. 100'000.- auf Fr. 35'000.- liegt in der, auf Bundesebene geführten, parlamentarischen Diskussion zu Art. 5 RPG. Freibeträge von Fr. 100'000.- wurden dabei als zu hoch beurteilt. Diese Auffassung wird vom Bundesgericht mit Entscheid 1C_132/2015 vom 16. August 2017 (per dato noch nicht publiziert) im Fall P.F. u. B.S. gegen den Kanton Tessin ausdrücklich bestätigt.</p> <p>Die Bundesrichter beurteilten einen Freibetrag von Fr. 100'000.- als klar zu hoch und damit bundesrechtswidrig. Sie halten fest, dass Freibeträge grundsätzlich zulässig sind allerdings nicht als Ergebnis einer politischen Kompromissfindung sondern im Sinne des Raumplanungsgesetzes (RPG). Mit einem Freibetrag wird vermieden, dass der Erhebungsaufwand in einem Missverhältnis zum Abgabebetrag steht. Der in der parlamentarischen Diskussion genannte Betrag von Fr. 30'000.- ist kein Fixwert sondern ein Richtwert. Das Bundesgericht legt nicht den konkreten Betrag fest sondern definiert den Begriff der Erheblichkeit und damit den Zusammenhang von Aufwand und Ertrag. Mit einem Freibetrag von Fr. 35'000.- schöpft der Gemeinderat den bestehenden rechtlichen Spielraum aus und entspricht gleichzeitig der bundesrechtlichen Auslegung von Art. 5 RPG. Eine erneute Nichtgenehmigung der Reglementsbestimmungen aufgrund eines als zu hoch erachteten Freibetrages wird so vermieden. Mit dieser Anpassung stellt die Gemeinde Münchenstein folglich sicher, dass die von der Bevölkerung bereits 2013 bejahte Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe zeitnah erfolgen kann. Ein Festhalten am bisherigen Betrag von Fr. 100'000.- hätte wiederum die kantonale Nichtgenehmigung der Reglementsbestimmungen zur Folge.</p>
2.3		<p>Gemeinwirtschaftliche Leistungen sind an die Mehrwertabgabe anzurechnen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Mitwirkungsvorlage umfasst neben dem Reglementstext auch Erläuterungen, wie die Gemeinde denkt, die Regelung anzuwenden. Im Kommentar zu § 49 Abs. 3 stellt sich der Gemeinderat auf den Standpunkt, gemeinwirtschaftliche Leistungen seien bei der Ermittlung des Mehrwertes zu berücksichtigen. Diese Auffassung wird als unzutreffend erachtet. In ihrem Wesen sind vertraglichen vereinbarte Leistungen zu Gunsten der Allgemeinheit Sachleistungen, welche ihre Rechtfertigung einzig im durch die Planungsmaßnahme geschaffenen Mehrwert finden können. Sie 	<p>Bei den gemeinwirtschaftlichen Leistungen im Sinne dieser Regelung handelt es sich um hoheitliche Planungsmassnahmen, welche dem Grundeigentümer zu Gunsten der Öffentlichkeit auferlegt werden und damit den planerischen Mehrwert des Grundstücks, bedingt durch daraus resultierende Nutzungseinschränkungen reduzieren (wie z.B. öffentliche Fuss- u. Fahrwege oder öffentlich nutzbare Freiflächen). Aus diesem Grund sind sie vom planerischen Mehrwert in Abzug zu bringen. Die hoheitliche Auflegung dieser Wertminderung ist abzugrenzen von vertraglich geregelten, gemeinwirtschaftlichen Leistungen.</p>

Mutation Zonenreglement Siedlung
§ 49 Mehrwertabgabe
Mitwirkungsbericht 2017

Nr.	Eingabepartei	Anliegen der Mitwirkenden	Antwort Gemeinderat
		<p>sind deshalb an die Mehrwertabgabe anzurechnen und nicht wie z.B. der Planungsaufwand bei der Ermittlung des Mehrwertes zu berücksichtigen.</p>	<p>Vertragliche Regelungen zu gemeinwirtschaftlichen Leistungen können Gegenstand von sog. Infrastrukturvereinbarungen sein. Bei den vertraglich zu regelnden gemeinwirtschaftlichen Leistungen geht es jedoch nicht um die Bemessung der Mehrwertabgabe, sondern um die Art der Bezahlung der Mehrwertabgabe. Sofern die Mehrwertabgabe in Form von Sachleistungen beglichen werden soll, wird dies nicht im Rahmen dieses Reglements verfügt, sondern vertraglich geregelt. Die vertraglich vereinbarten Sachleistungen werden folgerichtig auch an die geldmässig zu entrichtende Mehrwertabgabe angerechnet. Der vorliegende § 49 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein regelt die einheitliche Erhebung der Mehrwertabgabe und nicht die individuelle Art der Bezahlung der Mehrwertabgabe (Sach- oder Geldleistung).</p>
			<p>Dementsprechend kann auf eine Regelung der vertraglich zu vereinbarenden Sachleistungen zur Begleichung der Mehrwertabgabe im Reglementstext oder den weiterführenden Erläuterungen verzichtet werden.</p>

2.4 Vorgenommene Änderungen zur Mitwirkungsaufgabe

- In der Mitwirkungsvorlage wurde der bisher als Freibetrag definierte Begriff als Schwellenwert ausformuliert. Das Bundesgericht hat mit Entscheid 1C_132/2015 vom 16. August 2017 (per dato noch nicht publiziert) im Fall P.F. u. B.S. gegen den Kanton Tessin einen Schwellenwert als unzulässig beurteilt. Der bisherige und „Grundeigentümerfreundlichere“ Freibetrag bleibt in seiner Bedeutung unverändert und kann wie bisher in jedem Fall vom Mehrwert abgezogen werden.

3 Bekanntmachung

Zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wird der vorliegende Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Mutation zum Zonenreglement Siedlung "§49 Mehrwertabgabe" öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu wird der Mitwirkungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Münchenstein, 16. Aug. 2017

GEMEINDERAT MÜNCHENSTEIN

Der Gemeindepräsident:



Giorgio Lüthi

Der Geschäftsleiter



Stefan Friedli

