

Vorlage an den Landrat

Modernisierung von Quartierplanungen zu deren einfacheren Änderung und Aufhebung – Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes

[Nr. wird durch System eingesetzt]

vom 3. Juni 2025

1. Bericht

1.1. Ausgangslage

Die Nutzungsplanung ermöglicht den Gemeinden ein aktives «Mitgestalten» ihrer zukünftigen Siedlungsentwicklung. Eine besondere Rolle kommt dabei den Quartierplänen oder Sondernutzungsplanungen zu. Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht Quartierpläne denn auch als Instrument einer haushälterischen, auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angepasste Bauweise vor. Besonders in Agglomerationsgemeinden werden Quartierplanungen gerne als Planungsinstrument eingesetzt. Das verdeutlicht eine Auswertung der rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen. Fast die Hälfte aller Quartierpläne ist erst in den letzten 10 bis 15 Jahren entstanden.

Diese Entwicklung ist nicht ganz unkritisch zu betrachten, sollte doch die Rahmennutzungsplanung (mit Zonenplan und Zonenreglement) das Fundament der kommunalen Nutzungsplanung bilden.

Quartierpläne weisen - mit der Regelung von Eigentumsverhältnissen sowie weiterer Rechte und Pflichten (in einem Quartierplanvertrag) - eine starke Verbindung zu den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf. Diese starke Verbindung kann eine spätere Anpassung der Planung hemmen oder im ungünstigen Fall gar blockieren.

Ausgelöst durch einen Antrag von VBLG und Bauverwalterkonferenz, wurde zusammen mit Raumplanungsfachleuten des Kantons eine Arbeitsgruppe mit paritätischer Vertretung gebildet, die sich der Thematik der Revision von Quartierplanungen widmet. Unterstützt durch das [Postulat 2023/96: «Flexibilisierung von Quartierplanungen»](#), wurden zwei Herangehensweisen untersucht - die umfassende Betrachtung der Planungsinstrumente und ihrer Qualitäten (d.h. nicht nur der Quartierplanung, sondern auch die Stärkung der Regelbauweise) sowie eine Flexibilisierung in Teilschritten mit der Fokussierung auf den Quartierplan.

Im weiteren Verlauf der Erarbeitung der vorliegenden Landratsvorlage wurde die paritätische Arbeitsgruppe fundiert mit einer VAGS-kompatiblen Organisationsstruktur, bestehend aus der eigentlichen Arbeitsgruppe mit Projektleitung, einer Projektsteuerung und den Auftraggebenden



Regierungspräsident Isaac Reber bzw. für den VBLG die damalige Präsidentin Regula Meschberger.

1.2. Ziel der Vorlage

Diskussionen innerhalb der Arbeitsgruppe von VBLG und Kanton führten zum Ergebnis, dass eine rasche Verbesserung der heutigen Ist-Situation für die Gemeinden im Umgang mit Quartierplanungen im Vordergrund stehen soll. Dabei geht es nicht um eine Auseinandersetzung mit dem Planungsinstrument «Quartierplan» an sich oder dem zugrundeliegenden Planungsverfahren. *Das Ziel liegt in einer «technischen Anpassung» der Bestimmungen zur Änderung der Quartierpläne.* Privatrechtliche Vereinbarungen zur Sicherung von Rechten und Pflichten für die Realisierung von Quartierplanungen werden mit der vorliegenden Revision nicht beschnitten.

Die Gemeinden stehen bei der Anpassung oder Aufhebung (und Überführung in eine Regelbauweise) bestehender Quartierplanungen vor teils grossen Herausforderungen. Dabei führen die aktuellen rechtlichen Grundlagen zum Quartierplanverfahren immer wieder zu Unklarheiten, die eine Änderung oder die Aufhebung von Quartierplanungen und ihre Überführung in eine Regelnutzungsplanung erheblich erschweren. Dies tangiert die Planungshoheit der Gemeinden und schränkt sie u. U. erheblich ein. Gleichwohl ist unbestritten, dass die Planungshoheit bei den Gemeinden liegen muss und sie legitimiert sind, geänderte Planungsvorstellungen auf bestehende Quartierplanungen übertragen zu können.

Mit der vorliegenden Vorlage soll das Verfahren zur Änderung oder Aufhebung von Quartierplanungen und Planungen mit Sondernutzungsplancharakter geklärt, vereinfacht und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden, um:

1. Quartierplanungen zu ändern (oder in Teilen aufzuheben),
2. Quartierplanungen (gesamthaft) aufzuheben,
3. Altrechtliche Planungen (Überbauungsplanungen, Richt- und Vertragsplanungen, etc.) aufzuheben.

Stand Ende 2024 gibt es 492 Sondernutzungsplanungen im Kanton Basel-Landschaft¹. Davon sind rund 200 Planungen zwanzig Jahre alt oder älter (seit 1961). Die Anforderungen und Planungsvorstellungen ändern sich. Es ist mit einem Planungsbedarf in den kommenden Jahren zu rechnen. Ein Viertel dieser älteren Planungen zählt zudem zu den sogenannten «altrechtlichen Planungen».

Um die Ergebnisse der Arbeitsgruppe auf einer fachlichen Ebene zu konsolidieren, wurde eine Echogruppe eingesetzt. Diese bestand aus verschiedenen Vertretungen der Bauverwaltungen von Gemeinden mit langjähriger Planungserfahrung bei Sondernutzungsplanungen. Ihre Expertise wurde zusammen mit der Arbeitsgruppe gespiegelt. Die vorliegenden Anpassungen des Raumplanungs- und Baugesetzes sind das Ergebnis dieses breit abgestützten Prozesses.

1.3. Erläuterungen

Folgende Anpassungen am Raumplanungs- und Baugesetz ([SGS 400, RBG](#)) werden vorgeschlagen, Änderungen an der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz ([SGS 400.11](#)) sind nicht notwendig:

§ 43 Eigentumsverhältnisse

Absatz 1 Buchstabe a

Die an einer Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regeln,

¹ Die Zahlen stammen aus den Geodaten mit einer Abfrage der Bezeichnung «Perimeter Sondernutzungsplanung».

soweit dies für die Realisierung des Quartierplans erforderlich ist, die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten untereinander, mit der Gemeinde und mit Dritten.

Sehr oft sind in der Praxis auch das planende Gemeinwesen und Dritte (z.B. «Erschliessungswerke») Parteien in einem Quartierplan involviert und damit unter Umständen von Rechten und Pflichten betroffen, die die Realisierung des Quartierplans erst ermöglichen. Dem soll mit der Präzisierung Rechnung getragen werden, dass eine Regelung nicht nur unter den beteiligten Grundeigentümerinnen erfolgen soll, sondern bei Bedarf auch mit der Gemeinde und Dritten.

Absatz 1 Buchstabe b

Kommt eine Regelung gemäss Bst. a nicht zustande, stimmen aber diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dem Quartierplan zu, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügen, werden die Eigentumsverhältnisse sowie die weiteren Rechte und Pflichten, soweit dies für die Realisierung des Quartierplans erforderlich ist, nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.

Bisher war geregelt, dass eine Mehrheit der Grundeigentümerinnen, die über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügen, einer Quartierplanung zustimmen müssen, falls eine Regelung der Rechte und Pflichten untereinander nicht möglich sein sollte. Damit war im Grunde ein doppeltes Quorum (bezüglich Mehrheit und Fläche) erforderlich, um die Eigentumsverhältnisse sowie die Rechte und Pflichten im Rahmen einer Quartierplanung zu regeln. Dies konnte in Situationen zu Problemen führen, wo viele Grundeigentümer mit verhältnismässig wenig Fläche wenigen Grundeigentümerinnen mit mindestens 2/3 der Quartierplanfläche gegenüberstanden. Neu ist also nur noch das Flächenquorum massgebend, damit die Eigentumsverhältnisse sowie Rechte und Pflichten in einer Baulandumlegung geregelt werden können.

Absatz 2 Buchstabe a

Wird ein Quartierplan von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern veranlasst, regeln sie, soweit dies für die Realisierung des Quartierplans erforderlich ist, die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten untereinander, mit der Gemeinde und mit Dritten.

Auch wenn ein Quartierplan von der Grundeigentümerschaft veranlasst wird, sind in der Praxis auch das planende Gemeinwesen und Dritte (z.B. Erschliessungswerke) Parteien in den Quartierplan involviert und damit unter Umständen von Rechten und Pflichten betroffen, die die Realisierung des Quartierplans erst ermöglichen. Dem soll mit der Präzisierung Rechnung getragen werden, dass die Eigentumsverhältnisse und weitere Rechte und Pflichten nicht nur unter den beteiligten Grundeigentümerinnen geregelt werden, sondern bei Bedarf auch mit der Gemeinde und Dritten.

Absatz 2 Buchstabe b

Wird ein Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, werden die Eigentumsverhältnisse sowie die weiteren Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt, sofern dem Quartierplan diejenigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügen.

Analog der geänderten Regel in § 43 Abs. 1 Bst. b. RBG soll auch bei Quartierplänen, die von der Gemeinde veranlasst werden, nur noch die Zustimmung der Grundeigentümerschaft über das Flächenquorum massgebend sein.

Absatz 3

Vertraglich geregelte Bauvorschriften sind im Baubewilligungsverfahren unbeachtlich.

In der Quartierplanung sind die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu regeln, die Art und Mass der baulichen Nutzung in einem Quartierplan festlegen. Diese Zonenvorschriften durchlaufen das

reguläre Nutzungsplanungsverfahren. Werden solche Regeln privatrechtlich abgemacht, kommt ihnen im Baubewilligungsverfahren keine Bedeutung zu. Mit dem eingeführten Absatz wird dies ausdrücklich geklärt.

§ 46 Genehmigung

Absatz 1

Der Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Quartierplänen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats.

Der Erlass, die Änderung oder die Aufhebung sind zonenrechtliche Planungsverfahren, die der Genehmigung des Regierungsrats unterliegen. Der Klarheit Willen werden hier alle Sachverhalte, die bei Quartierplänen einer Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen aufgelistet.

Absatz 2

Aufgehoben.

Das Vorliegen eines Quartierplanvertrags als Genehmigungsvoraussetzung soll gestrichen werden. Dies ist insofern stringent, als dass der Regierungsrat die Quartierplanverträge inhaltlich nicht überprüft. Dies liegt im Umstand begründet, dass es sich bei Quartierplanverträgen um privatrechtliche Abmachungen handelt, die der Kontrolle durch die Behörden nicht zugänglich sind. In § 43 Abs. 1 Bst. a und Abs. 2 Bst. a wird nach wie vor geregelt, dass die an einem Quartierplan beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unter sich und mit Dritten, die Rechte und Pflichten, die zur Realisierung der Quartierplanung erforderlich sind, zu regeln haben. Diese Regelung der Rechte und Pflichten wird mit einem liberalen Ansatz, vollumfänglich in die Verantwortung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gestellt.

§ 47 Änderung, Aufhebung und Überprüfung eines Quartierplans

Redaktionelle Anpassung des Titels. Statt Quartierplänen wird neu Quartierplan verwendet, was sprachlogisch zu den Bestimmungen in den Absätzen von § 47 RBG passt. Ausserdem wird der Widerruf eines Quartierplans aus dem Titel gestrichen (vgl. dazu die Bemerkungen zu § 47 Abs. 3 RBG nachfolgend). An seiner Stelle wird die Überprüfung des Quartierplans, die in § 47 RBG geregelt wird, ergänzt.

Absatz 1

Die Änderung eines Quartierplans

Absatz 1 wird neu in drei Buchstaben gegliedert. Wichtig anzumerken hierbei ist, dass Teilaufhebungen von bestehenden Quartierplanungen (unabhängig von deren Realisierungsgrad) einer Änderung eines Quartierplans gleichkommen und daher in diesem Verfahren zu behandeln sind. Das ist notwendig, da der verbleibende Quartierplan in sich weiterhin funktionieren muss. Für den aufgehobenen Teil des Quartierplans ist gleichzeitig eine adäquate Nachfolgeplanung festzulegen (im Sinne einer Aufhebung und Überführung in die Regelbauweise oder in einen eigenständigen Quartierplan).

Absatz 1 Buchstabe a

erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats;

Nach dem Erlass eines Quartierplans, unabhängig davon ob im einfachen oder im regulären Verfahren, gelten für dieses Gebiet die Zonen der Rahmennutzungsplanung als aufgehoben. Bei einer Änderung des Quartierplans ist deshalb stets die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat für den Änderungsbeschluss zuständig. Dies wird mit der vorliegenden Bestimmung klargestellt.

Absatz 1 Buchstabe b

kann unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb

des Quartierplanperimeters durchgeführt werden, wobei im Falle, wo sich die Grundeigentümerschaft über die Sicherung ihrer Rechte und Pflichten zur Realisierung des Quartierplans nicht einig sind, sinngemäss die Bestimmungen über die Baulandumlegung gelten;

Eine grosse Schwierigkeit bei der Änderung von Quartierplanungen stellen regelmässig die Eigentumsverhältnisse dar. Quartierplanungen hatten ursprünglich meistens wenige Grundeigentümerinnen. Nach der Realisierung der in den Quartierplanungen vorgesehenen Bauten, wurden diese oft veräussert, so dass danach viele Grundeigentümerinnen in einem Quartierplanperimeter vorhanden sein können. Wenn zwingend die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Grundeigentümerinnen erforderlich ist, um einen Quartierplan ändern zu können, ist dies mit sehr hohen Hürden für die Gemeinde verbunden. Im ungünstigsten Fall kann ein qualifiziertes Mehr, wie das bisher die Voraussetzung für eine Änderung war, gar nicht erreicht werden. Dadurch wird die Planung verhindert, selbst wenn eine solche an sich zweckmässig und sinnvoll wäre. Damit wird aber auch in die Planungshoheit der Gemeinden in einem erheblichen Mass eingegriffen. Neu soll deshalb eine Änderung des Quartierplans unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerschaft erfolgen können. Diese können die ihnen zustehenden Rechte im Rahmen des Quartierplanverfahrens wahrnehmen. Um die erforderlichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung der geänderten Quartierplanung sicherstellen zu können, wird auf das Baulandumlegungsverfahren verwiesen.

Absatz 2

Die Aufhebung eines Quartierplans

Auch Absatz 2 wird neu in zwei Buchstaben gegliedert.

Absatz 2 Buchstabe a

erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats, wobei gleichzeitig die Zonenvorschriften, die im Perimeter des aufzuhebenden Quartierplans gelten, zu beschliessen sind;

Nach dem Erlass eines Quartierplans, unabhängig davon ob im einfachen oder im regulären Verfahren, gelten für dieses Gebiet die Zonenvorschriften der Rahmennutzungsplanung als aufgehoben. Bei der Aufhebung eines Quartierplans ist deshalb sicherzustellen, dass für das Gebiet des Quartierplans die zonenrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten neu festgesetzt werden. Der enge Zusammenhang zwischen der Aufhebung des Quartierplans und der Neufestsetzung von Zonenvorschriften lässt es als sinnvoll erscheinen, dass beides durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat beschlossen wird. Dies wird mit der vorliegenden Regelung klargestellt.

Absatz 2 Buchstabe b

kann unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters beschlossen werden.

Die Aufhebung eines Quartierplans darf nicht von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Quartierplanperimeter abhängen, weil sonst die Planungshoheit der Gemeinden unzulässig eingeschränkt würde.

Absatz 2bis

Die grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten, die für den realisierten Quartierplan erforderlich waren, bleiben bestehen.

Es ist zu regeln, wie mit den Rechten und Pflichten umzugehen ist, die mit dem Erlass des Quartierplans geregelt wurden. Da davon auszugehen ist, dass ein Quartierplan auch realisiert wurde, müssen die entsprechenden, grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten Bestand haben. Dies wird entsprechend in diesem Absatz geregelt. Wurde ein Quartierplan nicht realisiert, können diejenigen Rechte und Pflichten im Grundbuch gelöscht werden, welche ursprünglich zur

Sicherstellung der Realisierung des Quartierplans dienen (z.B. Näherbaurechte). Andere Rechte wie z.B. gesicherte öffentliche Geh- und Fahrrechte bleiben bestehen.

Absatz 3

Wird mit der Realisierung eines Quartierplans nicht innert 5 Jahren seit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist er nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, kann der Quartierplan von der Gemeinde überprüft und gegebenenfalls geändert oder aufgehoben werden.

Bisher regelte das Raumplanungs- und Baugesetz die Möglichkeit, einen Genehmigungsentscheid zu einem Quartierplan auf Antrag der Gemeinde oder anderen am Quartierplan Beteiligten, durch den Regierungsrat widerrufen zu können. Was die Folgen eines solchen Widerrufs sind, liess das Gesetz offen. Gemäss § 40 Abs. 2 RBG gelten die Zonenvorschriften, soweit sie im Widerspruch zu einem Quartierplan stehen, als aufgehoben. Mit dem Widerruf der Genehmigung eines Quartierplans wäre somit für die Quartierplanfläche nicht mehr bestimmt, welche Nutzung darauf möglich ist. Dies gilt es zu vermeiden. Deshalb wird künftig auf das Instrument des Widerrufs verzichtet. An seine Stelle tritt die Möglichkeit, den Quartierplan aufheben zu können, wenn er nach 5 Jahren nicht oder nur zu einem kleinen Teil realisiert wurde und auch eine Änderung des Quartierplans nicht in Frage kommt. Mit einer allfälligen Aufhebung des Quartierplans ist gleichzeitig die neue Nutzungsmöglichkeit zu beschliessen. Dadurch wird sichergestellt, dass auf der vom aufzuhebenden Quartierplan belegten Fläche Bestimmungen zur zonenrechtlichen Nutzung festgesetzt sind. Die im Rahmen eines aufzuhebenden Quartierplans privatrechtlich geregelten Rechte und Pflichten (z.B. öffentliche Geh- und Fahrrechte), soweit sie zur Sicherstellung der Realisierung des aufzuhebenden Quartierplans dienen (z.B. Näherbaurechte), sollen bestehen bleiben. Deren Anpassung obliegt bei Bedarf den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie allenfalls involvierten Dritten. Die Regelung den Quartierplan unter bestimmten Voraussetzungen bereits nach 5 Jahren bei Bedarf ändern oder aufheben zu können, ist eine Spezialregelung, die in das Institut der Planbeständigkeit eingreift. Dieser Eingriff erscheint aber als gerechtfertigt, da beim Erlass eines Quartierplans davon ausgegangen werden muss, dass dieser nach seiner Genehmigung auch realisiert wird. Treten Umstände auf, die beim Erlass des Quartierplans nicht absehbar waren und die die Realisierung des Quartierplans verhindern, muss es möglich sein, die Planung vorzeitig anzupassen oder aufheben zu können. Diese Kompetenz soll dem planenden Gemeinwesen, also der Gemeinde zukommen.

§ 47a Aufhebung eines altrechtlichen Überbauungsplans

Ein Thema, das in den vergangenen Jahren vermehrt zu Diskussionen geführt hat, ist der Umgang mit altrechtlich erlassenen Überbauungsplanungen. Das sind Planungen, ähnlich einer Quartierplanung, die beschlossen wurden, noch bevor das Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft trat. Überbauungsplanungen finden sich mit unterschiedlichen Bezeichnungen, wobei häufig der Begriff der Gesamtüberbauung anzutreffen ist.

Absatz 1

Die Aufhebung eines altrechtlichen Überbauungsplans, wie insbesondere eine Gesamtüberbauung:

Die Frage stellte sich immer wieder, wie solche Planungen bei Bedarf aufgehoben und an ihrer Stelle den aktuellen Bedürfnissen angepasste Nutzungsmöglichkeiten beschlossen werden können. Wichtig ist, dass sich die Regelung nicht ausschliesslich an Überbauungspläne richtet, sondern damit sämtliche altrechtlichen Planungen verstanden werden, d.h. auch solche, die aus verschiedenen Planungselementen bestehen wie einem «Richtplan» mit daran angebundener Überbauungsordnung, etc.

Absatz 1 Buchstabe a

erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats, wobei

gleichzeitig die Zonenvorschriften, die im Perimeter des aufzuhebenden Überbauungsplans gelten, zu beschliessen sind;

Wie bei der Aufhebung von Quartierplanungen wird zunächst geregelt, dass die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat für die Aufhebung der Überbauungsplanung (bzw. anderer altrechtlicher Planungen) bei gleichzeitiger Festsetzung der neuen Zonenrechtsbestimmungen zuständig ist.

Absatz 1 Buchstabe b

kann unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans beschlossen werden;

Gleich wie bei der Aufhebung von Quartierplanungen wird ebenfalls geregelt, dass die altrechtlichen Überbauungsplanungen ohne die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft(en) aufgehoben werden können.

Absatz 2

Die grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten, die für den realisierten Überbauungsplan erforderlich waren, bleiben bestehen.

Auch bei der Aufhebung einer altrechtlichen Überbauungsplanung bleiben die grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten (z.B. öffentliche Geh- und Fahrrechte), soweit sie für den realisierten Überbauungsplan erforderlich sind (z.B. Näherbaurechte) bestehen. Eine allenfalls erforderliche oder gewünschte Bereinigung der Rechte und Pflichten hat durch die betroffene Grundeigentümerschaft zu erfolgen.

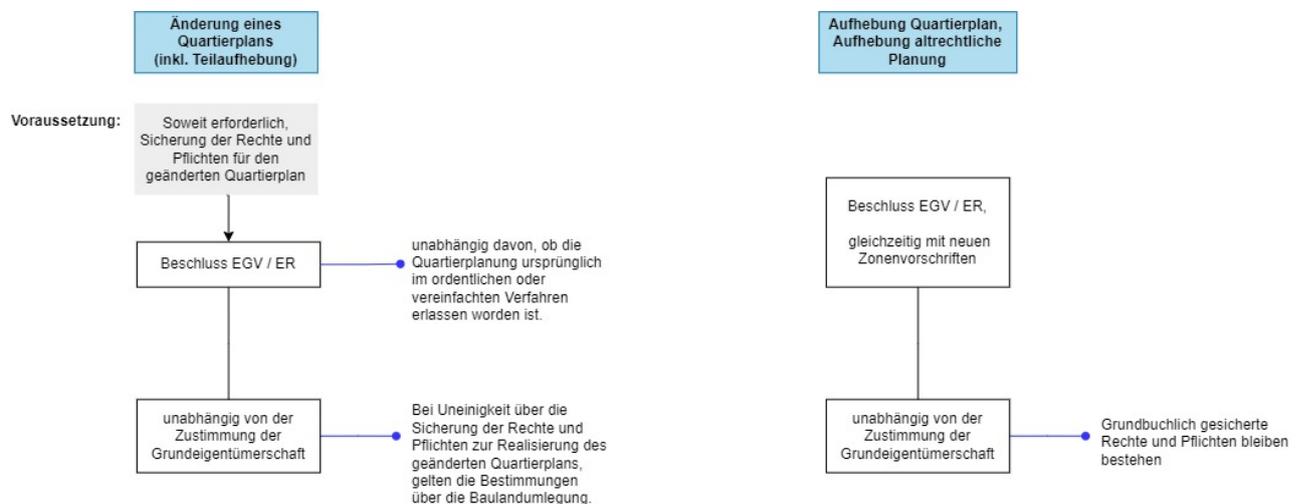
Absatz 3

Die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes sowie seiner Verordnung und die kommunalen Zonenvorschriften gehen allfälligen baurechtlichen Bestimmungen in altrechtlichen Überbauungsplänen und in den dazugehörigen Verträgen vor, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen.

Es bedarf einer Bestimmung, wie das Verhältnis zwischen baurechtlichen Bestimmungen in altrechtlichen Überbauungsplänen und den dazugehörigen Verträgen ist. Im Sinne der juristischen Methodenlehre gehen die aktuellen gesetzlichen oder zonenrechtlichen Bestimmungen vor.

1.4. Abbildung der Gesetzesanpassung

Die Kernelemente von Änderung und Aufhebung bestehender Sondernutzungsplanungen können der nachstehenden vereinfachten Abbildung entnommen werden.



1.5. Strategische Verankerung / Verhältnis zum Regierungsprogramm

Die Anpassungen folgen der regierungsrätlichen Langfristplanung ([AFP 2025 - 2028](#)) und insbesondere dem Ziel, «der Zersiedlung durch eine strategische, systematische und qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung nach innen [zu] begegnen, bei welcher die Verbesserung der gebauten und räumlichen Qualität im Vordergrund steht» (LFP 5 Räumliche Entwicklung).

1.6. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Grundlage der vorliegenden Anpassung bildet das Raumplanungs- und Baugesetz selbst.

1.7. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Allenfalls ergibt sich durch die Verfahrensvereinfachung ein positiver Zeit- und Aufwandeffect, der sich in geringeren Planungskosten niederschlagen kann.

1.8. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

1.9. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Die Vorlage stärkt die Gemeinden als Planungsträgerinnen und trägt zur Klärung der Verfahren bei. Auswirkungen auf KMU sind nicht bzw. nicht speziell zu erwarten, da es sich primär um eine technische Anpassung in den Planungsverfahren handelt.

1.10. Ergebnis des allfälligen Vernehmlassungsverfahrens

...

1.11. Vorstösse des Landrats

Postulat [2023/96](#) «Flexibilisierung von Quartierplanung»

Am 9. Februar 2023 reichte die Bau- und Planungskommission des Landrats, vertreten durch Urs Kaufmann, das Postulat 2023/96 «Flexibilisierung von Quartierplanungen» ein, welches am 25. Mai 2023 mit folgendem Wortlaut überwiesen wurde:

«Zonenpläne legen die Nutzungen (beispielsweise Bau-, Grün-, Landwirtschaftszonen) innerhalb eines Gemeindegebiets fest. Bei einem Quartierplan handelt es sich um eine Sondernutzungsplanung, welche in den §§ 37-47 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG, SGS 400) geregelt wird. So hält die Planungshilfe Quartierplanung des Amtes für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft fest:

«Die Quartierplanung ist ein Instrument der Sondernutzungsplanung. Mit der Quartierplanung wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch und erschliessungsmässig gute sowie umweltgerechte Arealüberbauung bezweckt, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Mit der Quartierplanung kann von den Zonenvorschriften (Regelbauweise) sowie der Erschliessungsplanung abgewichen werden.»

Mit einem Quartierplan kann folglich von der Regelbauweise, wie sie von der Rahmennutzungsplanung mit den Zonenvorschriften (Zonenplan und Zonenreglement) umschrieben wird, abgewichen werden. Beispielsweise können im Rahmen eines Quartierplans viergeschossige Bauten realisiert werden, während die Rahmennutzung nur zweigeschossige Gebäude zulässt. Quartierplanungen eignen sich für grössere Areale, ermöglichen massgeschneiderte Lösungen, Überbauungen mit hohen Qualitäten und eine verdichtete

Bauweise. Es können auch ökologische Vorgaben, beispielsweise der Einsatz von erneuerbaren Energien, gemacht werden.

Beim Quartierplanvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Beteiligten einer Quartierplanung, wobei die Rechte und Pflichten so zu regeln sind, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. § 47 RBG regelt die Änderung und Aufhebung von Quartierplänen. So halten Abs. 1 und 2 zu Änderungen fest «Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.» Und: «Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.» Abs. 3 statuiert zur Aufhebung eines Quartierplans: «Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert 5 Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen.» Nach der heutigen gesetzlichen Regelung können Quartierpläne somit nur aufgehoben werden, wenn sie nicht innerhalb von fünf Jahren umgesetzt oder nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden. Erfolgt eine Teilumsetzung – beispielsweise zur Hälfte – besteht für eine Gemeinde keine Möglichkeit zur Aufhebung eines Quartierplans und eine unter Umständen unbefriedigende Situation bleibt weiterhin bestehen.

In den letzten Jahren hat die Anzahl an Quartierplanungen stark zugenommen; im Kanton Basel-Landschaft gibt es etwa 400. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigt. Als Beispiel ist die Gemeinde Oberwil zu nennen, auf deren Gemeindegebiet sich etwa 15 Quartierplanungen befinden.

Es zeigt sich immer wieder, dass es sich beim Instrument der Quartierplanung um ein starres Instrument handelt: Gewisse Planungen wurden bereits vor 30 Jahren erstellt und erscheinen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss. Sie - und insbesondere die Quartierplanverträge - können nicht geändert oder angepasst werden. Einer Änderung dieser privatrechtlichen Verträge müssten somit alle Beteiligten zustimmen, was sich je nach Anzahl der Parteien schwierig gestaltet. Gemeinden können zudem nicht mehr zeitgemässe Regelungen eines Quartierplans nicht übersteuern, beispielsweise im Rahmen einer Revision der Zonenplanung. Dies kann dazu führen, dass Quartierpläne die Weiterentwicklung einer Gemeinde blockieren und verunmöglichen.

Es zeigt sich auch, dass bei alten Überbauungen basierend auf Quartierplänen oder sogar noch altrechtlichen Gesamtüberbauungen zeitgemässe Sanierungen/Neubauten/Ergänzungen nur sehr eingeschränkt oder kaum möglich sind. Beispielsweise würde ein allfälliger Ersatzneubau mit höheren Dämmstärken innerhalb des vorgegebenen Bauvolumens schliesslich zu einem kleineren Wohnraum und zu einem Minderwert für den Gebäudeeigentümer führen. Hier müsste es unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien für den Gemeinderat möglich sein, zeitgemässe und zonenreglements-konforme Ausnahmen zu gewähren (z.B. Wintergarten-Erweiterungen; Tolerierung von Isolationsmehrstärken auch bei Ersatzneubauten; Gewährung für allfällige Nutzungsboni gemäss Zonenreglement usw.).

Der Regierungsrat wird beauftragt, zu prüfen und zu berichten,

- **wie Quartierpläne und allfällige spätere Anpassungen in anderen Kantonen gehandhabt werden**
- **ob gewisse Kompetenzen für die Gemeinden geschaffen werden können, um kleinere und zeitgemässe Abweichungen von den bestehenden Plänen/Reglementen von Quartierplanungen resp. altrechtlichen Gesamtüberbauungen zu ermöglichen,**
- **ob und wie eine spätere, aus übergeordneter Sicht erforderliche Anpassung von Quartierplänen ermöglicht werden kann und**
- **ob bzw. welche Anpassungen der rechtlichen Grundlagen dazu erforderlich sind.»**

Sondernutzungsplanungen tragen in den Kantonen verschiedene Namen. Neben dem Quartierplan gibt es Gestaltungspläne, Bebauungspläne oder beispielsweise auch Überbauungsordnungen. Entsprechend vielfältig sind ihre planerischen Wirkungen und die damit verbundenen Verfahren. Wichtiger ist es, das heutige Instrument des Quartierplans im Kanton Basel-Landschaft zu überprüfen und dem Titel des Postulats folgend zu flexibilisieren. Die Erkenntnisse der Bau- und Planungskommission treffen zu. Realisierte Quartierplanungen lassen sich nur mit hohem Aufwand verändern oder anpassen. Der entscheidende Faktor für eine Flexibilisierung ist es, die Verfahren den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu präzisieren bzw. zu klären und die Veränderbarkeit dieser Planungen zu verbessern.

Dabei sind kleinere Eingriffe, die das Quartierplankonzept nicht tangieren (und keine Änderung an den bestehenden Rechten und Pflichten der Beteiligten erfordern) heute schon möglich. Meist reichen diese kleineren Eingriffe jedoch nicht aus, insbesondere wenn bestehende Planungen erneuert bzw. saniert und damit auch gleich weiterentwickelt werden sollen.

Mit dem vorliegenden Entwurf einer Modernisierung der Verfahren können Änderungen und Aufhebungen von Quartierplanungen flexibler angegangen werden. Zudem wird der Umgang mit altrechtlichen Überbauungsplanungen geregelt.

2. Anträge

2.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

Das Raumplanungs- und Baugesetz wird gemäss Beilage geändert.

2.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrats

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung folgender Vorstösse mit entsprechender Begründung:

Postulat 2023/96 «Flexibilisierung von Quartierplanungen»

Liestal, 3. Juni 2025

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Isaac Reber

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

3. Anhang

- Landratsbeschluss
- Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes
- Synopse zur Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes

Landratsbeschluss

betreffend Modernisierung von Quartierplanungen zu deren einfacheren Änderung und Aufhebung – Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Raumplanungs- und Baugesetz wird gemäss Beilage teilrevidiert.
2. Das Postulat 2023/96 «Flexibilisierung von Quartierplanungen» wird abgeschrieben.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Der Präsident

Die Landschreiberin: