

Synopse

Modernisierung QP

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (SGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **400**
Aufgehoben: –

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
	Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	
	<i>Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:</i>	
	I.	
	Der Erlass SGS 400 , Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998 (Stand 1. Januar 2024), wird wie folgt geändert:	
§ 43 Eigentumsverhältnisse		Wenn Quartierplanverträge nicht mehr Genehmigungsvoraussetzung sind, macht es keinen Sinn einen Paragraphen so zu benennen. Es wird wieder der ursprüngliche Titel von § 43 verwendet, zumal in dieser Bestimmung die Regelung der Eigentumsverhältnisse vorgegeben wird.
¹ Für Quartierpläne innerhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:		

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
<p>a. Die an der Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regeln die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag.</p> <p>b. Kommt ein Quartierplanvertrag nicht zustande, werden die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt, sofern dem Quartierplan eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmt, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt.</p> <p>² Für Quartierpläne ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht gilt:</p>	<p>a. Die an einer Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer regeln, soweit dies für die Realisierung des Quartierplans erforderlich ist, die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten untereinander, mit der Gemeinde und mit Dritten.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
<p>a. Wird der Quartierplan von den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern veranlasst, sind die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten im Quartierplanvertrag zu regeln.</p> <p>b. Wird der Quartierplan von der Gemeinde veranlasst, muss ihm eine Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zustimmen, die zusammen über mindestens 2/3 der Quartierplanfläche verfügt. Die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten werden vom Gemeinderat nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ Vertraglich geregelte Bauvorschriften sind im Baubewilligungsverfahren unbeachtlich.</p>	<p>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.</p> <p>Analog der geänderten Regel in § 43 Abs. 1 lit. b. soll auch bei Quartierplänen, die von der Gemeinde veranlasst werden, nur noch die Zustimmung der Grundeigentümerschaft über das Flächenquorum massgebend sein.</p> <p>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.</p>
<p>§ 46 Genehmigung</p>		

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
<p>¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.</p> <p>² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.</p>	<p>¹ Der Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Quartierplänen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats.</p> <p>² <i>Aufgehoben.</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>§ 47 Änderung und Aufhebung des Quartierplans</p> <p>¹ Änderungen des Quartierplans können nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.</p>	<p>§ 47 Änderung, Aufhebung und Überprüfung eines Quartierplans</p> <p>¹ Die Änderung eines Quartierplans:</p>	<p>Redaktionelle Anpassung des Titels. Statt Quartierplänen wird neu Quartierplan verwendet, was sprachlogisch zu den Bestimmungen in den Absätzen von § 47 passt. Ausserdem wird der Widerruf eines Quartierplans aus dem Titel gestrichen (Vgl. dazu die Bemerkungen zu § 47 Abs. 3 nachfolgend). An seiner Stelle wird die Überprüfung des Quartierplans, die in § 47 geregelt wird, ergänzt.</p>

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
	<p>a. erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats;</p> <p>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;</p>	<p>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.</p> <p>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 vorgesehen 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.</p>

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
<p>² Bei Änderungen, welche das Gesamtkonzept nicht berühren, ist eine Anpassung des Quartierplanvertrages nicht erforderlich.</p>	<p>² Die Aufhebung eines Quartierplans:</p> <p>a. erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats, wobei gleichzeitig die Zonenvorschriften, die im Perimeter des aufzuhebenden Quartierplans gelten, zu beschließen sind;</p> <p>b. kann unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters beschlossen werden.</p> <p>^{2bis} Die grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten, die für den realisierten Quartierplan erforderlich waren, bleiben bestehen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 dienten (z.B. Näherbaurechte). Andere Rechte wie z.B. gesicherte öffentliche Geh- und Fahrrechte bleiben bestehen.</p>

³ 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.

³ Wird mit der Realisierung eines Quartierplans nicht innerhalb von 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

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
		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.
	<p>§ 47a Wirkung und Aufhebung altrechtlicher Überbauungspläne</p> <p>¹ Die Aufhebung eines altrechtlichen Überbauungsplans, wie insbesondere eine Gesamtüberbauung:</p> <p>a. erfolgt durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung oder des Einwohnerrats, wobei gleichzeitig die Zonenvorschriften, die im Perimeter des aufzuhebenden Überbauungsplans gelten, zu beschliessen sind;</p> <p>b. kann unabhängig von der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans beschliessen werden;</p>	<p>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. Die Frage stellte sich immer wieder, wie solche Planungen bei Bedarf aufgehoben und an ihrer Stelle den aktuellen Bedürfnissen angepasste Nutzungsmöglichkeiten beschliessen werden können. Wie bei der Aufhebung von Quartierplanungen wird zunächst geregelt, dass die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat für die Aufhebung der Überbauungsplanung bei gleichzeitiger Festsetzung der neuen Zonenrechtsbestimmungen zuständig ist.</p> <p>Gleich wie bei der Aufhebung von Quartierplanungen wird ebenfalls geregelt, dass die altrechtlichen Überbauungsplanungen ohne die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft aufgehoben werden können.</p>

Geltendes Recht	5. Entwurf Modernisierung Quartierplanung nach MBV	Kommentierungen
	<p>² Die grundbuchlich gesicherten Rechte und Pflichten, die für den realisierten Überbauungsplan erforderlich waren, bleiben bestehen.</p> <p>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.</p>	<p>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 Recht und Pflichten hat durch die betroffene Grundeigentümerschaft zu erfolgen.</p> <p>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.</p>
	II.	
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>	
	III.	
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>	
	IV.	
	<p>Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Teilrevision fest.¹⁾</p> <p>Liestal, Im Namen des Landrats der Präsident: die Landschreiberin: Heer Dietrich</p>	

1) Vom Regierungsrat am \$ mit RRB Nr. \$\$\$ auf den \$ in Kraft gesetzt.