

## Vorlage an den Landrat

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

2026/5086

vom 21. April 2026

#### **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-Landschaft<sup>1</sup>. 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,*

---

<sup>1</sup> 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 entspricht und 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 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.

**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 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 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 Wirkung und Aufhebung altrechtlicher Überbauungspläne**

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.

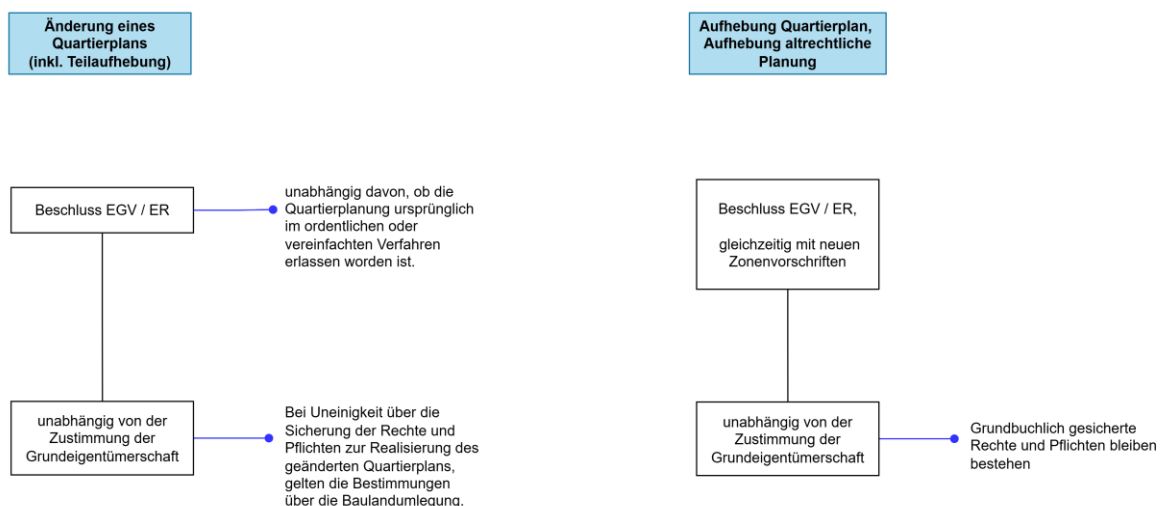
**Absatz 3**

*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, schematisierten 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.

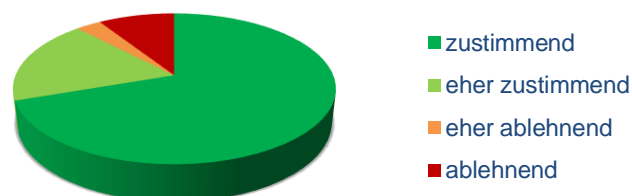
### 1.9. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e<sup>bis</sup> Geschäftsordnung Landrat](#))

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 Vernehmlassungsverfahrens

Mit Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens gingen total 33 Stellungnahmen ein. An der Vernehmlassung haben sich 6 Parteien beteiligt (EVP, FDP, Grüne, SP, Die Mitte und SVP), 6 Verbände und Regionen (Wirtschaftskammer (WIKA), Hauseigentümerverband (HEV), Bauverwalterkonferenz, Region Birsstadt, Region Leimental Plus, FSU) der VBLG sowie 19 Gemeinden (wovon sich 9 dem VBLG explizit angeschlossen haben). Gemäss den Statuten des VBLG haben sich damit 76 Gemeinden indirekt der Stellungnahme des VBLG angeschlossen. Zudem hat sich ein Planungsbüro vernehmen lassen.

Die Rückmeldungen waren überwiegend positiv, insbesondere von den Gemeinden, dem VBLG, der Baselbieter Bauverwalterkonferenz und der Region Leimental Plus. Die Region Birsstadt beurteilt die Stossrichtung positiv und regt weitere Liberalisierungen für die Gemeinden an. Ablehnend oder eher ablehnend äussern sich dagegen SVP, FDP, WIKA und HEV:



Die Auswertung der Ergebnisse zeigt ein grundsätzlich positives Bild der ausgearbeiteten Gesetzesvorlage. Gleichwohl äussern sich zwei Parteien und zwei Verbände kritisch oder ablehnend mit ähnlich lautenden Begründungen. Es ist wichtig, diese Anliegen aufzugreifen, besonders da sich einzelne Punkte aus Sicht des Regierungsrats auflösen bzw. klarer erläutern lassen. Diese Punkte werden in den nachfolgenden Abschnitten 1.10.1 bis 1.10.8 erläutert.

Daneben regen die Region Birsstadt und die sich anschliessenden Gemeinden bestimmte Änderungen an. Darauf wird ab Abschnitt 1.10.9 eingegangen.

### **1.10.1 Doppeltes Quorum**

Die ablehnende Minderheit der Vernehmlassenden (SVP, FDB, WIKA und HEV) sehen im Beibehalt des doppelten Quorums einen Schutz kleinerer Eigentümerschaften. Auf das doppelte Quorum soll deshalb nicht verzichtet werden.

Quartierplanungen sind das Ergebnis eines Konsenses zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Planungsträgerin (der Gemeinde). Sind sie sich über die Planung einig, unterzeichnen sie einen Quartierplanvertrag, der die Eigentumsverhältnisse sowie die Rechte und Pflichten zur Umsetzung der Quartierplanung regelt. Können sie sich nicht einigen, soll aber an der Planung festgehalten werden, braucht es ein Bereinigungsverfahren. Hierfür sieht das Raumplanungs- und Baugesetz (bereits heute) das sogenannte «Baulandumlegungsverfahren» vor. Das Baulandumlegungsverfahren kann einschneidend wirken und Jahre dauern. Es sieht verschiedene Rechtsmittel vor. Damit ist es nahezu aussichtslos, eine Planung gegen den Willen von einzelnen Eigentümerschaften durchzusetzen.

Das «Quorum» dient heute als «Einstiegshürde» in das Baulandumlegungsverfahren. Beim erstmaligen Erlass eines Quartierplans ist eine solche Hürde richtig, sie schützt kleinere Eigentümerinnen und Eigentümer.

Die Sicherung der Eigentumsverhältnisse sowie von Rechten und Pflichten bildet im heutigen Raumplanungs- und Baugesetz einen unbestrittenen fundamentalen Baustein, enthält aber auch einen folgenschweren Fehler, wenn die Planung realisiert ist. Planungsvorstellungen, Ziele und Vorgaben können sich im Laufe der Jahre verändern, daher muss ein Nutzungsplan anpassbar sein. Nutzungsplanung ist eine öffentliche Aufgabe. Sie kann nicht an Private delegiert werden. Dies ist notwendig, da sonst die Gefahr besteht, dass private Interessen die Umsetzung öffentlicher Interessen unterlaufen. Mit dem basellandschaftlichen Quartierplan wird genau diese Planungshoheit der Gemeinden in Frage gestellt. Zur Änderung eines Quartierplans müssen auch sie das doppelte Quorum erreichen. Schaffen es die Gemeinden nicht, die Anzahl notwendiger Eigentümerinnen und Eigentümer mit den erforderlichen Flächenanteilen zu überzeugen, ist eine Plananpassung gescheitert, ohne dass die Gemeindeversammlung darüber beschliessen kann. Diese Konstellation ist in der Raumplanung systemfremd. Kein anderer Kanton kennt eine solche Regelung.

Der Regierungsrat ist deshalb überzeugt, dass bei Änderungen und Aufhebungen von Quartierplanungen auf ein Quorum, wie es heute vorgesehen ist, zu verzichten ist. Da in den vergangenen 20 Jahren *keine* Baulandumlegung gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zum Erlass eines Quartierplans durchgeführt wurde, ist der RR überzeugt, dass auch beim Erlass auf ein doppeltes Quorum verzichtet werden kann.

### **1.10.2 Änderung oder Aufhebung - Zustimmung der Eigentümerschaft**

Die Möglichkeit zur Änderung oder Aufhebung rechtskräftiger Quartierpläne durch die Gemeinden wird kritisch gesehen, da sie die Planungssicherheit und Mitwirkungsrechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gefährdet. Diese hätten im Vertrauen auf den Bestand des Quartierplans verbindliche Vereinbarungen getroffen, die nicht einseitig aufgehoben werden dürfen. Änderungen oder Aufhebungen sollten daher weiterhin nur mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erfolgen.

Das Einbringen von Interessen ist ein zentraler Prozess in der Ausgestaltung einer Quartierplanung und auch bei ihrer Änderung oder Aufhebung. Die Gemeinden sind und bleiben

bei Quartierplanungen verpflichtet, der Bevölkerung und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Möglichkeit zur Mitwirkung zu geben (§ 7 RBG und Artikel 4 RPG).

Vertragliche Vereinbarungen (in der Regel mit dem «Quartierplanvertrag») werden mit der vorliegenden Revision nicht in Frage gestellt. Bestehende Verträge bleiben für die Vertragsparteien verbindlich. Sie werden weder mit der Gesetzesvorlage noch später mit einer geänderten Planung aufgehoben.

Die Gesetzesvorlage trennt die öffentlich-rechtliche Planungsebene (in der Hoheit der Gemeinden) von der privatrechtlichen Vertragsebene (in der Zuständigkeit der Unterzeichnenden). Die Gemeinden müssen Nutzungsplanungen ändern können, ohne dass dafür die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder Vertragsanpassungen zwingende Voraussetzungen sind.

Quartierplanungen bleiben ein gemeinsam erarbeitetes Planungsinstrument. Mit den vorgeschlagenen Änderungen können die Gemeinden Planungen nicht willkürlich verändern oder aufheben. Quartierpläne unterstehen wie alle anderen Planungen der Planbeständigkeit. Die Investitionssicherheit bleibt damit gewährleistet. Jede Planung bedarf einer öffentlichen Mitwirkung. Jede erlassene Planung untersteht dem Referendum. Die Rechtsmittel bleiben unberührt. Im Grundbuch gesicherte Rechte und die abgeschlossenen Verträge bleiben bestehen. Das heisst, durch das öffentliche-rechtliche Planungsverfahren, das zum Ziel die Änderung oder Aufhebung einer Quartierplanung hat, wird in die privatrechtlich geregelten Verhältnisse nicht eingegriffen.

### **1.10.3 Erhalt des Quartierplanvertrags**

Der Quartierplanvertrag enthalte die wesentlichen Vereinbarungen der Beteiligten wie Dienstbarkeiten, etc. und sei für die Realisierbarkeit der Planung entscheidend. Auf den Quartierplanvertrag soll deshalb nicht verzichtet werden.

Die Sicherung der Eigentumsverhältnisse sowie von Rechten und Pflichten zur Umsetzung einer Quartierplanung bleibt ein zentraler Bestandteil jeder Quartierplanung. Im Sinne eines liberalen und staatlich schlanken Ansatzes obliegt es jedoch den Beteiligten, dafür besorgt zu sein, dass sie die erforderlichen Regelungen untereinander treffen. Die Gesetzesvorlage folgt dabei der sachgerechten Trennung von öffentlichem (Planungs-) und privatem (Vertrags-) Recht. Insofern wird der «Quartierplanvertrag» nicht verschwinden. Künftig wird sein Vorliegen aber keine Voraussetzung mehr sein, damit eine Quartierplanung genehmigt werden kann. Die Sicherung von Rechten und Pflichten bei Quartierplanungen bleibt gemäss § 43 Abs. 1 Bst. a RBG nach wie vor ein Planungserfordernis. Bereits heute werden bei komplexeren Planungen neben dem eigentlichen Quartierplanvertrag zusätzliche privatrechtliche Verträge zwischen den an der Quartierplanung Beteiligten abgeschlossen. Diese werden dem Regierungsrat weder eingereicht noch hat er von deren Inhalt Kenntnis.

### **1.10.4 Umgang mit altrechtlichen Planungen**

Eine einseitige Aufhebung der altrechtlichen Planung würde dem Vertrauensschutzprinzip widersprechen und die Planungs- und Rechtssicherheit sowie das Vertrauen und Investitionsbereitschaft gefährden.

Derzeit fehlt eine klare gesetzliche Grundlage dafür, wie altrechtliche Planungen überhaupt geändert oder aufgehoben werden können. Es ist daher notwendig, eine entsprechende Regelung zu schaffen. Altrechtliche Planungen – also solche, die vor Inkrafttreten des Raumplanungs- und Baugesetzes entstanden sind – sind mittlerweile mindestens 27 Jahre alt. Die Planbeständigkeit wird gemeinhin mit einem Zeithorizont von 15 Jahren bemessen. Nach 15 Jahren seit Erlass einer Planung kann sich eine Grundeigentümerschaft kaum mehr auf die Planbeständigkeit berufen. Daraus folgt, dass der Vertrauensanspruch der Grundeigentümerschaften in die Planung und

damit in die Planungs- und Rechtssicherheit nicht auf unbestimmte Zeit andauert, sondern mit der Dauer der bestehenden Nutzungsplanung abnimmt. Hingegen ist ein Verfahren erforderlich, das den Gemeinden Klarheit und Sicherheit darüber verschafft, wie sie Artikel 21 RPG (Verbindlichkeit und Anpassung von Planungen) auch bei altrechtlichen Planungen sachgerecht umsetzen können. Altrechtliche Planungen sollen – wie jede andere Planung auch – durch Beschluss der Gemeindeversammlung geändert werden können. Vertragliche Vereinbarungen und bestehende Grundbucheinträge bleiben davon unberührt; sie werden weder verändert noch aufgehoben. Die Eigentumsgarantie bleibt vollumfänglich gewährleistet.

### **1.10.5 Härtefallregelung**

Sollte es künftig möglich sein, Änderungen oder Aufhebungen ohne Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer vorzunehmen, müsse das Gesetz zwingend eine Härtefallklausel enthalten.

Der Planungsrecht sieht verschiedene Bestimmungen vor, die den Schutz des Grundeigentums gewährleisten: Zunächst ist das Quartierplanverfahren grundsätzlich ein konsensorientiertes Planungsinstrument. Sollten betroffene Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, mit dem Quartierplan nicht einverstanden sein und deshalb dagegen Einsprache erhoben haben, können sie innert einem Jahr nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans von der Gemeinde die Übernahme ihrer im betroffenen Gebiet liegenden Grundstücke gegen volle Entschädigung verlangen (§ 44 RBG). Würde umgekehrt eine Aufhebung der Planung zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkämen, müsste die Gemeinde die Betroffenen voll entschädigen (§ 78 RBG). Weiter gilt auch bei Quartierplanungen die Planbeständigkeit im Grundsatz (Rechtsprechung zu Artikel 21 RPG). Speziell kann die Gemeinde bei unverwirklichten Quartierplanungen eine Überprüfung nach 5 Jahren vornehmen. Gegenüber der heutigen Regelung wonach eine Überprüfungspflicht nach 5 Jahren besteht, wird mit der Revision nur noch die Möglichkeit der Überprüfung geregelt. Schliesslich gilt auch bei Quartierplanungen die Bestandesgarantie. Danach dürfen auf der Grundlage einer rechtmässigen Planung realisierte Bauten erhalten und unterhalten, etc. werden (§ 109 ff. RBG).

### **1.10.6 Baulandumlegung**

Die automatische Anwendung der Baulandumlegung bei Uneinigkeit birgt erhebliches Konfliktpotenzial und gefährdet die Planungs- und Investitionssicherheit. Stattdessen brauche es vorgelagerte Mechanismen zur Konfliktlösung.

Der grundsätzliche Mechanismus zum Umgang bei Uneinigkeit ändert sich mit der vorliegenden Gesetzesvorlage nicht. Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht die Baulandumlegung als Verfahren vor, um eine Einigung zwischen den Betroffenen zu erreichen. Das ist bereits heute so geregelt: Kommt kein Quartierplanvertrag (oder eine Anpassung desselben) zustande, «werden die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten nach den Bestimmungen über die Durchführung der Baulandumlegung festgelegt» (§ 43 Abs. 1 Bst. a. und Abs. 2 Bst. b. RBG). An diesem Instrument oder dem Mechanismus werden keine Änderungen vorgesehen.

### **1.10.7 Monitoring**

Die Revision habe schwer absehbare Auswirkungen auf Grundeigentum, Investitionen und die Entwicklung von Standorten, insbesondere im Hinblick auf mögliche Konzentrationsprozesse zugunsten grosser Eigentümer. Daher sei ein gesetzlich verankertes Monitoring mit klaren Kriterien zu Eigentumsverhältnissen, Änderungen, Wirkungen und Folgekosten sowie einer regelmässigen Berichterstattung an den Landrat und die Öffentlichkeit erforderlich.

Die Durchführung der Zonenplanung obliegt grundsätzlich den Gemeinden. Diese umfasst auch Quartierplanungen. Aus diesem Grund liegen nur wenige Kennwerte zu den Quartierplanungen bei den kantonalen Behörden vor. Die Einführung eines entsprechenden Monitorings würde, wie

richtig festgestellt wurde, eine Verpflichtung der Gemeinden mit sich bringen, dem Kanton entsprechende Daten zu liefern. Ein solches Monitoring ist mit einem administrativen Aufwand für die Gemeinden, aber auch für den Kanton verbunden. Der Zusammenhang zwischen dem geforderten Monitoring und den offenbar befürchteten Auswirkungen auf das Grundeigentum ist nicht nachvollziehbar. Das Grundeigentum bleibt mit der vorgesehenen Revision gewahrt und die Auswirkungen sind im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Kompetenz der Gemeinden nicht anders zu beurteilen, als bei jedem Raumplanungsakt, den Gemeinden vollziehen. Es geht bei der Revision darum, die Gemeinden im Falle von Quartierplanungen und altrechtlichen Überbauungsplänen in die Lage zu versetzen, dass sie auch für Gebiete, die mit solchen Planungen belegt sind, ihre Planungspflicht überhaupt wahrnehmen können. Die betroffene Grundeigentümerschaft ist, wie das ebenfalls bei jedem Raumplanungsakt der Gemeinden der Fall ist, durch die Mitwirkungsmöglichkeit im Planungsprozess integriert.

Zum Erheben von Kennwerten: Aufgrund der Komplexität von Quartierplanungen existiert derzeit noch kein Datenmodell für Geobasisdaten (wie z.B. für Zonenpläne oder Bau- und Strassenlinienpläne). Vorgesehen ist, dieses Modell in den nächsten Jahren zu erarbeiten. Darin könnten bestimmte Kennwerte zu Quartierplanungen erfasst werden. Damit liesse sich die bauliche Entwicklung besser nachvollziehen und es könnten Rückschlüsse auf Planungseffekte gezogen werden. Offen ist, wie bestehende Quartierplanungen (rund 600 an der Zahl) «nacherfasst» werden sollen. Eine zweckmässige Lösung wäre es, diese über die Datenverwaltungsstellen der Gemeinden erheben zu lassen. Dafür soll ein Betrag von rund CHF 400'000 in der Aufgaben- und Finanzplanung verteilt auf die kommenden 5 Jahre vorgesehen werden. Damit wird nicht nur eine Datenbasis geschaffen, sondern auch dem Anliegen der Vernehmlassenden Rechnung getragen. Für ein gesetzlich geregeltes Monitoring zu Sondernutzungsplanungen oder zu altrechtlichen Überbauungen besteht jedoch kein erkennbarer, Nutzen stiftender Bedarf.

#### **1.10.8 Planungshoheit, Kritik an Überprüfung nach 5 Jahren**

Das Raumplanungs- und Baugesetz verlangt heute die Überprüfung und (nötigenfalls) Anpassung einer nicht oder nur zu kleinen Teilen realisierten Planung nach 5 Jahren. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplans dabei zu widerrufen (§ 47 Abs. 3 RBG).

Das Ziel einer Überprüfung nach 5 Jahren ist sinnvoll, da ein Quartierplan in einem strukturierten und aufwändigen Prozess mit der Absicht erarbeitet wurde, diesen zeitnah umzusetzen. Konnte ein Quartierplan nach seiner Genehmigung nicht realisiert werden, ist es wichtig, sich mit den Beweggründen auseinanderzusetzen und entweder die Beteiligten bei der Realisierung zu unterstützen oder - sollten entsprechende Gründe vorliegen - die Planung anzupassen. Heute ist auch ein Widerruf der Planung möglich, welches wohl ein «Rücküberführen» in die Regelbauzone bedeutet, was aber das Gesetz nicht klar regelt. Dadurch entstehen Unsicherheiten im Planungsprozess selbst. Mit der Klärung dieser Thematik in der Revision, fällt diese Unsicherheit ein für alle Mal weg.

Die Revisionsvorlage verfolgt bei der Anpassung von § 47 Abs. 3 i.V.m. § § 47 Abs. 2 Bst. a. RBG zwei Ziele: eine Liberalisierung - weg von der Überprüfungspflicht und eine Verfahrensklärung, da die Folgen eines Widerrufs unklar sind. Statt der Widerrufsmöglichkeit wird neu die Möglichkeit zur Aufhebung der Planung eingeführt. Das bedingt den gleichzeitigen Beschluss von Zonenvorschriften (§ 47 Abs. 2 Bst. a. RBG), was Klarheit sowohl für das Verfahren als auch Rechtssicherheit für die Betroffenen schafft. Zudem wird die Überprüfungspflicht in eine «Kann»-Formulierung umgewandelt. Damit müssen die Gemeinden nur bei einem allfälligen Bedarf nicht oder nur teilweise realisierte Quartierplanungen überprüfen. Die Aufhebung einer Quartierplanung bildet die letzte Möglichkeit, wenn eine Realisierung selbst in den kommenden Jahren aussichtslos erscheint. Dies eröffnet auch der Grundeigentümerschaft, die von einer nicht realisierten Quartierplanung betroffen ist, die Möglichkeit, wieder relativ einfach in das System der Rahmennutzungsplanung zurückzukehren und ein Bauvorhaben in der Regelbauweise zu realisieren.

### **1.10.9 Verzicht auf Quorumsregelung**

Auf das Festschreiben eines Quorums als Voraussetzung für die Regelung der Rechte und Pflichten im Rahmen einer Quartierplanung soll vollständig verzichtet werden. Eine Flächenregelung würde Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit grossem Flächenanteil bevorteilen. Mit einem Verzicht werde dies ausgeglichen und die Quartierplanung den anderen Planungsinstrumenten gleichgestellt.

Die gleichwertige Einordnung der Planungsinstrumente Quartierplanung und Rahmennutzungsplanung ist schlüssig. Mit dem mit der Revision vorgeschlagenen Quorumsverzicht bei Änderungen oder Aufhebung bei Quartierplanungen (und altrechtlichen Überbauungen) wird diesem Umstand Rechnung getragen. Beim erstmaligen Erlass einer Quartierplanung könnte die Aufhebung eines Quorums diskutiert werden (siehe Ziffer 1.10.1). In diesem Fall kommt dem Quorum aber eine andere Funktion zu, ist es doch eine zwingende Voraussetzung zum Einstieg in ein Baulandumlegungsverfahren, sofern sich die von einer Quartierplanung betroffene Grundeigentümerschaft nicht einvernehmlich über Rechte und Pflichten einigen kann. Das Quorum ist deshalb beim Erlass von Quartierplanungen beizubehalten.

### **1.10.10 Zuständigkeit bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren**

Bei Quartierplanungen nach vereinfachtem Verfahren, sollen Änderungen weiterhin durch den Gemeinderat erlassen werden können.

Der Gesetzesentwurf sieht bei Änderungen an Quartierplanungen - unabhängig des ursprünglichen Erlasses - einen Beschluss durch die Gemeindeversammlung (oder den Einwohnerrat) vor. Dies aus verschiedenen Gründen: Die Verfahren werden vereinheitlicht - neu ist nur die Gemeindeversammlung für Änderungen zuständig. Dadurch wird ein Interpretationsspielraum - wie weit eine Änderung noch in der Kompetenz des Gemeinderats liegen kann - geschlossen und damit Klarheit für alle Parteien geschaffen.

Bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren sind die dafür vom Gemeinderat zu beachtenden, eng umschriebenen Rahmenbedingungen in den Zonenvorschriften klar definiert. Ein Quartierplan, der im vereinfachten Verfahren erlassen wurde, löst die Zonenvorschriften grundsätzlich ab. Ein Rückgriff auf diese ist deshalb kaum möglich und selbst wenn; sobald sich die Zonenvorschriften ändern (in der Regel alle 15 Jahre), kann nicht mehr auf früher geltende Vorschriften abgestellt werden. Diese werden mit den neuen Zonenvorschriften aufgehoben. Damit fehlt die Grundlage, worauf sich der Gemeinderat bei einer Änderung eines Quartierplans im vereinfachten Verfahren abstützen könnte. Es ist deshalb verfahrensmässig richtig und sinnvoll, dass über spätere Änderungen einer Quartierplanung, die im vereinfachten Verfahren erlassen wurde, die Gemeindeversammlung beschliesst.

### **1.10.11 Vertraglich geregelte Bauvorschriften**

Unklar sei, ab welchem Zeitpunkt und für welche Planungsinstrumente die neue Regelung zur Unbeachtlichkeit vertraglicher Bauvorschriften gelten solle. Befürchtet werde, dass Gemeinden bei bestehenden Gesamtüberbauungen keine Möglichkeit mehr hätten, vertraglich geregelte Gestaltungsvorschriften durchzusetzen. Zudem bestehe die Sorge, dass qualitätssichernde Massnahmen aus Quartierplanverträgen – etwa zu Umgebungsgestaltung, Energie oder Mobilität – ohne Anpassung der Verordnung nicht mehr eingefordert werden könnten. Aus diesen Gründen wurde angeregt, die Gesetzesvorlage zu präzisieren und insbesondere § 87 RBV so anzupassen, dass Gemeinden weiterhin entsprechende Nachweise im Quartierplanreglement festhalten dürfen.

Mit der Vorlage wird präzisiert, dass vertraglich geregelte Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren unbeachtlich sind (§ 43 Abs. 3 neu RBG). Diese Regelung erstreckt sich auf sämtliche Planungen. Der Erlass von kommunalen Nutzungsvorschriften ist den Gemeinden

vorbehalten. Solche Bauvorschriften können durch vertragliche Abreden nicht «übersteuert» werden.

In vielen Quartierplanverträgen werden qualitätssichernde Regelungen vereinbart. Diese können weiterhin eingefordert werden, solange sie keine Bauvorschrift im engeren Sinne, darunter wird die Art und das Mass der Nutzung verstanden, darstellen. Enthält der Quartierplan beispielsweise nur generelle Aussagen zur Umgebungsgestaltung (z.B. 15 grosskronige Bäume sind im Bereich xy zu pflanzen), kann die qualitative Sicherung, wie die präzise Setzung, Artenwahl, etc. weiterhin im Quartierplanvertrag vereinbart und zivilrechtlich eingefordert werden. Gleiches gilt z.B. auch für die Mobilitätsnachweise (Monitoring und Controlling) im Rahmen von reduzierten Abstellplätzen.

Für alle altrechtlichen Planungen (die vor dem Inkrafttreten des RBG am 1. Januar 1999 genehmigt wurden), wird die Wirkung von vertraglichen Bauvorschriften in § 47a Abs. 3 neu RBG geklärt. Hier gehen die aktuellen gesetzlichen oder zonenrechtlichen Bestimmungen vertraglichen Regelungen vor. Bei Nutzungsplanungen ab dem 1. Januar 1999 ist davon auszugehen, dass keine «Vertragsplanungen» erlassen wurden, weil solche auch nicht genehmigungsfähig wären.

Die Anpassung von § 87 RBV wurde bereits vom Landrat explizit begrüsst. Notwendige Arbeiten sind im Abschluss begriffen bzw. mittlerweile umgesetzt.

### **1.10.12 Vereinfachung BLU-Verfahren**

Die Vereinfachung der Änderung eines Quartierplans werde begrüsst. Mit der Sicherung von Rechten und Pflichten bei Uneinigkeit im Baulandumlegungsverfahren würde sich jedoch eine Problematik für die Gemeinden in einen nachgelagerten Prozess verlagern. Daher wäre eine Vereinfachung dieses Verfahrens wünschenswert.

Das Anliegen ist nachvollziehbar, denn das Baulandumlegungsverfahren kann sich über einen langen Zeitraum erstrecken und in seinem Verlauf können verschiedene Rechtsmittel ergriffen werden. Ein «kleines» Bereinigungsverfahren sieht das Raumplanungs- und Baugesetz nicht vor. Dies hängt damit zusammen, dass Baulandumlegungen das Grundeigentum, der an einem solchen Verfahren Beteiligten betrifft. Da das Eigentum verfassungsmässig geschützt wird, müssen Eingriffe in das Eigentum gesetzlich geregelt werden, wobei solche Regeln nicht zu einer Aushöhlung der Eigentumsgarantie führen dürfen. Mit dem heute geregelten Verfahren der Baulandumlegung ist dies gewährleistet. Im Rahmen dieser Vorlage wurde dieser Punkt daher nicht weiter untersucht und ist auch keine Änderung vorgesehen.

### **1.10.13 Aufhebung privatrechtlicher Verträge**

Wie die Bereinigung fortbestehender grundbuchlicher Rechte und Pflichten nach Aufhebungen oder Teilaufhebungen von Quartierplanungen konkret erfolgen solle und ob dafür etwa Aufhebungs- oder Trennungsvereinbarungen notwendig wären, sei unklar. Zudem stelle sich die Frage, wie vorzugehen sei, wenn einzelne Grundeigentümerschaften nicht bereit seien, die für eine solche Bereinigung erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen zu unterzeichnen. Ein Praxishandbuch oder eine Arbeitshilfe, um den Gemeinden ein klar strukturiertes und übersichtliches Vorgehen zu ermöglichen und eine übermässige Regelungsdichte zu vermeiden, wäre sinnvoll.

Ob und wie vertragliche Regelungen angepasst oder geändert werden müssen, damit eine geänderte Planung realisiert werden kann, ist im Einzelfall zu betrachten. Sinnvoll wäre es, im Rahmen der neuen Planung, die alten Vertragswerke «aufzuheben» bzw. durch einen neuen Vertrag abzulösen. Gelingt dies nicht, kann situativ zwischen den betroffenen Parteien vermittelt werden, ansonsten bleibt zur Durchsetzung nur der Weg über eine Baulandumlegung. Die Aufarbeitung von Handlungsoptionen für die Gemeinden in Form einer Arbeitshilfe wird geprüft. Würde die Birsstadt ein solches Projekt anstossen, könnten ganze Regionen von solchen Erkenntnissen profitieren.

### 1.10.14 Teilaufhebung von Quartierplanvorschriften

Habe eine Änderung im Sinne einer Teilumzonung bzw. -aufhebung einer Quartierplanung auch immer eine Mutation der fortbestehenden Quartierplanvorschriften zur Folge, würde das entsprechende Planungsverfahren deutlich komplexer und stünde damit dem Anspruch der Gesetzesanpassung bzgl. einer Vereinfachung der Situation im Umgang mit bestehenden Quartierplanungen entgegen. Deshalb sollte im Gesetz die Möglichkeit verankert werden, die Anpassung der verbleibenden Quartierplanvorschriften, im Sinne einer Nachführung zu ermöglichen, ohne dass diese einen Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung bzw. des Einwohnerrates und eine Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfe.

Hier besteht offenbar ein Missverständnis. Im Rahmen der Änderung sind sämtliche betroffenen Planwerke zu überprüfen und anzupassen. Das ist Teil des Planungsprozesses (Art. 2 Raumplanungsverordnung). Dadurch wird die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erreicht und Unstimmigkeiten geklärt. So ist auch gewährleistet, dass es nur eine Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat braucht. Eine nicht näher deklarierte «Nachführung» würde hingegen das Beschlussfassungs- und Genehmigungsverfahren unterlaufen. Ausserdem besteht das Risiko, dass das gesetzlich ebenfalls vorgegebenen Koordinationsprinzip (Artikel. 25a RPG) unterlaufen werden könnte.

### 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, wohnhygienisch 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 teilweise altrechtlichen 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 Möglichkeit diese Planungen mit vertretbarem Aufwand ändern zu können, 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 Mutationen jedoch nicht aus, insbesondere wenn auf Grund solcher Planungen realisierte Bebauungen 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, 21. April 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Dr. Anton Lauber

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: