

Bau- und Umweltschutzdirektion
Abteilung Ortsplanung
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal

Liestal, 25. September 2025

Versand per E-Mail an ortsplanung@bl.ch

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

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Reber
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Einladung zu der Vernehmlassung betreffend "Modernisierung von Quartierplanungen zu deren einfacheren Änderungen und Aufhebung – Teilrevision des Raumplanungs- und Baugesetzes" und nehmen zu dieser Vorlage gerne Stellung.

Grundsätzliches

Die Quartierpläne sind im Kanton Basel-Landschaft ein wichtiges Planungsinstrument, welches es ermöglicht, eine qualitative und sinnvolle Bebauung der beschränkt vorhandenen Bauzonen zu fördern. Zentral für erfolgreich umgesetzte Quartierpläne sind unseres Erachtens eine umsichtige und genaue Planung sowie der frühzeitige Einbezug und die Berücksichtigung der berechtigten Interessen der betroffenen Grundeigentümer.

Die FDP Baselland begrüsst es daher, dass der Regierungsrat die Planungsprozesse modernisieren und flexibilisieren möchte, um damit das Instrument des Quartierplans zu stärken. Die FDP ist aber auch überzeugt, dass es nicht Ziel der Vorlage sein kann und darf, dass Quartierpläne gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer erlassen, geändert oder aufgehoben werden. Für langfristige Erfolge müssen für alle involvierten Parteien tragfähige Lösungen gefunden werden und Quartierpläne sollen auch weiterhin eine Planungssicherheit bieten und die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer wahren.

Zu den vorgeschlagenen Anpassungen nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

Einbezug der Gemeinde und Dritter in Erarbeitung des Quartierplanvertrags (§ 43 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a RBG)

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, von Beginn weg alle relevanten Akteure bei der Erarbeitung des Quartierplanvertrages einzubeziehen, soweit deren Rechte und Pflichten ebenfalls vom Quartierplan betroffen sind. Die Hoheit über die Ausgestaltung des privatrechtlichen Quartierplanvertrags muss jedoch bei den Grundeigentümern als Vertragsparteien verbleiben.

Keine Aufhebung des doppelten Quorums (§ 43 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 lit. b RBG)

Die FDP lehnt die Abschaffung des doppelten Quorums und der Minderheitsschutzrechte in dieser Form ab. Das doppelte Quorum mit der 2/3-Mehrheit nach Flächen und der Mehrheit nach Köpfen stellt sicher, dass sich die beteiligten Grundeigentümer für ihre berechtigten Interessen einsetzen können. Natürlich zwingt dieses doppelte Quorum die Parteien evtl. zu aufwendigen und mithin schwierigen Verhandlungen, das Ergebnis solcher Verhandlungen wird in der Regel aber tragfähiger sein, als wenn sich im Extremfall eine flächenmässige Minderheit einem einzelnen Landeigentümer zu fügen hat.

Quartierplanvertrag als Genehmigungsvoraussetzung (§ 46 Abs. 2 RBG)

Die FDP spricht sich für die Beibehaltung des Quartierplans als Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat aus. Der Quartierplanvertrag zwingt die Beteiligten, sich frühzeitig über zentrale Punkte wie Grenzverläufe, Erschliessung, Dienstbarkeiten auszu-tauschen und die für die spätere Bebauung notwendigen Vereinbarungen zu treffen. Wird diese Voraussetzung gestrichen, ist zu befürchten, dass zentrale Fragen erst nach dem Beschluss des Quartierplans überhaupt aufkommen und es umso mehr zu unvorhergesehenen Diskussionen, Streitigkeiten und Blockaden kommt. Ein hoheitlich genehmigter Quartierplan ohne hinreichende privatrechtliche Vertragsgrundlage könnte sich in der Umsetzung rasch als leere Hülle erweisen.

Einseitige Änderungs- und Aufhebungsmöglichkeit bestehender Quartierpläne (§ 47 RBG)

Die vorgeschlagene gemeindeseitige Änderungs- und Aufhebungsmöglichkeit für rechtskräftig beschlossene und mit Quartierplanvertrag gesicherte Quartierpläne erachten wir ebenfalls als problematisch. Alle Seiten können im Verfahren zum Erlass des Quartierplans ihre Interessen einbringen und entsprechend müssen auch bei einer Aufhebung und Änderung wiederum alle Interessen mit entsprechenden Mitteln geltend gemacht werden können.

Die Grundeigentümer haben im Vertrauen auf den Bestand des Quartierplans Vereinbarungen abgeschlossen, die für sie verbindlich sind und bleiben. Das öffentliche Recht kann diese Verträge nicht ohne Weiteres aufheben. Wenn nun die bisherige Planungssicherheit und Mitsprache entfällt, werden künftig weniger Grundeigentümer bereit sein, einen Quartierplan auf ihren Parzellen zu unterstützen. Entsprechend muss eine Änderung oder Aufhebung von bestehenden Quartierplänen weiterhin mit Zustimmung der Grundeigentümer erfolgen.

Dies muss auch gelten, wenn eine Anpassung erfolgen soll, weil ein Quartierplan nicht innert fünf Jahren umgesetzt worden ist, da es hierfür ganz unterschiedliche Gründe geben kann.

Wirkung und Aufhebung altrechtlicher Überbauungsplanungen (§ 47a RBG)

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, dass auch für altrechtliche Überbauungsplanungen ein Anpassungsmechanismus verankert werden soll. Jedoch muss auch hier die Planungssicherheit

und die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer berücksichtigt werden, weshalb keine Anpassung ohne die mit doppeltem Quorum abgesicherte Zustimmung der Grundeigentümer erfolgen darf.

Mit dem neuen § 47a Abs. 3 RBG würden altrechtliche Überbauungspläne ihrer Bedeutung beraubt und die eingeführte formelle Aufhebungsmöglichkeit wäre hinfällig, zumal auch ohne Aufhebung einfach der Zonenplan angepasst werden könnte. Hier spricht sich die FDP daher dafür aus, dass zumindest das vorgeschlagene formelle Aufhebungsverfahren und die damit verbundene Festlegung der neu geltenden Zonenvorschriften durchgeführt wird. Abs. 3 ist entsprechend zu streichen.

Hinweis zum bisherigen Gesetzgebungsprozess

Abschliessend erlauben wir uns noch den Hinweis, dass zwar in der Landratsvorlage erwähnt wird, dass der Gesetzgebungsprozess in einer paritätischen Arbeitsgruppe erfolgt sei. Tatsächlich sind aber offenbar bedeutende private Interessengruppen nicht frühzeitig in die Erarbeitung der Vorlage eingebunden worden.

Für die FDP ist eine breite Abstützung der Gesetzesvorhaben von Beginn weg zentral und entsprechend sollten auch die relevanten Anspruchsgruppen frühzeitig eingebunden werden.

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die Berücksichtigung dieser Punkte.

Mit freundlichen Grüssen

FDP.Die Liberalen Baselland



Melchior Buchs
Präsident



Alain Bai
Fraktionspräsident

Ersteller: Fachkommission Bau und Planung, Hannes Baader