

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2024-1200

vom 3. September 2024

Gemeinde Birsfelden, Quartierplanvorschriften «Hardstrasse», Mutation «Hardstrasse» zum Strassennetzplan und Mutation «Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden hat am 25. September 2023 die Quartierplanvorschriften «Hardstrasse» (Quartierplanreglement und Quartierplan), die Mutation «Hardstrasse» zum Strassennetzplan und die Mutation «Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» beschlossen.

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 738 und Teile der Parzelle Nr. 469 mit einer Gesamtfläche von 8'955 m². Als zulässige Nutzung für die Neubauten sind 9'020 m² BGF festgelegt. Die bisherigen Zonenvorschriften des Quartierplanareals werden aufgehoben.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

1.3. Mit Schreiben vom 15. Januar 2024 unterbreitet der Gemeinderat Birsfelden die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 20. März 2024 und mit Schreiben vom 5. Juli 2024 zudem folgende geringfügige Änderungen:

- die Anpassung der Vorgabe zur Erstellung von Schutzräumen im Quartierplanareal in Ziffer 9 Absatz 10 Quartierplanreglement (QR),

- die Präzisierung, dass von den Aussenraumfestlegungen lediglich geringfügig abgewichen werden kann, sofern das Konzept der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird (Ziffer 7 Absatz 1 QR).

Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen. Sie sind in den zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften bereits enthalten. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Baubewilligungsverfahren

Allgemein – und insbesondere bezüglich Ziffer 6 Absatz 3, Ziffer 7 Absatz 3 und Absatz 20, Ziffer 9 Absatz 9 sowie Ziffer 10 Absatz 3 QR – ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Bau- und/oder Rückbaubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und

Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Bau- und Rückbaugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.2. Gewässerschutzbereich Au

Der Quartierplan liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Aus den Planungsunterlagen geht nicht hinreichend hervor, ob die quartierplanmässige Bebauung ohne Eingriffe unter dem mittleren Grundwasserspiegel umsetzbar ist. Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass bei der Realisierung der Quartierplanung auch die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten sein wird. Im Baubewilligungsverfahren wird deshalb geprüft werden, ob das Vorhaben die gewässerschutzrechtlichen Voraussetzungen einhält. Dabei begründet die genehmigte Quartierplanung keinen Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel.

2.3. Ziffer 3 Absatz 2 QR, «Qualitätssicherung, Baurechtsnehmerauswahl»

Der Regierungsrat hält fest, dass die Ergebnisse des Varianzverfahrens nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung selbst werden, da das Baubewilligungsverfahren und die dafür notwendigen Unterlagen im RBG sowie der RBV abschliessend bestimmt sind (siehe dazu auch die Erwägung in Punkt 2.1. dieses Beschlusses). Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse sind privatrechtlich sicherzustellen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die verbindlichen Vorgaben im Quartierplanreglement im Rahmen des Varianzverfahrens zu berücksichtigen sind.

2.4. Ziffer 6 Absatz 2 QR, «Dachaufbauten», Ziffer 6 Absatz 3 QR, «Materialisierung und Farbgebung der Satteldächer» und Ziffer 6 Absatz 4 QR, «Bestimmungen zu Flachdächern»

Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Absatz 1 Buchstabe e. und § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen in Ziffer 6 Absatz 2, Absatz 3 und Absatz 4 QR keine eigenständige Wirkung, können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen und werden folglich im Reglement schwarz gestrichen.

2.5. Ziffer 7 Absatz 3 QR, «Umgebungsplan»

Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, sondern ein Nachweisplan, mit dem die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung nachgewiesen wird. Eine Abstimmung der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums bzw. der Umgebungsflächen auf die angrenzenden Räume kann folglich nicht mit dem Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt werden, sondern hat im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu erfolgen. Die Bestimmung im letzten Satz des ersten Abschnitts würde zudem bedeuten, dass die Baugesuche gleichzeitig und koordiniert eingereicht werden müssten bzw. deren Beurteilung erst stattfinden könnte, wenn sämtliche Umgebungspläne vorliegen würden. Der Regierungsrat geht nicht davon aus, dass dies das Ziel dieser Bestimmung ist. Dementsprechend muss diese Bestimmung von der Genehmigung ausgenommen werden, zumal die Gemeinde im Genehmigungsverfahren ohnehin weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen kann und somit auch einen Umgebungsplan nicht genehmigen kann.

In Bezug auf die Regelung im zweiten Abschnitt ist zudem zu präzisieren, dass Abweichungen im Grunde dasselbe sind wie Ausnahmen. Beides ist, wie es die Begriffe beschreiben, ein Durchbrechen von bestehenden Normen. Dies ist nicht ohne Betrachtung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls möglich, wie es auch § 7 RBV bzw. Ziffer 11 Absatz 1 QR unter fall- und objektspezifischen Umständen vorsieht. Vorliegend wird eine detaillierte Regelung zu Abweichungen erlassen. Dabei handelt es sich trotz deren expliziter Nennung um Ausnahmetatbestände im Sinne von § 7 RBV, d. h. Bauwillige können daraus keinen Anspruch auf eine Ausnahme oder ein Abweichen ableiten.

2.6. Ziffer 7 Absatz 8 QR, «Wildgehölzbereich»

Der Umgebungsplan ist kein Planungsinstrument, sondern lediglich ein Nachweisplan, mit dem die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung nachgewiesen wird (siehe dazu auch die Erwägung in Punkt 2.5. dieses Beschlusses). Folglich ist die Erarbeitung der Artenzusammensetzung des Wildgehölzbereichs im Rahmen des Umgebungsplanes im Grundsatz nicht möglich. Die Bestimmung wird daher dahingehend präzisiert, dass die Artenzusammenstellung im Rahmen des Umgebungsplans nachzuweisen ist, wobei die diesbezüglich verbindlichen Vorgaben des QR zu berücksichtigen sind.

2.7. Ziffer 7 Absatz 13 QR, «Grundsätze zu den Bäumen», Ziffer 7 Absatz 14 QR, «Geschützter Baum», Ziffer 7 Absatz 15 QR, «Erhaltenswerter Baum»

Das Baubewilligungsverfahren wie auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen legen RBG und RBV abschliessend fest (siehe dazu auch die Erwägung in Punkt 2.1. dieses Beschlusses). Ein Nachweis, dass die Pflege der verbindlichen Naturobjekte durch eine Fachperson zu erfolgen hat, ist darin grundsätzlich nicht vorgesehen und kann daher nicht eingefordert werden, zumal dies im Baubewilligungsverfahren ohnehin kaum überprüft werden könnte. Da für den langfristigen Erhalt der Bäume in erster Linie eine fachgerechte Pflege der Naturobjekte notwendig ist, präzisiert der Regierungsrat daher, dass die Vorgabe zum Einbezug einer ausgewiesenen Fachperson in Ziffer 7 Absatz 13, Absatz 14 und Absatz 15 QR im allgemeinen Schutzverständnis zu verstehen ist, welches eine fachgerechte Pflege der Bäume voraussetzt.

2.8. Ziffer 7 Absatz 14 QR, «Geschützter Baum»

Quartierpläne legen gemäss § 38 RBG für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Im Baubewilligungsverfahren müssen diese Nutzungs- und Bauvorschriften prüf- und anwendbar sein. Bei den verbindlichen Bestimmungen zur Begleitung der Eingriffe in Krone und Wurzelwerk der Bäume durch ein Fachbüro handelt es sich jedoch um Anforderungen und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschriften im eigentlichen Sinne darstellen. Vielmehr erstrecken sie sich explizit auf verschiedene Zeitpunkte vor oder nach einem abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Dafür bietet das Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft keine hinreichende gesetzliche Grundlage. Die Bestimmungen im zweiten Satz von Ziffer 7 Absatz 14 QR muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.9. Ziffer 7 Absatz 22 QR, «Terrain»

Das Terrain im Quartierplan ist lediglich Teil des orientierenden Inhalts, weshalb die Schnitte im Quartierplan nicht massgebend für die Terraingestaltung sein können. Die Quartierplanvorschriften beinhalten dadurch keine verbindliche Regelung, was als massgebendes Terrain gilt, womit für die Bestimmung des Terrains die Vorgaben in § 8 IHVB Absatz 1 RBV massgebend sind. Somit widerspricht die Bestimmung im ersten Satz von Ziffer 7 Absatz 22 QR sowohl dem Inhalt des Quartierplans, wie auch den Vorgaben in der RBV und muss von der Genehmigung ausgenommen werden.

2.10. Ziffer 8 Absatz 6 QR, «Vom Reduktionsfaktor unabhängige Mindestvorgaben»

Im Mobilitätskonzept werden das Controlling und Monitoring bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung detailliert beschrieben. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die beschriebenen Massnahmen gemäss Bestimmung in Ziffer 8 Absatz 6 QR entsprechend umgesetzt werden.

2.11. Orientierender Planinhalt des Quartierplans, «Veloabstellplatz», Ziffer 7 Absatz 12 QR, «Erschliessungsfläche»

Die Veloabstellplätze sind Teil des orientierenden Inhalts und folglich nicht verbindlich. Gemäss Vorgabe in Ziffer 7 Absatz 12 QR sind Veloabstellplätze auf der Erschliessungsfläche jedoch lediglich in den dafür vorgesehenen Flächen gemäss Quartierplan zulässig. Dieser Widerspruch hätte zur Folge, dass im Aussenraum keine Veloabstellplätze realisiert werden könnten. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht geht der Regierungsrat allerdings davon aus, dass dies nicht

beabsichtigt ist und es sich um ein Versehen handelt. Er präzisiert daher, dass die Veloabstellplätze im Quartierplan gemäss Ziffer 7 Absatz 12 QR als Teil des verbindlichen Inhalts zu betrachten sind.

2.12. Verbindlicher Inhalt Bau- und Strassenlinienplan, «Aufhebung W4/WG4/OeWA (neu: Strasse innerhalb ZPS)»

Mit der Festlegung von Strassenlinien in einem Bau- und Strassenlinienplan (BSP) werden die Verkehrsflächen konkretisiert (§ 35 Absatz 1 RBG). Die Fläche «Aufhebung W4/WG4/OeWA (neu: Strasse innerhalb ZPS)» entspricht folglich der neu festgelegten Verkehrsfläche. Im Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» werden diese Flächen orientierend in unterschiedliche Bereiche (Strasse, Weg, Trottoir, etc.) unterteilt. Da es sich vorliegend um eine Mutation zu diesem BSP handelt, präzisiert der Regierungsrat daher, dass es sich bei der Fläche «Aufhebung W4/WG4/OeWA (neu: Strasse innerhalb ZPS)» lediglich um orientierenden Inhalt im Sinne der orientierenden Verkehrsflächen im rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» handelt.

2.13. Verbindlicher Inhalt Bau- und Strassenlinienplan, Kasten

Gemäss § 46 Absatz 4 RBV kann der Gemeinderat den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung gestatten, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde und die Zonenvorschriften dies vorsehen. Eine entsprechende Regelung ist bereits Teil des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Birsfelden (Artikel 3 Absatz 3 Zonenreglement Siedlung). Die Festlegung einer solchen Regelung im verbindlichen Inhalt des BSP ist nicht notwendig, zumal sie ohnehin auch nicht zulässig ist. Die Bestimmung im Kasten wird daher redaktionell gestrichen.

3. Rechtliches Gehör

Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Birsfelden mit Schreiben vom 5. April 2024 über die oben aufgeführten Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen und diese akzeptiert.

4. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

6 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden am 25. September 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Hardstrasse», Mutation «Hardstrasse» zum Strassennetzplan und Mutation «Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» mit Ausnahmen und Änderungen genehmigt.

5. Beschluss

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden am 25. September 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Hardstrasse», Mutation «Hardstrasse» zum Strassennetzplan und Mutation «Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet

Nord 2» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen und Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Reglement rot gestrichen):

- a) Die Bestimmung im letzten Satz des ersten Abschnitts in Ziffer 7 Absatz 3 QR: «Vor Einreichung eines Baugesuches ist er mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen von mit der Gemeinde Birsfelden zu genehmigen.»,
- b) Die Bestimmung im zweiten Satz von Ziffer 7 Absatz 14 QR: «Vor, während und nach einer Bauphase sind die geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstelltes Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren.»,
- c) Die Bestimmung im ersten Satz von Ziffer 7 Absatz 22 QR: «Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend.»

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt:

- a) Anpassung der Vorgabe zur Erstellung von Schutzräumen im Quartierplanareal (Ziffer 9 Absatz 10 QR),
 - b) Präzisierung, dass von den Aussenraumfestlegungen lediglich geringfügig abgewichen werden kann, sofern das Konzept der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird (Ziffer 7 Absatz 1 QR).
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 12/QP/7/0 (Quartierplan «Hardstrasse»), 12/ZPS/2/11 (Mutation zum Zonenplan Siedlung), 12/SP/2/2 (Mutation «Hardstrasse» zum Strassennetzplan), 12/BSP/2/1 (Mutation «Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2»), 12/QR/7/0 (Quartierplanreglement «Hardstrasse») und 12/LES/1/3 (Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert zehn Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Birsfelden, 4127 Birsfelden
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich