

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2025-1604

vom 11. November 2025

Gemeinde Augst, Quartierplanvorschriften «Gallisacher Ost» mit Baulandumlegung und Neuzuteilung

1. Erläuterungen

1.1. Der Gemeinderat Augst hat gestützt auf § 42 Absatz 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) am 21. Januar 2025 die Quartierplanvorschriften «Gallisacher Ost» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan. Als zulässige Nutzung sind 28'000 m² BGF festgelegt. Die bisherigen Zonenvorschriften des Quartierplanareals werden aufgehoben.

1.2. Gestützt auf § 45 RBG ist das Quartierplanverfahren für die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten mit einer Baulandumlegung (BLU) kombiniert worden. Dies ist dann geboten, wenn zur Erreichung der Überbaubarkeit der Grundstücke diese in Lage, Form und Grösse zu mutieren sind und damit auch die öffentliche Erschliessung sichergestellt wird.

1.3. Die öffentliche Planauflage der Quartierplanvorschriften sowie der Baulandumlegung mit Neuzuteilung fand vom 29. Januar bis 28. Februar 2025 statt. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von Jean-Pierre Jaccard, Schufenholzweg 12, 4302 Augst. Gegen die Unterlagen der Baulandumlegung sind keine Einsprachen eingereicht worden.

1.4. Mit Schreiben vom 4. Juni 2025 unterbreitet der Gemeinderat Augst die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG beantragt der Gemeinderat aufgrund der Einspracheverständigung gleichzeitig eine Präzisierung der Energiebestimmungen in § 15 Quartierplanreglement (QR) als geringfügige Änderung. Aufgrund der Genehmigungsprüfung hat sich ergeben, dass in § 18 QR Präzisierungen bezüglich Autoabstellplätze erforderlich sind, welche der Gemeinderat mit Schreiben vom 17. September 2025 zusätzlich als geringfügige Änderung beantragt.

1.5. Die Baulandumlegung mit dem Mutationsplan Nr. 1040 (Neuzuteilungsplan «BLU QP Gallisacher Ost» vom 17. Dezember 2024) und dem Dienstbarkeitenplan Nr. 1040 (Übersicht Rechte und Lasten «BLU QP Gallisacher Ost» vom 17. Dezember 2024) sowie der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurden zusammen mit dem Genehmigungsantrag eingereicht.

1.6. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Nutzungen innerhalb des gesetzlichen Abstands zum Waldareal bzw. entlang der Naturschutzzone (Rheinbord «Ost»)

Es ist zu bemerken, dass die verbindliche Festlegung von Nutzungen im Aussenraum – wie sie insbesondere in § 11 QR vorgenommen wurde – nicht von der Einhaltung der rechtlichen Vorgaben entbindet und keine Aussagen zur rechtlichen Umsetzbarkeit macht. Ebenso sichert die Festlegung keine Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Nutzungsart zu. Deren Prüfung erfolgt anhand

des konkreten Falls.

Die rechtlichen Vorgaben, insbesondere der Waldabstand (§ 95 Abs. 1 lit. e. RBG) und das Terrainveränderungsverbot (§ 62 Abs. 1 Verordnung zum RBG), sind einzuhalten, so zum Beispiel beim vorgesehenen Weg entlang des Waldareals im Freiraum c. Die angrenzende Naturschutzzone (Rheinbord «Ost») darf durch die Erholungs-/Freizeitnutzung nicht beeinträchtigt werden und ist mit geeigneten Massnahmen zu schützen (z. B. mittels dichter Hecke und dornentragenden Sträucher, insbesondere entlang den Nutzungen «Spielwiese», «Freiraum Kindergarten» und «Gemeinschaftsgarten»).

Im Weiteren sind im orientierenden Referenzprojekt mehrere Inhalte enthalten, die nicht 1:1 umgesetzt werden können. Dazu gehören beispielsweise enthaltene bzw. zusätzliche inoffizielle Zugänge an den Rhein, die zum jetzigen Zeitpunkt als nicht bewilligungsfähig/zulässig eingestuft werden. Aus dem Referenzprojekt lassen sich grundsätzlich keine Ansprüche ableiten.

Es wird begrüsst, dass gemäss § 14 Abs. 3 lit. a) QR auf Aussenraumbeleuchtungen im Freiraumbereich c möglichst zu verzichten ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass eine Beleuchtung insbesondere des Bewirtschaftungs- und Spazierwegs zum jetzigen Zeitpunkt ohnehin als nicht bewilligungsfähig erachtet wird.

Letztlich ist noch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Nähe der vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten zum Wald Sicherheitsrisiken entstehen können (z. B. abbrechende Äste, umstürzende Bäume). Es besteht für den Waldeigentümer grundsätzlich keine Bewirtschaftungspflicht. Somit gehen im Grundsatz sämtliche Kosten in Zusammenhang mit der Beseitigung von Sicherheitsrisiken vollumfänglich zu Lasten des Werkeigentümers. Dieser ist für die Sicherheit seines Werks verantwortlich. Der Wald ist vorbestehend. Eine Niederhaltung des Waldes oder ähnliche Ausgestaltungen in Folge von Nutzungen in Waldesnähe werden als nicht bewilligungsfähig eingestuft.

2.2. § 15 QR, Energiebestimmungen

Es ist festzuhalten, dass für die Definition, was als 100 % erneuerbare Energiequellen gilt, abschliessend § 2 Abs. 1 Dekret zum Energiegesetz massgebend ist. Somit wird die kommunale Bestimmung von der übergeordneten Gesetzgebung derogiert. Um Unklarheiten zu beseitigen, wird § 15 Abs. 2 QR redaktionell gestrichen.

3. Baulandumlegung

3.1. Zur Genehmigung einer Baulandumlegung durch den Regierungsrat muss das Gebiet in der Bauzone liegen und mit der Neuzuteilung müssen in Lage, Form und Grösse überbaubare Grundstücke resultieren. Neben der korrekten Erschliessung müssen die Rechte und Lasten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gültig geregelt sein.

3.2. Der ordentlichen Vorprüfung der Neuzuteilung BLU Gallisacher Ost, Augst, vom 3. September 2024 ist zu entnehmen, dass das Gebiet in der Bauzone liegt und die Bedingung der Erschliessung und Bebaubarkeit der Grundstücke eingehalten ist. Gleich wie in einem ordentlichen Parzellierungsgesuch hat das Bauinspektorat die Baulandumlegung bezüglich Dienstbarkeiten und das Amt für Umweltschutz und Energie bezüglich belasteter Standorte geprüft. Die Gemeinde Augst hat mit dem bereits rechtskräftigen Bau- und Strassenlinienplan «Kraftwerkstrasse (Abschnitt West)» die Erschliessung sichergestellt.

3.3. Das Flächenverzeichnis, der Dienstbarkeitenplan und die Bereinigung der Rechte und Lasten liegen von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer unterschrieben vor.

3.4. Der Beschluss des Regierungsrats über die Neuzuteilung gemäss Mutation Nr. 1040 im Grundbuch Augst bedingt, dass für den Abbruch der Gebäude Rheinstrasse 54b, 56, 56a und 56c ein Gesuch einzureichen ist und die Abbrüche innert zwölf Monaten ab dem Grundbucheintrag vollzogen sind.

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:

15 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die vom Gemeinderat Augst am 21. Januar 2025 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gallisacher Ost» sowie die Baulandumlegung mit Neuzuteilung genehmigt.

5. Beschluss

- ://:
1. Die vom Gemeinderat Augst am 21. Januar 2025 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Gallisacher Ost» werden inkl. Änderungen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Der Neuzuteilungsplan des neuen Besitzstandes der Baulandumlegung «QP Gallisacher Ost», Gemeinde Augst, Mutationsplan Nr. 1040 mit allen Dokumenten gemäss Ziffer 3.3., wird gestützt auf § 70 Abs. 1 RBG genehmigt.
 3. Das Grundbuch wird angewiesen, die daraus gebildeten neuen Grundstücke mit der Bereinigung der Rechte und Lasten im Grundbuch einzutragen. Der Tagebucheintrag erfolgt erst nach der Zustellung der Beilagen durch das Notariat.
 4. Die Abbrüche sind gemäss Ziffer 3.4. bzw. Absatz 2 der ordentlichen Vorprüfung der Neuzuteilung vom 3. September 2024 durchzuführen.
 5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 7/QP/5/0, 7/ZPSL/2/1 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung und Landschaft), 7/QR/5/0, 7/ZRSL/2/1 und 7/LES/1/5 (Quartierplanreglement, Mutation zum Zonenreglement Siedlung und Landschaft [Aufhebung Schutzobjekt H 1 in Anhang 1] sowie zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
 6. Die Ziffern 1. und 2. dieses Beschlusses sind gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 7. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung des Plans und des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen zu übernehmen.

Beilagen:

- Ordentliche Vorprüfung der Neuzuteilung BLU Gallisacher Ost, Augst, vom 3. September 2024
- Mutationsplan Nr. 1040 (Neuzuteilungsplan «BLU QP Gallisacher Ost» sowie Eigentümer- und Flächenverzeichnis vom 17. Dezember 2024)
- Dienstbarkeitenplan Nr. 1040 (Übersicht Rechte und Lasten «BLU QP Gallisacher Ost» sowie Dienstbarkeitentabelle vom 17. Dezember 2024)

Verteiler mit Beilagen:

- Gemeinderat Augst (gemeindeverwaltung@augst.ch)
- David Glauser, LEXPARTNERS., MuttENZ (glauser@lexpartners.ch)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Arlesheim (info@jermann-ag.ch)

Verteiler ohne Beilagen:

- Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Bern (info@panorama-ag.ch)
- Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion, Amt für Geoinformation (geoinformation@bl.ch)
- Sicherheitsdirektion, Grundbuchamt (grundbuchamt@bl.ch)
- 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. Haas Diehrich