

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2026-814

vom 26. Mai 2026

Gemeinde Birsfelden, Quartierplanvorschriften «Quartierhof»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden hat am 18. Dezember 2023 die Quartierplanvorschriften «Quartierhof» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Plänen

- Bebauung/Erschliessung/Freiräume,
- Schnitte.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 19, 20, 673, 675, 1189, 1202, 1203, 1554 und Teile der Parzelle Nr. 24 mit einer Gesamtfläche von rund 5'883 m². Als zulässige Nutzung sind 16'870 m² BGF festgelegt. Die bisherigen Zonenvorschriften des Quartierplanareals werden aufgehoben. Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 1» mutiert.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 2. Februar 2024 bis 2. März 2024 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 9 vom 1. Februar 2024 und im Birsfelder Anzeiger Nr. 5 vom 2. Februar 2024 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 26. Januar 2024 benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

1.3. Mit Schreiben vom 10. April 2025 unterbreitet der Gemeinderat Birsfelden den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung.

1.4. Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 teilte das Amt für Raumplanung der Gemeinde Birsfelden mit, dass nicht alle Planungsmassnahmen nachvollzogen werden können und die Planungsunterlagen bzw. die Berichterstattung diesbezüglich unvollständig und nicht hinreichend sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Quartierplanung fehlerhafte Inhalte aufweist, sodass eine Genehmigung noch nicht in Aussicht gestellt werden kann.

1.5. Mit Schreiben vom 23. März 2026 unterbreitet der Gemeinderat Birsfelden ergänzte und korrigierte Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.6. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete

kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a. die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b. die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c. die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

1.7. Gestützt auf die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegten Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 10. April 2025 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 29. Juni 2023 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 14. Januar 2021 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Quartierhof» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2.3. Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Allgemein – und insbesondere bezüglich § 4 Absatz 8, § 5 Absatz 2 und § 5 Absatz 3 Quartierplanreglement (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.

2.4. Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

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). Aus den Planungsunterlagen geht nicht hinreichend hervor, ob die quartierplanmässige Bebauung ohne Eingriffe unter dem mittleren Grundwasserspiegel umsetzbar ist. Es ist daher 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.

2.5. Quartierplan, Teilplan Schnitte, Höhenkoten

Gemäss § 3 Absatz 6 QR sind die Schnitte im Quartierplan für die Terraingestaltung massgebend. Es wird daher präzisiert, dass die in den Schnitten eingetragenen Höhenkoten in m ü. M. nicht nur für die maximal zulässigen Gebäudehöhen, sondern auch für das massgebende Terrain gelten.

2.6. § 4 Absatz 4 QR, Gebäudelinen 1 und 2

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass die Gebäudelinie 1 für die Vollgeschosse und die Gebäudelinie 2 für die Attikageschosse gilt. Die Bestimmung wird in diesem Sinne präzisiert.

2.7. § 5 Absatz 1 QR, Gestaltungsgrundsätze, § 5 Absatz 9 QR, hochstämmige und grosskronige Bäume, § 5 Absatz 10 QR, Kleine Bäume / Sträucher, § 6 Absatz 1 QR, Gestaltung

Die Formulierung «in beschränktem Mass» wird insofern präzisiert, als damit lediglich eine geringfügige Abweichung von Festlegungen möglich ist, die als «Bereich» festgelegt sind oder durch die Wahl der Signatur einen Gestaltungsspielraum ermöglichen. Innerhalb von «Bereichen» kann die vorgesehene Nutzung anders angeordnet oder ausgestaltet werden und damit «in beschränktem Mass» geringfügig abgewichen werden. Bei Nutzungen respektive Festlegungen die eindeutig abgegrenzt sind, besteht dieser Spielraum jedoch nicht. Darüberhinausgehende Abweichungen erfordern eine Ausnahmegewilligung der Baubewilligungsbehörde gemäss § 7 RBV. Grössere Abweichung bedingen eine Anpassung des Quartierplans, wie dies auch in § 11 QR festgehalten ist.

2.8. § 5 Absatz 20 QR, Meteorwasser

Die Quartierplanvorschriften bestimmen Art und Mass der maximal zulässigen Nutzung. Bauwillige haben sich an diesen festgelegten Rahmen zu halten. Ausnahmen können in verschiedenen Fällen notwendig sein, um eine bessere Lösung zu erzielen. Dies ist allerdings nicht ohne Betrachtung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls möglich, wie es auch § 7 RBV unter fall- und objektspezifischen Umständen vorsieht. Die allgemeine Bestimmung in § 11 QR ist dafür völlig ausreichend. Der letzte Satz in § 5 Absatz 20 QR wird daher redaktionell gestrichen.

2.9. § 6 Absatz 7 QR, Vom Berechnungswert unabhängige Mindestvorgaben

Gemäss § 70 Absatz 2^{bis} Buchstabe d RBV ist die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen. Es wird daher präzisiert, dass die Sicherstellung des gesamten Konzepts zu gewährleisten ist und nicht nur die Parkplätze oder das Controlling, zumal die Einhaltung der zulässigen maximalen Anzahl an Parkplätzen gemäss § 6 Absatz 2 QR ohnehin im Baubewilligungsverfahren überprüft wird.

2.10. § 8 Absatz 1 QR, Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) und nicht durch den Generellen Entwässerungsplan (GEP) geregelt (§ 11 Absatz 1 Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers). Diese Bestimmung wird in diesem Sinne präzisiert. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass der aktuelle GEP bezüglich Meteorabwasser nicht mehr aktuell ist und für das Gebiet den Anschluss an die Mischwasserkanalisation vorsieht. Gemäss GEP Entwurf 2026 der Gemeinde Birsfelden soll das ganze Meteorwasser bis zu einer Regenjährlichkeit von fünf Jahren auf der Parzelle versickert werden. Eine oberflächliche Versickerung ist bezüglich Gewässerschutz einer unterirdischen Versickerung vorzuziehen.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

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:

13 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden am 18. Dezember 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Quartierhof» genehmigt.

5. Beschluss

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden am 18. Dezember 2023 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Quartierhof» werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 12/QP/9/0, 12/ZPS/2/16, 12/BSP/1/2 (Quartierplan «Quartierhof», Teilplan «Bebauung/Erschliessung/Freiräume» und Teilplan «Schnitte», Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 1»), 12/QR/9/0 und 12/LES/1/7 (Quartierplanreglement «Quartierhof», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats 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) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Birsfelden, 4127 Birsfelden
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.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