

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2026-1239

vom 18. August 2026

Gemeinde Birsfelden, Quartierplanvorschriften «Zentrum», Mutation «Zentrum» zu den Zonenvorschriften Siedlung und Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden hat am 23. September 2024 die Quartierplanvorschriften «Zentrum», die Mutation «Zentrum» zu den Zonenvorschriften Siedlung und die Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» beschlossen.

Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement (QR) sowie den verbindlichen Plänen «Situationsplan» und «Ansichtspläne mit Höhenkoten Gebäude» und umfassen die Parzellen Nrn. 101 und 847 sowie Teile der Parzelle Nr. 96 mit einer Gesamtfläche von 12'294 m². Als zulässige Nutzung sind 17'045 m² BGFH festgelegt. Die bisherigen Zonenvorschriften des Quartierplanareals werden aufgehoben.

Mit der Mutation «Zentrum» zu den Zonenvorschriften Siedlung wird die Zweckbestimmung der bestehenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf der Parzelle Nr. 96 im Zonenplan Siedlung angepasst und das Zonenreglement Siedlung (ZRS) mit Vorgaben für die Zone ergänzt. Zudem wird die Schutzkategorie «erhaltenswerte Bäume» in den Vorschriften neu eingeführt.

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

1.3. Mit Schreiben vom 27. Januar 2025 unterbreitet der Gemeinderat Birsfelden die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung.

1.4. Mit Schreiben vom 10. Juni 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 25. Juni 2026 unterbreitet der Gemeinderat Birsfelden ergänzte und korrigierte Unterlagen zur regierungsrätlichen Genehmigung.

1.6. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat folgende geringfügige Änderungen:

- a. die Anpassung der maximal zulässigen Geschosshöhe in den Baubereichen A3, B1 und B2 im Quartierplan.
- b. die Festlegung einer Gebäudelinie im Süden und Osten des Baubereichs A3 im Quartierplan.

- c. die Verschiebung der Baubereiche für oberirdische Bauten in den orientierenden Inhalt des Plans «Ansichtspläne mit Höhenkoten Gebäude».
- d. die Präzisierung, dass in den Erdgeschossen der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 publikumsorientierte Geschäftsnutzungen anstelle von Gewerbenutzungen zulässig sind in § 3 Absatz 2 QR.
- e. die Streichung von § 4 Absatz 1 QR.
- f. die Anpassung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche in den Baubereichen A3 und A7 im Quartierplan und damit verbunden die Anpassung der gesamthaft maximal zulässigen Bruttogeschossfläche in § 4 Absatz 2 QR.
- g. die Präzisierung der temporären gewerblichen und kulturellen Nutzungen in § 4 Absatz 3 QR.
- h. die Verwendung von «den lotrecht darunter liegenden Punkten des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs» anstelle von «der dazu gehörigen Fassadenlinie» in § 5 Absatz 4 QR.
- i. die Anpassung, dass in den Baubereichen B1 und B2 das zweite anstelle des ersten Vollgeschosses als Luftgeschoss zu realisieren ist in § 5 Absatz 5 QR.
- j. die Verwendung von «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» anstelle von «massgebendes Terrain» in § 5 Absatz 15 QR.
- k. die Verschiebung des Quartierplanperimeters in den orientierenden Inhalt der Mutation «Zentrum» zum Zonenplan Siedlung.
- l. die Anpassung der Strassenlinie im Bereich der Parzelle Nr. 101 an den Quartierplanperimeter in der Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2».

Der Regierungsrat kann diesen Änderungen zustimmen. Sie sind in den zur Genehmigung vorliegenden Dokumenten bereits enthalten.

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

1.7. Gemäss § 2 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.

1.8. 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 6. Juli 2026 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 Amtes für Raumplanung vom 14. August 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 16. März 2023 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Zentrum» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

2.3. Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Allgemein – und insbesondere bezüglich § 6 Absatz 12 und 13 sowie § 11 Absatz 1 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. Detaillierte Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen

In Bezug auf die detaillierten Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen in vorliegendem Reglement – und insbesondere in § 5 Absatz 8, § 6 Absatz 12 und 15 QR – ist Folgendes zu präzisieren: 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. Abweichungen sind im Grunde dasselbe 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 unter fall- und objektspezifischen Umständen vorsieht. In der Regel ist eine allgemeine Bestimmung dafür völlig ausreichend. Vorliegend werden detaillierte Regelungen zu Ausnahmen und Abweichungen erlassen. Dabei handelt es sich trotz deren explizite Nennung um Ausnahmetatbestände im Sinne von § 7 RBV, d. h. Bauwillige können daraus keinen Anspruch auf eine Ausnahme oder ein Abweichen ableiten.

2.5. § 5 Absatz 15 QR, «Unterirdische Bauten und Anlagen»

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). Bei der Realisierung der Quartierplanung wird auch die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten sein. Im Baubewilligungsverfahren wird deshalb geprüft werden, ob das Vorhaben die gewässerschutzrechtlichen Voraussetzungen einhält. Dabei begründet die genehmigte Quartierplanung keinen Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Bestimmung im letzten Satz von § 15 Absatz 5 QR redaktionell gestrichen.

2.6. § 6 Absatz 1 QR, «Qualitätssicherung»

Der Regierungsrat präzisiert, dass ein qualitätssicherndes Verfahren lediglich der qualitätvollen Umsetzung der in den Quartierplanvorschriften festgelegten verbindlichen Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums dienen kann. Ein qualitätssicherndes Verfahren hat somit die verbindlichen Vorgaben der Quartierplanvorschriften einzuhalten und kann weder von diesen Vorgaben abweichende Ergebnisse erzeugen noch «neues Recht» setzen. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird der Satzteil «Planung und» redaktionell gestrichen. Im Übrigen wird auf die Erwägung in Punkt 2.3. verwiesen.

2.7. § 6 Absatz 4 QR, «Baumbestand», 6 Absatz 7 QR, «Erhaltenswerte Bäume», Art. 28 Absatz 2 ZRS, «Erhaltenswerte Bäume»

Wie bereits im RRB Nr. 2024-1200 vom 3. September 2024 zu den Quartierplanvorschriften «Hardstrasse» der Gemeinde Birsfelden erwogen, kann ein Nachweis, dass die Pflege von erhaltenswerten Bäumen durch eine Fachperson zu erfolgen hat, nicht eingefordert werden. Das Baubewilligungsverfahren wie auch die Anforderungen an Baugesuchunterlagen legen RBG und RBV abschliessend fest (siehe dazu auch die Erwägung in Punkt 2.3. 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. Dennoch wird wieder eine entsprechende Bestimmung ins Quartierplanreglement «Zentrum» und neu auch ins Zonenreglement Siedlung aufgenommen.

Ausnahmsweise kann dieser Bestimmung noch einmal zugestimmt werden, da «erhaltenswerte Bäume» mit der Mutation «Zentrum» in den Zonenvorschriften Siedlung neu eingeführt werden und sie sich auf die Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 96 beschränken. Der Regierungsrat geht davon aus, dass die Gemeinde auf diesem spezifischen Grundstück ihrer Vorbildfunktion nachleben will. Es wird allerdings noch einmal präzisiert, dass die Vorgabe in § 6 Absatz 4 und § 6 Absatz 7 QR sowie Art. 28 Absatz 2 ZRS zum Einbezug einer ausgewiesenen Fachperson im allgemeinen Schutzverständnis zu verstehen ist, welches eine fachgerechte Pflege der Bäume voraussetzt.

Soll die Bestimmung künftig auch in anderen Gebieten der Gemeinde und insbesondere auf Privatparzellen Anwendung finden, so ist sie im Zonenreglement Siedlung im Sinne der damaligen Erwägung anzupassen, jedoch spätestens bei der anstehenden Gesamtrevision neu zu beurteilen. Sollte die Bestimmung zudem auch künftig Eingang in Planungen der Gemeinde finden, so behält sich der Regierungsrat vor, diese gänzlich zu streichen.

2.8. § 7 Absatz 10 QR, «Mobilitätsmassnahmen»

Das Baubewilligungswesen ist im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen (siehe dazu auch die Erwägung in Punkt 2.3. dieses Beschlusses). Der Regierungsrat geht davon aus, dass eine Begrenzung der Anlieferungsfahrten respektive die Erteilung von Ausnahmebewilligungen auf dem kommunalen Polizeireglement gründet und die

Quartierplanvorschriften dieses Vorgehen als Mobilitätsmassnahme qualifizieren. Die Mobilitätsmassnahme als solche entzieht sich jedoch wohl der Prüfung und Umsetzung im Rahmen des für die Realisierung der Quartierplanung massgebenden Baubewilligungsverfahren. Demnach ist der erste Spiegelstrich von § 7 Absatz 10 QR als Auftrag an die Gemeinde zur Umsetzung des Quartierplans zu betrachten und nicht als reglementarische Bauvorschrift.

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 23. September 2024 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Zentrum», Mutation «Zentrum» zu den Zonenvorschriften Siedlung und Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» mit Änderungen genehmigt.

5. Beschluss

://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Birsfelden am 23. September 2024 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Zentrum», Mutation «Zentrum» zu den Zonenvorschriften Siedlung sowie Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Änderungen:

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

- die Anpassung der maximal zulässigen Geschosshöhe in den Baubereichen A3, B1 und B2 im Quartierplan.
- die Festlegung einer Gebäudelinie im Süden und Osten des Baubereichs A3 im Quartierplan.
- die Verschiebung der Baubereiche für oberirdische Bauten in den orientierenden Inhalt des Plans «Ansichtspläne mit Höhenkoten Gebäude».
- die Präzisierung, dass in den Erdgeschossen der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 publikumsorientierte Geschäftsnutzungen anstelle von Gewerbenutzungen zulässig sind in § 3 Absatz 2 QR.
- die Streichung von § 4 Absatz 1 QR.
- die Anpassung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche in den Baubereichen A3 und A7 im Quartierplan und damit verbunden die Anpassung der gesamthaft maximal zulässigen Bruttogeschossfläche in § 4 Absatz 2 QR.
- die Präzisierung der temporären gewerblichen und kulturellen Nutzungen in § 4 Absatz

- 3 QR.
- h. die Verwendung von «den lotrecht darunter liegenden Punkten des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs» anstelle von «der dazu gehörigen Fassadenlinie» in § 5 Absatz 4 QR.
 - i. die Anpassung, dass in den Baubereichen B1 und B2 das zweite anstelle des ersten Vollgeschosses als Luftgeschoss zu realisieren ist in § 5 Absatz 5 QR.
 - j. die Verwendung von «natürlich gewachsenen Geländeverlauf» anstelle von «massgebendes Terrain» in § 5 Absatz 15 QR.
 - k. die Verschiebung des Quartierplanperimeters in den orientierenden Inhalt der Mutation «Zentrum» zum Zonenplan Siedlung.
 - l. die Anpassung der Strassenlinie im Bereich der Parzelle Nr. 101 an den Quartierplanperimeter in der Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2».
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 12/QP/10/0, 12/ZPS/2/17, 12/LES/1/8 (Quartierplan «Zentrum»), 12/ZPS/2/18 (Mutation «Zentrum» zum Zonenplan Siedlung), 12/BSP/1/3, 12/BSP/2/2, 12/ZPS/2/19, 12/LES/1/9 (Mutation «Zentrum» zu den Bau- und Strassenlinienplänen «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2»), 12/QR/10/0 (Quartierplanreglement «Zentrum») und 12/ZRS/2/5 (Mutation «Zentrum» zum Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
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 Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler ohne Beilagen:

- 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