

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1550

vom 29. September 2015

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Bachtelengraben"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 5. November 2014 die Quartierplanvorschriften "Bachtelengraben" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan „Situation und Schnitt“.

Die Quartierplanung umfasst die Baurechtsparzelle Nr. 6393 mit einer Gesamtfläche von 6'393m². Als zulässige Nutzung sind 1'550m² BGF für Hauptbauten festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Werkhof bzw. Wohn- und Geschäftszone WG2b) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. November bis 22. Dezember 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 47 vom 20. November 2014 und im Wochenblatt vom 20. November 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 14. November 2014) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 25. Juni 2015 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (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 stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. 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.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit dem Genehmigungsantrag vom 25. Juni 2015 eingereicht.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung „Bachtelengraben“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 24. April 2014 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 19. September 2013 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Bachtelengraben" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. November 2014 ist die Vorlage zur Reglementsbestimmung § 8 Wärmeversorgung und Energieeffizienz geändert worden. Es ist folgender Absatz 2 beschlossen worden:

„Die Hauptbauten sind grundsätzlich nach dem MINERGIE-P- oder nach dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren. Wird auf eine MINERGIE-Zertifizierung verzichtet, so ist die Einhaltung der Richtwerte für Erstellung und Betrieb des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040) nachzuweisen.“

Sowohl bei Minergie als auch beim SIA Effizienzpfad Energie geht es indirekt um den Energiebedarf bzw. die Energieoptimierung von Gebäuden. Wobei der Minergie-Ansatz sich auf das Gebäude beschränkt und jener des SIA Effizienzpfads Energie das Gebäudeumfeld im weitesten Sinne mit einbezieht und eine Langfristbetrachtung anstellt.

Das Problem beim SIA Effizienzpfad Energie unter einem rechtlichen Blickwinkel ist der, dass es sich dabei um ein Merkblatt handelt. Diese sind gemäss SIA 3 Jahre gültig und können wiederholt um 3 Jahre verlängert werden. Damit besteht also eine gewisse Rechtsunsicherheit, ob ein Merkblatt Bestand haben wird bzw. es kann inhaltlich relativ kurzfristig Änderungen erfahren. In Rechtsnormen sind aber nur Bestimmungen aufzunehmen, die eindeutig und jedenfalls für eine bestimmte Zeitdauer Geltung beanspruchen. Im Falle eines SIA Merkblatts ist dies offensichtlich nicht gewährleistet.

Zudem ist festzuhalten, dass ein im Quartierplanverfahren definierter Standard im Baubewilligungsverfahren abschliessend überprüfbar sein muss. Die Einhaltung der Richtwerte Erstellung und Betrieb gemäss SIA Effizienzpfad ist zum Zeitpunkt der Baubewilligung nicht vollständig kontrollierbar. Dies vor allem im Bereich Betriebseinrichtungen (Definition der Betriebseinrichtungen nach SIA 2040: Betrieb der Geräte, welche der Nutzung der Räume dienen, in welchen sie installiert sind oder welche diesen Räumen zugeordnet werden können (ohne Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung). Dazu gehören Haushaltgeräte, Unterhaltungsgeräte, Kleingeräte, Bürogeräte und Kommunikationsgeräte.).

Problematisch in diesem Zusammenhang ist ausserdem, dass die Änderung eines SIA Merkblatts durch eine private Organisation vorgenommen werden kann. Darauf hat die Gemeinde aber keinen Einfluss. Erklärt die Gemeinde ein SIA Merkblatt für rechtsverbindlich, wäre dessen Inhalt umzusetzen, auch wenn es z.B. gar nicht mehr dem von der Gemeindeversammlung gewünschten entsprechen würde.

Demgegenüber ist Minergie ein anerkanntes Zertifizierungssystem, welches Vorgaben zu Bauten macht und somit baurechtlich relevant und prüfbar ist.

Aus diesen Gründen streicht der Regierungsrat den zweiten Satz von § 8 Absatz 2 des Quartierplanreglements. Da der Begriff „grundsätzlich“ im ersten Satz der vorstehenden Bestimmung nur in Zusammenhang mit dem zweiten Satz zu verstehen ist, wird dieses Wort ebenfalls gestrichen. Neu lautet § 8 Absatz 2 wie folgt:

„Die Hauptbauten sind nach dem MINERGIE-P- oder dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren.“

Mit Schreiben vom 24. Juli 2015 hat das Amt für Raumplanung diesbezüglich dem Gemeinderat Arlesheim das rechtliche Gehör gewährt. In seiner Stellungnahme vom 10. September 2015 erklärt sich der Gemeinderat mit den Streichungen einverstanden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG
Keine Bemerkungen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 5. November 2014 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Bachtelengraben" werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

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

- a) Absatz 2 zweiter Satz von § 8 des Quartierplanreglements.
- b) Begriff „grundsätzlich“ im ersten Satz der vorstehenden Bestimmung

Neu lautet § 8 Absatz 2 wie folgt:

„Die Hauptbauten sind nach dem MINERGIE-P- oder dem MINERGIE-P-ECO Standard zu zertifizieren.“

- 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/23/0, 06/ZPS/2/21, (Quartierplan „Bachtelengraben“ und Mutation Bachtelengraben zum Zonenplan Siedlung) und 06/QR/23/0 (Quartierplanreglement „Bachtelengraben“) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
- 3. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
- 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
- 5. Die Gemeinde wird aufgefordert, 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 10 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 Arlesheim, Domplatz 8, 4144 Arlesheim
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter