

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2019-106

vom 29. Januar 2019

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Schwinbach Süd», Bau- und Strassenlinienplan «Zinnhagweg Süd», Mutation «Zinnhagweg Süd» zum Quartierplan «Zum weissen Segel» und zum Zonenplan Siedlung

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 21. Juni 2018 die Quartierplanvorschriften «Schwinbach Süd» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 556, 1424, 1548, Teile der Parzellen Nrn. 3462 und 3460 sowie den Miteigentumsanteil der Parzellen Nrn. 556, 1424, 1548 an der Parzelle Nr. 1715 mit einer Gesamtfläche von 12'482 m². Als zulässige Nutzung sind 8'170 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht «Schwinbach Süd») wird aufgehoben.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Quartierplanung hat die Gemeinde Arlesheim den Bau- und Strassenlinienplan «Zinnhagweg Süd» sowie die Mutation «Zinnhagweg Süd» zum Quartierplan «Zum weissen Segel» und zum Zonenplan Siedlung beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Juli 2018 bis 25. August 2018 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 30 und im Wochenblatt Birseck Nr. 30 jeweils vom 26. Juli 2018 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 24. Juli 2018) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 18. September 2018 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 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 stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (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. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) 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 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 dem Regierungsrat eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 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 22. Januar 2018 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 23. Juni 2016 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Schwinbach Süd» behandelt und begrüsst. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung 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 Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates 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 Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 21. Juni 2018 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Schwinbach Süd», den Bau- und Strassenlinienplan «Zinnhagweg Süd» sowie die Mutation «Zinnhagweg Süd» zum Quartierplan «Zum weissen Segel» und zum Zonenplan Siedlung werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/30/0, 06/LES/2/1 (Quartierplan «Schwinbach Süd», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan), 06/QR/30/0 (Quartierplanreglement «Schwinbach Süd»), 06/BSP/45/0 (Bau- und Strassenlinienplan «Zinnhagweg Süd»), 06/ZPS/3/5 (Mutationen «Schwinbach Süd» und «Zinnhagweg Süd» zum Zonenplan Siedlung), 06/QP/7/2 (Mutation «Zinnhagweg Süd» zum Quartierplan «Zum weissen Segel») versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, Postfach, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2016

vom 30. Juli 1996

Gemeinde Arlesheim, Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ (Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 27. März 1996 die Änderung und Ergänzung zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ beschlossen. Es handelt sich dabei um geringfügige Änderungen von Ziffer 6.2 bezüglich der Dachneigung und bezüglich der Materialien für die Eindeckung.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Arlesheim (Schreiben vom 15. Juli 1996) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- : // :
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 27. März 1996 beschlossene Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ (Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2) wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QR/7/1 (Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“) 06/QP/7/1 (Mutation zum Quartierplan - Teilplan 3) versehenen Exemplare des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Rohner/ Jermann & Partner, Reichensteinerstr. 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
- 2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2499

vom 21. Oktober 1986

Gemeinde Arlesheim, Quartierplan "Zum weissen Segel", Mutation Nr. 1

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 23. Juni 1986 die Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "Zum weissen Segel" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe der Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "Zum weissen Segel" ist vom 14. Juli 1986 bis 13. August 1986 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 27 vom 10. Juli 1986 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 11. Juli 1986 publiziert worden. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innerhalb der Auflagefrist wurden keine Einsprachen erhoben.

C. Mit Schreiben vom 25. August 1986 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung des Beschlusses. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen:

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 ermächtigt, Quartierpläne aufzustellen. Nach der Rechtssprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Pläne nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie können unter Beachtung gewisser Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei der Aenderung zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - darunter fallen auch die Quartierpläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien hat die Prüfung des Beschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich wie auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

Die Pläne wurden vom Amt für Orts- und Regionalplanung vorgeprüft.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

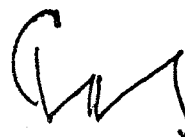
:/// 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 23. Juni 1986 betreffend der Mutation Nr. 1 des Quartierplanes "Zum weissen Segel" genehmigt und allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/7/1 versehenen Pläne.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
Bauverwaltung Arlesheim, 4144 Arlesheim
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Amt für Liegenschaftsverkehr
Bauinspektorat (2)
Amt für Orts- und Regionalplanung (5)
Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2016

vom 30. Juli 1996

Gemeinde Arlesheim, Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ (Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 27. März 1996 die Änderung und Ergänzung zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ beschlossen. Es handelt sich dabei um geringfügige Änderungen von Ziffer 6.2 bezüglich der Dachneigung und bezüglich der Materialien für die Eindeckung.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Arlesheim (Schreiben vom 15. Juli 1996) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- : // :
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 27. März 1996 beschlossene Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“ (Änderung und Ergänzung von Ziffer 6.2) wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QR/7/1 (Mutation zum Quartierplan-Reglement „zum weissen Segel“) 06/QP/7/1 (Mutation zum Quartierplan - Teilplan 3) versehenen Exemplare des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Rohner/ Jermann & Partner, Reichensteinerstr. 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
- 2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1176

vom 14. Mai 1985

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Zum weissen Segel"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 13. Februar 1985 für den Bereich des Gutes "Zum weissen Segel" Quartierplanvorschriften beschlossen. Diese bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan. Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Teilplänen 1 - 3. Gleichzeitig mit den Quartierplanvorschriften ist auch die Aufhebung aller in Widerspruch dazu stehenden Zonenvorschriften beschlossen worden. Es sind dies insbesondere die Ziffern 1, 4 und 5 der Kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 5/63 sowie die Ziffern 8.5 und 8.12 des kommunalen Zonenreglementes für das Bau- und Landwirtschaftsgebiet.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 11. März bis 9. April 1985 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 17. April 1985 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Zum weissen Segel". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Zum weissen Segel" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die kantonalen Instanzen hatten Gelegenheit, zur Quartierplanung "Zum weissen Segel" im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens Stellung zu nehmen (siehe Bericht der Bau- und Landwirtschaftsdirektion vom 17. September 1984). Grundsätzliche Mängel waren, unter Vorbehalt der Ausführungen unter Ziffer 2, nicht zu beanstanden. Hingegen wurden verschiedene Änderungen bzw. Ergänzungen angeregt. Diesen Empfehlungen tragen die nun vorliegenden Unterlagen weitgehend Rechnung.

1.2 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen und die Sanierung bestehender Quartiere. Für die architektonische Beurteilung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbau-

ungen, eingesetzt. Das städtebauliche Grundkonzept der vorliegenden Quartierplanung ist von dieser Kommission an ihrer Sitzung vom 15. Mai 1984 in positivem Sinne verabschiedet worden. Gleichzeitig hat sie jedoch empfohlen, die Gestaltungsvorschriften konkreter zu formulieren und für den Teilbereich B eine Realisierung in einem Zug sicherzustellen. Diese Anliegen der Kommission hat die Gemeinde bei der Ueberarbeitung des Quartierplanreglementes berücksichtigt.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind.

1.3 Im Quartierplanreglement wird unter Ziffer 10.1 festgelegt, dass eine Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat erst erfolgen darf, wenn die nachstehend genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Oeffentliche Beurkundung und Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle Grundeigentümer,
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.

Wie bereits erwähnt, hat die Gemeindeversammlung Arlesheim am 13. Februar 1985 die Quartierplanung "Zum weissen Segel" gutgeheissen. Am 6. Februar, bzw. 6. Mai 1985 ist zudem auch der Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin unterzeichnet und öffentlich beurkundet worden. Ein Belegsexemplar dieses Vertrages ist der antragstellenden Bau- und Landwirtschaftsdirektion am 8. Mai 1985 überwiesen worden. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung sind somit auch in dieser Hinsicht erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
 Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat die Bau- und Landwirtschaftsdirektion ausführlich dargelegt, dass es für Kanton und Gemeinden ein zentrales Anliegen sein muss, die noch vorhandenen Baulandreserven möglichst optimal zu nutzen. Es wurde in diesem Zusammenhang sowohl auf das Bundesgesetz über die Raumplanung als auch auf das Regierungsratsprogramm 1980 - 1984, die Ziele der Raumordnung beider Basel und die in der ersten Vernehmlassungsrunde zum Regionalplan Siedlung dargelegten Zielsetzungen verwiesen. Unter Beachtung dieser Randbedingungen wurde die Gemeinde ersucht, das zulässige Nutzungsmass in der Quartierplanung "Zum weissen Segel" zumindest im Rahmen der bisherigen Grundzonen W 2b und W 2c zu gewährleisten, um damit dem gewichtigen Anliegen für eine haushälterische Nutzung des Bodens gebührend Rechnung zu tragen.

Im Verlaufe der Weiterbearbeitung versuchte die Gemeinde, diesen Forderungen gerecht zu werden, indem insbesondere Voraussetzungen für eine zusätzliche Dachraumnutzung geschaffen wurden. Die von kantonomer Seite her angestrebte Erhöhung der Nutzung konnte indessen nicht vollumfänglich erreicht werden. Unter Würdigung der verschiedenen, zum Teil sehr erschwerenden Randbedingungen (Baumschutz, Aussichtsschutz, privatrechtliches Bauverbot, exponierte Lage des Bromhügels etc.) scheint dem Regierungsrat jedoch das der Quartierplanung "Zum weissen Segel" zugrunde liegende Nutzungsmass als vertretbar.

://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 13. Februar 1985 die Quartierplan-Vorschriften "Zum weissen Segel" beschlossen, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den Quartierplänen 1 - 3. Gleichzeitig ist der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften zugestimmt worden. Es sind dies insbesondere die Ziffern 1, 4 und 5 der Kantonalen Zonenreglements-Nor-

malien ZR 5/63 sowie die Ziffern 8.5 und 8.12 des kommunalen Zonenreglementes für das Bau- und Landwirtschaftsgebiet. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden diese Beschlüsse genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/7/0, 6/ZP/2/3 (Quartierpläne) und 6/QR/7/0, 6/ZR/2/1 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)

Architekturbüro Vischer + Weber,
Oberer Heuberg 16, 4051 Basel

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat (2)

Amt für Orts- und Regionalplanung (11)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

