

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1052

vom 22. April 1986

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Gschwindhof"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 18. März 1985 die Quartierplanvorschriften "Gschwindhof" beschlossen. Diese bestehen aus

- Quartierplanreglement
- Quartierplan Nr. 1 (Vogelschau-Situation)
- Quartierplan Nr. 2 (Erdgeschoss-Situation)
- Quartierplan Nr. 3 (Konzept der unterirdischen Parkplatzerschliessung).

Da das Quartierplanreal "Gschwindhof" innerhalb des rechtskräftigen Quartierplanes "Ortskern" liegt, ist an der Gemeindeversammlung vom 18. März 1985 auch eine entsprechende Mutation (Nr. 4) des Quartierplanes "Ortskern" beschlossen worden.

B. Sowohl die Quartierplanvorschriften "Gschwindhof" als auch die Mutation Nr. 4 des Quartierplanes "Ortskern" sind vom 15. April bis 14. Mai 1985 öffentliche aufgelegt worden. Die Auflage ist im Kantonalen Amtsblatt und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck sowie mit eingeschriebenem Brief an die betroffenen Grundeigentümer bekanntgemacht worden.

Innert der Auflagefrist hat [REDACTED]

[REDACTED] Einsprache erhoben. Aufgrund der Einsprache musste festgestellt werden, dass in der Legende des Einzelplanes Nr. 1 (Vogelschausituation) bei der Fertigstellung der Plangrundlage die Gebäudenummern 6a und 6b verwechselt worden sind.

Die in der Legende festgelegten Geschosszahlen stimmten demnach nicht mit der Planungsabsicht und der Darstellung während des Vernehmlassungsverfahrens überein. Eine Korrektur des Quartierplanes Nr. 1 drängte sich deshalb auf.

C. Die entsprechende Mutation der Quartierplanung "Gschwindhof" ist von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 17. Juni 1985 beschlossen und vom 1. Juli bis 31. Juli 1985 öffentlich aufgelegt worden. Die Publikation der Auflage ist im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birs-eck und Dorneck angezeigt worden. Ausserdem sind die direkt betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief auf das Auflageverfahren hingewiesen worden.

Innert dieser Auflagefrist sind keine weiteren Einprachen eingegangen.

D. Mit Schreiben vom 6. August 1985 ersuchte der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Gschwindhof". Im Rahmen der Eingangskontrolle wurde festgestellt, dass die für eine Realisierung der Planung erforderlichen, privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde noch nicht vorliegen. Die Gemeinde (Bauverwaltung) wurde am 5. August 1985 durch die instruierende Dienststelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) auf das Fehlen dieses Vertragswerkes hingewiesen. In der Folge konnten die notwendigen Vereinbarungen mit allen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen und dem Regierungsrat ein entsprechendes Belegexemplar mit Schreiben vom 21. März 1986 überwiesen werden. Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt und 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. 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 Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, Artikel 1 und 3).

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

II.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und die Genehmigung von solchen Gemeindebeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

III.

Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die zur Genehmigung beantragten Quartierplanvorschriften - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Gschwindhof" und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 Baugesetz umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere. Für die fachliche Beurteilung solcher Planungen hat der Regierungsrat eine spezielle Kommission (Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen) eingesetzt. Die vorliegen-

de Quartierplanung ist von diesem Fachgremium an ihrer Sitzung vom 25. April 1984 behandelt und im wesentlichen gutgeheissen worden. Für die Weiterbearbeitung der Planung wurde empfohlen, der Gliederung der Baukörper im Sinne einer flexibleren Lösung vermehrte Beachtung zu schenken sowie den eingeschossigen PTT-Anbau besser zu gestalten und die Einfahrtsrampen zur unterirdischen Autoeinstellhalle so zu dimensionieren, dass sie für den Anlieferungsverkehr mit Lastwagen nicht benützbar sind.

1.2 Im Rahmen des ordentlichen Vorprüfungsverfahrens hatten weitere interessierte kantonale Instanzen Gelegenheit, zur Quartierplanung "Gschwindhof" Stellung zu nehmen. Auf Antrag des Amtes für Orts- und Regionalplanung kam die Bau- und Landwirtschaftsdirektion in ihrem abschliessenden Bericht vom 28. August 1984 zum Ergebnis, dass die der Planung zugrundeliegenden Zielsetzungen aus kantonalen Sicht unterstützt werden können. Dennoch ergaben sich im Einzelnen noch Vorbehalte und Aenderungswünsche, u.a. im Zusammenhang mit regionalplanerischen und städtebaulichen Aspekten, Grenz- und Gebäudeabständen sowie in Bezug auf das Quartierplan-Reglement.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung konnte jedoch die Gemeinde den Empfehlungen des Kantons, mit Ausnahme der gewünschten baulichen Verdichtung (siehe Ziffer 2), weitgehend Rechnung tragen.

1.3 Die Lage der zulässigen Bauvolumen wird im wesentlichen durch die Einzelpläne Nrn. 1 und 2 bestimmt. Daraus ergibt sich zwischen dem bestehenden Baukörper Nr. 5 und der neu zu erstellenden, überdeckten Zufahrtsrampe (Teil der Baute Nr. 3a) eine Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, diese Abweichung zu gestatten. Im übrigen - insbesondere in Bezug auf die Bau-

ten 1b/2 und 4b/3b - sind die gesetzlichen Gebäudeabstände einzuhalten.

1.4 Nach den Bestimmungen von § 8 des Gesetzes über die Lufthygiene sind Häuser, die nach einem einheitlichen Gesamtplan projektiert werden, an eine zentrale Heizung anzuschliessen. Dieser gesetzlichen Forderung ist im Rahmen der Detailprojektierung besondere Beachtung zu schenken. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang, mit den zuständigen kantonalen Fachstellen (Amt für Lufthygiene, Amt für Umweltschutz und Energie) Kontakt aufzunehmen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Die Bau- und Landwirtschaftsdirektion hat in ihrer Stellungnahme vom 28. August 1984 zur Quartierplanung "Gschwindhof" u.a. auch festgehalten, dass dem Quartierplanareal im Siedlungsgefüge von Arlesheim grosse Bedeutung zukomme. Durch die besondere Standortgunst (zentrale Lage, sehr gute Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel, etc.) sei dieses Areal aber auch aus regionalplanerischer Sicht von Interesse. Gemäss Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hätten Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt werde. Im Sinne dieses Gesetzesauftrages sei es ein gewichtiges Anliegen, die vorhandenen Baulandreserven optimal zu nutzen und damit die bestehenden Freiflächen ausserhalb der Bauzonen zu erhalten. Die Bau- und Landwirtschaftsdirektion empfahl deshalb in ihrem Bericht vom 28. August 1984, zu prüfen, ob im Rahmen der Quartierplanung "Gschwindhof" nicht eine weitere massvolle, bauliche Verdichtung möglich wäre.

Aus verschiedenen, vorwiegend siedlungsplanerischen und kommunalpolitischen Erwägungen (angestrebte Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Ortskern, keine Bauten höher als 3-geschossig, schwierige Eigentumsverhältnisse, Ver-

kehrssituation, etc.) war jedoch der Gemeinderat Arlesheim nicht in der Lage, die Nutzung innerhalb des Quartierplanareals zusätzlich zu erhöhen. Der Regierungsrat hat zwar durchaus Verständnis für diese Problematik. Dennoch bleibt festzustellen, dass es in Anbetracht der Ueberlegungen der Bau- und Landwirtschaftsdirektion und ganz besonders der vorzüglichen Standortgunst bedauerlich ist, dass im Rahmen dieser Planung die regionalplanerischen Aspekte nicht mehr berücksichtigt werden konnten.

3. Unerledigte Einsprache

Die Einsprache [REDACTED] richtet sich gegen die Bauten 6a und 6b. Als Begründung wird geltend gemacht, anlässlich der Orientierung der Anstösser sei die Baute 6a 3-geschossig und die Baute 6b 2-geschossig präsentiert worden. Die Legende (zum Quartierplan Nr. 1) weise nun aber die Baute 6a 2-geschossig und die Baute 6b 3-geschossig aus. Diese Aenderung sei eine Irreführung.

Im Rahmen der Einsprachebehandlung stellte der Gemeinderat Arlesheim fest, dass dem Planungsbüro bei der Fertigstellung der Pläne ein Fehler unterlaufen sei, indem im Plan die Gebäudenummern 6a und 6b verwechselt worden seien. Daraus ergab sich, dass die in der Legende angegebenen Geschosshzahlen nicht mit der Planungsabsicht und der Darstellung während des Vernehmlassungsverfahrens übereinstimmen. In der Folge beschloss der Gemeinderat, diesen Fehler im Sinne einer ordentlichen Mutation zu beheben. An der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 1985 wurde diese Aenderung gemäss Antrag des Gemeinderates gutgeheissen. Daraus ergibt sich, dass die Einsprache [REDACTED] als gegenstandslos abgeschrieben werden kann.

:/// 1. Die Einsprache [REDACTED]

[REDACTED] wird als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des Kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 18. März 1985 und 17. Juni 1985 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Gschwindhof" und die Mutation zum Quartierplan "Ortskern" - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/8/0 (Quartierpläne Nrn. 1 - 3), 6/QR/8/0 (Quartierplan-Reglement) und 6/QP/2/6 (Mutation Nr. 4 Quartierplan "Ortskern") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



(eingeschrieben)

Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)
 Planungsbüro Schwörer, Liner + Partner AG,
 Fischmarkt 12, 4410 Liestal
 Landeskanzlei (Amtsblatt)
 Amt für Liegenschaftsverkehr
 Amt für Naturschutz und Denkmalpflege
 Amt für Umweltschutz und Energie
 Abteilung Öffentlicher Verkehr
 Bauinspektorat (2)
 Tiefbauamt
 Amt für Orts- und Regionalplanung (9)
 Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber: