

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1337

vom 20. August 2002

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Sonnenhof", Genehmigung mit Ausnahmen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 25. April 2001 die Quartierplanung "Sonnenhof" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Schaffung der planerischen Grundlagen zur räumlichen Erweiterung des heilpädagogischen Schul- und Heimbetriebes Sonnenhof ohne Erhöhung des Personalbestandes und der Zahl der zu betreuenden Personen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. Mai 2001 bis 20. Juni 2001 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 20 vom 17. Mai 2001 und im Wochenblatt Arlesheim vom 17. Mai 2001 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. Mai 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.

2.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen mit den Einsprechenden führten zu keiner Einigung.

C. 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 8. November 2000 hat diese Kommission die Quartierplanung "Sonnenhof" behandelt. Das Resultat der Kommissionsberatung sowie die Ergebnisse weiterer Abklärungen wurden dem Gemeinderat durch die federführende Dienststelle (Amt für Raumplanung) bekanntgegeben. Die Kommission hat dem Bebauungskonzept mit Vorbehalt zugestimmt und verbindliche Vorgaben im Sinne von Auflagen formuliert. Das Amt für Raumplanung hat insbesondere auf die im Rahmen der Quartierplanung zu lösenden Verkehrs- und Parkierungsprobleme hingewiesen und ein Verkehrsgutachten verlangt.

Mit Schreiben vom 7. September 2001 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. 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 (§ 2 RBG). 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. Januar 2001 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Aufgrund eines nachgereichten Parkplatznachweises hat sich herausgestellt, dass mindestens 14 Parkplätze auf Allmend beansprucht werden. Das Amt für Raumplanung hat deshalb mit Schreiben vom 21. Februar 2001 ein Verkehrsgutachten verlangt und dem Gemeinderat Arlesheim empfohlen, mit der Gemeindeversammlungsvorlage bis zur Ausarbeitung und Würdigung des Verkehrsgutachtens und der allfälligen Ergänzung der Quartierplanung zuzuwarten.

1.3 Aufgrund des von der Gemeinde Arlesheim in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachtens vom 2. April 2001 wird ein bis dato ungedeckter Parkplatzbedarf von 16 Plätzen nachgewiesen. Es wird angedeutet, dass beim Bring- und Holdienst der Kinder morgens und abends

Fahrzeuge verkehrsbehindernd anhalten und der Anlieferungsverkehr mit Lastwagen nicht zufriedenstellend gelöst ist. Diese Erkenntnis konnte bis zur Gemeindeversammlung vom 24. April 2001 nicht berücksichtigt werden.

Gemäss § 106 RBG dürfen die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen, für die ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge und Fahrräder besteht, nur bewilligt werden, wenn eine bestimmte Anzahl Abstellplätze ausgewiesen wird. Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Ueberbauung. Da die vorliegende Quartierplanung projektbezogen ist und klar definierte Baukörper und Nutzungen vorsieht, ist es zwingend, dass sowohl Erschliessung wie Parkierung im Quartierplanverfahren gelöst werden. Von der Gemeinde ist in Aussicht gestellt worden, dass die Parkierungsfrage in Zusammenhang mit der geplanten benachbarten Badhof-Ueberbauung gelöst werden solle. Zu diesem Zwecke hat die Gemeinde einen Quartierplanentwurf ausgearbeitet, der eine Absichtserklärung über eine gemeinsame Parkierungsanlage enthält und für den Fall einer Projektverzögerung bzw. Projektabbruch eine Ersatzabgabe vorsieht. Die gesetzlichen Vorgaben lassen diese Lösung nicht zu. Im Rahmen des Prüfungsverfahrens hat das Amt für Raumplanung deshalb dem Gemeinderat Arlesheim verschiedene Vorschläge unterbreitet, wie die Parkierungsfrage gelöst werden könnte. Es konnte mittels Anpassung des Quartierplanvertrages und mit teilweiser Nichtgenehmigung von Reglementsbestimmungen folgende Lösung getroffen werden:

Der Quartierplanvertrag enthält eine Bestimmung, wonach die Vertragsparteien (Klinisch-therapeutisches Institut Arlesheim und die Einwohnergemeinde Arlesheim) beabsichtigen, gemeinsam eine Einstellhalle auf dem Gelände des Badhofs zu erstellen. Die gemäss Verkehrsgutachten vom 2. April 2001 erforderlichen 25 Abstellplätze müssen mit der Einreichung des Baugesuchs für das Schulhaus nachgewiesen sein und bei Bezug zur Verfügung stehen. Falls keine gemeinsame Lösung auf der Parzelle 80 der Gemeinde möglich ist, sind die Parkplätze auf dem Areal des Sonnenhofes zu realisieren.

Die Projektverantwortlichen haben nachgewiesen, dass eine unterirdische Parkierung für die fehlenden Parkplätze im Grundsatz auf dem Gelände des Sonnenhofes möglich wäre. Damit eine Baubewilligung für die Neubauten erteilt werden könnte, müsste der Quartierplan aber vorgängig im ordentlichen Planänderungsverfahren mutiert werden.

Die Regelung von Ziffer 12. Parkierung des Reglements enthält Bestimmungen, die der genannten Parkplatzerstellungspflicht widersprechen. Sie werden deshalb - im Einverständnis mit der Gemeinde Arlesheim - gestrichen bzw. redaktionell wie folgt ergänzt:

Ziffer 12 Absatz 2: Parkierung

Zusätzliche, dem ausgewiesenen Bedarf entsprechende Parkplätze werden ~~nach Möglichkeit gemeinsam mit der Gemeinde (Badhof-Ueberbauung) bis spätestens 5 Jahre nach mit der~~ (= redaktionelle Ergänzung) Realisierung der Schulhauserweiterung (Bereich A) erstellt. Sie sollen in Doppelnutzung mit der Gemeinde bewirtschaftet werden. ~~Bis zu deren Realisierung ist eine Ersatzabgabe gemäss Quartierplan-Reglement "Ortskern" § 27 zu leisten.~~

Ziffer 12 Absatz 3 bezüglich Einkauf oder Erstellung einer Einstellhalle auf Areal des Sonnenhofes wird ganz gestrichen.

1.4 Gemäss Beurteilung der Arealbaukommission sind die Lage des vorgesehenen Neubaus Heimbetrieb an der Oberen Gasse und sein Bezug zum Badhof und einer allfälligen Neuüberbauung nicht befriedigend gelöst. Die Badhof-Ueberbauung und die Bauten des Sonnenhofes müssen aufeinander abgestimmt werden. Der Neubau Heimbetrieb muss im Baubewilligungsverfahren erneut der Arealbaukommission unterbreitet werden.

1.5 Die Anlieferung und der Taxidienst zum Sonnenhof hat ohne Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Quartierstrassen und ohne Beanspruchung angrenzender Privatgrundstücke zu erfolgen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der

Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die fehlende Regelung des Zubringerverkehrs zum Heimbetrieb Sonnenhof.

Es werden im wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Der Personen- und Güterumschlag sei auf dem Areal des Sonnenhofes abzuwickeln. Es seien die entsprechenden planerischen Festlegungen zu treffen.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Seit Jahren werde der Lieferverkehr auf dem privaten Vorplatz [REDACTED] abgewickelt, obwohl das Areal des Sonnenhofes selbst genügend Platz biete.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Verkehrsabwicklung für den Sonnenhof hat innerhalb des Quartierplanperimeters des Sonnenhofes oder in Absprache mit der Gemeinde auf dem vorgesehenen öffentlichen Gelände zu erfolgen. Die Quartierplanung sieht vor, dass die Küchenanlieferung beim Lift am Mühlebodenweg erfolgt. Vorgesehen ist die Erstellung einer gemeinsamen Parkierungsanlage auf Parzelle 80. Im Rahmen der Quartierplanung und des Quartierplanvertrages sind die entsprechenden Regelungen getroffen worden. Privates Gelände ausserhalb des Quartierplanperimeters darf deshalb ohne Einwilligung der Grundeigentümer nicht beansprucht werden.

Mit den getroffenen Regelungen wird den Einsprachepunkten entsprochen.

4.2 Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die fehlende Regelung der Erschliessung und Parkierung im Quartierplan Sonnenhof.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Es sei eine Lösung zu finden, die nicht nur einseitig auf die Interessen des Sonnenhofs Rücksicht nimmt, sondern auch auf die Bedürfnisse der Anwohnerschaft.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Im Rahmen einer Quartierplanung sei auch die Erschliessung und die Parkierung zu lösen. Das Verkehrsgutachten weise einen zusätzlichen Bedarf aus, der auf dem Quartierplanareal nicht nachgewiesen werde, sondern erst mit der Badhof-Ueberbauung befriedigt werden solle. Die bis zur Realisierung der Parkplätze vorgesehene Leistung einer Ersatzabgabe sei gesetzeswidrig.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Wie unter Ziffer 1.3 vermerkt, streicht der Regierungsrat die Bestimmung über die Ersatzabgabe, da sie den gesetzlichen Bestimmungen widerspricht. Bezüglich der Parkierung ist zu vermerken, dass zwischenzeitlich eine Lösung getroffen worden ist: Entweder wird gemäss Quartierplanvertrag eine gemeinsame Parkierungsanlage auf dem Badhof-Areal realisiert oder es ist eine Parkierungsanlage auf dem Sonnenhofareal zu erstellen. Für letztere ist vorgängig eine Quartierplanmutation nach ordentlichem Planänderungsverfahren vorzunehmen.

Mit den getroffenen Regelungen wird den Einsprachepunkten entsprochen.

: ///: 1. Den Anliegen der Einsprachen von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] wird entsprochen. Die Einsprachen können als erledigt abgeschrieben werden.

2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 25. April 2001 betreffend die Quartierplanung "Sonnenhof" im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

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

- a) In Ziffer 12 Absatz 2 bezüglich Parkierung werden folgende Satzteile und Sätze gestrichen: ... - nach Möglichkeit gemeinsam mit der Gemeinde (Badhof-Ueberbauung) - bis spätestens 5 Jahr nach Bis zu deren Realisierung ist eine Ersatzabgabe gemäss Quartierplan-Reglement "Ortskern" § 27 zu leisten.
 - b) Ziffer 12 Absatz 2 lautet neu wie folgt: *Zusätzliche, dem ausgewiesenen Bedarf entsprechende Parkplätze werden **mit der** (= redaktionelle Ergänzung, blau) Realisierung der Schulhauserweiterung (Bereich A) erstellt. Sie sollen in Doppelnutzung mit der Gemeinde bewirtschaftet werden.*
 - c) Ziffer 12 Absatz 3 bezüglich Einkauf oder Erstellung einer Einstellhalle auf Areal des Sonnenhofs wird ganz gestrichen.
- 3 Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/15/0, 06/ZPS/2/11 und 06/QP/2/18 (Quartierplan "Sonnenhof" und Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Quartierplan "Ortskern") und 06/QR/15/0 (Quartierplanreglement "Sonnenhof") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 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 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Gass + Partner, Architekten, Gellertpark 12, 4052 Basel
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Hauptstrasse 47, 4153 Reinach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (13)
(8 Archiv, ZD, KD, NL, OP, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

