

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1101

vom 16. August 2016

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Neumattbunte"

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. Juni 2015 die Quartierplanvorschriften "Neumattbunte" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt).

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 791 mit einer Gesamtfläche von 4'219 m². Als zulässige Nutzung sind 3'450 m² Bruttogeschossfläche festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Wohn- und Geschäftszone WG2a) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 7. Januar 2016 bis 5. Februar 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 1 vom 7. Januar 2016 und im Wochenblatt vom 7. Januar 2016 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 18. Dezember 2015) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 29. April 2016 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse 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. 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 Schreiben vom 29. April 2016 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung „Neumattbünste“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 27. Mai 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 5. September 2013 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Neumattbünste" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden teilweise berücksichtigt.

Mit der Reduktion der Geschosshöhe von fünf auf vier bzw. vier auf drei Stockwerke fügt sich die Quartierplanüberbauung gut ins Quartier ein. Hervorzuheben sind zudem insbesondere der vorgesehene Erhalt der bestehenden Villa und die Vorgaben für die Erhaltung und Ergänzung der Baumbepflanzung, welche zum Erhalt des Quartiercharakters beitragen. Aufgrund der zentralen Einstellhallenzufahrt direkt ab Neumattstrasse kann das Quartierplanareal oberirdisch autofrei ge-

staltet werden. Aufgrund der Lage zur OeV-Haltestelle Im Lee, zum Ortszentrum mit guten Einkaufsmöglichkeiten und zu den nahen Schulhäusern ist die vorgesehene Dichte angemessen. Der Regierungsrat beurteilt die vorliegende Quartierplanung insgesamt als recht- und zweckmässig.

1.3 Sicherung der Feuerwehr-Notzufahrt

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass für die Feuerwehr-Notzufahrt zu den Baubereichen 1 und 2 ein Übergang über die BLT-Linie 10 an der Baselstrasse notwendig ist und die Zufahrt längs der Ostfassade von Baubereich 2 ermöglicht werden muss. In einem Nachweis „Notzufahrt über Geleise, Erschliessung Neumattbünthe“ (Tiefbauamt BL / Gruner AG) wird verkehrstechnisch nachgewiesen, dass eine entsprechende Notzufahrt realisierbar ist (Anhang 10 zum Planungsbericht). Die Notzufahrt (Zu- und Wegfahrt Feuerwehr) zum Quartierplanareal (Baubereiche 1 und 2) ist diesbezüglich korrekt im Plan festgelegt. Hingegen fehlen die entsprechenden Festlegungen innerhalb des Quartierplanareals und im Quartierplanvertrag. Die Bereiche für Gebäudeerschliessung sind für die Notzufahrt teilweise zu schmal. Es müssen dazu auch Grünflächen beansprucht werden. Zudem können einzelne Bäume voraussichtlich nicht erhalten und einzelne neue am vorgesehenen Standort voraussichtlich nicht gepflanzt werden. Der Regierungsrat hält fest, dass zur Erstellung der notwendigen Feuerwehrezufahrten bis und mit Baubereich 2 die Grünflächen und Baumstandorte beansprucht werden dürfen. Dabei sind für Lage, Breite, Neigung, Geometrie, Lichtraumprofil usw. die Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten. Die Notzufahrt über die Tramgeleise der BLT dient ausschliesslich der Zu- und Wegfahrt der Feuerwehr.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

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 Parteientschädigung 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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher wohnt an der [REDACTED], und ist nicht Grundeigentümer der [REDACTED]. Er ist somit von der Planungsmassnahme nicht als Grundeigentümer betroffen. Sein Wohnort liegt mehr als 350 m vom Quartierplan Neumattbünste entfernt. Es ist deshalb nicht erkennbar, wie weit der Einsprecher durch den angefochtenen Plan berührt ist und welches schutzwürdige Interesse er an dessen Änderung oder Aufhebung haben sollte. Auch macht der Einsprecher keine Gründe geltend, wie er vom Plan berührt sei und welche schutzwürdigen Interessen er hätte. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

Trotz fehlender Einsprachelegitimation des Einsprechenden äussert sich der Regierungsrat wie folgt:

Die Einsprache richtet sich gegen den Eingriff in den parkartigen Baumbestand auf dem Quartierplanareal und gegen die Höhe der Ausnützung.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Quartierplanung Neumattbünste könne nur befriedigend gelöst werden, wenn das Quartierbild und der Baumschutz als die zwei massgebenden Schwerpunkte gewichtet werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Das Projekt habe eine überhöhte Ausnützung mit eng stehenden überproportionalen Gebäuden, welche das Quartierbild dominierten und welchen der ehrwürdige parkähnliche Baumbestand nahezu vollständig zum Opfer falle. Der Zweck eines Quartierplanes sei es, ein besseres Resultat zu erzielen, als es nach den allgemeinen Zonenvorschriften möglich wäre.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Baumbestand auf Parzelle Nr. 791 ist rechtlich nicht geschützt. Die Quartierplanung sieht trotzdem vor, einige Bäume vor allem in den Randbereichen zu erhalten und neue zu pflanzen. Das Nutzungsmass beträgt ca. 82 % und entspricht heute üblichen Massen für Standorte in Zentrumsnähe und an Orten mit guter OeV-Erschliessung.

Die Einsprache müsste auch im Eintretensfall als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache [REDACTED]

Die Einsprecherin ist [REDACTED], und damit [REDACTED]. Grundstück und Wohnort liegen mehr als 350 m vom Quartierplan Neumattbünde entfernt. Es ist nicht erkennbar, wie weit die Einsprecherin durch den angefochtenen Plan betroffen und / oder berührt ist und welches schutzwürdige Interesse sie an dessen Änderung oder Aufhebung haben sollte. Auch macht die Einsprecherin selbst keine Gründe geltend, wie sie vom Plan berührt sei und welche schutzwürdigen Interessen sie hätte. Auf die Einsprache ist somit nicht einzutreten.

Trotz fehlender Einsprachelegitimation äussert sich der Regierungsrat wie folgt:

Die Einsprache richtet sich gegen den Verlust der zu eliminierenden Bäume und die vorgesehene Bebauung, die dem Quartiercharakter nicht gerecht würde, sowie gegen die Verbreiterung des Verbindungswegleins zwischen Neumattstrasse und Baselstrasse.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Mittels Fachgutachten seien die Erhaltungsmöglichkeiten des Baumbestandes abzuklären.
- Die ganze Bauplanung sei auf verschiedene Grundsätze und Widersprüche zu hinterfragen.
- Das Verbindungsweglein soll nicht verbreitert werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die intime Parksilhouette bei der Tramhaltestelle „Im Lee“ würde durch die Quartierplanbebauung aufgerissen und ginge endgültig verloren. Die Gemeinde habe es unterlassen, ein neutrales Fachgutachten zu den Erhaltungsmöglichkeiten einzuholen. Dies solle nachgeholt werden.

Die Überbauung würde dem Quartiercharakter nicht gerecht und die Lage der Tiefgarage müsste aus Rücksicht auf die zu erhaltenden Bäume neu überdacht werden.

Mit der Verbreiterung des Fusswegleins würde der Verlust mehrerer Bäume am Rand der Parzelle bewusst in Kauf genommen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Mit den Quartierplanvorschriften werden im Randbereich des Quartierplanareals bestehende Bäume erhalten und neue gepflanzt. Damit kann gegen aussen weiterhin eine begrünte Parzelle wahrgenommen werden. Im Übrigen weist der Regierungsrat darauf hin, dass weder Garten noch Villa kantonal oder kommunal geschützt oder schützenswert sind und dass die Parzelle in Regelausbauweise überbaut werden könnte, ohne Rücksicht auf den Baumbestand zu nehmen.

Die vorgesehene Bebauung weicht nicht wesentlich vom Quartiercharakter ab. Ähnliche Gebäudestrukturen wie vorgesehen bestehen bereits auf der gegenüberliegenden Seite in der Gesamtüberbauung Im Lee.

Die Gemeinde sieht gemäss Strassenreglement für Fusswege eine Mindestbreite von 200 cm vor. Die vorgesehene Verbreiterung der Fusswegverbindung auf Parzelle 792 entspricht damit den kommunalen Vorgaben. Die „Richtlinien Behindertengerechte Fusswegnetze Strassen – Wege – Plätze“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen vom Mai 2003 empfehlen für Fusswege eine Minimalbreite von 180 cm. Die Verbreiterung von 120 cm auf 200 cm geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals, welche damit einverstanden ist. Der Baumbestand ist nicht geschützt. Es gibt somit keinen Grund, auf die Verbreiterung des Fussweges zu verzichten bzw. die Verbreiterung nicht zuzulassen.

Die Einsprache müsste somit auch im Eintretensfall als unbegründet abgewiesen werden.

2. Beschluss

:// 1. Die Einsprachen von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. Juni 2015 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Neumattbünste" werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflage

Der Regierungsrat hält fest, dass zur Erstellung der notwendigen Feuerwehruzufahrten bis und mit Baubereich 2 die Grünflächen und Baumstandorte beansprucht werden dürfen. Dabei sind für Lage, Breite, Neigung, Geometrie, Lichtraumprofil usw. die Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu beachten. Die Notzufahrt über die Tramgeleise der BLT dient ausschliesslich der Zu- und Wegfahrt der Feuerwehr.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/25/0, 06/ZPS/2/23, 06/LES/1/3 (Quartierplan „Neumattbünste“, Mutationen zum Zonenplan Siedlung und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) und 06/QR/25/0. (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Die Ziffer 2 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 des Reglements (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Auflagen) 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, 4144 Arlesheim
(alle eingeschrieben)
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- direco ag, Wilenstrasse 23, 9532 Rickenbach bei Wil
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Feuerwehrinspektorat, Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal
- BLT AG, Grenzweg 1, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

