

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1024

vom 04. Juli 2017

Gemeinde Arlesheim, Zonenvorschriften Siedlung, Gesamtrevision

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 20. April 2016 die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 26. Mai bis 30. Juni 2016 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 21 vom 26. Mai 2016 und im Wochenblatt vom 26. Mai 2016 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. Mai 2016) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 1, 2, 3, 4 und 5. Die Einspracherückzüge 1, 2 und 3 erfolgten im Hinblick auf Einigungen, die mit Anträgen auf geringfügige Änderung verknüpft sind. Da dem Antrag zum Anliegen von Frau Muffler (Einsprache 3) nicht stattgegeben werden kann (s. unten), bleibt diese weiter bestehen und wird unter Ziffer 6 behandelt. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern der Einsprachen 6 und 7 konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit den Schreiben vom 21. Dezember 2016 und 26. Januar 2017 (Vervollständigung des Genehmigungsantrages) unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Per 3. März 2017 wurden die Bestätigungspläne der Datenverwaltungsstelle eingereicht.

Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügige Änderungen:

Änderungsantrag aufgrund der Einsprache des [REDACTED]:

- Die Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain“ soll in eine Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain I“ südlich des Hirsländweges und eine Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain II (Brachmatt)“ nördlich des Hirsländweges aufgeteilt werden. Gleichzeitig sollen die Reglementsbestimmungen je für die Zone mit Quartierplanpflicht gesplittet werden in „§ 11.5 Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I“ und in „§ 11.6 Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain II (Brachmatt)“.

Änderungsantrag aufgrund der Einsprache von [REDACTED]:

- Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Unterschutzstellung der [REDACTED] sei aufzuheben.

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 Formell-rechtlich sind für die Genehmigung die Voraussetzungen mit folgender Ausnahme erfüllt:

Antrag bezüglich Aufhebung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterschutzstellung der Liegenschaft [REDACTED]:

Die Aufhebung der Schutzkategorie von Gebäuden überschreitet die gemeinderätliche Kompetenz bei weitem. Unterschutzstellungen bzw. Kategorieänderungen müssen im Rahmen des Planfestsetzungsverfahrens der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Der Regierungsrat kann deshalb dem Antrag auf geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren nicht zustimmen. Die Einsprache von [REDACTED] gilt deshalb als nicht zurückgezogen und muss behandelt werden.

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 8. September 2015 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich 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.

1.4 Erdgashochdruckleitung

Die Gasverbund Mittelland AG betreibt innerhalb der Gewerbegebiete Oberi Wide und am westlichen Rand der Gewerbezone Unteri Wide drei Erdgashochdruckleitungen. Im Gewerbegebiet Oberi Wide gelten bisher die Zonenvorschriften einer Gewerbezone G2 mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m. Neu wird im westlichen Teil in der G1-Zone eine Gebäudehöhe von 15 m und im grösseren östlichen Teil in der G2-Zone eine Gebäudehöhe von 18 m zugelassen. Dadurch ist eine bedeutend höhere Nutzungsfläche mit viel mehr Personenaufkommen möglich. Gemäss Artikel 11a der Störfallverordnung (StFV) bezeichnet die Vollzugsbehörde (für Rohrleitungsanlagen ist dies das Bundesamt für Energie BFE) den angrenzenden Bereich, in dem die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann. Bevor die zuständige Behörde (also die Gemeinde) über eine Änderung einer Nutzungsplanung in einem angrenzenden Bereich entscheidet, holt sie zur Beurteilung des Risikos bei der Vollzugsbehörde (also dem BFE) eine Stellungnahme ein. Die Gemeinde Arlesheim hat es unterlassen, die Risikobeurteilung vor dem Gemeindeversammlungsbeschluss einzuholen. Diese Risikobeurteilung ist nachzuholen. Je nach Resultat ist die Zonenplanung in Plan und Reglement anzupassen. Als Zwischenlösung verfügt der Regierungsrat mit diesem Genehmigungsentscheid, dass bei Bauvorhaben auf Grundstücken im Konsultationsbereich der Gashochdruckleitung der Gasverbund Mittelland AG Massnahmen in folgendem Sinne getroffen werden müssen:

- Bei Bauvorhaben im Konsultationsperimeter der Erdgashochdruckleitungen (in der Regel 130 m beidseitig der Erdgashochdruckleitung) ist in Zusammenarbeit mit der Gasverbund Mittelland AG eine Störfallbeurteilung gemäss den Anforderungen der Störfallverordnung vorzunehmen. Im Rahmen des Baugesuches sind die für die Tragbarkeit des Risikos notwendigen Sicherheitsmassnahmen darzustellen und zu beschreiben.

- Die Störfallsituation mit Einbezug der notwendigen Sicherheitsmassnahmen ist von den Vollzugsbehörden der Störfallverordnung des Kantons Basel-Landschaft und dem Bundesamt für Energie abschliessend zu beurteilen.
- Personenintensive Nutzungen sind auszuschliessen.
- Die Gemeinde Arlesheim ist verpflichtet, den betroffenen Grundeigentümern die vorstehenden Auflagen zur Kenntnis zu bringen.

1.5 Ausschlussgebiete Mobilfunkanlagen

Die Gemeindeversammlung hat in vielen Gebieten vor allem in OeWA-Zonen und Zonen mit Quartierplanpflicht Ausschlussgebiete für Mobilfunkanlagen festgelegt. Im Planungsbericht erläutert der Gemeinderat, dass die Gemeinde in sensiblen Bereichen des Ortsbildes keine Mobilfunkanlagen zulassen will. Wie weit die oben erwähnten Zonen zum sensiblen Ortsbild gehören, wird nicht erläutert. Wie die Betreiber der Mobilfunkanlagen in ihrer Einsprache betonen, stellt ein absolutes Bauverbot den grösstmöglichen Eingriff in die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprechenden dar. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Mobilfunkanlagen aus den genannten Zonen ferngehalten werden sollen. Der Ausschluss widerspricht dem Grundsatz von Artikel 1 Fernmeldegesetz (FMG), wonach eine zuverlässige und erschwingliche Grundversorgung mit Fernmeldediensten für alle Bevölkerungskreise gewährleistet werden soll. Gemäss § 52a RBG sind die Gemeinden berechtigt, im Rahmen der Nutzungsplanung aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Ortsbild- oder Denkmalschutzes Gebiete festzulegen, in denen keine oder nicht sichtbar Mobilfunkanlagen zulässig sind. Dabei müssen sie nachweisen, dass trotz Festlegung solcher Gebiete eine qualitativ gute Mobilfunkversorgung gewährleistet ist und der Wettbewerb unter den Mobilfunkanbietern funktioniert. Dieser Nachweis fehlt. Die Rubrik „Ausschlussgebiet Mobilfunkanlagen“ in Plan und Legende wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen und gestrichen. Damit verbunden ist auch die Streichung von § 23.2 Zonenreglement und der Rubrik „Ausschlussgebiet für Mobilfunkanlagen“ in § 3 Zonenreglement.

1.6 Zonenreglement § 23.1 Allgemeine Bestimmungen (Mobilfunkanlagen)

In Absatz 1 legt die Gemeinde fest, dass sich Mobilfunkanlagen harmonisch in die Umgebung einfügen müssen. Die Mobilfunkkonzessionen nach Art. 22 FMG begründen ein öffentliches Interesse an der Realisierung der vorgesehenen Netze. Den kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte sind daher enge Grenzen gesetzt. Das Gebot der harmonischen Einfügung in die Umgebung darf deshalb nur dahin gehend verstanden werden, dass es lediglich für Mobilfunkanlagen gilt, die von aussen als solche wahrnehmbar sind.

Der 2. Satz von Absatz 2 lautet: „Insbesondere darf die Aussicht auf den Dom von keiner Seite durch Mobilfunkanlagen gestört werden.“ Diese Bestimmung ist einerseits zu unbestimmt und andererseits zu weitreichend. Sie kann auf Standorte in weiter Entfernung Einfluss nehmen und zwar von jedem Punkt in der Gemeinde Arlesheim aus, von welchem der Dom erkennbar ist. Dies käme einem Bauverbot für Mobilfunkanlagen in weiten Teilen des Gemeindegebietes gleich. Der Dom von Arlesheim ist ein kantonal geschütztes Kulturdenkmal. Gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz § 9 darf er durch bauliche oder technische Veränderungen in seiner Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals. Gleichzeitig bestehen zwei Aussichtsschutzzonen, welche die Sicht auf den Dom schützen. Dieser Schutz ist ausreichend und genügend definiert und verhindert die Erstellung der Mobilfunknetze nicht. Der 2. Satz von Absatz 2 wird von der Genehmigung ausgenommen und gestrichen.

1.7 Zonenreglement § 5.1 Dachgestaltung

Gemäss erstem Satz ist die Dachform frei wählbar. Zum Schutz des Ortsbildes kann der Gemeinderat bei Dachformen, die das Strassen- und Ortsbild beeinträchtigen, Einsprache erheben, jedoch nicht ablehnen. Dies ist Sache der Baubewilligungsbehörde. Das Wort „ablehnen“ wird dahin gehend verstanden. Im Kommentar ist ein Verbot von Mansarden, Tonnen- und Kreuzgiebeldächern stipuliert. Dieser Kommentar hat, weil er von der Gemeindeversammlung nicht beschlossen worden ist, keine rechtliche Bedeutung. Gemäss erstem Satz ist die Dachform frei wählbar. Eine Beschränkung der Dachformen ist gegebenenfalls reglementarisch festzulegen.

1.8 Zone mit Quartierplanpflicht „Untere Bode“

Auf Parzelle Nr. 1011 hat die Gemeindeversammlung eine Zone mit Quartierplanpflicht festgelegt. Auf mehr als der Hälfte der Parzelle schränken kantonale Bau- und Strassenlinien, die zur rechtskräftigen kantonalen Nutzungsplanung Sundgauviadukt gehören, die Bebaubarkeit ein. Gemäss RBG § 12 Absatz 4 verdrängen die kantonalen die kommunalen Nutzungspläne, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen. Ein Quartierplan ist auf Parzelle Nr. 1011 erst möglich, wenn die kantonalen Bau- und Strassenlinien aufgehoben sind.

1.9 Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain I“, Zonenreglement § 11.5 Absatz 5

Gemäss der Bestimmung soll, sofern mehrere Quartierpläne erstellt werden, eine übergeordnete Planung (z.B. Masterplanung) erarbeitet werden, die vom Gemeinderat erlassen wird. Der Regierungsrat hält fest, dass der Gemeinderat dazu keine Erlasskompetenz für eine verbindliche Planung hat. Der Regierungsrat hält fest, dass es sich dabei um ein konzeptionelles Arbeitsinstrument ohne Verbindlichkeit für Behörden und Grundeigentümer handelt.

1.10 Baumalleen auf Kantonsstrassenareal

Im Bereich der Kantonsstrassen ist z.T. die orientierende Signatur „Allee / Baumreihe“ eingetragen. Gemäss Strassengesetz § 8 Absatz 1 stehen Kantonsstrassen unter der Hoheit des Kantons. Der Status der orientierenden Signatur ist unklar. Der Regierungsrat leitet aus der Signatur keine Verpflichtung ab, auf öffentlichem Grund entlang der Kantonsstrasse Baumreihen oder Alleen zu erstellen bzw. zu erhalten.

1.11 Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels

Von einer in den Zonenvorschriften erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (kGSchV SGS 455.11 § 21, GSchG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff. 211). Wir weisen deshalb darauf hin, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.

1.12 Gefahrenzonen

Die vorliegende Revision der Zonenvorschriften Siedlung berücksichtigt die Naturgefahren in Gebieten bestehender Sondernutzungsplanungen (Zonen mit Quartierplanpflicht, Quartierpläne) und im Teilzonenplan Dürrmatt überwiegend nicht. Einzig der Zone mit Quartierplanpflicht im Schlehdorn werden Gefahrenzonen überlagert. Gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Arlesheim sind weitere Gebiete in bestehenden Sondernutzungsplanungen und im Teilzonenplan Dürrmatt von Naturgefahren bedroht. Die unterschiedliche Berücksichtigung der Naturgefahren in den Gebieten der Sondernutzungsplanungen wird im Planungsbericht nicht begründet und ist nicht nachvollziehbar. Generell fehlen die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung geforderten Erläuterungen zur geplanten Umsetzung der Naturgefahrenkarte in Gebieten bestehender Sondernutzungsplanungen. Die Begründung im Planungsbericht und in der Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht, dass mit der Revision keine Quartierpläne mutiert würden, beantwortet die Fragestellung nicht. Ebenfalls ist die Aussage, dass Naturgefahren bei der Prüfung von Baugesuchen ohnehin berücksichtigt würden, zum aktuellen Zeitpunkt nicht zutreffend. Durch die nur teilweise Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte in Gebieten von Sondernutzungsplanungen ist die Rechtsgleichheit von Grundeigentümerschaften innerhalb dieser Gebiete, wie auch gegenüber jenen des übrigen Siedlungsgebietes nicht gegeben.

Für die Gebiete in Sondernutzungsplanungen und Teilzonenplänen, welche gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft von Naturgefahren bedroht sind, sind zeitnah die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen zu erlassen, damit die Rechtsgleichheit der Grundeigentümerschaften im Siedlungsgebiet gewahrt ist.

1.13 Ortsbildschutz

1.13.1 Objekte gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Arlesheim hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Gemäss Bundesgerichtsentscheid Rüti (BGE 135 II 209) ist das Bundesinventar auch bei kommunalen Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Nicht-Unterschutzstellungen sind fachlich schlüssig im Planungsbericht zu begründen. Vier Baugruppen mit Erhaltungsziel A liegen ausserhalb des Ortskernes, welches nutzungsplanerisch separat behandelt wird. Für Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen (Abbruchverbot, keine Neubauten; Detailvorschriften für Veränderungen).

Die fachlichen Argumentationen und die Umsetzung des ISOS können bei den Baugruppen 0.2 und 0.7 aus fachlicher Sicht nachvollzogen und akzeptiert werden.

Für die Baugruppen 0.5 und 0.6 wurden die Argumente im Rahmen des rechtlichen Gehörs nachgeliefert und können im Hinblick auf die gemeindepolitischen Sachzwänge aber auch aus fachlicher Sicht weitgehend nachvollzogen werden. Die Gemeinde gewichtet insbesondere bei der Baugruppe 0.5 das generelle öffentliche Interesse des haushälterischen Umgangs mit den Bodenressourcen höher als das konkrete öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Teils des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

1.13.2 Objekte gemäss Bauinventar Basel-Landschaft

Etliche schützenswerte Objekte werden nicht geschützt. Aus dem Planungsbericht ist zwar zu entnehmen, dass die Gemeinde eine Unterschutzstellung der BIB-Bauten begrüsst, dies aber nur mit Zustimmung der Grundeigentümer umsetzt. Das private Interesse der Grundeigentümer ist nicht mit dem öffentlichen Interesse am Schutz wertvoller Kulturdenkmäler gleichzusetzen. Falls die Gemeinde beabsichtigt, auf den Schutz von schützenswerten Bauten oder Gebiete zu verzichten, so ist dies in jedem Einzelfall zu begründen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Arlesheim mit Schreiben vom 18. April 2017 über die bevorstehenden Nichtgenehmigungen informiert. Mit Schreiben vom 17. Mai 2017 hat der Gemeinderat dazu Stellung genommen.

3.1 Umgang mit Erdgashochdruckleitung

Die Gemeinde wird die Risikobeurteilung nach der Genehmigung der Gesamtrevision nachholen. Bis dahin ist sie mit der vorgeschlagenen Zwischenlösung (Auflage) einverstanden.

3.2 Mobilfunkanlagen

Der Gemeinderat hat aufgrund mehrerer Petitionen von der Bevölkerung den Auftrag erhalten, im Siedlungsgebiet Ausschlussgebiete für Mobilfunkanlagen festzulegen, und hat diesen im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt. Der Gemeinderat nimmt die Nichtgenehmigung der Planeinträge sowie der entsprechenden Reglementsbestimmungen zur Kenntnis.

3.3 Ortsbildschutz (ISOS)

Die Gemeinde habe zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege die Baugruppen 0.5 und 0.6 vor Ort besichtigt. Dabei sei sie zum Schluss gekommen, dass nicht die Einzelbauten ausschlaggebend für den nötigen Schutz der Gebiete seien, sondern vielmehr seien es die Durchgrünung der Gebiete und die Aussenraumqualitäten. Dies werde im ISOS entsprechend festgehalten. Die Baugruppe 0.5 werde folgendermassen benannt: „Regelmässig gereimte Villen in grösseren Gärten, stark durchgrüntes Quartier von hohem Standard“. Um diesen Grünraum zu erhalten, habe die Gemeinde die Grünflächenziffer von 0.5 festgelegt und im Gebiet durch den Planeintrag „Allee/Baumreihe“ und Reglementsbestimmungen einen weiteren Schutz des Grünraums festgelegt. Bei der Baugruppe 0.6 stehe die Kirche bereits unter kantonalem Schutz, wodurch auch deren

Umgebung geschützt sei. Von einer Unterschutzstellung des Kirchgemeindehauses habe die Gemeinde abgesehen, da das Gebäude in einem baulich und energetisch schlechten Zustand sei. Um die Aussenraumqualität zu erhalten, werde im Zonenplan in diesem Gebiet zudem eine Grünvernetzung mit entsprechenden Reglementsbestimmungen (Grünvernetzung, Eingliederung der Bauten in die Umgebung, Umgebungsgestaltung) ausgewiesen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit diesen Bestimmungen die Erhaltung des Grünraums sowie der Baustruktur durch die sorgsame Eingliederung von Ersatzbauten genügend gewährleistet sei.

Der Gemeinderat beantragt deshalb, die Zonenvorschriften entsprechend zu genehmigen. Im Weiteren hat die Gemeinde mit Gutachten vom 23. Juni 2017 zusätzliche Argumente die Baugruppe 0.5 und 0.6 betreffend eingereicht, sodass einer Genehmigung durch den Regierungsrat nichts mehr entgegensteht.

3.4 Antrag auf geringfügige Änderung (Aufhebung Unterschutzstellung [REDACTED])

Der Gemeinderat geht auf das Argument, dass die Aufhebung einer Schutzkategorie keine geringfügige Änderung ist, nicht ein. Er versucht nicht, dies zu widerlegen. Der Regierungsrat hält deshalb am Entscheid fest und genehmigt die Unterschutzstellung, wie sie von der Gemeindeversammlung beschlossen worden ist.

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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 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/der Grundeigentümerin/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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

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

6.1 Einsprache von [REDACTED]
Der Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Unterschutzstellung [REDACTED]. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:
Die Unterschutzstellung sei aufzuheben.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Während des Planungsverfahrens habe sie dem Gemeinderat mitgeteilt, dass sie sich dem Mehrheitsentscheid der Eigentümer am Blumenweg anschliesse. Da sich die Mehrheit der Eigentümer gegen eine kommunale Unterschutzstellung ausgesprochen habe, hätte der Gemeinderat ihren Willen nicht berücksichtigt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) ist die Siedlung Kreuzmatt am Blumenweg 1 – 25 und 2 – 22 kommunal zu schützen. Die von der Gemeindeversammlung Arlesheim beschlossene Unterschutzstellung des [REDACTED] 7 ist damit sachlich gerechtfertigt und im öffentlichen Interesse.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als [REDACTED]
[REDACTED] innerhalb des südlichen sowie am Rand des nördlichen Gewerbegebietes der Gemeinde Arlesheim von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die unterlassene Koordination der Störfallvorsorge mit der Nutzungsplanung, die gemäss Artikel 11a Absatz 1 Störfallverordnung notwendig gewesen wäre. Ebenfalls habe es der Gemeinderat unterlassen, eine Stellungnahme bei der zur Beurteilung des Risikos zuständigen Vollzugsbehörde einzuholen, was gegen Artikel 11a Absatz 3 Störfallverordnung verstösst.
Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Im Zonenplan Siedlung seien die [REDACTED] der Einsprecherin sowie die zugehörigen [REDACTED] als orientierende Inhalte aufzunehmen.
- b) Das Zonenreglement Siedlung sei mit folgender Bestimmung zu ergänzen:
„Bei Bauvorhaben und bei personenintensiven Nutzungen (innerhalb/ausserhalb von Bauten) im [REDACTED] ist in Zusammenarbeit [REDACTED] gemäss den Anforderungen der Störfallverordnung (StfV) vorzunehmen.
Im Rahmen des Baugesuches sind die für die Tragbarkeit des Risikos notwendigen Sicherheitsmassnahmen darzustellen und zu beschreiben.
Zwischen der [REDACTED] oder stammbildenden Pflanzen muss ein Mindestabstand von 2m eingehalten werden.“
- c) Eventualiter sei das Zonenreglement Siedlung mit folgender Bestimmung zu ergänzen:
„Bei Baugesuchen [REDACTED] ist in Zusammenarbeit mit der [REDACTED] vorzunehmen. Baubewilligungen sind nur zulässig, wenn

die von der [REDACTED] ausgehende Risikosummenkurve bereits im akzeptablen Bereich verbleibt oder, falls sich die Risikosummenkurve bereits im Übergangsbereich befindet, nur marginal ansteigt. Ferner stehen Baubewilligungen unter dem Vorbehalt, dass die Bauherrschaft risikomindernde Massnahmen durchführt und das Bundesamt für Energie dem Bauvorhaben seine Zustimmung erteilt.

Zwischen der Rohrleitungsanlage und Fundamenten oder stammbildenden Pflanzen muss ein Mindestabstand von 2m eingehalten werden.“

- d) Subeventualiter sei § 6 des Zonenreglements Siedlung wie folgt zu ändern:

„Zone G1: maximale Gebäudehöhe 12 m

Zone G2: maximale Gebäudehöhe 12 m

Zone G3a maximale Gebäudehöhe 18 m

Zone G3b maximale Gebäudehöhe 18 m

Zwischen der Rohrleitungsanlage und Fundamenten oder stammbildenden Pflanzen muss ein Mindestabstand von 2 m eingehalten.“

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

1) Die Gemeinde hätte vor Änderung ihrer Nutzungsplanung innerhalb des [REDACTED] eine Risikoermittlung vornehmen und bei der Vollzugsbehörde [REDACTED] eine Stellungnahme einholen sollen. Mit der wesentlichen Erhöhung der Gebäudehöhe in der Gewerbezone, die teilweise innerhalb des [REDACTED] liegt, ist auch eine wesentliche Zunahme der Arbeitsbevölkerung im Umkreis der [REDACTED] verbunden, was einen Anstieg der Risikosummenkurve zur Folge hat. Im Nutzungsplanverfahren hätte die Störfallvorsorge mit der Zonenplanung koordiniert werden müssen.

2) Die [REDACTED] dienen der [REDACTED] wie auch des [REDACTED] weshalb an diesen [REDACTED] ein überragendes regionales Interesse bestehe. Die geplante Anpassung des Zonenreglements Siedlung und insbesondere die geplante Erhöhung der Gebäudehöhe in der Gewerbezone dienen hingegen lokalen Bedürfnissen. Die Interessenabwägung falle deshalb klar zu Gunsten der bestehenden [REDACTED] aus. Aus diesem Grunde müsse durch planerische Massnahme gesichert werden, dass die Risikosummenkurve nicht ansteige. Mit den vorgeschlagenen Anträgen könne dies erreicht werden, ohne dass die Gemeinde in der Nutzung der im Nahbereich zu den [REDACTED] befindlichen Grundstücke übermässig eingeschränkt werde.

3) Die Einsprecherin schlägt vor, die planerisch unterlassene Störfallvorsorge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuholen. Damit könnten Bauten bewilligt werden, wenn sich der Bauherr zur Vornahme risikomindernder Massnahmen verpflichtet. .

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

1) Gemäss Artikel 11a Absatz 3 der Störfallverordnung hätte die Gemeinde Arlesheim vor ihrem Entscheid über die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung im [REDACTED] gemäss Absatz 2 des oben genannten Artikels bei der für [REDACTED] zuständigen Vollzugsbehörde (Bundesamt für Energie) eine Stellungnahme zur Beurteilung des Risikos einholen müssen. Dies ist umso wichtiger, als mit der Erhöhung des zulässigen Gebäudeprofils auch wesentlich mehr Arbeitskräfte als bisher zu erwarten sind und es sich gemäss kantonalem Richtplan um ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung handelt.

2) Aus Sicht der [REDACTED] hätte die unterlassene Risikobeurteilung durch die oben genannten Reglementsbestimmungen geheilt werden können. Da die Gemeinde Arlesheim auf diesen Vorschlag nicht eingetreten ist, verfügt der Regierungsrat als Zwischenlösung mit diesem Genehmigungsentscheid die Auflage, dass bei Bauvorhaben auf Grundstücken [REDACTED] gemäss Ziffer 1.3 getroffen werden müssen.

Die Einsprache wird in diesem Sinne gutgeheissen.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen Festlegungen in § 23 des Zonenreglements bezüglich [REDACTED] und diesbezüglichen [REDACTED].

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die [REDACTED] seien in dem Sinne zu präzisieren, dass sie nur für [REDACTED] die von aussen als solche wahrnehmbar sind, gelten dürfen.
- b) Die Vorschrift bezüglich Nichtstörung der Aussicht auf den Dom durch [REDACTED] sei zu streichen.
- c) § 23.2, [REDACTED] sei zu streichen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Der Ausbau von [REDACTED] liege im öffentlichen Interesse. Mit der vom Bund erteilten Konzession bestehe für die Betreiber sowohl das Recht als auch die Pflicht der [REDACTED] ihre eigenen [REDACTED] aufzubauen. Kommunale Bau- und Planungsvorschriften, welche die Errichtung von [REDACTED] erschweren, würden in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen eingreifen. Ein solcher Eingriff sei nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. So müsse auch dem Interesse an einer guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden.
- 2) Es bestehe kein schützenswertes Interesse, das Einfügungsgebot für sämtliche [REDACTED] festzulegen, gleich ob sie von aussen überhaupt als solche wahrnehmbar seien.
- 3) Die Bestimmung, wonach die Aussicht auf den Dom durch [REDACTED] unter keinen Umständen beeinträchtigt werden darf, sei viel zu unbestimmt und auch zu weitreichend. Es bestehe kein schutzwürdiges Interesse dafür. Die Bestimmung sei unverhältnismässig.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Zum Begehren auf Änderung der Bestimmung in § 23.1 Absätze 1 und 2 (Einfügung des präzisierenden Nebensatzes „..., die von aussen als solche wahrnehmbar sind, ...“) 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. Hingegen präzisiert er in diesem Genehmigungsbeschluss unter Ziffer 1.6 oben, dass das Gebot der harmonischen Einfügung in die Umgebung nur dahin gehend verstanden werden darf, dass es lediglich für [REDACTED] gilt, die von aussen als solche wahrnehmbar sind.
- 2) Satz 2 von § 23.1 Absatz 2 (Bestimmung zur Nichtstörung der Aussicht auf den Dom durch [REDACTED]) wird nicht genehmigt und im Reglement gestrichen (s. Ziffer 1.6).
- 3) § 23.2 [REDACTED] und die entsprechenden Einträge im Zonenplan Siedlung werden nicht genehmigt und in Reglement und Plan gestrichen (s. Ziffer 1.5).

Mit diesen drei Massnahmen (Präzisierung im Regierungsratsbeschluss und Streichung von Satz 2 von § 23.1 Absatz 2 und Streichung von § 23.2 sowie Streichung der [REDACTED]) wird den berechtigten Forderungen der Einsprecherinnen entsprochen. Die Einsprache wird damit gegenstandslos.

Die Einsprache wird als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Beschlüsse

://:

1. Einspracheentscheide:

- a) Die Einsprache von [REDACTED], wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
- b) Die Einsprache [REDACTED], wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
- c) Die Einsprache von [REDACTED] wird als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 20. April 2016 beschlossene Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung wird gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Auflagen, Ausnahmen und Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflagen:

- a) Die Risikobeurteilung in Bezug auf [REDACTED] ist nachzuholen. Je nach Resultat ist die Zonenplanung in Plan und Reglement anzupassen.
- b) Als Zwischenlösung sind bei Bauvorhaben auf Grundstücken im [REDACTED] der [REDACTED] (in der Regel 130 m beidseitig der [REDACTED] der [REDACTED] folgende Massnahmen zu treffen:
 - ba) In Zusammenarbeit mit der [REDACTED] ist jeweils eine Störfallbeurteilung gemäss den Anforderungen der Störfallverordnung vorzunehmen.
 - bb) Im Rahmen des Baugesuches sind die für die Tragbarkeit des Risikos notwendigen Sicherheitsmassnahmen darzustellen und zu beschreiben.
 - bc) Die Störfallsituation mit Einbezug der notwendigen Sicherheitsmassnahmen ist von den Vollzugsbehörden der Störfallverordnung des Kantons Basel-Landschaft und dem Bundesamt für Energie abschliessend zu beurteilen.
 - bd) Personenintensive Nutzungen sind auszuschliessen.
- c) Die Gemeinde Arlesheim wird verpflichtet, den betroffenen Grundeigentümern die vorstehenden Auflagen zur Kenntnis zu bringen.

Ausnahmen:

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Die überlagernde Festlegung „[REDACTED]“ wird im Plan gestrichen.
- b) Satz 2 von § 23.1 Absatz 2 wird im Reglement gestrichen (~~insbesondere darf die Aussicht auf den Dom von keiner Seite durch [REDACTED] [REDACTED] wird gestrichen.~~

Änderung:

- a) Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG wird folgende vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:
Die Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain“ wird in eine Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain I“ südlich des Hirsländweges und eine Zone mit Quartierplanpflicht „Stollenrain II (Brachmatt)“ nördlich des Hirsländweges aufgeteilt. Gleichzeitig werden die Reglementsbestimmungen je für die Zone mit Quartierplanpflicht gesplittet in „§ 11.5 Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain I“ und in „§ 11.6 Zone mit Quartierplanpflicht Stollenrain II (Brachmatt)“.

- b) Die beantragte geringfügige Änderung zur [REDACTED], wird nicht genehmigt. Es gilt die von der Gemeindeversammlung beschlossene Unter-
schutzstellung.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/ZPS/3/0 und 06/ZPL/0/3 (Zonenplan Siedlung und Mutation zum Zonenplan Landschaft) sowie 06/ZRS/3/0 und 06/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung und Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben (inkl. aller Mutationen):
Zonenplan Siedlung (Inventar-Nr. 06/ZPS/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 2252 vom 2. November 1982)
Zonenreglement Siedlung (Inventar-Nr. 06/ZRS/2/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 2252 vom 2. November 1982)
Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inventar-Nr. 06/LES/1/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 3147 vom 10. Dezember 1996)
 5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Auflagen und Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Auflagen und 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.
 6. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des RPG liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
 7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 8. 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Raumplaner Holzemer GmbH, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Immobilien
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter