

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0571

vom 02. Mai 2017

Gemeinde Arlesheim, Aufhebung von § 28 Quartierplanreglement Ortskern

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. November 2016 die Aufhebung von § 28 des Quartierplanreglements Ortskern beschlossen, in welchem die Ortskernkommission geregelt ist. Mit der Revision des Verwaltungs- und Organisationsreglements der Einwohnergemeinde Arlesheim (genehmigt mit Verfügung der Finanz- und Kirchendirektion Basel-Landschaft vom 23. März 2017), welches auch die Angelegenheiten der Ortskernkommission regelt, erübrigt sich die Bestimmung im Quartierplanreglement Ortskern.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 25. Januar 2017 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. November 2016 beschlossene Aufhebung von § 28 des Quartierplanreglements Ortskern (Ortskernkommission) wird gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QR/2/24 (Mutation zum Quartierplanreglement, Aufhebung § 28 Ortskernkommission) versehenen Exemplare des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- FKD, Stabsstelle Gemeinden
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1491

vom 20. Oktober 2009

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 20 (Dorfplatz, Dorfgasse) zum Quartierplan Ortskern (Teilpläne 1 und 2)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 18. Juni 2009 die Mutation Nr. 20 zum Quartierplan Ortskern beschlossen. Es handelt sich dabei um die Anpassung und Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücken am Dorfplatz 8 und an der Dorfgasse 2.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 3. September 2009 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 18. Juni 2009 beschlossene Mutation Nr. 20 (Dorfplatz, Dorfgasse) zum Quartierplan Ortskern (Teilpläne 1 und 2) wird genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/2/22 (Mutation Nr. 20, Dorfplatz, Dorfgasse, zum Quartierplan Ortskern, Teilpläne 1 und 2) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Gemeindeverwaltung, Abteilung Raumplanung, Bau und Umwelt, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (5)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: W. Mundschin

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1433

vom 6. Juli 2004

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 19 (Abstellplätze Bachweg) zum Quartierplan Ortskern (Teilplan 1)

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 1. April 2004 die Mutation Nr. 19 zum Quartierplan Ortskern beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung eines neuen Vorplatzbereichs zur vorübergehenden Realisierung von fünf neuen Parkfeldern.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 28. Mai 2004 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Es bleibt lediglich darauf hinzuweisen, dass mit der Aenderung von Teilplan 1 ohne Aenderung von Teilplan 2 nicht kongruente Planaussagen entstehen, die zu Unklarheiten führen können. Zudem erachtet es der Regierungsrat aus raumplanerischen Gründen als problematisch, provisorische Planmutationen durchzuführen. Der Regierungsrat empfiehlt deshalb der Gemeinde, innert angemessener Frist für den südlichen Teil von Parzelle 136 eine in beiden Teilplänen übereinstimmende Planänderung zu beschliessen.

Der Regierungsrat macht darauf aufmerksam, dass die fünf vorgesehenen Parkplätze dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren unterstellt sind und nicht mit der Plangenehmigung bewilligt werden, wie in der Planlegende festgehalten.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 1. April 2004 beschlossene Mutation Nr. 19 (Abstellplätze Bachweg) zum Quartierplan Ortskern (Teilplan 1) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/2/21 (Mutation Nr. 19, Abstellplätze Bachweg, zum Quartierplan Ortskern, Teilplan 1) versehenen Exemplare der Pläne.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. H. H. H.', written in a cursive style.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 243

vom 10. Februar 2004

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 18 zum Quartierplan Ortskern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 20. November 2003 die Mutation Nr. 18 zum Quartierplan Ortskern beschlossen. Die Mutation besteht aus zwei Teilplänen. Es handelt sich dabei um die Anpassung der Sondernutzungsplanung, damit das Wettbewerbsergebnis für die Filiale der Basellandschaftlichen Kantonalbank umgesetzt werden kann.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 13. Januar 2004 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 20. November 2003 beschlossene Mutation Nr. 18 zum Quartierplan Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/2/20 (Mutation Nr. 18 zum Quartierplan Ortskern) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure+Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



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 häusliche 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 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.

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:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2250

vom 28. November 2000

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 14 zur Quartierplanung Ortskern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 12. April 2000 die Mutation Nr. 14 zur Quartierplanung Ortskern beschlossen. Die Mutation besteht aus zwei Teilplänen. Mit der Mutation werden die Voraussetzungen für eine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich des Altersheims Landruhe geschaffen.

B. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die Einsprache ist mit Schreiben vom 31. Oktober 2000 zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 1. November 2000 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation Nr. 14 zur Quartierplanung Ortskern zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Der Regierungsrat weist die Gemeinde Arlesheim darauf hin, dass sie die Anpassung der Quartierplanung Ortskern an die heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere an das seit 1. Januar 1999 gültige Raumplanungs- und Baugesetz, in nächster Zukunft ins Auge fassen sollte.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 12. April 2000 beschlossene Mutation Nr. 14 zur Quartierplanung Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/2/17 (Mutation Nr. 14 zur Quartierplanung Ortskern) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 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 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 Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- [REDACTED]
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (7)
(2 Archiv, ZD, ES, KD, NL, OP)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 643

vom 28. März 2000

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. November 1999 die Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern beschlossen. Die Mutation besteht aus 2 Teilplänen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 14. Februar 2000 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern zur regierungsrätlichen Genehmigung. Die Prüfung des Planungsbeschlusses hat ergeben, dass der regierungsrätlichen Genehmigung nichts entgegensteht. Es sei trotzdem darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Mutation der eingedolte Dorfbach befindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall § 63 RBV anzuwenden ist. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. November 1999 beschlossene Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/2/16 (Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern); 06/ZPS/2/8 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der 2. Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2265

vom 7. Dezember 1999

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 11 zur Quartierplanung Ortskern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 21. Juni 1999 die Mutation Nr. 11 zur Quartierplanung Ortskern beschlossen. Die Mutation besteht aus 2 Teilplänen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 7. Oktober 1999 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation Nr. 11 zur Quartierplanung Ortskern zur regierungsrätlichen Genehmigung. Die Prüfung des Planungsbeschlusses konnte mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

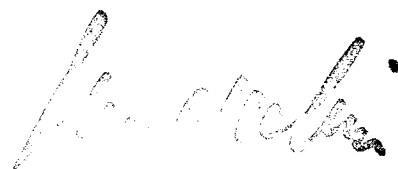
Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :/:/:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 21. Juni 1999 beschlossene Mutation Nr. 11 zur Quartierplanung Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 06/QP/2/15 (Mutation Nr. 11 zur Quartierplanung Ortskern) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure+Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Architekturbüro Hänggi, Dorfplatz 1, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3105

vom 5. Dezember 1995

Gemeinde Arlesheim , Änderung des Quartierplanes Ortskern, Mutation Nr. 12

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 26. Juni 1995 die Änderung des Quartierplanes Ortskern, Mutation Nr. 12 beschlossen. Es handelt sich um Anpassungen im Bereich des Bachweges.

B. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates (Schreiben vom 8. November 1995) 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 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- : // :
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 26. Juni 1995 beschlossene Änderung des Quartierplanes, Mutation Nr. 12 wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/13 (Mutation zum Quartierplan Ortskern, Nr. 12) versehenen Exemplare der Mutationspläne.
 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)
- 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

den 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. A. Schenker', written in a cursive style.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 643

vom 28. März 2000

Gemeinde Arlesheim, Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. November 1999 die Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern beschlossen. Die Mutation besteht aus 2 Teilplänen.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 14. Februar 2000 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern zur regierungsrätlichen Genehmigung. Die Prüfung des Planungsbeschlusses hat ergeben, dass der regierungsrätlichen Genehmigung nichts entgegensteht. Es sei trotzdem darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der Mutation der eingedolte Dorfbach befindet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall § 63 RBV anzuwenden ist. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ///:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. November 1999 beschlossene Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/2/16 (Mutation Nr. 15 zur Quartierplanung Ortskern); 06/ZPS/2/8 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der 2. Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1869

vom 26. Juli 1994

Gemeinde Arlesheim, Quartierplan Ortskern, "Mutation Nr. 10"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. März 1994 die Mutation Nr. 10 des Quartierplans Ortskern beschlossen. Es handelt sich um die Ergänzung einer verbindlichen Bauflucht im Bereich der Parzelle Nr. 1865.

B. Die Unterlagen wurden vom 8. April 1994 bis zum 9. Mai 1994 öffentlich aufgelegt. Die Planaufgabe wurde im Amtsblatt Nr. 14 vom 7. April 1994 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 8. April 1994 publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden zusätzlich mit eingeschriebenem Brief vom 5. April 1994 auf die Planaufgabe aufmerksam gemacht.

Gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss ist innert der Auflagefrist folgende Einsprache eingegangen:

[REDACTED]

Im gemäss § 6 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 durchgeführten Verständigungsverfahren konnte eine Einigung erzielt werden. Trotzdem hat die Einsprecherin die Einsprache nicht zurückgezogen. Das Begehren der Einsprecherin ist erfüllt: die schriftliche Zusicherung, dass die jetzt bestehenden Grenzabstände (bei einem Neubau) beibehalten werden können, liegt vor. Auf die Einsprache ist nicht mehr einzutreten, da diese als erledigt gelten kann.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Arlesheim 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 sowie auf die nachstehenden Erwägungen verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 Baugesetz beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :/// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. März 1994 beschlossene Mutation Nr. 10 zum Quartierplan Ortskern wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/12 (Mutation Nr. 10 zum Quartierplan Ortskern) versehenen Exemplare des Mutationsplanes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - [REDACTED]
 [eingeschrieben]
 - Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
 - Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9,
 4144 Arlesheim
 - Landeskanzlei [Publikation]
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Orts- und Regionalplanung [6]
 (2 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion [2] Der 2. Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1111

vom 18. April 1989

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Ortskern", Mutation Nr. 8

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 8. Dezember 1988 die Mutation Nr. 8 zur Quartierplanung "Ortskern" beschlossen.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 16. Januar 1989 bis 15. Februar 1989 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 12. Januar 1989 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 13. Januar 1989 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 11. Januar 1989) benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 23. Februar 1989 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Mutation Nr. 8 zur Quartierplanung "Ortskern". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf 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 wie die dazugehörigen Reglemente aufzustellen. Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Pläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die zuständige kantonale Fachstelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) hat im Rahmen der Vorprüfung der vorliegenden Mutation Nr. 8 zur Quartierplanung "Ortskern" zugestimmt. Die abschliessende Prüfung durch den Regierungsrat ergab ebenfalls keine Beanstandungen. Die Voraussetzung für eine Genehmigung ist damit sowohl in formell-rechtlicher als auch in materiell-rechtlicher Hinsicht gegeben.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 8. Dezember 1988 beschlossene Mutation Nr. 8 zur Quartierplanung "Ortskern" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/10 versehenen Exemplare des Planes.

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

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Bauinspektorat (2)

Amt für Orts- und Regionalplanung (4)
Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized capital 'G' followed by a series of loops and a final upward stroke.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3341

vom 25. Oktober 1988

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Ortskern", Mutation Nr. 7

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 22. Juni 1988 die Mutation Nr. 7 zur Quartierplanung "Ortskern" beschlossen.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 25. Juli 1988 bis 24. August 1988 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 29 vom 21. Juli 1988 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 22. Juli 1988 bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief [Postquittung vom 19. Juli 1988] benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 8. September 1988 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Mutation Nr. 7 zur Quartierplanung "Ortskern". 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 dazugehörigen Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplan-Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses

auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplan-Vorschriften folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Dabei entspricht die Mutation den an einer konferenziellen Prüfung gemachten Intentionen, an welcher alle betroffenen Amtsstellen und Behörden teilgenommen haben.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 22. Juni 1988 beschlossene Mutation Nr. 7 zur Quartierplanung "Ortskern" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/9 versehenen Exemplare des Planes.

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
Landeskanzlei [Amtsblatt]
Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

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 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1677

vom 24. Mai 1988

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Ortskern, Mutation Nr. 6"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 23. November 1987 die Mutation Nr. 6 zur Quartierplanung "Ortskern" beschlossen.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 18. Januar 1988 bis 16. Februar 1988 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 1988 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 10. März 1988 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Mutation Nr. 6 zur Quartierplanung "Ortskern". 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 Quartierplan-Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlus-

ses auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplan-Vorschriften folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle.

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

Die Forderungen im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Orts- und Regionalplanung konnten weitgehend Berücksichtigung finden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

:/// 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 23. November 1987 beschlossene Mutation Nr. 6 zur Quartierplanung "Ortskern" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/8 versehenen Exemplare des Planes.

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
Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

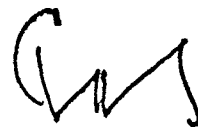
Amt für Liegenschaftsverkehr

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 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1676

vom 24. Mai 1988

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Ortskern, Neufassung Reglement"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 23. November 1987 die Quartierplanung "Ortskern, Neufassung Reglement" beschlossen. Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften wurden für das betreffende Gebiet aufgehoben.

B. Die öffentliche Auflage fand vom 18. Januar 1988 bis 16. Februar 1988 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 14. Januar 1988 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgegeben. Die betroffenen auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 10. März 1988 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Ortskern, Neufassung Reglement". 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 Quartierplan-Vorschriften erwachsen jedoch erst mit der Regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausge-

hende Prüfung des Einwohnergemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplan-Vorschriften "Ortskern, Neufassung Reglement" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

Die Forderungen im Rahmen der Vorprüfung des Amtes für Orts- und Regionalplanung konnten weitgehend Berücksichtigung finden. An verschiedenen Stellen im Reglement wird im Zusammenhang mit Ausnahmebestimmungen das Wort "gestatten" gewählt, korrekterweise sollte das Wort "beantragen" heissen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 23. November 1987 beschlossene Quartierplanung "Ortskern, Neufassung Reglement" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QR/2/7 versehenen Exemplare des Reglementes.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungs-

rat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu
veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
Landeskanzlei [Amtsblatt]
Amt für Naturschutz und Denkmalpflege
Tiefbauamt
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. 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 Geschosszahlen 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:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2719

vom 26. November 1985

Gemeinde Arlesheim, Aenderung der Quartierplanung "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 8. Mai 1985 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" [Plangrundlagen Teil 1 und 2] zugestimmt.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 3. Juni 1985 bis 3. Juli 1985 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt Nr. 22 vom 30. Mai 1985 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 31. Mai 1985 publiziert worden. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Im Rahmen der Schlichtungsverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes sind beide Einsprachen zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 7. August 1985 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplan-Aenderung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften jedoch nicht in materielle Rechtskraft. Sie können vielmehr unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden [BGE 90 I 333]. Besondere Verfah-

rensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten somit hiefür die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Die vorliegende Aenderung der Quartierplanung drängte sich im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. 17, 18, 19 und 20 auf.

Die gemäss Teil 1 vorgesehenen öffentlichen Gehrechte wurden für die Parzellen Nrn. 17 und 18 im Grundbuch eingetragen. Wie der Gemeinderat in seinem Schreiben vom 7. August 1985 ausführt, soll der Eintrag für die restlichen Parzellen zu gegebener Zeit erfolgen.

Die im Vorprüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung beantragten Aenderungen wurden weitgehend berücksichtigt.

Wie durch verschiedene Unterschutzstellungen und Renovationen von Bauten dokumentiert wird, haben sich in den vergangenen Jahren zweifellos die Zielsetzungen für die architektonische und aussenräumliche Gestaltung des Ortskerns stark gewandelt. Im Interesse der Rechtssicherheit wäre es wünschenswert, den Quartierplan Ortskern grundsätzlich zu überprüfen und soweit notwendig, den neuen Gegebenheiten anzupassen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen:

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 8. Mai 1985 die Mutation Nr. 5 zur Quartierplanung "Ortskern" [Plangrundlagen Teil 1 und 2] beschlossen. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/5 versehenen Exemplare der Mutationspläne.
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 [3]

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

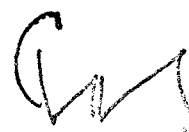
Amt für Liegenschaftsverkehr

Bauinspektorat [2]

Amt für Orts- und Regionalplanung [5]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:



216

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

849

11. März 1980

Nr.

vom

Gemeinde Arlesheim, Aenderung der Quartierplanung "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 17. Oktober 1979 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) zugestimmt.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 29. Oktober bis 29. November 1979 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser sind ferner mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Im Rahmen des Verständigungsverfahrens gemäss § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes sind beide Einsprachen zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 2. Dezember 1979 (Eingang: 2.1.1980) ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplan-Aenderung. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen jedoch solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft. Sie können vielmehr unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten somit hiefür die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Den Akten ist zu entnehmen, dass die vorliegende, vierte Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" sich im Hinblick auf die Erhaltung der Liegenschaften Hauptstrasse 9, 11, 13 und 15 aufdrängte. Nach bisherigem Konzept hätten diese Gebäude durch neuzeitliche Bauvolumen ersetzt werden müssen. Zwar unterstützt auch der Regierungsrat Bestrebungen zur Erhaltung bestehender Bausubstanz, dennoch darf nicht übersehen werden, dass es in bezug auf die Rechtssicherheit und Rechtskonstanz kaum vertretbar ist, nahezu bei jedem grösseren Bauvorhaben eine Aenderung der Quartierplanung vorzunehmen. Wie durch verschiedene Unterschutzstellungen von Bauten dokumentiert wird, haben sich in den vergangenen Jahren zweifellos die Zielsetzungen für die architektonische und aussenräumliche Gestaltung des Ortskern stark gewandelt. Im Interesse der Rechtssicherheit ist es jedoch nicht vertretbar, den veränderten Zielsetzungen im Rahmen von weiteren Aenderungen lediglich punktuell Rechnung zu tragen. Vielmehr müsste ernsthaft eine Revision der Ortskernplanung in Betracht gezogen werden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Im Quartierplan 1. Teil 1971/72 war noch ein Niveauübergang für den Fahrverkehr über die Doppelspur der BLT-Linie 10 im Bereich der künftigen Wendeschleife vorgesehen. Dieser Niveauübergang soll nun gemäss vorliegender Mutation zu einem Fussgängerübergang reduziert werden. Wenn diese Konzeption verkehrstechnisch auch gegenüber der ursprünglichen Variante eine gewisse Verbesserung

ergibt, können wir diesem Niveauübergang dennoch nicht zustimmen. Gemäss Entwurf zum Allgemeinen Bauprojekt "Ausbau der BLT-Linie 10" befindet sich im Abstand von knapp 45 m östlich des fraglichen Fusswegüberganges das westliche Perronende der Haltestelle Arlesheim-Dorf. Eine Ueberquerung der Geleise ist an dieser Stelle vorgesehen. Damit keine Umwege in Kauf genommen werden müssen, ist gemäss Allgemeinem Bauprojekt vorgesehen, von der geplanten Bushaltestelle zur Tramhaltestelle eine möglichst geradlinige Verbindung zu erstellen. Die im Mutationsplan vorgesehene Bahnquerung ist somit nicht erforderlich, insbesondere weil auch die Fussgängerbeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Stollenrain/Brachmattstrasse weiterhin im Rahmen der Quartierplanung gesichert bleibt. Um unnötige Präjudizien im Hinblick auf den Ausbau der BLT-Linie 10 zu vermeiden, wird der Fussgängerniveauübergang von der Genehmigung ausgenommen. Mit Schreiben vom 31. Januar 1980 erklärt sich auch der Gemeinderat Arlesheim mit diesem Vorgehen einverstanden.

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 17. Oktober 1979 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) zugestimmt. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen mit folgender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen wird die Fusswegverbindung Tramstrasse/Faissgärtli (in den Plänen Teil 1 blau gestrichen).

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/4 versehenen Mutationspläne Teil 1 und 2.
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 (3)

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Tiefbauamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

- Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 206

16. Januar 1979
vom

Gemeinde Arlesheim, Aenderung der Quartierplanung "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeinde Arlesheim hat am 26. Mai 1978 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) zugestimmt.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 12. Juni bis 12. Juli 1978 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Es haben Einsprache erhoben:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Im Rahmen der Schlichtungsverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes sind beide Einsprachen zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 29. Dezember 1978 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplan-Aenderung. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen jedoch solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft. Sie können vielmehr unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten somit hiefür die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Wie der Gemeinderat in seinen Erläuterungen zu Handen der Gemeindeversammlung darlegt, drängte sich die vorliegende Aenderung der Quartierplanung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben im Bereich der Parzelle Nr. 111 auf. Gemäss Quartierplan hätte der neue Baukörper unmittelbar an das Gässli, bzw. an die Grenze der Nachbarliegenschaft Parzelle Nr. 109 gestellt werden müssen. Eine solche Ueberbauung wäre jedoch nur möglich gewesen, wenn gleichzeitig an der Nordwestfassade der kürzlich renovierten Liegenschaft Gässli Nr. 3 die Fenster zugemauert worden wären. Mit der Verschiebung des neuen Bauvolumens soll eine sinnvollere Lösung ermöglicht und gleichzeitig auch der Durchblick von der Hauptstrasse auf Schloss Birseck besser geschützt werden.

Der Regierungsrat ist sich zwar bewusst, dass insbesondere ^{bei} derart differenzierten Kernvorschriften, sowie aufgrund veränderter Zielsetzungen Probleme entstehen können, die nicht im Rahmen einer Ausnahme gemäss § 26 des Quartierplan-Reglementes gelöst werden können. Dennoch darf nicht übersehen werden, dass es der Rechtssicherheit und der Rechtskonstanz kaum förderlich ist, wenn nahezu bei jedem grösseren Bauvorhaben eine Aenderung der Quartierplanung vorgenommen wird. Die Gemeinde wird deshalb angehalten, aufgrund der veränderten Zielsetzungen (vermehrte Erhaltung bestehender Bausubstanz) und der bekannten Realisierungsprobleme eine Revision der Kernvorschriften in Betracht zu ziehen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Die vorliegende Quartierplan-Aenderung gibt inbezug auf die Ermessenskontrolle aus regionalplanerischen Gründen zu keinen Bemerkungen Anlass.

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 26. Mai 1978 eine Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) beschlossen. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/3 versehenen Mutationspläne.
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 (3)

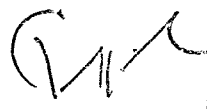
Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

2204

vom

22. August 1978.

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Ehingergut"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 4. April 1973 für den Bereich der Parzellen Nr. 609, 1929, 1930, 1931 und 1932 Quartierplan-Vorschriften "Ehingergut" beschlossen, bestehend aus dem Quartierplan und dem dazugehörenden Reglement. Gleichzeitig ist der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften zugestimmt worden.

Die höchstzulässige Nutzung im Rahmen der Quartierplanung beträgt 5'574 m². Bei einer Gesamtfläche des Quartierplanareals von 8'568 m² ergibt dies eine Nutzung von rund 65%. Unter grösstmöglicher Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ist die Realisierung von 2-3-geschossigen Wohnbauten, sowie eine unterirdische Autoeinstellhalle mit 44 Abstellplätzen vorgesehen.

B. Das Auflageverfahren für die Quartierplanvorschriften wurde vom 16. April bis 16. Mai 1973 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Domeck publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser wurden zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe hingewiesen. Innert der gesetzten Frist wurden keine Einsprachen eingereicht.

C. Mit Schreiben vom 12. Juni 1973 (Eingang 26. Juni 1973) ersuchte der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Ehingergut". Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Quartierplanung auch der Kantonalen Fachkommission für die Beurteilung von Arealüberbauungen vorgelegt. Diese beratende Instanz zu Händen des Regierungsrates konnte dem Ueberbauungskonzept nur in Verbindung mit verschiedenen Auflagen zustimmen. Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, dass die mit der Quartierplanung verbundene Nutzungsumlagerung mittels einer Unterschutzstellung der Ehinger Villa und des entsprechenden Umgeländes (Parzelle Nr. 1769) abgegolten werden müsse. Diese Intentionen konnten dann im Rahmen einer öffentlichen Urkunde zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1769 und dem Gemeinderat Arlesheim - nach längeren Verhandlungen - weitgehend berücksichtigt werden. Aufgrund dieser privatrechtlichen Vereinbarung erklärte sich der Grundeigentümer bereit, zugunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim auf Parzelle Nr. 1769 ein entschädigungsloses Bauverbot eintragen zu lassen. Der ent-

sprechende Vertrag wurde von den Kontrahenden am 16. Mai 1978 unterzeichnet und im Grundbuch eingetragen. Für Einzelheiten wird auf die Akten 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.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Ehingergut" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Quartierplanreglement, Ziffer 3.3

Im Zusammenhang mit der am 8. Mai 1973 vom Regierungsrat gutgeheissenen Ortskernplanung Arlesheim wurden Gebäulichkeiten und Umgelände der Parzelle Nr. 1769 mit weitgehenden Baubeschränkungen belegt. Dem Grundeigentümer wurde jedoch eine entsprechende Nutzungskompensation im Rahmen einer Ueberbauung der Hinterliegerparzellen Nr. 609 und 1929 - 1932 in Aussicht gestellt. Die vorliegenden Quartierplanvorschriften "Ehingergut" konkretisieren im Wesentlichen die damaligen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer. Unter Berücksichtigung der bereits unter Abschnitt C angeführten öffentlichen Urkunde kann der Regierungsrat der vorgesehenen Nutzungsumlagerung bzw. der zulässigen Maximalnutzung von 5'574 m² zustimmen.

1.2 Quartierplanreglement, Ziffer 7

Mit den Quartierplanvorschriften "Ehingergut" werden alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften aufgehoben (vgl. hiezu § 30 Absatz 2 Baugesetz sowie Ziffer 8.2 Quartierplanreglement). Wenn nun aus irgendwelchen Gründen eine Realisierung der Quartierplanung "Ehingergut" nicht möglich sein sollte und eine andere Ueberbauung dieses Areals in Betracht gezogen würde, müsste die Gemeinde Arlesheim die Aufhebung der Quartierplanvorschriften, bzw. neue Zonenvorschriften im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens

beschliessen. Aufgrund dieser Rechtslage ist es dem Regierungsrat nicht möglich, die unter Ziffer 7 des Quartierplanreglementes postulierte wechselseitige Nutzung (QP-Vorschriften oder Zonenvorschriften W2b) zu genehmigen.

1.3 Grenz- und Gebäudeabstände

Bei der Anordnung der einzelnen Bauvolumen wurde in starkem Masse auf den bestehenden, sehr schönen Baumbestand Rücksicht genommen. Daraus ergab sich eine Konzentration der Bauten im südwestlichen Bereich der Quartierplanung und damit verbunden eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes zwischen den Bauvolumen Nr. 4 und 5. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten. Allfällige Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen an den entsprechenden Fassaden dürfen jedoch nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden.

Gemäss Quartierplan ist vorgesehen, das 3-geschossige Bauvolumen Nr. 1 im Bereich der Parzellen Nr. 1931 und 1932 direkt an die Grenze zur Parzelle Nr. 1769 zu stellen. Da jedoch die Parzelle Nr. 1769 nicht innerhalb des Quartierplanperimeters liegt, wird eine Realisierung des Bauvolumens Nr. 1 gemäss Quartierplan nur möglich sein, wenn entweder die beiden Parzellen Nr. 1932 und 1769 vereinigt werden oder wenn zugunsten der Parzelle Nr. 1932 ein Grenzbaurecht (ev. mit Öffnungen) eingeräumt wird. Da die Parzelle Nr. 1769 wie auch die Parzelle Nr. 1932 dem gleichen Grundeigentümer gehören, sollte jedoch die entsprechende privatrechtliche Regelung keine Schwierigkeiten bieten.

2. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 4. April 1973 die Quartierplanvorschriften "Ehingergut" beschlossen, bestehend aus dem Quartierplan und dem dazugehörenden Reglement. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen mit folgender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

Ausnahme

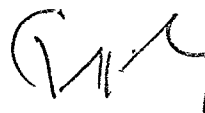
Ziffer 7 des Quartierplanreglementes (Regelung über einen Verzicht auf die Ueberbauung gemäss Quartierplan).

2. Die im Widerspruch zur Quartierplanung "Ehingergut" stehenden früheren Zonenvorschriften werden für das betroffene Gebiet aufgehoben.
3. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes wird die durch die Konzeption der Quartierplanung bedingte Abweichung vom gesetzlichen Gebäudeabstand zwischen den Bauvolumen Nr. 4 und 5 gestattet.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/4/0, 6/QP/2/2, 6/ZP/1/6 (Quartierplan) und 6/QR/4/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
5. Die Ziffern 1, 2, 3 und 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim (3)

Bezirksschreiberei, Domplatz 9, Arlesheim
M. Ehinger-Brüstlein, Domstrasse 2, Arlesheim
Landeskanzlei
Amt für Naturschutz und Denkmalpflege
Baupolizeiamt
Planungsamt (10)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 816

21. März 1978
vom

Gemeinde Arlesheim, Aenderung der Quartierplanung "Ortskern"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 9. Dezember 1977 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) zugestimmt. Dabei sind die verbindliche Bauflucht bei der Liegenschaft Domplatz 12 sowie die beschränkt variable Bauflucht bei der Domplatzturnhalle neu festgelegt worden. Aufgehoben worden ist ausserdem die Signatur für bestehende und zu erhaltende Bäume im Bereich des Domplatzes.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 16. Januar bis 16. Februar 1978 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birs- und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Aufgabe aufmerksam gemacht worden. Innert der gesetzten Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 9. März 1978 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanänderung. Für Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf die §§ 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen jedoch solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft. Sie können unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden (BGE 90 I 333). Besondere Verfahrensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten somit hiefür die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

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

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

Keine Bemerkungen.

- :/// 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 9. Dezember 1977 einer Aenderung der Quartierplanung "Ortskern" (Plangrundlagen Teil 1 und 2) zugestimmt. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/2/1 versehenen Mutationspläne.
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 (3)

Landeskanzlei

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

- Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

1629

8. Mai 1973

Nr.

vom

Quartierplan "Ortskern", Gemeinde Arlesheim

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 19. April 1971 die Quartierplanung "Ortskern" - bestehend aus Quartierplan Teil 1 und Teil 2 sowie dem dazugehörigen Reglement - beschlossen. Die aktuellen Probleme des Ortskerns sind beim Erlass der Zonenvorschriften im Jahre 1964 bewusst nur generell berücksichtigt worden. Dies führte zur Ausscheidung einer sehr einschränkenden Kernzone. Damit war beabsichtigt, die bauliche Entwicklung im Kern unter Kontrolle zu bringen, bzw. bis zum Abschluss einer detaillierten Kernplanung der Gemeinde eine vermehrte Einflussnahme auf die Gestaltung der Bauten zu ermöglichen.

B. Die öffentliche Auflage wurde vom 10. Mai bis 6. Juni 1971 durchgeführt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 18 vom 6. Mai 1971 sowie im Wochenblatt für den Birseck und Dorneck vom 7. Mai 1971. Stütliche von der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief vom 7. Mai 1971 auf die Planaufilage hingewiesen worden.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

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

8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
[REDACTED]
11. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
12. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
[REDACTED]
15. [REDACTED]

In der Folge führte der Gemeinderat Arlesheim das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 durch. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden folgende Einsprachen zurückgezogen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Der Gemeinderat war bereit, den Begehren der verbleibenden Einsprachen durch Abänderung des Quartierplanes oder vertragliche Vereinbarung (betreffend die Entschädigung) zu entsprechen.

Den erforderlichen Änderungen des Quartierplanes stimmte die Gemeindeversammlung vom 6. März 1972 zu. Die Planaufgabe wurde vom 24. März bis 24. April 1972 durchgeführt und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 24. März 1972 bekanntgemacht. Die von der Änderung betroffenen, sowie die angrenzenden Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 21. März 1972 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert dieser Auflagefrist sind folgende Einsprachen neu eingegangen, resp. erneuert worden:

Neue Einsprachen:

[REDACTED]

Erneuerte Einsprachen:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nach dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss vom 6. März 1972 sind folgende Einsprachen zurückgezogen worden:

[REDACTED]

Mit den verbleibenden Einsprechern führte der Gemeinderat erneut das Verständigungsverfahren durch, ohne jedoch eine Einigung zu erzielen. Als unerledigt verbleiben folgende Einsprachen:

[REDACTED]

[REDACTED]

Irrtümlicherweise wurden die von der Einwohnergemeindeversammlung am 6. März 1972 beschlossenen Änderungen des Quartierplanes, resp. die Planaufgabe vom 24. März bis 24. April 1972, im Amtsblatt nicht publiziert. Die dadurch bedingte 3. Auflagerunde fand vom 6. Oktober bis 6. November 1972 statt. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 40 vom 5. Oktober 1972 veröffentlicht. Innert dieser Auflagefrist sind keine weiteren Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 29. September, bzw. 8. November 1972 unterbreitet der Gemeinderat von Arlesheim die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die sechs unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für die Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3, 4 und 31 die Befugnis, Quartierpläne, sowie die dazugehörenden Reglemente aufzustellen. Sie erwachsen jedoch erst durch die regierungsrätliche Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfungsbefugnis beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Bei der Ueberprüfung der Rechtmässigkeit hat der Regierungsrat insbesondere darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

3. Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne eine materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Quartierplan mit den dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtsinstitut dar. Dabei darf es sich nun aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen einer Planung dieser Zielsetzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Dabei sind für Quartierplanungen besonders die unter § 29 Absatz 1 genannten Kriterien zu beachten. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderungen nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan und durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zu den beschlossenen Plänen und Reglementsbestimmungen folgendes zu bemerken:

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Kontrolle der Planunterlagen zeigt, dass an verschiedenen Stellen durch die geplanten Bauvolumen die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Zwischen Quartierplan und den Abstandsvorschriften ergibt sich somit ein Konflikt. Gemäss § 102, Absatz 1 und 2 des Baugesetzes ist jedoch der Regierungsrat befugt, Abweichungen von den genannten Vorschriften zu gestatten, wenn dadurch architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortsteile erhalten und saniert werden können. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist es nicht möglich, jede Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf ihre Ausnahmewürdigkeit zu überprüfen. Mit der Genehmigung des Quartierplanes kann daher die Stellung der Bauten nur soweit verbindlich erklärt werden, als damit die Erteilung eines Dispens von den Abstandsvorschriften nicht präjudiziert wird. Die Bewilligungsbehörde wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens prüfen, ob unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen und wohnhygienischen Aspekten die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gerechtfertigt sei.

Parkierung

Die laut § 20 des Quartierplan-Reglementes notwendige Parkplatzzahl auf privatem Areal könnte zu einer ausserordentlich starken Beeinträchtigung der "Fussgängerzone" führen. Es wird deshalb Aufgabe des Gemeinderates und der kantonalen Bewilligungsbehörde sein, im Rahmen der einzelnen Baugesuche eine Lösung anzustreben, welche eines der Ziele der Kernplanung, nämlich Reduzierung oder Befreiung des Ortskerns vom Motorfahrzeugverkehr nicht illusorisch werden lässt. In

sprechen. Dem hiefür notwendigen [REDACTED] wurde am 4. April 1973 von der Einwohnergemeindeversammlung zugestimmt.

In den Ausführungen der Einsprecher werden keine materiellen Einwände gegen den Quartierplan vorgebracht. Den Beschwerdeführern geht es offensichtlich nur darum, die Nutzungsumlagerung, als Kompensation für die Baubeschränkung rechtsgültig zu fixieren. Mit der Genehmigung [REDACTED] durch die Einwohnergemeindeversammlung vom [REDACTED] ist diesem Begehren bereits weitgehend Geltung verschafft worden. Aufgrund dieser Ueberlegungen, sowie der Feststellung, dass Entschädigungsforderungen erst nach Genehmigung der Quartierplanung "Ortskern" geltend gemacht werden können (§§ 75 und 76 des Baugesetzes, § 97 Gesetz über die Enteignung), ist die Einsprache, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] vertreten durch [REDACTED] wenden sich im Wesentlichen gegen die Erschliessungsstrasse entlang der [REDACTED]. In der Begründung der Einsprache wird darauf hingewiesen, dass diese Erschliessungsstrasse keinem Bedürfnis entspreche, da die Zufahrtsstrecke zum Tramdepot, sowie die Verbindung Hauptstrasse/Ermitagestrasse nur ganz unerheblich verkürzt würden. Ferner müsste durch die geplante Strassenverbindung und dem damit verbundenen Motorfahrzeugverkehr mit vermehrten Immissionen gerechnet werden. Die Zufahrt zu der auf ihrer Liegenschaft geplanten Einstellhalle könne zudem auch vom bestehenden Tramweg her erfolgen. Im weiteren wird seitens der Einsprecher darauf hingewiesen, dass der Bau dieser Erschliessungsanlage im Widerspruch zur ursprünglich vorgesehenen Prioritätszone für Fussgänger stehe.

Die im Bereich des heutigen Tramdepots gemäss Quartierplan möglichen Bauvolumen erlauben eine relativ hohe Ausnützung mit einem besonders grossen Anteil an Geschäftsnutzfläche. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch nur sinnvoll zu realisieren, wenn auch gleichzeitig die entsprechenden Verkehrsan-

lagen bereitgestellt werden. Die damit verbundenen Probleme inbezug auf Parkierung und Erschliessung können aber durch einen einzelnen Grundeigentümer nicht oder aber nur sehr schwer gelöst werden. Um die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsmittels vermehrt zu steigern, ist im Rahmen der Bahn-sanierung beim Depot ein Trambahnhof mit einer Umsteigesta-tion Tram/Bus vorgesehen. In Anbetracht dieser Zielsetzung wird auch die Erstellung einer gemeinsamen Einstellhalle nicht zu umgehen sein. Im Interesse einer vernünftigen Verkehrs-situation und unter Berücksichtigung der geschilderten Ziel-setzungen ist die im Quartierplan vorgesehene Erschliessungs-strasse als zweckmässig zu betrachten. Der Fahrverkehr auf dieser Verkehrsanlage ist jedoch durch verkehrspolizeiliche Massnahmen soweit zu beschränken, dass unnötige Behinderungen der Fussgänger, bzw. Belästigungen der Anwohner vermieden wer-den.

Auf Entschädigungsforderungen kann im Rahmen dieses Ver-fahrens nicht eingetreten werden. Diesbezügliche Begehren können erst nach Inkraftsetzung des Quartierplanes, gestützt auf die §§ 75 und 76 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und § 97 Absatz 2 des Enteignungsgesetzes, geltend ge-macht werden.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache, so-weit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzu-weisen.

[REDACTED] vertreten durch
[REDACTED] sowie
[REDACTED] erheben Ein-spruch gegen die Quartierplanung Ortskern mit der Begründung, die vorgesehene Grenzmutation zwischen den beiden [REDACTED] [REDACTED] sei noch nicht rechtsgültig fixiert. Die Beschwerdeführer bekunden jedoch die Absicht, die Einsprache zurückzuziehen, sobald die erwähnte Grenzregelung verurkundet sei.

Die genannte Grenzmutation, bzw. der entsprechende Ver-trag wurde inzwischen von den Grundeigentümern allseitig

Parzelle des Einsprechers vor. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen musste jedoch von dieser Konzeption abgegangen werden. Der Plan wurde deshalb soweit geändert, dass jeder Grundeigentümer seine auf die heutige Parzelle bezogene Nutzung auf der ihm verbleibenden Grundstückfläche realisieren kann. Der neue Plan sieht daher für alle Grundeigentümer im Gebiet Bachweg eine Nutzung von ca. 84 % vor. Dies trifft auch auf die Parzelle des Einsprechers zu. Lediglich dort, wo später ein Einkaufszentrum entstehen soll, ist für diese Bauvolumen eine zusätzliche Nutzung vorgesehen. Da jedoch die Realisierung eines solchen Zentrums besonders auch im Zusammenhang mit der Bahnsanierung von grosser Wichtigkeit ist (attraktiver Umsteigeort), liegt eine solche gezielte Nutzungssteigerung durchaus im öffentlichen Interesse. Eine weitere Nutzungserhöhung auf dem Grundstück des Einsprechers würde jedoch zu einer ungleichen Behandlung der Grundeigentümer im Gebiet Bachweg führen und müsste zudem auch aus städtebaulichen und wohnhygienischen Gründen abgelehnt werden.

Soweit in der Einsprache Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden, kann darauf nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer erhält nach der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes und dem § 97 des Enteignungsgesetzes Gelegenheit, seine Rechte wahrzunehmen.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen. Die Rekurse von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden als gegenstandslos abgeschrieben. Auf die Einsprache von [REDACTED] wird nicht eingetreten.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 19. April 1971 und vom 6. März 1972, betreffend den Quartierplan "Ortskern" mit dem dazugehörenden Reglement genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden sämtliche im Widerspruch zum Quartierplan stehenden Pläne und Reglemente aufgehoben.
3. Die Genehmigung erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen von gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften wird durch die Quartierplanung "Ortskern" in keiner Weise präjudiziert.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/2/0, 6/ZP/1/4 (Quartierplan) und 6/QR/2/0 (Quartierplanreglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2 bis 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



Gemeinderat Arlesheim (3)
Grundbuchamt Arlesheim
Landeskanzlei

Tiefbauamt

Hochbauamt

Regionalplanungsstelle
beider Basel (2)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (12)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

Lehmann