

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 850

vom 29. März 1994

Gemeinde Arlesheim, Quartierplan Gschwindhof, Mutation Nr. 2

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 17. Februar 1993 die Mutation Nr. 2 zum Quartierplan Gschwindhof beschlossen. Es handelt sich um eine Änderung im Bereich der Umgebungsgestaltung und der Infrastruktur (Sammelstellen, Parkplätze) sowie um den Einbezug von unterirdischen Verkaufsflächen im Ausmass von 1'400 m².

B. Die Unterlagen wurden vom 5. März 1993 bis zum 6. April 1993 öffentlich aufgelegt. Die Planaufgabe wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 4. März 1993 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 5. März 1993 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. März 1993 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 keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 29. November 1993 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung

der vorgenannten Mutation Nr. 2 zum Quartierplan Gschwindhof und um die Abweisung der unerledigten Einsprache. Mit Schreiben vom 14. März 1994 wurde der gemäss Ziffer 10.1 der Quartierplanvorschriften notwendige Nachtrag zum Quartierplanvertrag -als Ergänzung zu den Genehmigungsakten- eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten sowie auf die nachstehenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fällt sinngemäss auch die Mutation des vorgenannten Quartierplanes - 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 dieser Ausführungen hat die Ueberprüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses Arlesheim vom 17. Februar 1993 zu folgendem Ergebnis geführt:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

1.2 In materieller Hinsicht wird auf die im Abschnitt III gemachten Ausführungen [Einsprachebehandlung] verwiesen.

2. Ermessenskontrolle aus Sicht der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache

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

2. 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, die sich gegen Nutzungspläne richten die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen ist zu der unerledigten Einsprache von [REDACTED] folgendes zu bemerken:

Zusammenfassend richtet sich die Einsprache wie folgt gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung:

- a) Es seien keine unterirdischen Verkaufsflächen zu gestatten.

- b) Es sei die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17.02.93 aus formellen Mängeln zu verweigern.
- c) alles unter o/e-Kostenfolge.

Als Begründung wird folgendes angeführt:

1. Die Einsprecher seien Eigentümer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] anstossend an [REDACTED] und [REDACTED]
[REDACTED]. Die Distanz ab Parzellengrenze zu den mit dem Quartierplan beschlossenen Baukörpern [REDACTED] und [REDACTED] betrage rund [REDACTED] m. Allein schon diese kurze Distanz genüge, um die persönliche Betroffenheit nachzuweisen. Wenn nun gar die Erstellung von unterirdischen Verkaufsflächen für einen Grossverteiler geplant sei, so seien dadurch Immissionen zu befürchten, die jedem Anwohner in der unmittelbaren Umgebung ein Recht auf Einsprache geben würden. Die Legitimation der Nachbarn [REDACTED] sei somit zweifellos gegeben.
2. Im vorliegenden Fall gehe es nicht um die Erstellung eines sogenannten Dorfladens, sondern um ein mittelgrosses Verkaufszentrum, das ein Einzugsgebiet weit über das Quartier hinaus beabsichtige. Nicht von ungefähr seien 70 Parkplätze für Autos und 110 Abstellplätze für Velos vorgesehen. Ein solcher Verkehrsmagnet gehöre nun nicht in ein Gebiet, das bereits heute stark belastet sei und die Wohnqualität (Dorfkern) erheblich herabsetze.

Hieran ändere auch die unterirdische Anlegung der Ladenflächen nichts. Im Gegenteil. Das Ein- und Ausfahren über Rampen verursache bekanntermassen zusätzli-

che Immissionen. Hinzu komme die erforderliche Entlüftung der Einstellhalle als auch der unterirdischen Verkaufs-, Lager- und Personalräume. Nachdem es in Arlesheim noch genügend Möglichkeiten für einen konventionellen Geschäftsbau gebe, müsse tatsächlich die Frage gestellt werden, ob dies der Weisheit letzter Schluss sei. Nicht zuletzt müsse auf die Arbeitshygiene und auf die Volksgesundheit hingewiesen werden und zwar bezüglich des Verkaufspersonals wie auch der anzuwerbenden Käuferschaft.

3. Die Einsprecher würden sich dagegen wehren, dass heute besänftigend erklärt würde, alle diese Kriterien würden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens untersucht. Erfahrungsgemäss sei es dann nämlich zu spät. Wenn im Quartierplanverfahren unterirdische Verkaufsflächen ausdrücklich zugestanden würden, so könne man dagegen im Baugesuchsverfahren nicht mehr opponieren, sondern muss sie als gegebene Tatsache hinnehmen. Entsprechend müsse heute der klare Entscheid getroffen werden, dass beim Projekt "Gschwindhof" keine unterirdischen Verkaufsflächen gestattet würden. Die Nachteile seien - wie bereits angeführt - viel zu gross. Insbesondere widersprächen sie an diesem Standort jeder vernünftigen Ortsplanung.

4. Es falle nämlich auf, dass die vorliegende Quartierplan-Mutation Nr. 2 nicht formgerecht vorbereitet und dem Souverän vorgelegt worden sei.
 Gemäss Ziffer 10.1 des Zonenreglementes der Gemeinde Arlesheim seien bei neuen Quartierplanungen folgende Kriterien zu beachten.
 - die Wohnqualität
 - die nachbarliche Beeinträchtigung
 - das Ortsbild

- das Landschaftsbild
- die Kapazität der Zufahrtsstrassen

Aus den äusserst dürftigen und lückenhaften Unterlagen, welche Gegenstand der Planaufgabe bilden, könne nun in keiner Weise gesehen werden, ob diesen Kriterien Rechnung getragen wurde. Im Gegenteil. So würde in den aufgelegten Plänen das angrenzende Wohngebiet nicht aufgezeigt und so der Eindruck erweckt, als werde das Einkaufszentrum im freien Feld verwirklicht. Die Frage der nachbarlichen Beeinträchtigung sei überhaupt nicht untersucht worden.

Gleichermassen würden Abklärungen für die Zufahrtsverhältnisse fehlen. Es müsse somit als Tatsache angesehen werden, dass die bis anhin ruhigen Quartierstrassen die Funktion des Zu- und Wegbringers erfüllen müssten. Um die zu kaschieren, werde in den offiziellen Auflageplänen die Hauptstrasse überdimensioniert dargestellt. (Vgl. Planausschnitt beiliegend).

In Wirklichkeit werde die Brachmattstrasse ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen bewältigen müssen und ein bisher ruhiges Wohnquartier, das zudem eine Spitalzone aufweise (Lukas Klinik), werde bezüglich seiner Qualität empfindlich beeinträchtigt.

Der Einwand, der Einkaufsverkehr werde nicht gross sein, könne unschwer widerlegt werden: Wenn jemand ein neues Verkaufsgeschäft erstelle, so unternähme er alle Anstrengungen, um möglichst viele Konsumenten gewinnen zu können.

5. In Ziffer 10.1 des Baureglementes befände sich eine weitere Bestimmung, die vorliegend nicht beachtet worden sei:

"Von Privaten eingereichte Quartierpläne sind durch die kantonale Kommission für Arealüberbauungen begut-

achten zu lassen, bevor sie der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden."

Ein solcher Bericht liege nicht vor. Selbstverständlich gebe es dafür keine Entschuldigung. Die Mutation eines Quartierplanes sei gleichermassen bedeutsam wie der Quartierplan selbst. Dass er von Privaten eingereicht werde, könne wohl ebenfalls nicht bestritten werden.

6. Gemäss § 29 kant. Baugesetz fördern Quartierpläne wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigende Gesamtüberbauungen und sanieren bestehende Quartiere.

Was vorliegend beabsichtigt werde, stelle das Gegenteil dar. Das Einkaufszentrum komme an den falschen Ort zu liegen. nämlich in ein bis dahin ruhiges Gebiet am Rand des Dorfkerns. Durch den erhofften Käuferzuspruch entstehe vor allem auf den Quartierstrassen eine derartige Verkehrsbelastung, die zu einer Entwertung des bis anhin ruhigen Wohngebietes führe. Das Kriterium der Wohnhygiene werde im doppelten Sinne verletzt: durch zusätzlichen Lärm und durch zusätzliche Luftverunreinigung zufolge Abluft der unterirdischen Lokalitäten und Abgase des Einkaufsverkehrs.

Der Regierungsrat hält dazu folgendes fest:

Einsprachebefugnis

Die [REDACTED] werden vom Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss nicht unmittelbar tangiert. Die Einsprecher machen eine Betroffenheit aufgrund [REDACTED] zum Quartierplanareal und der zu befürchtenden Immissionen geltend. Es sei in diesem Zusammenhang darauf

hingewiesen, dass im vorliegenden Fall nicht ein neuer Quartierplan von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, sondern die **Mutation** einer bereits rechtskräftigen Quartierplanung.

Die persönliche Betroffenheit der Grundeigentümer und damit deren Berechtigung zur Einsprache kann im vorliegenden Fall -auch wenn sie nicht unmittelbar ist- im Sinne von § 6a BauG zugestanden werden. Dies insbesondere weil die Einsprecher aufgrund der Schaffung neuer Verkaufsflächen negative Einwirkungen auf Ihr Grundeigentum befürchten. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Materielles

Die Einsprecher führen an, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen im Sinne eines mittelgrossen Verkaufszentrums -als Verkehrsmagnet- nicht in ein Gebiet gehörten, das bereits heute stark belastet sei und die Wohnqualität erheblich herabsetze.

Dem ist entgegenzuhalten, dass insbesondere kurze Einkaufswege ein Bestandteil der von den Einsprechern zitierten Wohnqualität ausmachen. Um diese zu minimieren wurde mit Landratsbeschluss über das Verfahren bei Schaffung neuer Verkaufsflächen vom 13. März 1975 in § 3 Ziffer 3 folgendes festgehalten:

"Verkaufseinheiten müssen den Zentren gemäss Ortsplanung zugeordnet sein."

Im vorliegenden Fall werden die Einkaufsflächen im Ausmass von maximal 1'400 m² unbestrittermassen einem Zentrum gemäss Ortsplanung zugeordnet, dem Gebot des Landratsbeschlusses folglich entsprochen. Zudem sei angeführt, dass ein 'mittelgrosses Einkaufszentrum' von 1'400 m² wohl ein weiteres Einzugsgebiet als ein Quartierladen haben wird. Von einer regionalen oder sogar überregionalen Auswirkung, also 'weit über das Quartier hinaus' kann auch mit Blick auf die bestehende Verteilung von vergleichbaren Verkaufs-

flächen in den benachbarten Gemeinden nicht gesprochen werden.

Bei Einkaufszentren in der vorliegenden Grösse ist davon auszugehen, dass im Sinne einer dezentralisierten Verteilungsstruktur die Integration in die bestehende Quartierplanung im Vordergrund steht. Dies im Gegensatz zu Einkaufszentren mit über 5'000 m² Verkaufsfläche, die mit erheblich weiteren Einzugsgebieten und entsprechenden Auswirkungen rechnen müssen.

Grundsätzlich ist der Standort der geplanten Verkaufsflächen der ortsplanerischen Situation angepasst.

Die von den Einsprechern erwähnte Anzahl von 70 Parkplätzen und 110 Abstellplätzen für Velos werden in den Quartierplanvorschriften nicht angeführt. In Ziffer 7.1 des Quartierplanreglementes wird lediglich auf die Wegleitung der erforderlichen Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas des Kantons Basel-Landschaft, Amt für Orts- und Regionalplanung (Ausg. Juli 1992) hingewiesen. Es ist unbestritten, dass die vorgesehenen Verkaufsflächen zu einem Mehrverkehr führen und dass dieser anhand der Parkplatzzahl abgeschätzt werden kann. Die Gemeindeversammlung hat - im Sinne einer Abwägung - diesen Mehrverkehr in Kauf genommen. In diesem Zusammenhang sei vermerkt, dass die Einkaufsflächen in unmittelbarer Nähe einer Tram-Haltestelle zu liegen kommen. Das heisst, dass die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel als optimal gelten kann. Infolge der obenerwähnten Zuordnung zu einem Ortszentrum dürfte ein vergleichsweise grosser Anteil der potentiellen Kunden zu Fuss dort einkaufen. In diesem Zusammenhang sei auch auf das Verkehrsgutachten Glaser Saxer u. Partner vom 25. August 1992 hingewiesen.

Die Einsprecher machen zudem geltend, dass die vorliegende Quartierplanmutation nicht formgerecht vorbereitet und dem Souverän vorgelegt worden sei. Sie verweisen dazu auf Zif-

fer 10.1 des Zonenreglementes der Gemeinde, wonach bei neuen Quartierplanungen die bereits angeführten Kriterien (Wohnqualität, nachbarliche Beeinträchtigung, Ortsbild, Landschaftsbild und die Kapazität der Zufahrtsstrassen) zu beachten sind.

Die Einsprecher verkennen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen neuen Quartierplan handelt, sondern um eine Änderung, einer mit RRB Nr. 1052 vom 22. April 1986 in Rechtskraft erwachsenen Quartierplanung. Die Änderung umfasst die Festlegung von unterirdischen Verkaufsflächen im Ausmass von 1'400 m² und Anpassungen im Bereich der Umgebungsgestaltung und Infrastruktur. Es sei festgehalten, dass die Bestimmungen für die überirdischen Bauvolumen nicht geändert werden. Marginale Auswirkungen in Form von Oblichtern innerhalb der Tramschlaufe sind als einzige Änderungen - im Sinne der Beeinträchtigung des Ortsbildes - erkennbar. Es sei im weiteren angeführt, dass die Anlegung von unterirdischen Parkplätzen und deren Zufahrten nicht Bestandteil der vorliegenden Mutation ist. Das Konzept der unterirdischen Parkplatzerschliessung ist mit bereits erwähntem RRB Nr. 1052 vom 22. April 1986 in Rechtskraft erwachsen.

Den von den Einsprechern angeführten Kriterien sind dazumal (1985), also im Zeitpunkt der Ausarbeitung des Quartierplanes Gschwindhof, Rechnung getragen worden.

Die Aspekte der nachbarlichen Beeinträchtigung und die Kapazität der Zufahrtsstraßen ist mittels des bereits erwähnten Verkehrsgutachtens vom 25. August 1992 untersucht worden.

Es kann weder von einer Kaschierung noch von einem Fehlen von Abklärungen über die Zufahrtsverhältnisse gesprochen werden.

Die Einsprecher rügen zudem, dass eine weitere Bestimmung der Ziffer 10.1 des Baureglementes nicht beachtet wurde.

Namentlich die Pflicht der Unterbreitung von Quartierplänen zur Begutachtung durch die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen.

Dazu sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine neue, sondern um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Quartierplanung zufolge veränderter Verhältnisse handelt.

Die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen begutachtet in erster Linie die wohnhygienisch- städtebaulich- und architektonischen Aspekte von Quartierplanungen. Diese haben sich -aufgrund der vorliegenden Mutation- nicht so weitgehend geändert, dass eine neue Begutachtung angezeigt erschien.

Es sei zudem angeführt, dass im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse dem privaten des Einsprechers gegenübersteht. Mit der Mutation des Quartierplanes "Gschwindhof" wird eine Planungsmassnahme getroffen, die aufgrund einer geänderten Zielsetzung, das heisst der Schaffung neuer Verkaufsflächen an zentraler Lage, resultiert. Es liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse, die Planungsinstrumente dieser Zielsetzung anzupassen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Einsprechern - aufgrund der Planungsmassnahme der Gemeinde - nur marginale Nachteile erwachsen. Zudem liegt die vorliegende Mutation im öffentlichen Interesse, dass höher zu gewichten ist als das private der Einsprecher.

Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten

der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Die Einsprache wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

://: 1. Die Einsprache

[REDACTED]
wird, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 17. Februar 1993 betreffend die Mutation Nr. 2 des Quartierplans "Gschwindhof" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/8/1 (Mutation zum Quartierplan) und 6/QR/8/1 (Mutation zum Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gemäss § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: -

[REDACTED]
[eingeschrieben]

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- R. Meyer, F. Schmidlin, Stiftgasse 9
4003 Basel

- Landeskanzlei [Publikation]
- Vermessungsamt
- Bauinspektorat
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

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

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: