

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-13

vom 10. Januar 2023

Gemeinde Arlesheim, Mutation «Parzellen Nrn. 2658 und 2954» zum Zonenplan Siedlung und zum Quartierplan «Schneckenbündten»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 25. November 2021 die «Mutation Parzellen Nrn. 2658 und 2954» zum Zonenplan Siedlung und zum Quartierplan «Schneckenbündten» beschlossen. Es handelt sich dabei um die Teilaufhebung des Quartierplans «Schneckenbündten» (inkl. Bau-, Waldbau- und Gestaltungsbaulinien) im Bereich der Parzellen Nr. 2658 und 2954 und die Zuweisung dieser beiden Parzellen zur Wohn- und Geschäftszone WG4.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 11. August 2022 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

2. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

13 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 25. November 2021 beschlossene Mutation «Parzellen Nrn. 2658 und 2954» zum Zonenplan Siedlung und zum Quartierplan «Schneckenbündten» genehmigt.

3. Beschluss

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 25. November 2021 beschlossene Mutation «Parzellen Nrn. 2658 und 2954» zum Zonenplan Siedlung und zum Quartierplan «Schneckenbündten» wird gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/ZPS/3/8, 06/LES/2/4 (Zonenplan Siedlung, Mutation «Parzellen Nrn. 2658 / 2954», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeits-

stufenplan) und 06/QP/3/2 sowie 06/QR/3/1 (Quartierplan «Schneckenbündten» / Zonenplan Siedlung, Mutation Parzellen Nrn. 2658 / 2954) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Stierli + Ruggli (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1650

vom 28. Juli 1981

Gemeinde Arlesheim, Aenderung des Quartierplanperimeters "Schneckenbündten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 19. November 1980 beschlossen, den Perimeter des rechtskräftigen Quartierplanes "Schneckenbündten" zu ändern.

B. Die öffentliche Planaufgabe ist vom 12. Januar bis 10. Februar 1981 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Sämtliche von der Aenderung des Quartierplanperimeters betroffenen Grundeigentümer sind ausserdem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen erhoben worden.

C. Mit Schreiben vom 24. Juni 1981 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 § 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 Arlesheim vom 19. November 1980 betreffend die Aenderung des Quartierplanperimeters "Schneckenbündten" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Auch inbezug auf die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung ergeben sich keine Bemerkungen zur vorliegenden Perimeter-Aenderung.

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 19. November 1980 eine Aenderung des Quartierplan-Perimeters "Schneckenbündten" beschlossen. 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 den Inventarnummern 6/QP/3/1 und 6/ZP/1/8 versehenen Exemplare des Mutationsplanes.
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)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Baudirektion (2)

Der 2. Landschreiber:

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the 2nd Land Surveyor mentioned in the text above.

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften
"Schneckenbüntten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 12. Mai 1976 für das Gebiet "Schneckenbüntten" Quartierplanvorschriften - bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1 - 3, dem Quartierplanreglement und einem Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - beschlossen und gleichzeitig der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften zugestimmt.

In die Quartierplanung miteinbezogen wurden die Parzellen Nr. 812, 813, 2657 und 2658 im Halte von insgesamt 26'110 m². Die mit 60 % festgelegte maximale Nutzungsziffer ermöglicht die Realisierung einer Nutzfläche von 15'666 m². Im Rahmen dieser Nutzung ist die Erstellung von 2 - 4 geschossigen Wohnbauten und eines Ausbildungszentrums vorgesehen. Pro 110 m² Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung muss ein unterirdischer Parkplatz und zusätzlich pro 10 Wohnungen ein oberirdischer Besucherparkplatz nachgewiesen werden. Weitere 5 Besucherparkplätze sind ausserdem für das Schulungs- und Tagungszentrum zu erstellen. Im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung sollen ferner verschiedene Kleinkinderspielflächen, ein Rasenspielfeld sowie 2 Tennisplätze realisiert werden.

Die für eine Realisierung der Quartierplanung erforderlichen Dienstbarkeiten wurden im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung (öffentliche Urkunde) geregelt und von den beteiligten Grundeigentümern zwischen dem 30. September und 19. Oktober 1976 unterzeichnet.

B. Das Planauflageverfahren gemäss § 5 des kantonalen Baugesetzes erfolgte vom 14. Juni bis 14. Juli 1976 und wurde ordnungsgemäss publiziert. Es gingen keine Einsprachen ein.

C. Mit Schreiben vom 30. Juli 1976 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der

Quartierplanung "Schneckenbünt". Für weitere 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 und 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglemente aufzustellen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Städtebauliche Ueberlegungen führten dazu, dass zwischen den Bauvolumen 2 und 3 der Gebäudeabstand auf 7,00 m und bei den Bauten 3 und 4 auf 5,25 m fixiert wurde. Dadurch werden die gesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten. Unter Ziffer 2.6 des Quartierplan-Reglementes wird jedoch festgelegt, dass an den entsprechenden Stirnfassaden der Bauten 2, 3 und 4 allfällige Fensteröffnungen aus Wohn- und Schlafräumen nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden können. Der Regierungsrat ist deshalb - gestützt auf § 102, Absatz 1 des Baugesetzes - bereit, diese Abweichungen von den Gebäudeabstandsvorschriften zu gestatten.

2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Bauges-

setzes werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 12. Mai 1976 beschlossenen Quartierplanvorschriften - bestehend aus dem Quartierplanreglement, den Quartierplänen Nr. 1 - 3 und einem Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden - gestützt auf § 30 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes - alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden bisherigen Vorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.

2. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die Abweichungen vom Gebäudeabstand gemäss § 10 VVO zum Baugesetz zwischen den Bauten 2, 3 und 4 gestattet.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/3/0 und 6/ZP/1/5 (Quartierpläne Nr. 1 - 3) und 6/QR/3/0 (Quartierplanreglement) versehenen Planexemplare und Reglemente.
4. Die Ziffern 1 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim (3)

Planungsbüro Burkhardt + Partner, Peter-Merian-Strasse 34, Basel

Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz 9 - 11, Arlesheim

Landeskanzlei

Vermessungsamt

Bodenamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Landwirtschaftsdirektion (2)

Baudirektion (2)