

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-887

vom 27. Juni 2023

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Untere Weiden II»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 30. März 2022 die Quartierplanvorschriften «Untere Weiden II» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Plänen:

- Nr. 1 Bebauung,
- Nr. 2 Schnitte,
- Nr. 3 Freiräume und Erschliessung.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 2222 und 4489 sowie Teile der Parzellen Nrn. 1101 und 3445 mit einer Gesamtfläche von rund 38'500 m². Die bisherigen Nutzungszonen des Quartierplanareals (Gewerbezone G3a der Zonenvorschriften Siedlung, Landwirtschaftszone mit überlagernder Landschaftsschutzzone der Zonenvorschriften Landschaft) sowie die Quartierplanvorschriften «Untere Weiden» werden aufgehoben.

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Mai 2022 bis 3. Juni 2022 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 18 vom 5. Mai 2022 und im Wochenblatt (Amtlicher Anzeiger für das Birseck und Dorneck) 113. Jahrgang, Nr. 18 vom 5. Mai 2022 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 3. Mai 2022) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

1.3. Mit Schreiben vom 31. August 2022 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 29. November 2022 und 9. März 2023 zudem folgende geringfügige Änderungen:

a) Der Geltungsbereich der Störfallvorsorgevorschriften gemäss Ziffer 9 Quartierplanreglement im Quartierplan, Teilplan Nr. 1, Bebauung soll als «Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

b) Der letzte Satz unter Ziffer 9 Absatz 1 Quartierplanreglement soll in Abstimmung mit der geringfügigen Änderung a) mit «Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der im Quartierplan (Teilplan 1: Bebauung) festgelegten Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung. » ersetzt werden.

c) Die Formulierung «im Bereich der Erdgashochdruckleitung» unter Ziffer 9 Absatz 2 Quartierplanreglement soll in Abstimmung mit der geringfügigen Änderung a) mit «in der Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» ersetzt werden.

d) Die Formulierung «des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung» in Ziffer 9 Absatz 4 Quartierplanreglement soll in Abstimmung mit der geringfügigen Änderung a) mit «der Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» ersetzt werden.

e) Die Gemeinde ist davon ausgegangen, dass die Nutzungen «Polizei, Grenzwacht und Zoll» der gewerblichen Nutzung untergeordnet werden können, weshalb diese im Quartierplanreglement nicht explizit aufgeführt wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollen diese Nutzungen nun explizit aufgeführt werden, weshalb der erste Satz unter Ziffer 5 Absatz 1 Quartierplanreglement neu wie folgt lauten soll: «Im Quartierplanareal sind Gewerbe- und Industrienutzung gemäss § 23 Abs. 1 und Abs. 2 RBG sowie die Nutzung durch die Polizei, die Grenzwacht und den Zoll zulässig».

Die beantragten geringfügigen Änderungen erfolgen im Einvernehmen mit der betroffenen Grundeigentümerin. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a. die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b. die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c. die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch zu den Zielen und Planungsgrundsätzen gemäss Artikel 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) stehen, da diese Bestimmungen des RPG selbständig, das heisst 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.

1.5. Gestützt auf die Artikel 13 ff. und 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den nach Artikel 14 ff. RPG festgelegte Nutzungszonen Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um verbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde am 12. Juni 2023 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 10. Januar

2022 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die «Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen», eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 20. Juni 2019 und 7. Mai 2020 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Untere Weiden II» behandelt und zur Weiterbearbeitung sowie zu einer weiteren Vorlage empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden mehrheitlich berücksichtigt, jedoch wurde auf eine dritte Vorlage verzichtet.

2.3. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. Ziffer 7 Absatz 9 Quartierplanreglement betreffend die Pflichtparkplätze

Gemäss § 106 Absatz 1 RBG in Verbindung mit § 70 Absatz 1 RBV und den Anhängen 11/1 und 11/2 RBV ist die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuweisen. Es ist daher festzuhalten, dass Pflichtparkplätze weder extern vermietet noch veräussert werden dürfen. Zudem dürfen diese auch nicht einer anderen Nutzung zugewiesen werden. Sie müssen andauernd der Nutzung der Überbauung zugewiesen sein, wegen welcher sie erstellt wurden.

2.5. Ziffer 7 Absatz 10, 2. Satz Quartierplanreglement betreffend das Monitoring der Lastwagenfahrten

Bei der Bestimmung handelt es sich um Anforderungen und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschrift im Sinne von § 38 RBG darstellen. Die Vorgabe zur Überprüfung (mindestens alle fünf Jahre) der tatsächlichen Anzahl Lastwagenfahrten pro Tag durch die Eigentümerschaft, erstreckt sich explizit auf Zeitpunkte mehrere Jahre nach einem bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass das Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft hierfür keine hinreichende gesetzliche Grundlage bietet. Dem zweiten Satz unter Ziffer 7 Absatz 10 des Quartierplanreglements kommt insofern rein informativen Charakter zu.

Aus einer fachlichen Perspektive ist es hingegen richtig, die Wirkung von Verkehrs- und Mobilitätsmassnahmen zu überwachen und gegebenenfalls nachzusteuern (Monitoring und Controlling). Hierfür ist der Quartierplanvertrag das geeignete Instrument, gerade um die Überprüfung zu einem späteren Zeitpunkt zu verlangen. Diese Überprüfungspflicht wurde im Quartierplanvertrag vereinbart, sodass das Planungsanliegen dennoch Anwendung finden kann.

2.6. Geringfügige Änderungen gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.6.1 Anträge betreffend die Störfallvorsorge Hochdruck-Erdgasleitung

Der Geltungsbereich der Bestimmungen über die Störfallvorsorge Hochdruck-Erdgasleitung unter Ziffer 9 Quartierplanreglement ist gemäss § 30 RBG in Verbindung mit § 19 Absatz 2 RBG im Quartierplan mittels einer überlagernden Gefahrenzone grundeigentümerverbindlich festzulegen. Eine orientierende Darstellung des von der Vollzugsbehörde definierten Konsultationsbereichs der Hochdruck-Erdgasleitung (gemäss Art. 11 a Absatz 2 Verordnung über den Schutz vor Störfällen vom 27. Februar 1991) im Quartierplan sowie ein Verweis auf diesen im Quartierplanreglement,

wie von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim beschlossen, hätte die Störfallvorsorgemassnahmen planungsrechtlich unzureichend sichergestellt, da dem von der Vollzugsbehörde definierten Konsultationsbereich der Hochdruck-Erdgasleitung lediglich behördenverbindliche Wirkung zukommt, wie vom Kantonsgericht in seinem Entscheid vom 12. Juli 2022 (810 17 198 E. 6.1) bestätigt wurde. Die vom Gemeinderat beantragten geringfügigen Änderungen betreffend die Störfallvorsorge Hochdruck-Erdgasleitung sind somit allesamt gutzuheissen.

2.6.2 Antrag betreffend die Nutzungen Polizei, Grenzwacht und Zoll

Gemäss den Bestimmungen unter Ziffer 5 Absatz 1 Quartierplanreglement, wie sie von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen wurden, sind innerhalb des Quartierplanperimeters als Hauptnutzung «Gewerbe- und Industrienutzung gemäss § 23 Abs. 1 und Abs. 2 RBG» zulässig. Da die Nutzungen Polizei, Grenzwacht und Zoll nicht explizit als Hauptnutzungen aufgeführt sind, wären ausschliesslich die gewerblichen Aspekte dieser Nutzungen zulässig, womit deren öffentliche Aufgabe nicht vollständig erfüllt werden könnte. Die Äusserungen im Planungsbericht (Ziffer 2.15) zeugen jedoch davon, dass die Einwohnergemeindeversammlung resp. der Souverän die Quartierplanung unter der Annahme beschlossen hat, dass mit den Quartierplanvorschriften die öffentlichen Aufgaben der Polizei, der Grenzwacht und des Zolls vollumfänglich erfüllt werden. Der Regierungsrat kann den Ausführungen der Gemeinde folgen und heisst die geringfügige Änderung gut.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. 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:

20 /BUD
Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 30. März 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Untere Weiden II» genehmigt.

5. Beschluss

:// 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 30. März 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Untere Weiden II» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderungen genehmigt, die in den eingereichten Exemplaren des Quartierplans und des Quartierplanreglements bereits enthalten sind:

a) Im Quartierplan, Teilplan Nr. 1, Bebauung wird die «Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» grundeigentümerverbindlich festgelegt.

- b) Der letzte Satz unter Ziffer 9 Absatz 1 Quartierplanreglement wird mit dem Satz «Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der im Quartierplan (Teilplan 1: Bebauung) festgelegten Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung. » ersetzt.
- c) Die Formulierung «im Bereich der Erdgashochdruckleitung» unter Ziffer 9 Absatz 2 Quartierplanreglement wird mit «in der Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» ersetzt.
- d) Die Formulierung «des Konsultationsperimeters der Erdgashochdruckleitung» unter Ziffer 9 Absatz 4 Quartierplanreglement wird mit «der Zone Konsultationsbereich Erdgashochdruckleitung» ersetzt.
- e) Der erste Satz unter Ziffer 5 Absatz 1 Quartierplanreglement wird mit dem Satz «Im Quartierplanareal sind Gewerbe- und Industrienutzung gemäss § 23 Abs. 1 und Abs. 2 RBG sowie die Nutzung durch die Polizei, die Grenzwacht und den Zoll zulässig.» ersetzt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/33/0, 6/ZPS/3/9 (Quartierpläne Nrn. 1-3, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 6/QR/33/00 und 6/LES/2/5 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften «Untere Weiden» (6/QP/1/0) inkl. aller Mutationen aufgehoben.
4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Hochbauamt (hochbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich