

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-1399

vom 17. Oktober 2023

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 22. September 2021 die Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situations- und Schnittplan, 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1139, 1142 und 3651 mit einer Gesamtfläche von 8'992 m². Als zulässige Nutzung sind 15'200 m² BGF festgelegt. Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht Neu-Arlesheim) wird aufgehoben.

1.2. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED] 4144 Arlesheim.

1.3. Mit Schreiben vom 29. März 2022 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Bei der Rechtmässigkeitskontrolle wurde festgestellt, dass Ziffer 5 Absatz 16 Quartierplanreglement (QR) nicht IVHB-konform ist. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 10. Februar 2023 folgende geringfügige Änderung: Ersatz des Begriffs «gestaltete Terrain» in Ziffer 5 Absatz 16 QR durch den IVHB-konformen Begriff «massgebende Terrain». Der Regierungsrat kann dieser Änderung zustimmen. Die zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften wurden entsprechend angepasst. Im Weiteren wurden mit E-Mail vom 9. August 2023 zusätzliche Erläuterungen zu Lage und Ausdehnung von Baubereich «a1» nachgereicht.

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

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. 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.

2.2. Ziffer 7 Absatz 6 Quartierplanreglement, Umgebungsplan

Es ist zu bemerken, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat, wie der erste Satz in Ziffer 7 Absatz 6 richtigerweise festhält. Insofern können nur rechtsverbindlich festgelegte Elemente der Quartierplanvorschriften als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden.

Bezüglich Pflegekonzept ist folgendes zu bemerken: Im Unterschied zu einem Umgebungsplan beschreibt ein Pflegekonzept bzw. -plan, wie die verschiedenen Grünelemente nach ihrer Realisierung fachgerecht gepflegt werden sollen. Vorzugsweise schliesst ein solches (Unterhalts- und Pflege-) Konzept alle Aussenraum-Elemente mit ein. In der Regel wird es nach der Umsetzung erstellt – angepasst an die tatsächlichen (neuen) Gegebenheiten. Insofern kann die Gemeinde kein Pflegekonzept als integrativer Bestandteil des Umgebungsplans und einzureichende Baugesuchunterlage fordern. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird «sowie ein Pflegekonzept gemäss Ziffer 7.7» deshalb gestrichen.

3. 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:

24 /BUD
Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 22. September 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Beschluss

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 22. September 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen inkl. geringfügige Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/34/0, 06/ZPS/3/10 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 06/QR/34/0 und 06/LES/2/6 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

– Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim

- Blauhut AG, Zürich (info@blauhut.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. Haas Diehrich