

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 652

vom 26. Februar 1991

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Schappe"

A.

Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 29. März 1990 die Quartierplanvorschriften "Schappe", bestehend aus dem Quartierplanreglement (QR) und dem Quartierplan (QP), beschlossen und gleichzeitig der damit verbundenen Aenderung des Zonenplanes Siedlung zugestimmt.

B.

Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 15. Mai 1990 bis 15. Juni 1990 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 1990 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 11. Mai 1990 publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 26. Juli 1989 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- Weleda AG, Stollenrain 11, 4144 Arlesheim, mit Schreiben vom 13. Juni 1990
- Kanton Basel-Landschaft, Amt für Liegenschaftsverkehr, Rebgeasse 4, Liestal, mit Schreiben vom 31. Mai 1990.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen haben die Weleda AG mit Schreiben vom 10. September 1990 und das Amt für Liegenschaftsverkehr mit Schreiben vom 1. November 1990 ihre Einsprachen zurückgezogen.

C.

Mit Schreiben vom 22. November 1990 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Schappe". Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt 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 Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung 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 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 (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 Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Schappe" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 1. März 1989 hat diese Kommission die Quartierplanung "Schappe" behandelt. Die Anregungen der Kommission konnten in den Quartierbauvorschriften weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Den Bereichen B1-B5, C, D, E, F des Quartierplanareals wurde die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III zugeordnet.

Diese Bereiche sind vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehen und können im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht als vorbelastet gelten, da es sich um unüberbaute Areale handelt. Es ist auch auf § 29 des kantonalen Baugesetzes hinzuweisen, wonach Quartierpläne u.a. wohnhygienisch befriedigende Gesamtüberbauungen fördern sollen. Analog einer Wohn-/Geschäftszone ist die vorwiegende Nutzung in besagten Bereichen massgebend für die Zuordnung der LES II. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu achten, dass spätestens mit der Eingabe von Baugesuchen ein Lärmgutachten beizubringen ist.

Aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben kann Ziffer 4.1 des Quartierplanreglementes nicht genehmigt werden und wird rot durchgestrichen. Die Gemeinde wird angehalten, im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan für das gesamte Gemeindegebiet das Quartierplanareal "Schappe" der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen.

1.4 Am 15. November 1990 wurde eine Vereinbarung mit Dienstbarkeitsbestellung zwischen der Genossenschaft Migros Basel und dem Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Amt für Liegenschaftsverkehr, und dem Kanton Solothurn, vertreten durch das Amt für Wasserwirtschaft, unterzeichnet. Diese sieht unter anderem die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts z.L. Parzellen Nr. 1127, GB Arlesheim und Nr. 1970, GB Reinach z.G. der Parzellen Nr. 2412, GB Arlesheim und Nr. 7754, GB Reinach, vor. Damit verbunden ist die Verbreiterung des geplanten Veloweges auf eine Totalbreite von 3,5 m.

Zudem wird diese Erschliessung in westlicher Richtung nach Abzweigung des Veloweges weitergeführt.

Im Sinne von Ziffer 8.3 des Quartierplanreglementes kann oben erwähnte Verbreiterung und Weiterführung des Veloweges als Ausnahme aufgrund "nachbarrechtlichen Schwierigkeiten ohne Veränderung der Grundkonzeption" bezeichnet werden. Somit entfällt ein nochmaliger Einwohnergemeindeversammlungs-Beschluss.

1.5 Als Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat wird unter Ziffer 7.1 des Quartierplanreglementes festgelegt:

Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus:

- Öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrages
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zu vorliegendem Quartierplan

Die öffentliche Urkunde über den Quartierplanvertrag "Schappe" wurde am 4. Mai 1990 allseitig bei der Bezirksschreiberei Arlesheim unterzeichnet.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 29. März 1990 den Quartierplanvorschriften zugestimmt.

Formell-rechtlich und materiell-rechtlich, vorbehältlich Abschnitt II Ziffer 1.3, sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

keine Bemerkungen

- ://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 26. Juni 1989 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Schappe" - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen und rot durchgestrichen wird Ziffer 4.1 des Quartierplanreglementes. Die Gemeinde wird angehalten, im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan für das gesamte Gemeindegebiet das Quartierplanareal "Schappe" der Lärm-Empfindlichkeits-Stufe II zuzuordnen.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/10/0 (Quartierpläne 1,2,3) sowie 6/QR/10/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglements für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)
- Otto + Partner AG, Kasernenstr. 22, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

