

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Liestal, 4. Dezember 2023
BUD/ARP/50717/e

**Gemeinde Arlesheim, Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern», Strassenlinienplan
«Ortskern», Mutationen zu den Quartierplanungen «Ortskern» und «Gschwindhof»
3. kantonale Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 1. September 2023 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Teilzonenplan Siedlung Ortskern

1.1 Perimeteranpassungen

Zwingende Vorgabe:

Es bestehen Lücken zwischen den Perimetern der einzelnen Planungsinstrumente, die es zu vermeiden gilt.

Es ist Folgendes zu unterscheiden: Die Perimeter des Teilzonenplans Siedlung «Ortskern» (TZP) und des Zonenplans Siedlung haben orientierenden Charakter, womit diese auch Strassenareale umfassen können, welche in (Teil-)Zonenplänen lediglich orientierenden Charakter aufweisen, da die Verkehrsfläche durch die Strassenlinien im Strassenlinienplan grundeigentümergebunden festgelegt werden (Bahnareal ist ebenso als orientierende Verkehrsfläche zu betrachten und unterliegt dem eidg. Plangenehmigungsverfahren). Der Perimeter eines Quartierplans ist hingegen rechtsverbindlich und kann nicht ohne eine Quartierplanmutation verschoben werden.

Wir stellen fest, dass die bestehenden Lücken allesamt im Bereich der Verkehrsflächen bestehen, die durch die Strassenlinien gemäss Strassenlinienplan «Ortskern» neu definiert werden. Aufgrund der erwähnten, unterschiedlichen Verbindlichkeit der Perimeter von (Teil-)Zonenplänen und Quartierplänen, sind die Lücken wie folgt technisch zu beheben: Bei Lücken zwischen dem Teilzonenplan Siedlung Ortskern und den geltenden Quartierplänen ist die Verkehrsfläche dem Perimeter des Teilzonenplans Siedlung Ortskern zuzuweisen (ansonsten wären ordentliche Mutationen der Quartierpläne erforderlich):

- Tramweg auf Parzelle Nr. 137 zwischen Hauptstrasse und Parzelle Nr. 129, Lücke zwischen TZP und QP Gschwindhof
- Verkehrsfläche der Ermitagestrasse auf Parzelle Nr. 205, Lücke zwischen TZP und den QPs «Gschwindhof» und «Ortskern».
- Obere Gasse (Parzelle Nr. 66) und den Mühlebodenweg (Parzelle Nr. 5825), Lücke zwischen TZP und den QPs «Sonnenhof» und QP «Ortskern».

Jene Lücken, die zwischen dem Teilzonenplanperimeter und dem Zonenplanperimeter auf Verkehrsflächen entstehen, sind entweder dem Perimeter des Teilzonenplans Siedlung «Ortskern» oder jenem des Zonenplans Siedlung zuzuweisen.

1.2 Gewässerraum:

Zwingende Vorgabe:

Wir stellen fest, dass der Planeintrag «Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz» im Planexemplar der 2. Vorprüfung als grundeigentümergebundener Planinhalt enthalten war und nun fälschlicherweise fehlt.

Der Verzicht des Gewässerraums muss grundeigentümergebunden im TZP festgelegt werden, wie dies zum Stand der 2. Vorprüfung auch vorgesehen war. Ansonsten ist der Verzicht nicht rechtskräftig und es gilt weiterhin der Übergangsrechtliche Gewässerraum gemäss der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998.

1.3 Baubereich innerhalb der Zentrumszone

Zwingende Vorgabe:

Innerhalb der Zentrumszone befinden sich übrige Bauten, die keinen Schutzstatus haben. Die Gebäude können nach den Bestimmungen gemäss § 23 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) und unter Berücksichtigung der baugesetzlichen Vorgaben erweitert oder neu erstellt werden. Dabei können sie auch neu situiert werden. Es ist deshalb unverständlich, weshalb innerhalb dieser Zone ein Baubereich festgelegt wird. Die Baulücke kann damit nicht besser geschlossen werden, als wenn kein Baubereich festgelegt würde. Die Festlegung eines gegenüber der innerhalb der Zentrumszone abweichenden Nutzungsmasses ist nicht fachlich begründet resp. begründbar und käme einer Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundeigentümern innerhalb der Zentrumszone gleich. Auf die Festlegung des Baubereichs ist deshalb zu verzichten.

1.4 Bereich für Erweiterungsbauten

Zwingende Vorgabe:

Die Bereiche für Erweiterungsbauten überlagern teilweise «Vorplatzbereiche» gemäss § 15 Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» (TZR) und «Frei- und Gartenräume» gemäss § 16 TZR. Innerhalb dieser Bereiche sind per Definition keine Erweiterungsbauten zulässig, weshalb ein Widerspruch besteht. Aufgrund des Widerspruchs kämen die strengeren Schutzbestimmungen der «Vorplatzbereiche» resp. «Frei- und Gartenräume» zur Anwendung, womit dem Bereich für Erweiterungsbauten keine Rechtswirksamkeit zukommen würde. Der Teilzonenplan ist deshalb insofern anzupassen, als der Bereich für Erweiterungsbauten die erwähnten Bereiche nicht überlagert.

1.5 Kantonal und kommunal geschützte Bauten

Empfehlung:

Wir bitten Sie, die im TZP als «national und als kantonal geschützte Baute» gekennzeichneten Bauten zusätzlich der kommunalen Schutzstufe «kommunal geschützte Bauten» zuzuweisen.

1.6 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auf der Parzelle Nr. 89

Zwingende Vorgabe:

Im Teilzonenplan ist die Abgrenzung der auf der Parzelle Nr. 89 vorgesehenen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit den Zweckbestimmungen «Schule, Spiel, Sport» und «öffentliche Parkierungs- und Freifläche» nicht zu erkennen. Zudem stellen wir fest, dass auf der Parzelle Nr. 89 neben der Schule auch die Gemeindeverwaltung und weitere öffentliche Nutzungen gegeben sind, für welche keine Zweckbestimmung vorgesehen ist. Die Zweckbestimmungen sind für einen konkreten Bedarf öffentlicher Nutzungen der nächsten 15 Jahre festzulegen. Die Festlegung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen sind entsprechend zu überprüfen und anzupassen. Im Planungsbericht ist eingehender auf die Thematik einzugehen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den festzulegenden Gebäudeschutzkategorien ausschliesslich um die Nutzungszone überlagernde Schutzobjekte handelt (gemäss § 19 Abs. 2 RBG). Die ÖWA-Zonen haben damit auch die Gebäude zu umfassen. Sollte die Grenze der ÖWA-Zonen von überlagernden Gebäuden verdeckt sein, empfehlen wir generell zu prüfen, ob die Gebäudeschutzkategorien innerhalb des Teilzonenplans insofern dargestellt werden, als die darunterliegende Grundnutzung vollständig ablesbar ist.

1.7 Abstimmung Teilzonenplan und Strassenlinienplan

Zwingende Vorgabe:

Wie bereits im 2. Vorprüfungsbericht (Ziff. 1.1) geäussert, sind die Zonenfestlegungen im TZP auf die Strassenlinienfestlegungen im Strassenlinienplan abzustimmen (Art. 2 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Überlappungen von Strassenareal mit den Grundnutzungszonen des TZP sind ebenso zu unterlassen wie Lücken zwischen den Grundnutzungszonen und den Strassenlinien resp. die Strassenlinien müssen mit den Nutzungsfestlegungen des TZP bündig sein. Wir stellen fest, dass diese Abstimmung noch nicht vollständig erfolgt ist. Beispielsweise ist auf Parzelle Nr. 1635 eine Überlappung der Nutzungszone mit der Verkehrsfläche des Mattenhofwegs und auf Parzelle Nr. 89 an der Ecke Dornacherweg / Domstrasse eine Lücke zu bereinigen. Die beiden Planungsinstrumente sind diesbezüglich gesamthaft zu überprüfen und entsprechend zu bereinigen.

2. Teilzonenreglement Siedlung

2.1 Verlinkung auf übergeordnete Gesetze und Verordnungen

Redaktionelle Korrektur:

Wie bereits im 2. Vorprüfungsbericht mitgeteilt, ist auf Verlinkungen im Reglementstext zu verzichten. Die Links können in einer orientierenden Kommentarspalte aufgeführt werden.

2.2 § 5 Abs. 4 TZR betreffend energetische Ertüchtigung kommunal geschützter Bauten

Zwingende Vorgabe:

Bei einer energetischen Ertüchtigung handelt es sich um eine von vielen möglichen baulichen Massnahmen gemäss § 5 Abs. 2 TZR. Absatz 4 ist deshalb zu streichen, wobei Absatz 2 wie folgt

ergänzt werden kann: «*Bauliche Massnahmen (z.B. energetische Ertüchtigungen) sind nur unter Wahrung ...*».

2.3 § 6 TZR betreffend erhaltenswerte Bauten

2.3.1 Abs. 3 betreffend Abbruch

Zwingende Vorgabe:

Die Beurteilung, ob eine erhaltenswerte Baute (oder Teile davon) abgebrochen werden kann, erfolgt immer umfassend, d.h. neben den Schutzanliegen selbst werden dabei gleichermassen weitere wesentliche Aspekte wie Wohnhygiene, Bautechnik, Bauphysik und Bauökonomie beurteilt. Dabei darf ein Kriterium alleine nicht für einen Abbruch entscheidend sein, weshalb die Bestimmung unter Absatz 3 wie folgt anzupassen ist:

«Falls die Erhaltung von erhaltenswerten Bauten aus bautechnischen und ~~oder~~ wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll ~~oder~~ und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Hinweis betreffend «objektiv wirtschaftliche Sicht»:

Die Erhaltung von kommunalen Kulturdenkmälern hat grundsätzlich objektiv zu erfolgen. Der Begriff «objektiv wirtschaftliche Sicht» zielt entsprechend nicht auf die persönliche Zahlungswilligkeit und Finanzkraft der Grundeigentümerschaft bzw. deren finanziellen Verhältnisse ab, sondern darauf, dass bei der fall- und objektspezifischen Beurteilung eines Abbruchgesuchs auch die wirtschaftliche Tragbarkeit der Erhaltung der Baute im Sinne der Bauökonomie bzw. Finanzierbarkeit zu berücksichtigen ist.

2.3.2 Abs. 3b betreffend Abweichung vom ursprünglichen Gebäude bei Ersatzneubau

Zwingende Vorgabe:

Eine geringfügige Abweichung der Ersatzneubauten vom ursprünglichen Gebäude, wie es Abs. 3b vorsieht, ist als Ausnahme im Sinne von § 7 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV) zu verstehen und bedarf eines Ausnahmeantrags durch den Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde. Der erste Satz ist deshalb wie folgt zu präzisieren: «*Geringfügige Änderungen des Standorts und der Einteilung sind ausnahmsweise möglich, wenn dadurch eine für das ...*».

Wird bei Ersatzneubauten vom Standort (Lage und Grundriss) der erhaltenswerten Baute geringfügig abgewichen, wird nicht mehr am im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG verbindlichen Gebäudegrundriss festgehalten. Damit gilt das Grenz- oder Näherbaurecht nicht mehr gestützt auf § 94 Abs. 4 lit. c. RBG automatisch als erteilt. Dass diese Rechte einzuholen sind, ist bereits übergeordnet geregelt, weshalb der 2. Satz unter Abs. 3 zu streichen ist.

Empfehlung:

Ein Abweichen der Ersatzneubauten vom Standort (Lage und Grundriss) der ursprünglichen Baute hat zudem zur Folge, dass die Minimalabstände gemäss § 95 RBG zur Anwendung kommen, da im Strassenlinienplan «Ortskern» keine Baulinien festgelegt werden. Ersatzneubauten, welche innerhalb des baugesetzlichen Abstands zur Strasse liegen, können unter Abweichung des Grundrisses des ursprünglichen Gebäudes auch mit der Ausnahmeregelung unter Abs. 3b nicht ersetzt werden, da der Abstand zur kommunalen Strasse gemäss § 95 Abs. 1 lit. b. RBG einzuhalten ist (4

Meter von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse). Es wird deshalb die Festlegung von Baulinien empfohlen.

2.4 § 7 Abs. 3 TZR betreffend Abweichung vom ursprünglichen Gebäude bei Ersatzneubau

Zwingende Vorgabe:

Der Situationswert einer Baute resultiert aus der Lage und dem Volumen eines Gebäudes. Deshalb ist es erforderlich, die Situierung, die Gebäudeabmessungen, die Geschosszahl sowie die Firstrichtung des ursprünglichen Gebäudes für Ersatzbauten verbindlich vorzugeben. Die in der Bestimmung enthaltene Möglichkeit, bei Ersatzneubauten vom ursprünglichen Gebäude abweichen zu können, entspricht in Analogie zu den Äusserungen unter Ziffer 2.3.2 einer Ausnahme gemäss § 7 RBV. Weiter werden verbindliche Planinhalte im Teilzonenplan nicht einfach dargestellt, sondern festgelegt, weshalb das Wort «dargestellten» entsprechend zu ersetzen ist. Der 3. Satz unter Abs. 3 ist somit wie folgt anzupassen resp. zu präzisieren: «Von der im Teilzonenplan festgelegten dargestellten Lage sowie dem [...] kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn...».

Empfehlung:

In Analogie zu den Äusserungen unter Ziffer 2.3.2 gelten bei einer Abweichung der Ersatzneubauten vom Gebäudegrundriss des ursprünglichen Gebäudes die Grenz- und Näherbaurechte nicht automatisch als erteilt und es sind die baugesetzlichen Abstände zur Strasse einzuhalten. Es wird deshalb auch in diesem Zusammenhang empfohlen, die Festlegung von Baulinien zu prüfen.

2.5 § 9 TZR betreffend invasive Neophyten

Zwingende Vorgabe:

§ 9 ist mit folgender Bestimmung zu ergänzen:

«Das Pflanzen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gehören, ist nicht gestattet».

2.6 § 13 Abs. 7 TZR betreffend Maximalmasse für Bauteile

Zwingende Vorgabe:

Die Massvorschriften für die Bauteile auf dem Dach sind deutlich zu gross gewählt. Diese Maximalvorschriften würden ausgenutzt und die wertvolle Dachlandschaft von Arlesheim nachhaltig beeinträchtigen. Die Maximalmasse sind deshalb zwingend zu reduzieren. Es sind die Maximalmasse der Musterbestimmungen Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» vom Amt für Raumplanung anzuwenden. Nur bei den Dachflächenfenstern und den überdeckten Dacheinschnitten kann vom Musterreglement wie folgt abgewichen werden:

- Die 0.4 m² für Dachflächenfenster sind nur akzeptabel, wenn im Reglement festgelegt wird, dass das seitliche Mass von max. 60 cm nicht überschritten werden darf.
- Bei den überdeckten Dacheinschnitten ist das erprobte Maximalmass von 3.6 m² das Maximum, das von der kantonalen Denkmalpflege akzeptiert werden kann.

2.7 § 14 Abs. 1 TZR betreffend Bereich für Erweiterungsbauten

Zwingende Vorgabe:

Der letzte Satz ergibt keinen Sinn und ist zu streichen.

Wenn der Bereich für Erweiterungsbauten vollständig ausgenutzt werden kann, müssen keine bestehenden Bauten innerhalb dieser Bereiche angerechnet werden. Dies ergab nur Sinn, als die Gemeinde noch die Regelung verfolgte, dass 50 % des Bereichs bebaut werden darf.

2.8 § 15 TZR betreffend Frei und Gartenräume

Zwingende Vorgabe:

Es ist folgende Bestimmung aufzunehmen:

«Für Begrünungen sind standortgerechte, möglichst einheimische Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde zu verwenden».

Hinweis:

Die Bestimmungen unter § 15 TZR sind unter dem Vorbehalt anwendbar, dass die Umgebung von kantonal und national geschützten Bauten dem Umgebungsschutz gemäss § 9 DHG unterliegen.

2.9 § 16 Abs. 2 TZR betreffend Velounterstände auf Vorplatzbereichen

Zwingende Vorgabe:

Die Vorplatzbereiche sind wichtige Bereiche in der Kernzone. Sie sind im kantonalen Interesse von festen Bauten aller Art freizuhalten. Die Erstellung von Velounterständen auf Vorplatzbereichen kann somit lediglich als Ausnahme gemäss § 7 RBV ermöglicht werden. Entsprechend ist der erste Satz wie folgt anzupassen: «Die Vorplatzbereiche sind von Gebäuden aller Art freizuhalten. Ausnahmsweise können Velounterstände, die sich aufgrund ihrer Platzierung und Gestaltung gut ins Ortsbild einfügen, zugelassen werden».

2.10 § 21a bis e TZR, Wohnzone «Hofgasse»

2.10.1 Wohnzone mit überlagerter Ortsbildschonzone

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmungen unter den §§ 21 a bis e TZR entsprechen nicht der Systematik des RBG und RBV, da mit der vorliegenden Zone die Wohnnutzung und die Ortsbildschonung in einer Zone vermischt werden. Für die Wohnnutzung sind Wohnzonen vorgesehen und für die Schonung des Ortsbilds können Ortsbildschonzonen gemäss § 17 RBV festgelegt werden. Letztere bezwecken die Erhaltung und Entwicklung ortstypischer Siedlungsteile in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild, wie es beim Quartier «Hofgasse» vorgesehen ist. Aus diesen Gründen ist eine 2-geschossige Wohnzone (W2) als Grundnutzung und eine diese überlagernde Ortsbildschonzone «Hofgasse» im Teilzonenplan festzulegen. Dabei sind im TZR jeweils Bestimmungen zur Wohnzone W2 und zur Ortsbildschonzone festzulegen, womit die §§ 21a bis e entsprechend zu überarbeiten sind.

2.10.2 Abstützen auf andere Planungsinstrumente (§ 21c Abs. 2, § 21d TZR)

Zwingende Vorgabe:

Der Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» und das Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» bilden gemäss § 18 Absatz 1 RBG zusammen die Teilzonenvorschriften «Siedlung Ortskern» und damit ein eigenständiges Planungsinstrument. Aus diesem Grund ist es zu unterlassen, im TZR auf die Bestimmungen eines anderen Planungsinstrumentes abzustützen, die einem anderen Beschluss zu Grunde liegen und unabhängig der Teilzonenvorschriften Siedlung geändert werden können. § 21c Abs. 2 und § 21d TZR stützen sich auf das Zonenreglement Siedlung ab und wären somit nicht genehmigungsfähig. Das TZR muss diesbezüglich wie folgt geändert werden:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 2.9.1 sind anstelle des § 21c Abs. 2 TZR Art und Mass der Nutzung einer Wohnzone W2 festzulegen (§ 18 Abs. 3 RBV).

Da sich das TZR nach den Vorgaben der IVHB richtet, sind gemäss [§ 1a RBV](#) die «Bestimmungen IVHB» unter Abschnitt 7 der RBV einzuhalten. Für Klein und Anbauten gelten somit die Bestimmungen gemäss [§ 57 IVHB RBV](#). Im TZR sind dazu die maximal zulässigen Gebäudemasse festzulegen. Es kann dabei auf § 30 TZR verwiesen werden. Aus diesem Grund ist § 21d ersatzlos zu streichen.

2.11 § 23 Abs. 2 TZR betreffend Erhöhung der Gebäude- und Fassadenhöhe

Empfehlung:

Grundsätzlich ist die Bestimmung unter Abs. 2 nicht rechtswidrig. Nach vertiefter Abklärung seit der letzten kantonalen Vorprüfung weisen wir jedoch darauf hin, dass eine solche Regelung voraussichtlich nicht sachgerecht anwendbar ist und unter Umständen zu einer Ungleichbehandlung führen und damit willkürlich sein kann. Was passiert, wenn im Baugesuchsverfahren eine Geschäftsnutzung ausgewiesen ist, die Baute mit entsprechendem «Bonus» ausgeführt wird, die Nutzung dann aber letztlich nicht realisiert wird? Werden dann 0.5 m Gebäudehöhe wieder abgerissen oder mit einem Benützungsverbot versehen? Was passiert im analogen Fall bei einer späteren Nutzungsänderung? Wir empfehlen deshalb zu prüfen, ob nicht besser Abs. 2 gestrichen wird und dafür die 0.5 m den Maximalmassen der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gebäudehöhe unter § 23 Abs. 1 lit. d und e TZR zugeschlagen wird.

2.12 § 24 TZR betreffend den Baubereich für Hauptbauten in der Zentrumszone

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.3 ist § 24 TZR ersatzlos zu streichen.

2.13 § 25 Abs. 10 TZR betreffend Flachdachbegrünung unter Solaranlagen

Empfehlung:

Eine Flachdachbegrünung kann auch unter Solaranlagen umgesetzt werden und ist sogar deren Effizienz zuträglich. Wir empfehlen deshalb, die Flachdachbegrünung auch unter Solaranlagen vorzugeben und somit die Bestimmung unter Absatz 10 wie folgt anzupassen: «*Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen ...*».

2.14 § 36 TZR betreffend öffentliche Beiträge

Zwingende Vorgabe:

In den Teilzonenvorschriften Siedlung sind die Art und das Mass der Nutzung sowie Schutz- und Gestaltungsvorschriften zu regeln, jedoch grundsätzlich keine öffentlichen Beiträge. Die Bestimmungen unter § 36 TZR sind entweder zu streichen oder darauf zu beschränken, dass die Gemeinde Beiträge gewähren kann. Detaillierte Beitragsregelungen sind anderweitig zu regeln (Verordnung oder separates Reglement).

3. Mutation Nr. 22 zum Quartierplan «Ortskern»

Zwingende Vorgabe:

Der Quartierplan «Ortskern» wird dort aufgehoben, wo neu der TZP «Ortskern» gelten wird. Aus diesem Grund bedarf es nicht den vorliegenden Mutationsplan Nr. 22 zum QP «Ortskern», da jene Bereiche des QP (Areale «Postplatz» und «Sonnenhof-Badhof»), die ausserhalb des Teilzonensplans liegen, nicht aufgehoben werden und somit ihre Rechtskraft behalten.

Wird wie vorgesehen, der angepasste Perimeter des Quartierplans «Ortskern» neu beschlossen, sind die Quartierplanvorschriften «Ortskern» auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin zu überprüfen und anzupassen. Zudem würde nach einer Genehmigung der Mutation für die Dauer eines Planungshorizonts die Planbeständigkeit gelten, womit die von der Gemeinde beabsichtigten Arealentwicklungen in den nächsten Jahren kaum zu realisieren wären. Aufgrund der Äusserungen im Planungsbericht (Kapitel 2.2), die Areale «Postplatz» und «Sonnenhof-Badhof» in naher Zukunft mittels neuen Quartierplanungen zu entwickeln, gehen wir nicht davon aus, dass die Gemeinde ein entsprechendes Ziel verfolgt.

Möchte die Gemeinde dennoch einen Mutationsplan zum Quartierplan «Ortskern» einreichen, obwohl nicht zwingend notwendig, sollte ausschliesslich der Mutationsperimeter des aufzuhebenden Teils des QP «Ortskern» in den rechtsverbindlichen Planinhalt aufgenommen werden (vgl. Mutation «Parzellen Nrn. 2658 / 2954» zum Quartierplan «Schneckenbündten» und zum Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 13 vom 10. Januar 2023).

Empfohlene, alternative Lösung:

Wir empfehlen, den Quartierplan «Ortskern» gesamthaft aufzuheben und im Teilzonenplan für die Areale «Postplatz» und «Sonnenhof-Badhof» jeweils eine Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) gemäss § 25 RBG festzulegen. Damit kann die Gemeinde ihr Vorhaben sicherstellen, die beiden Areale im Rahmen von Quartierplanungen zu entwickeln. Bis zur Realisierung der vorgesehenen Quartierpläne gilt für die bestehenden, rechtmässig erstellten aber durch die ZQP zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen die Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG.

4. Mutation zum Quartierplan «Gschwindhof»

4.1 Perimeter-Mutation

Zwingende Vorgabe:

In Analogie zu den Äusserungen unter Ziffer 3, ist der vorliegende Mutationsplan nicht erforderlich. Sollte wie vorgesehen, der Perimeter des QP «Gschwindhof» neu beschlossen werden, sind die Quartierplanvorschriften «Gschwindhof» gesamthaft auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin zu überprüfen und an die heutigen Verhältnisse anzupassen. Zudem gilt es nach dessen Genehmigung die Planbeständigkeit zu beachten.

Wir empfehlen deshalb, sollte an dem Mutationsplan festgehalten werden, ausschliesslich den aufzuhebenden Teil des Quartierplans in den rechtsverbindlichen Planinhalt aufzunehmen.

4.2 Plantitel

Zwingende Vorgabe:

Beim vorliegenden Plan handelt es sich nicht um einen neuen Quartierplan «Gschwindhof», sondern um dessen Mutation im Zusammenhang mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern». Der Plantitel ist entsprechend anzupassen.

5. Planungs- und Begleitbericht zu den Teilzonenvorschriften Ortskern

5.1 Allgemeines

Zwingende Vorgabe:

Die Aussagen im Planungsbericht stimmen an mehreren Stellen nicht mit den neueren Anpassungen des Entwurfs der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» überein und ist entsprechend zu aktualisieren resp. zu ergänzen. Beispielsweise ist der Umgang mit dem Quartier an der Hofgasse noch nicht thematisiert und kann so nicht nachvollzogen werden.

5.2 Verbot von Mobilfunkanlagen innerhalb der Kernzonen

Zwingende Vorgabe:

§ 13 Abs. 6 TZR sieht ein Verbot von Mobilfunkanlagen innerhalb der Kernzonen vor. Die Gemeinde ist gemäss § 52a RBG für diese Festlegung berechtigt. Die Voraussetzung ist jedoch der Nachweis, dass eine qualitativ gute Mobilfunkversorgung gewährleistet ist und der Wettbewerb unter den Mobilfunkanbietern funktioniert. Dabei sind die Mobilfunkbetreiber frühzeitig in solche Nutzungsplanungsverfahren einzubeziehen. Im Planungsbericht ist dieser Nachweis noch darzulegen.

5.3 Kapitel 5.1 betreffend Verzicht auf Baulinien

Zwingende Vorgabe:

Die Äusserungen zum Verzicht auf Baulinien unter dem ersten Aufführungsstrich sind anzupassen, sofern die Gemeinde Baulinien festlegt.

5.4 Kapitel 5.6.3 betreffend Aufhebung Baumschutz

Zwingende Vorgabe:

Die im QP «Ortskern» geschützten Bäume, die nicht mehr vorhanden sind, stellt einen rechtswidrigen Zustand dar. Die Bäume hätten schon längst gemäss geltendem Recht ersetzt werden müssen (§ 8 QPR Ortskern Arlesheim). Das nicht mehr Vorhandensein ist kein Grund, den überfälligen Ersatz nicht vorzunehmen und den Schutz aufzuheben (vgl. KGE vom 19. Februar 2020 [810 19 94]). Die 9 Standorte sind nochmals zu überprüfen und die Bäume sind zu ersetzen. Ist ein Ersatz nicht möglich, ist aufgrund einer Interessenabwägung zu begründen, weshalb auf den Baumschutz zukünftig verzichtet werden kann. Ebenso ist auch zu begründen, weshalb die weiteren 10 geschützten Bäume gemäss QP «Ortskern», die nicht mehr als schützenswert eingestuft werden sollen, ihren Schutzstatus verlieren.

5.5 Kapitel 5.11.1 betreffend Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung

Zwingende Vorgabe:

Die Begründung für den Verzicht auf die Gewässerraumausscheidung entlang des Dorfbachs wurde nur teilweise ergänzt. Die Schlussfolgerung, dass dem Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, fehlt.

Die Erläuterung zu den baulichen Massnahmen im Wasserbaukonzept sind gut, könnten allerdings noch damit ergänzt werden, was mit baulichen Massnahmen grundsätzlich gemeint ist (Die Kapazitätserhöhung durch Gerinne-Erweiterung, Entlastungskanäle oder den Bau von Hochwasserrückhaltebecken).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nur, weil keine Revitalisierungsplanung vorgesehen ist, dies keine Begründung darstellt, auf die Gewässerraumfestlegung zu verzichten. Eingedolte Gewässer sind gemäss Art. 38a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 grundsätzlich zu öffnen. Ausschlaggebend hierbei ist, dass langfristig gesehen das Potenzial für eine Ausdolung aufgrund der beidseitig stark bebauten Strasse und bestehenden Anlagen nicht gegeben ist. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen.

5.6 Beurteilung Bäume, Beilage zum Planungsbericht

Hinweis:

Die Einschätzungen (schützenswert, Bedeutung für Klima etc.) sind nicht überall nachvollziehbar, resp. erscheinen stellenweise widersprüchlich. Eine weitere Spalte mit Begründungen/Erläuterungen wäre hilfreich.

6. Strassenlinienplan «Ortskern»

6.1 Abstimmung auf Teilzonenplan Ortskern

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter den Ziffern 1.1 und 1.7 sind die Strassenlinienfestlegungen auf die Festlegungen der Teilzonenvorschriften Siedlung abzustimmen.

6.2 Festlegung von Baulinien

Empfehlung:

Mit Verweis auf die Ausführungen unter den Ziffern 2.3.2 und 2.4 empfehlen wir die Festlegung von Baulinien. Dabei gilt es abzuwägen, an welchen Stellen strassenseitige Gebäudefluchten verbindlich mittels Festlegung von Gestaltungsbaulinien zu sichern sind und an welchen Stellen die Festlegung von Strassenbaulinien ausreichend ist. Diese Auseinandersetzung muss zudem im Planungsbericht eingehend abgehandelt werden.

7. Planungsbericht zum Strassenlinienplan Ortskern

7.1 Kapitel 3, 3. Absatz betreffend Überprüfung Strassennetzplan

Zwingende Vorgabe:

Die Aussage des ersten Satzes unter Absatz 3 ist zu präzisieren. Gemäss § 34 Abs. 5 RBG sind Strassennetzpläne gleichzeitig mit den (Teil-)Zonenvorschriften zu erlassen oder nötigenfalls anzupassen. Damit liegt es in der Pflicht der Gemeinde, den Strassennetzplan zu überprüfen.

7.2 Kapitel 3, letzter Absatz betreffend Strassenlinien

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 98 RBG begrenzen die Strassenlinien das Gebiet der bestehenden oder projektierten öffentlichen Strassen, Wege, Plätze und Parkierungsflächen. Mit Strassenlinien wird somit das öffentliche Strassenreal grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die ersten zwei Sätze sind entsprechend zu präzisieren.

7.3 Kapitel 4, 4. Absatz betreffend Abgrenzung von Nutzungszonen

Zwingende Vorgabe:

Der 4. Satz ist anzupassen: Die Grundnutzung ist flächendeckend und lückenlos festzulegen. Dabei werden mit Strassenlinien die Verkehrsfläche (§ 98 RBG) und mit dem TZP die Bauzonen grundeigentümerverbindlich fest. Eine kantonale Vorschrift bezüglich «amtlicher Linien» ist nicht gegeben.

7.4 Kapitel 4, 5. Absatz betreffend Tramgleise

Redaktionelle Korrektur:

Der erste Satz ist wie folgt anzupassen: «*Entlang der Tramgleise wird auf eine Festlegung von ~~Strassenlinien~~ Baulinien verzichtet, da dort...*». Ansonsten ist die Aussage falsch.

7.5 Kapitel 4, Absatz betreffend Hofgasse / Parzelle Nr. 351

Redaktionelle Korrektur:

Im ersten Satz ist das Wort «Baulinien» durch «Strassenlinien» zu ersetzen.

8. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «[Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung](#)»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Philippe Pfister

Kopie per E-Mail:

- PLANAR AG für Raumentwicklung
- Bauinspektorat
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsplanung
- Natur und Landschaft

¹ www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»