



## Planungsbericht

**Genereller Bau- und Strassenlinienplan**  
**Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg**  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee

**Genereller Bau- und Strassenlinienplan**  
**Rüttiweg**  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee

**Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan**  
**Baselstrasse**  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee

**Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg**

**Planungsstand**

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

**Auftrag**

51.1.0166

**Datum**

14. September 2020

# Inhalt

## Planungsbericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
1.1	Aktuelle Situation.....	4
1.2	Ziele.....	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Projektorganisation .....	6
2.2	Planungsablauf.....	6
2.3	weitere Planungsschritte .....	6
<b>3</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Planunterlagen.....	7
3.2	Bestandteile der Mutation.....	7
3.2.1	Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg, Generellen Bau- und Strassenlinienplan Rüttiweg, Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse <i>Mutation Gesamtüberbauung Im Lee</i> .....	7
3.2.2	Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg .....	11
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundlagen auf eidgenössischer Ebene.....	13
4.2	Grundlagen auf kantonaler Ebene.....	13
4.3	Grundlagen auf kommunaler Ebene.....	13
4.4	Zonenplan Siedlung .....	14
4.5	Erschliessung.....	16
4.6	Naturgefahren .....	18
4.7	Risiken und Störfall .....	19
<b>5</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>21</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung .....	21
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	21
6.3	Beschlussfassung .....	21
6.4	Auflage- und Einspracheverfahren .....	21

<b>Version</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Datum</b>	<b>Inhalt/Anpassungen</b>
1.0	gaj	06.09.2019	Entwurf
1.1	gaj	06.02.2020	Überarbeitung Entwurf
2.0	gaj	30.03.2020	Aufteilung Planungsberichte
3.0	snp	14.09.2020	Bereinigung Planungsunterlagen Mitwirkung/Vorprüfung

# Planungsbericht

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Situation

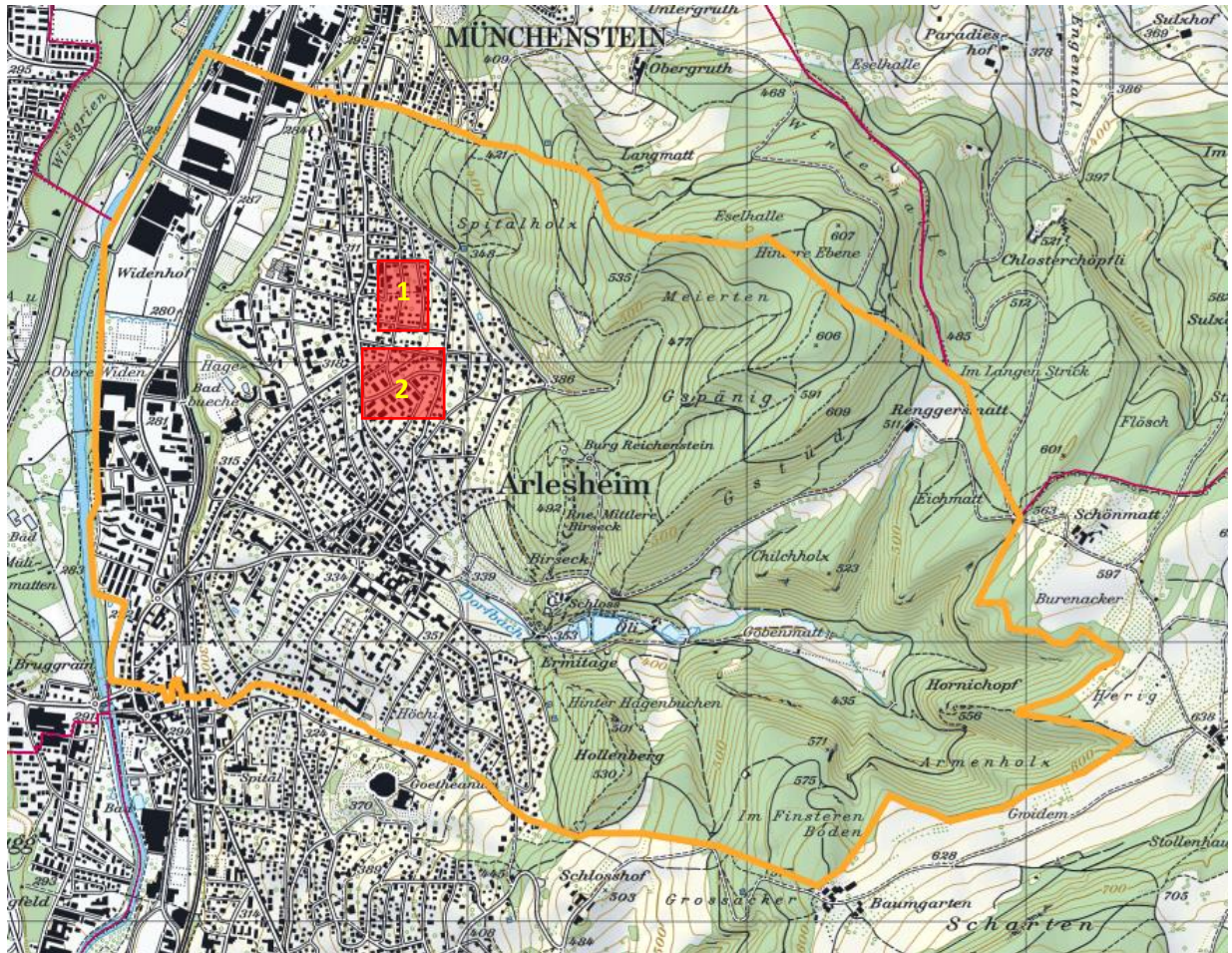


Abb. 1: Gemeinde Arlesheim mit Mutationsgebieten (Quelle: Geoview BL, 2019)

Nr. 1: Mutationsgebiet Bodenweg

Nr. 2: Mutationsgebiet GU Im Lee

Die vorliegende Planung umfasst zwei Mutationsgebiete innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Arlesheim. Im Mutationsgebiet Bodenweg (Nr. 1) werden Bau- und Strassenlinien entlang von Gemeindestrassen mutiert und aufgehoben. Mit der Mutation im Gebiet der Gesamtüberbauung Im Lee (Nr. 2) werden sämtliche Bau- und Strassenlinien innerhalb der Gesamtüberbauung aufgehoben.

## 1.2 Ziele

Die Ziele der vorliegenden Planung sind:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Neue Bauprojekte ermöglichen
- Bebauung sinnvoll lenken
- Sicherstellung des Strassenraumes
- Gleichbehandlung der Grundeigentümer
- Grundeigentümer nicht unnötig einschränken
- Klarheit bezüglich der Bebaubarkeit schaffen

Die vorliegende Planung berücksichtigt die eidgenössischen Raumplanungsgrundsätze des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach Innen, schafft eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer und beseitigt Widersprüche und Unklarheiten, wodurch für Grundeigentümer und Bauherren Klarheit bezüglich der rechtskräftigen Baulinien geschaffen wird.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektorganisation

Die vorliegenden Mutationen «Mutation Gesamtüberbauung Im Lee» des Generellen Bau- und Strassenlinienplans Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg, des Generellen Bau- und Strassenlinienplans Rütliweg und des Endgültigen Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse sowie die Aufhebung des Bau- und Strassenlinienplans Bodenweg wurden von der Gemeinde Arlesheim in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG erarbeitet.

### 2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

August /September 2019	Erarbeitung Planunterlagen
Februar - August 2020	Prüfung und Freigabe Gemeinde

### 2.3 weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

September - Oktober 2020	öffentliche Mitwirkung
September - Dezember 2020	kantonale Vorprüfung
Januar 2021	Besprechung der Vorprüfung mit dem Kanton
Januar 2021	Besprechung mit Mitwirkenden
Februar 2021	Bereinigung der Unterlagen
März 2021	Beschluss Gemeinderat
April 2021	Planaufgabe
ab Mai 2021	Genehmigung

## 3 Inhalte der Planung

### 3.1 Planunterlagen

Die vorliegende Planung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee
- Generellen Bau- und Strassenlinienplan Rüttiweg  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee
- Endgültiger Bau –und Strassenlinienplan Baselstrasse  
Mutation Gesamtüberbauung Im Lee
- Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg (Aufhebungsbeschluss)
- Planungsbericht

Die Mutationspläne «Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg, Mutation Gesamtüberbauung Im Lee», «Genereller Bau- und Strassenlinienplan Rüttiweg, Mutation Gesamtüberbauung Im Lee», «Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse, Mutation Gesamtüberbauung Im Lee» sowie der Aufhebungsbeschluss zum «Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg» bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und sind somit ebenfalls nicht rechtsverbindlich.

### 3.2 Bestandteile der Mutation

#### **3.2.1 Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg, Generellen Bau- und Strassenlinienplan Rüttiweg, Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse *Mutation Gesamtüberbauung Im Lee***

Im Jahr 1967 wurde der Generelle Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg (Abb. 3) vom Regierungsrat genehmigt. Dieser legte unter anderem Bau- und Strassenlinien im Gebiet fest, wo sich die heutige Gesamtüberbauung Im Lee befindet, welche 1963 vom Regierungsrat genehmigt wurde (Abb. 2). Im Rahmen der Umarbeitung der digitalen Daten für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB) wurde festgestellt, dass der Generelle Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg noch nicht digital erfasst wurde. Beim Einpassen des Plans in die digitalen Daten, was aufgrund nicht vorhandener Koordinaten ein zwingendes Erfordernis zur Konstruktion der digitalen Bau- und Strassenlinien ist, wurde festgestellt, dass die heutige Situation nicht mit dem 1967 genehmigten Plan übereinstimmt (Abb. 4). Die Strasse wurde nicht gemäss dem Bau- und Strassenlinienplan ausgebaut, wodurch die Baulinien teilweise quer durch die heutigen Gebäude und Baufelder verlaufen.

Mit der Gesamtüberbauung Im Lee wurden 1963 Baufelder ausgeschieden. Die öffentliche Urkunde legt ganz klar unter dem Punkt 4 der Vereinbarungen fest, dass ausserhalb der ausgeschiedenen Baufelder die Parzelle nicht weiter überbaut werden darf. Davon ausgenommen sind lediglich unterirdische

Bauten. Somit dürfen auch keine Klein- und Anbauten ausserhalb der Baufelder realisiert werden. Der Generelle Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg von 1967 ist dadurch nichtig. Er suggeriert eine Bebaubarkeit, welche unter der Rechtskraft der Gesamtüberbauung Im Lee von 1963 so nicht existiert. Vermutlich entstand dieser Bau- und Strassenlinienplan damals aufgrund einer Fehlinterpretation der in der Gesamtüberbauung Im Lee von 1963 eingezeichneten Strassenabstände.

Der Kindergarten sowie die Einfamilienhäuser im nordöstlichen Bereich der Gesamtüberbauung, welche in den Jahren 1968 und 1969 errichtet wurden, hätten gemäss der Rechtsgrundlage durch die Gesamtüberbauung Im Lee von 1963 nur innerhalb der Baufelder errichtet werden dürfen. Vermutlich war der Baukommission damals ein Fehler bei der Prüfung der Baugesuche unterlaufen.

Mit der vorliegenden Mutation wird deshalb der Generelle Bau- und Strassenlinienplan im Bereich der Gesamtüberbauung Im Lee aufgehoben (Abb. 5). Lediglich die Strassenlinie des Wendehammers der Parzelle Nr. 222 soll der Vollständigkeit halber nicht am Perimeter abgetrennt werden.

Die Gesamtüberbauung Im Lee wird noch von zwei weiteren Bau- und Strassenlinienplänen tangiert, im östlichen Bereich durch den Generellen Bau- und Strassenlinienplan Rüttiweg (Abb. 6) und im westlichen Bereich durch den Endgültigen Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse (Abb. 8). Beide Pläne wurden 1958 vom Regierungsrat genehmigt. Um eine sinnvolle und einheitliche Überbauungsregelung und Rechtssicherheit innerhalb der Gesamtüberbauung zu schaffen, werden die tangierenden Bereiche der beiden zuvor genannten Bau- und Strassenlinienpläne innerhalb des Perimeters der Gesamtüberbauung mit der vorliegenden Mutation ebenfalls aufgehoben (Abb. 7 und 9).



Abb. 2: Ausschnitt Gesamtüberbauung Im Lee (06/GUE/00/00) von 1945



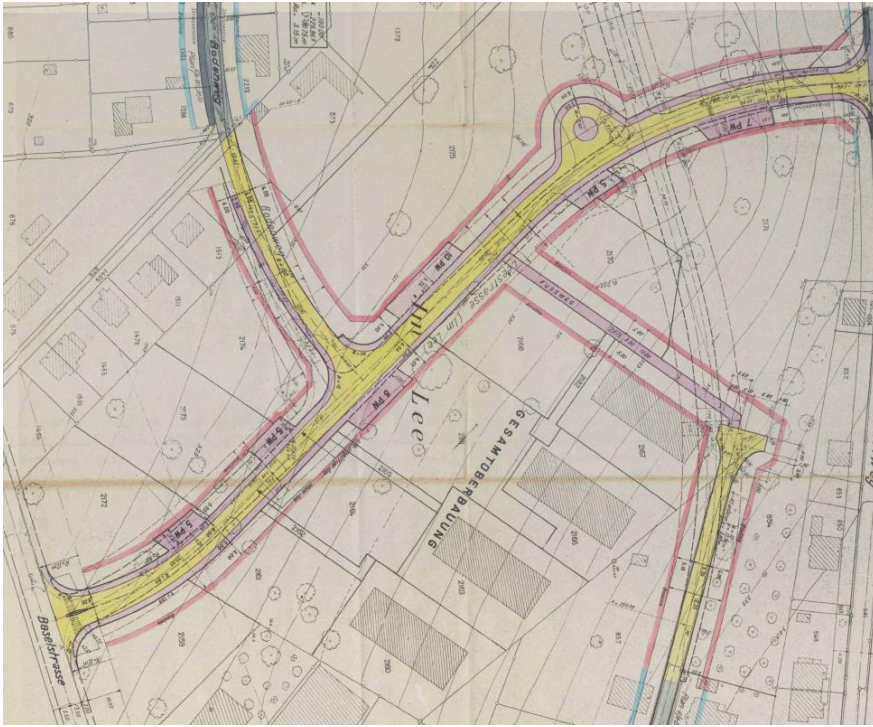


Abb. 3: Ausschnitt Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg (06/gBS/13/00) von 1967

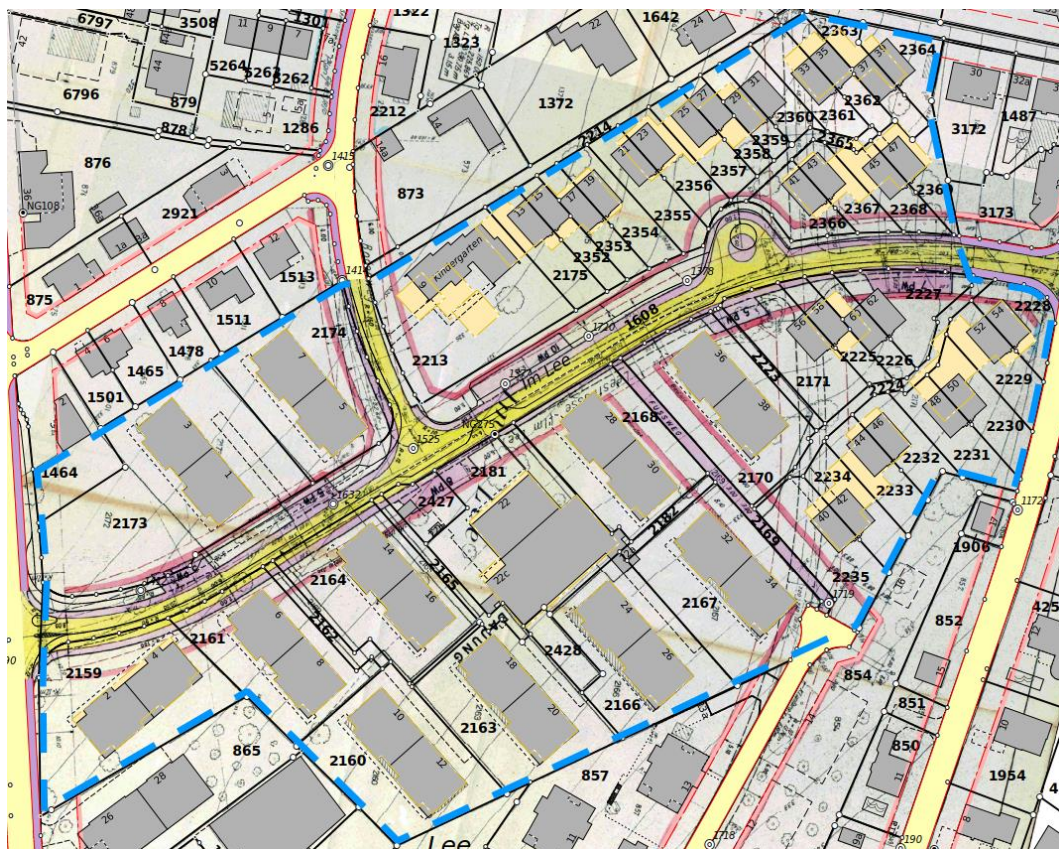


Abb. 4: Ausschnitt Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg (06/gBS/13/00) von 1967 überlagert mit rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien und Daten der Amtlichen Vermessung (Quelle: Jermann AG, 2019)





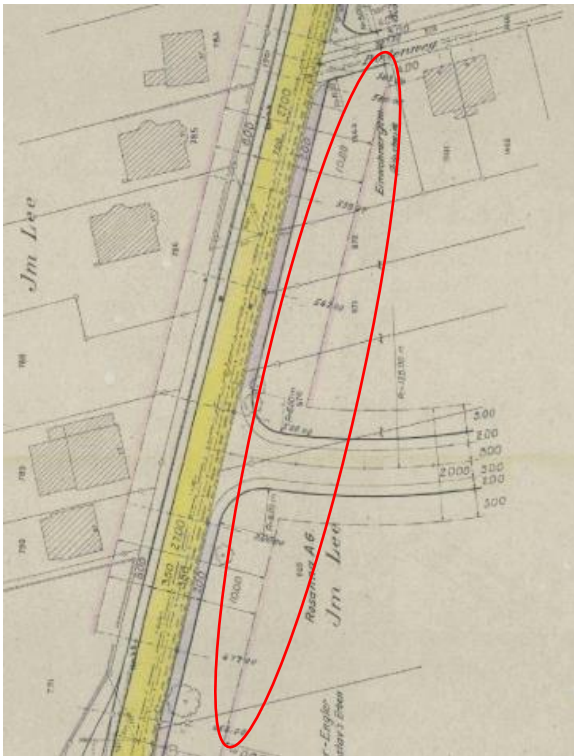


Abb. 8: Ausschnitt endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse (06/eBS/10/00) von 1958

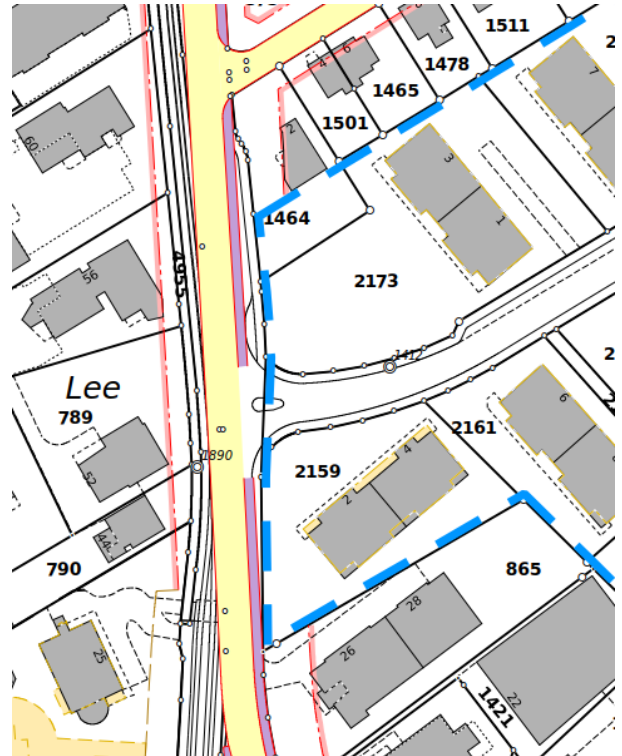


Abb. 9: Ausschnitt Mutationsplan «Zustand nach der Mutation» (Quelle: Jermann AG, 2019)

### 3.2.2 Aufhebung Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg

Der Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg, Abänderung des Baulinienplanes von der Hangstrasse-Dornhägliweg wurde 1945 vom Regierungsrat genehmigt (Abb. 10). Wie bereits vorangehend beschrieben wurde im Rahmen der ÖREB-Umarbeitung festgestellt, dass dieser Plan in den digitalen Daten noch nicht vorhanden ist, der Plan jedoch nicht mehr mit der heutigen Situation übereinstimmt (Abb. 11). Der heutige Strassenverlauf weicht erheblich vom Strassenverlauf der Planung von 1945 ab, wodurch auch die genehmigten Baulinien von 1945 keine sinnvolle Lenkung der Bebauung mehr sicherstellen. Die Abstände zum Strassenraum sind entweder zu gross oder zu klein und Grundeigentümer werden durch die Baulinien zusätzlich eingeschränkt. Zudem gewährleistet der Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg von 1945 keinen Anschluss an die angrenzenden, rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien. Deshalb wird der Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg, Abänderung des Baulinienplanes von der Hangstrasse - Dornhägliweg von 1945 mit der vorliegenden Planung in Form eines Aufhebungsbeschlusses als gesamter Plan aufgehoben.



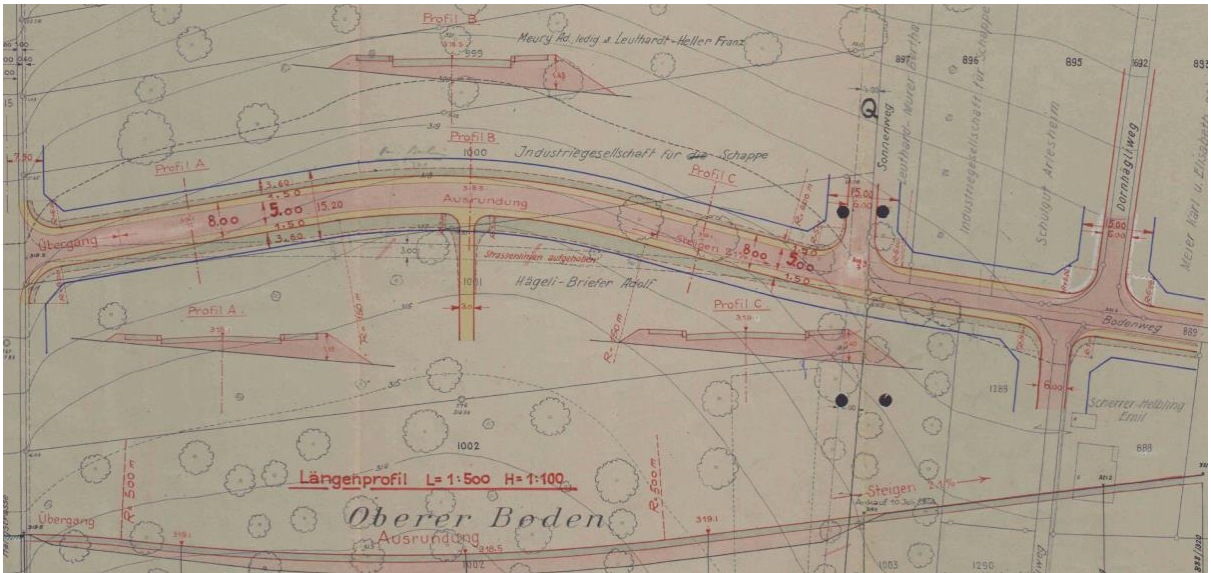


Abb. 10: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan Bodensee (06/eBS/02/00) von 1945

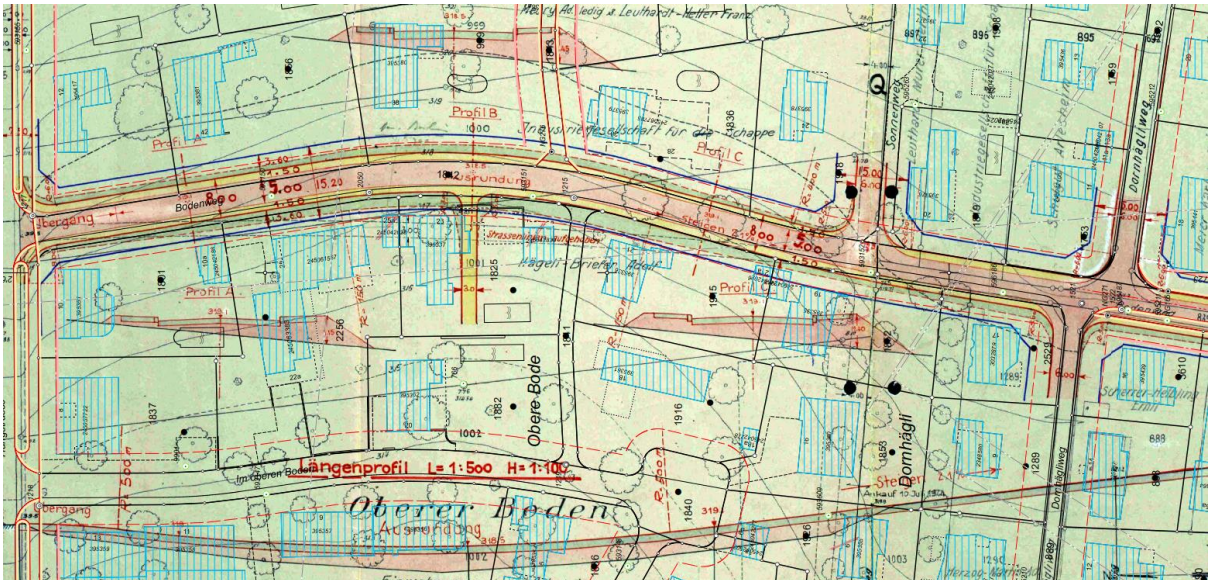


Abb. 11: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan Bodensee (06/eBS/02/00) von 1945 überlagert mit rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien und Daten der Amtlichen Vermessung (Quelle: Jermann AG, 2019)

## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind insbesondere:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000

### 4.2 Grundlagen auf kantonaler Ebene

Grundlagen auf kantonaler Ebene sind insbesondere:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 4.3 Grundlagen auf kommunaler Ebene

- Endgültiger Bau- und Strassenlinienplan Baselstrasse (06/eBS/10/00), RRB Nr. 927 vom 25.03.1958
- Bau- und Strassenlinienplan Bodenweg, Abänderung des Baulinienplans von der Hangstrasse – Dornhägliweg (06/eBS/02/00), RRB Nr. 1382 vom 14.09.1945
- Genereller Bau- und Strassenlinienplan Rütliweg (06/gBS/08/00), RRB Nr. 1890 vom 13.06.1958
- Genereller Bau- und Strassenlinienplan Leestrasse, Tannenstrasse, Bodenweg (06/gBS/13/00), RRB Nr. 2299 vom 11.07.1967
- Gesamtüberbauung Im Lee (06/GU/00/00), RRB-Nr. 2343 vom 24.07.1963
- Zonenplan Siedlung (06/ZPS/03/00), RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017 inkl. Mutationen
- Zonenreglement Siedlung (06/ZRS/03/00), RRB Nr. 1024 vom 04.07.2017
- Strassennetzplan Siedlung (06/SPS/01/00), RRB Nr. 1311 vom 20.08.2002 inkl. Mutationen
- Strassenreglement (06/SR/01/00), RRB Nr. 1767 vom 13.12.2011



#### 4.4 Zonenplan Siedlung

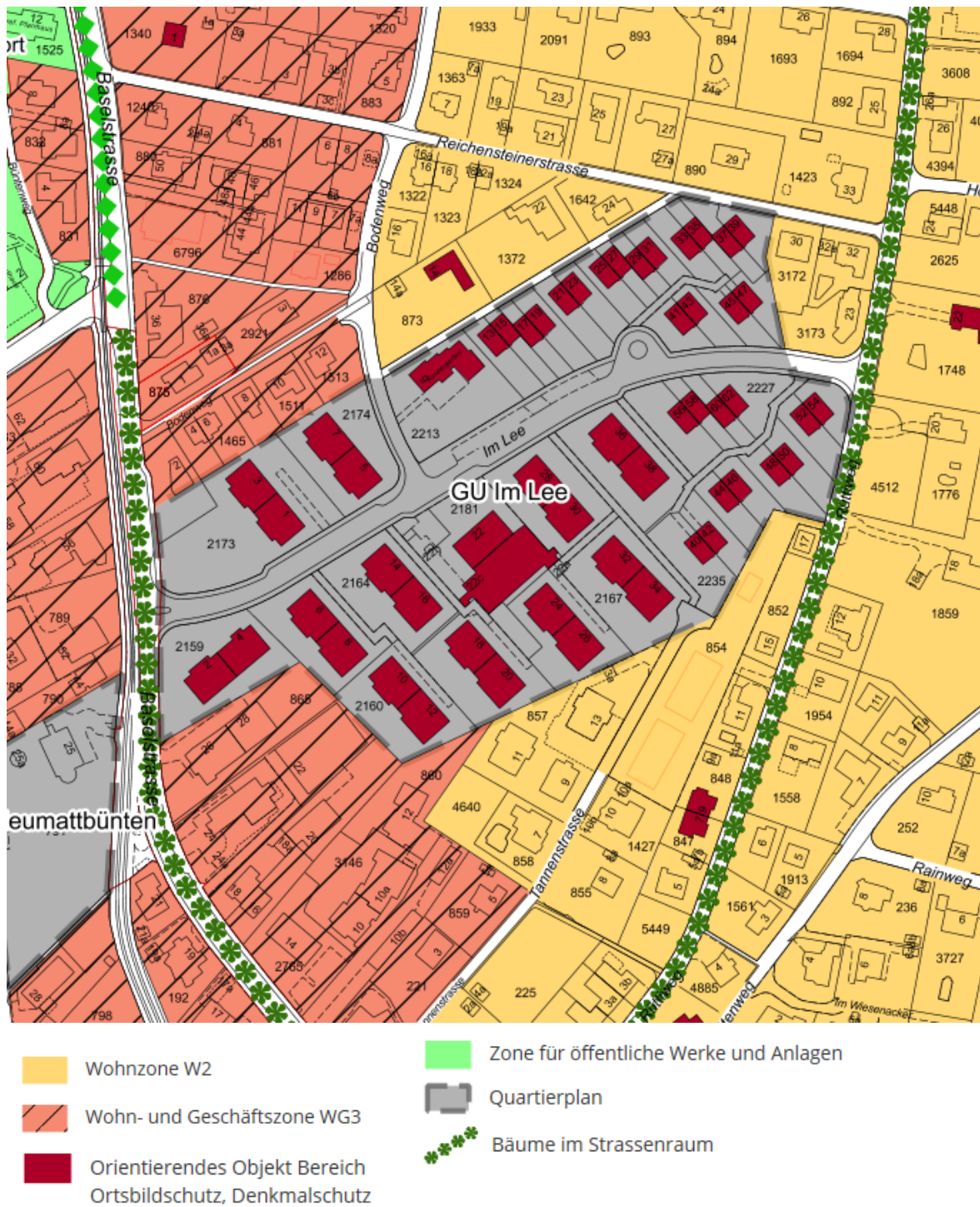


Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Mutationsgebiet GU Im Lee (Quelle: Geoportal, 2019)

Das Mutationsgebiet GU Im Lee befindet sich in der Gesamtüberbauung Im Lee. Alle Gebäude innerhalb dieser Überbauung sind im Bauinventar Baselland (BIB) als schützenswerte Gebäude aufgeführt. Die Gemeinde Arlesheim wird sich künftig noch mit der Schutzwürdigkeit und einer allfälligen Unterschutzstellung dieser Gebäude auseinandersetzen. Die Gesamtüberbauung Im Lee ist umgeben von einer zweigeschossigen Wohnzone und einer dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone.





## 4.5 Erschliessung



Abb. 14: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung Mutationsgebiet GU Im Lee (Quelle: Geoportal, 2019)

Innerhalb der Gesamtüberbauung Im Lee befinden sich zwei Erschliessungsstrassen mit Fusswegen und eine Fussgängerverbindung. Im Westen grenzt an das Mutationsgebiet die Baselstrasse, welche als Sammelstrasse mit Fussweg und kantonaler Radroute festgelegt ist. Östlich des Mutationsgebietes verläuft der Rütliweg, welcher als Erschliessungsstrasse mit Fussweg und Wanderweg festgelegt ist. Die Tannenstrasse, welche mit dem Wendehammer die Gesamtüberbauung tangiert, ist als Erschliessungsstrasse festgelegt.





Abb. 15: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung Mutationsgebiet Bodenweg (Quelle: Geoportal, 2019)

Der Bodenweg ist als Erschliessungsstrasse mit Fussweg festgelegt. Die angrenzenden Strassen Dornhägliweg und Hangstrasse sind ebenfalls als Erschliessungsstrassen festgelegt, wobei die Hangstrasse zusätzlich noch einen Fussweg verzeichnet. Vom Bodenweg aus, ungefähr in der Mitte des betroffenen Mutationsgebietes, führt je ein Fussweg nach Osten und Westen.



## 4.6 Naturgefahren

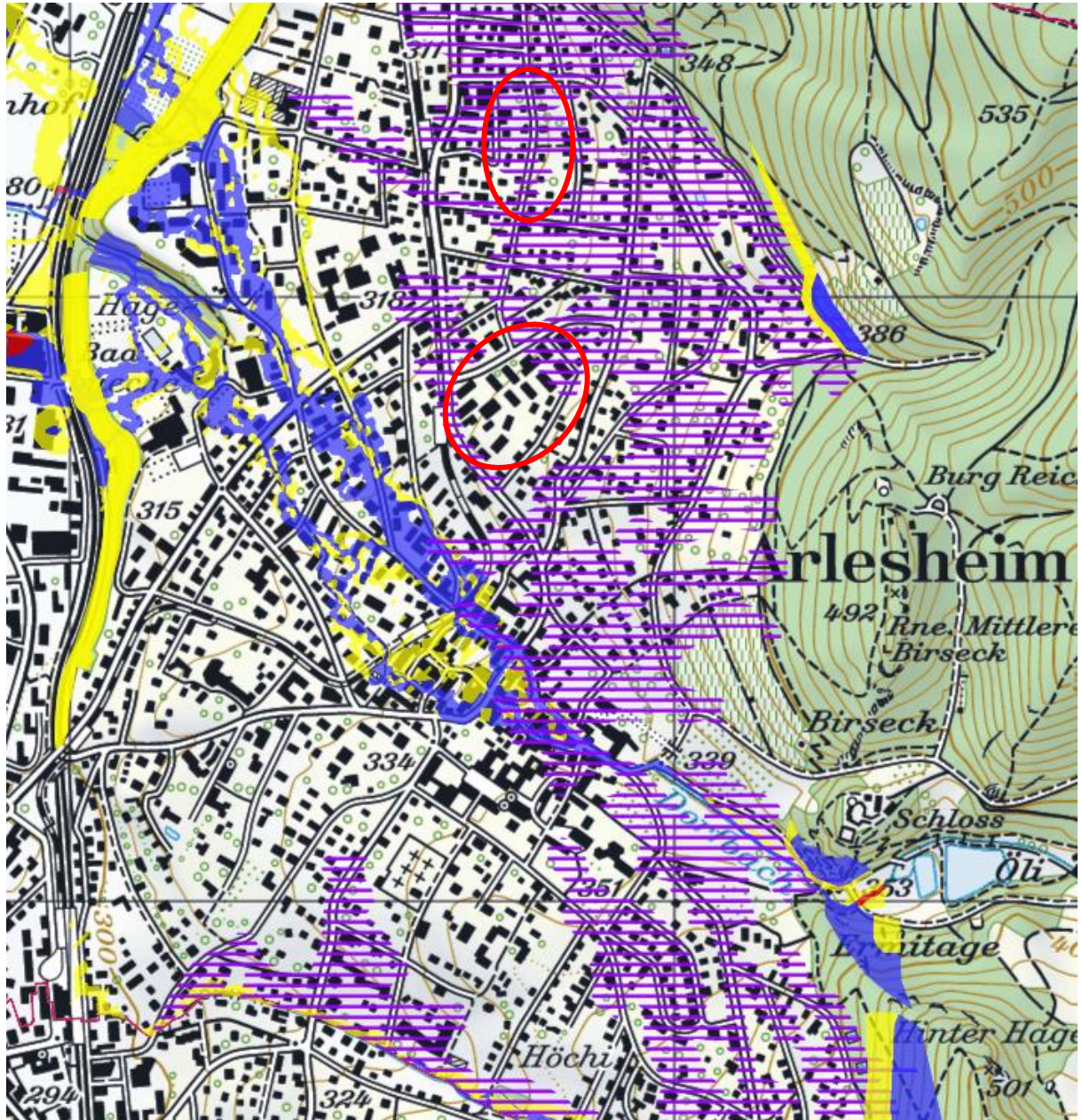


Abb. 16: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: Geoview BL, 2019)

Die beiden Mutationsgebiete weisen einen Gefahrenhinweis für Hangwasser auf. Da es sich in den beiden betroffenen Gebieten lediglich um die Aufhebung von Bau- und Strassenlinien handelt, erfordert dieser Gefahrenhinweis im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine besonderen Massnahmen.



#### 4.7 Risiken und Störfall

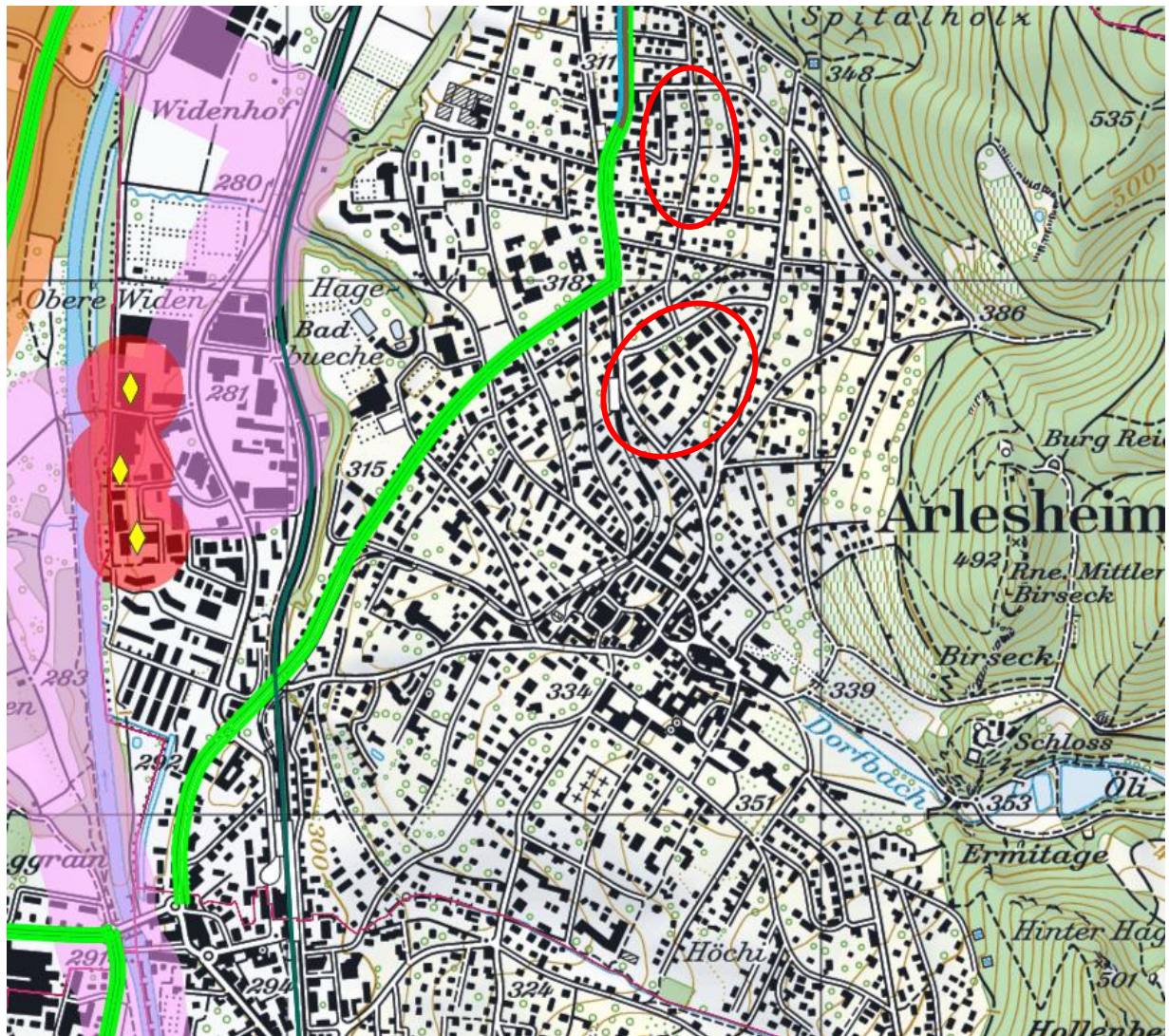


Abb. 17: Ausschnitt Risiken und Störfall (Quelle: Geoview BI, 2019)

Die beiden Mutationsgebiete werden nicht von Risiken oder Störfallbetrieben tangiert, weshalb diesbezüglich in der vorliegenden Planung keine Massnahmen erforderlich sind.

## 5 Interessenabwägung

Mit den beiden Mutationen «Gesamtüberbauung Im Lee» und «Aufhebung Bodenweg» werden Bau- und Strassenlinien aufgehoben, welche nicht mehr der heutigen Situation entsprechen und eine falsche Bebaubarkeit suggerieren. Dadurch werden Einschränkungen und Ungleichbehandlungen der Grundeigentümer sowie Widersprüche in der Bebaubarkeit beseitigt. Dies schafft klare rechtliche Rahmenbedingungen und Rechtssicherheit.

Alle Mutationen und Aufhebungen der vorliegenden Planung handeln nach den Grundsätzen der schweizerischen Raumplanung, indem Bauland optimal und haushälterisch genutzt wird, und tragen zur Herstellung von Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung der Grundeigentümer bei. Somit wahrt die vorliegende Planung das Interesse der übergeordneten Gesetzgebung und die Grundsätze der schweizerischen Raumplanung, die Interessen der Grundeigentümer wie auch die Interessen des Denkmalschutzes und der Gemeinde. Interessenskonflikte sind keine bekannt.

## 6 Planungsverfahren

### 6.1 Kantonale Vorprüfung

Steht noch bevor.

### 6.2 Öffentliche Mitwirkung

Steht noch bevor.

### 6.3 Beschlussfassung

Steht noch bevor.

### 6.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Steht noch bevor.

## 7 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Arlesheim

am \_\_\_\_\_

zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Arlesheim, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Herr Markus Eigenmann

Herr Thomas Rudin