

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Liestal, 10. Mai 2022
BUD/ARP/50476/e

Gemeinde Arlesheim, Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 21. Dezember 2021 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. Allgemeines

1.1 Baubewilligungsverfahren

Zwingende Vorgabe:

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (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 Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates 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. Das vorliegende Teilzonenreglement Siedlung Ortskern (TZR) ist in diesem Sinne zu bereinigen.

1.2 Kantonal geschützte Bauten

Hinweis:

Gemäss dem Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG) müssen alle Massnahmen im Gebäudeinnern, am Gebäudeäussern und in der Umgebung von der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden. Bei Bauten unter Schutz des Bundes ist das Bundesamt für Kultur (BAK) frühzeitig einzubeziehen und das Baugesuch der Sektion Baukultur (BAG) zur Stellungnahme einzureichen.

2. Teilzonenplan Siedlung

2.1 Planlegende

2.1.1 Titel des rechtsverbindlichen Planinhalts

Zwingende Vorgabe:

Der rechtsverbindliche Planinhalt ist als solches mit einer Legendenüberschrift analog dem «orientierenden Inhalt» zu bezeichnen.

2.1.2 Perimeter Teilzonenplan «Ortskern»

Redaktionelle Korrektur:

Die rechtsverbindliche Begrenzung des Teilzonenplans Siedlung Ortskern ergibt sich durch die Zonenfestlegung. Der Perimeter dokumentiert lediglich den Geltungsbereich des Teilzonenplans bzw. die Trennlinie zwischen Teilzonenplan den angrenzenden Nutzungsplanungen. Der Perimeter des Teilzonenplans Ortskern ist deshalb dem orientierenden Planinhalt anzuführen.

2.1.3 Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums

Redaktionelle Korrektur:

Die Beschriftung des rechtsverbindlichen Legendeneintrags «Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums» ist mit «nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz» zu ergänzen.

2.2 Domzone

Zwingende Vorgabe:

Für die Bezeichnung «Domzone» besteht keine Rechtsgrundlage. Die Bezeichnung kann deshalb nicht akzeptiert werden. Da es sich im Grunde genommen um eine Kernzone gemäss § 22 Abs. 1 RBG mit zusätzlichen Schutzaufgaben handelt, schlagen wir folgende Vorgehensvarianten vor:

1. Umbenennung in «Kernzone Dom» in Plan und Reglement oder
2. Festlegung als Kernzone mit überlagernder «Denkmalschutzzone Dom». Im Reglement sind die Bestimmungen zur Kernzone bereits enthalten. Die zusätzlich zur Kernzone geltenden Schutzbestimmungen sind im Rahmen der Denkmalschutzzone zu regeln.

Die Teilzonenvorschriften Ortskern sind entsprechend zu überarbeiten.

2.3 Vorplatzbereiche und rückwärtige Frei- und Gartenräume

Zwingende Vorgabe:

Teilzonenplan und Teilzonenreglement bilden gemäss § 18 Abs. 1 RBG die Teilzonenvorschriften und daher eine Einheit. Aus diesem Grund sind die Geltungsbereiche der im Teilzonenreglement geregelten Vorplatzbereiche (gem. § 13 TZR) und die «rückwärtigen Frei- und Gartenräume» (gem. § 14 TZR) im Teilzonenplan rechtsverbindlich festzulegen. Hierzu sind die Nutzungszone überlagernde Schutzzonen gemäss § 19 Abs. 2 RBG festzulegen.

2.4 Geschützte Bäume im Garten des ehem. Domherrenhauses

Zwingende Vorgabe:

Der Garten des ehem. Domherrenhauses Domplatz 5, Parzelle 101 unterliegt dem kantonalen Denkmalschutz und wurde in der Vergangenheit mehrfach überformt. Der barocke Ziergarten ist 1880 in einen repräsentativen Landschaftsgarten mit Gartenpavillion weiterentwickelt worden. Der heutige Bestand mit den Obstbäumen, der mächtigen Blutbuche und der neu gepflanzten Silberlinde stammt aus verschiedenen Zeitschichten. Die Obstbaumpflanzung als gestalterische Intervention ist im Hinblick auf die Bedeutung und Funktion des ehem. Domherrengartens nicht schützenswert. Aus diesem Grund ist auf den Schutz der Obstbäume zu verzichten. Jedoch ist neben der Blutbuche auch die neugepflanzte Silberlinde als «geschützter Baum» festzulegen.

2.5 Dorfbach

Redaktionelle Korrektur:

Der Dorfbach ist im Zonenplan zu beschriften.

2.6 Gefahrenzonen

Zwingende Vorgabe:

Als Teil der Teilzonenvorschriften sind die Gefahrenzonen gemäss § 18 Abs. 5 RBG für jedermann verbindlich. Gemäss § 19 Abs. 2 RBG sind diese zudem die Nutzungszone überlagernd festzulegen. Dabei muss deren Geltungsbereich auf den einzelnen Parzellen sowie die Parzellennummern aus dem Teilzonenplan ablesbar sein.

Der vorgesehene Definitionsplan erfüllt diese Anforderungen nicht. Auf diesen ist deshalb zu verzichten und die Gefahrenzonen im Teilzonenplan überlagernd festzulegen. Zur besseren Lesbarkeit können die Gefahrenzonen auch in einem separaten Teilplan festgelegt werden. In diesem müsste zusätzlich die Grundnutzung orientierend dargestellt werden.

2.7 Archäologische Schutzzonen

Empfehlung:

Die Archäologie Baselland empfiehlt, die archäologischen Schutzzonen zugunsten der Planungssicherheit der Bauherren sowie zum verbesserten Schutz der archäologischen Stätten, Zonen und beweglichen archäologischen Objekten verbindlich in den Teilzonenvorschriften festzulegen und dabei die Gesetzesvorlagen zu den archäologischen Schutzzonen ins Teilzonenreglement aufzunehmen.

Aufgrund von Neuentdeckungen oder Neuerkenntnissen können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher empfiehlt es sich, zusätzlich zum rechtsgültigen Zonenplan im GeoView BL auch den Themenlayer «Archäologie» zu konsultieren.

2.8 Bauten und Anlagen unter Schutz des Bundes

Empfehlung:

Im Ortskern stehen mehrere Bauten und die Gesamtanlage des Domplatzes unter Schutz des Bundes. Wir empfehlen, deren Schutz im Teilzonenplan zur Orientierung darzustellen. Die kantonale Denkmalpflege kann zur Eruiierung der entsprechenden Bauten und Anlagen behilflich sein.

3. Teilzonenreglement Siedlung

3.1 § 2 Abs. 2 TZR betr. IVHB

Redaktionelle Korrektur:

Die Formulierung in Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: «...die Vorgaben zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ...»

3.2 § 3 Abs. 2 TZR betr. Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten

Zwingende Vorgabe:

Bei der architektonischen Gestaltung sind auch Gebäude oder Teile von Bauten zu beachten, die als Lebensraum und Nistplatz für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sind (§ 6 lit. I Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz [NLG]). Besonders erhaltenswerte oder förderungswürdige Lebensräume in alten (und neuen) Bauten sind:

- Nischen- und spaltenreiche Fassaden, Mauern und Treppen (z.B. für Mauerfugenvegetation, Mauersegler, Fledermäuse)
- Zugängliche Dachstöcke und Estriche (z.B. für Fledermäuse, Schleiereule).

Bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen und der Beurteilung von Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen ist daher auch das Kriterium «Lebensraum geschützter Arten» zu berücksichtigen.

3.3 § 4 Abs. 1 lit. a. TZR betr. kantonal geschützte Bauten

Zwingende Vorgabe:

Kantonal geschützte Objekte sind, wie in der Klammerbemerkung korrekt bezeichnet, orientierender Planinhalt. Da dieser somit keinen Beschlussinhalt darstellt, ist Abs. 1 lit. a aus dem Reglement zu streichen. Der erste Satz unter Absatz 1 empfehlen wir dabei mit «...folgende kommunale Schutzkategorien...» zu ergänzen.

3.4 § 5 Abs. 1 betr. kommunal geschützte Bauten

Redaktionelle Korrektur:

Der erste Satz in Abs. 1 ist wie folgt zu korrigieren: «Kommunal geschützten Bauten kommt als Einzelobjekte oder als Bestandteile des ...».

3.5 § 6 TZR betr. Erhaltenswerte Bauten (Volumen- und Strukturschutz)

Zwingende Vorgabe:

Erhaltenswerten Bauten kommt betreffend deren Lage, Volumen, Struktur und Gliederung für das Ortsbild eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind deren Eigenschaften bei Umbauten und Renovationen nicht nur richtungsweisend, sondern massgebend, wie auch in § 5 der kantonalen Musterbestimmungen Ortskern für erhaltenswerte Bauten definiert wurde. Darüber hinaus dürfte bei einer richtungsweisenden Festlegung für erhaltenswerte Bauten das Grenz- oder Näherbaurecht nicht automatisch erteilt werden. Auf § 94 Abs. 4 lit. c RBG kann nur abgestützt werden, wenn die Gebäudegrundrisse im Sinne von § 97 Abs. 2 RBG verbindlich festgelegt werden. Das Wort «richtungsweisend» in Absatz 2 ist deshalb mit «massgebend» zu ersetzen.

3.6 § 7 Abs. 1 TZR betr. geschützte Brunnen

Redaktionelle Korrektur:

Rechtsverbindliche Planinhalte werden im Teilzonenplan nicht bezeichnet, sondern festgelegt. Die Formulierung in Abs. 1 ist deshalb wie folgt anzupassen: «Die im Plan bezeichneten festgelegten Brunnen...».

3.7 § 8 TZR betr. Geschützte Bäume

3.7.1 Absatz 1

Redaktionelle Korrektur:

Auch an dieser Stelle ist das Wort «*bezeichneten*» mit «festgelegten» zu ersetzen.

3.7.2 Abs. 2 betr. Ersatzstandorte

Zwingende Vorgaben:

Wird ein Baum im Teilzonenplan mit einem Punktsymbol festgelegt, ist dessen Standort rechtsverbindlich. Eine Ersatzpflanzung eines geschützten Baumes kann deshalb nicht an einem beliebigen Ort, sondern muss im Bereich des Baumsymbols erfolgen. Der letzte Satz in Absatz 2 ist deshalb ersatzlos zu streichen.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sowie der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum (vgl. Äusserungen unter Ziffer 4.3) sind bei Ersatzpflanzungen in erster Linie einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bestimmung in Absatz 2 ist entsprechend zu ergänzen. Dabei schlagen wir vor, wie bei § 25 Abs. 3 TZR folgende Bestimmung zu verwenden: «Die Ersatzpflanzung erfolgt ausschliesslich mit Arten gemäss Pflanzenliste der Gemeinde. »

3.8 § 10 Abs. 2 TZR betr. Fassadenputze und Anstriche

Empfehlung:

Es wird empfohlen, nicht nur von ortstypischen, sondern auch von historisch richtigen Materialien zu schreiben. (Stichwort mineralische Putze und Farben) z.B. wie folgt: «Fassadenputze und Anstriche haben einen mineralischen Aufbau aufzuweisen. »

3.9 § 11 TZR betreffend «Gebäude ohne Schutzkategorie»

3.9.1 Allgemeines zum Schutzstatus der Gebäude

Zwingende Vorgabe:

Gemäss den Teilzonenvorschriften Siedlung werden alle Gebäude innerhalb der Kernzone, die nicht kantonal geschützt, kommunal geschützt oder erhaltenswert sind als «Gebäude ohne Schutzkategorie» bezeichnet. Gegen diese Bezeichnung ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn diese nicht sonderlich geschützt werden. Die Bestimmungen in § 11 TZR (insbesondere unter Abs. 3 und 4) entsprechen jedoch einem Schutz des Situationswerts der Bauten. Möchte die Gemeinde einen entsprechenden Schutz vorgeben, sind die Bauten in Anlehnung der kantonalen Musterbestimmungen Ortskern explizit der Schutzkategorie «Bauten mit Situationswert» zuzuweisen und entsprechend zu bezeichnen. Das Teilzonenreglement (§§ 4 und 11) und der Teilzonenplan sind entsprechend zu überarbeiten.

3.9.2 Abs. 2 betr. Lage und Volumen

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmung in Absatz 2 können wir, abgesehen vom ersten Satz nicht nachvollziehen. Da die «Gebäude ohne Schutzkategorie» bereits bestehen, haben die Bestimmungen keine Wirkung, es sei denn, diese würden sich auf eine Renovation, einen Umbau oder Neubau beziehen. Diese

Thematik wird jedoch eingehend in den Absätzen 3 und 4 abgehandelt. Die letzten 3 Sätze sind deshalb zu streichen resp. auf die Bestimmungen in Abs. 3 und 4 abzustimmen.

3.9.3 Abs. 4 betr. Ersatzneubauten

Zwingende Vorgabe:

Soll von Ersatzneubauten abgewichen werden können, sind hierzu gemäss § 18 Abs. 3 RBG konkrete Nutzungsmasse festzulegen. Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten.

3.9.4 Abs. 5 betreffend Neubauten innerhalb der Kernzone

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmungen beziehen sich auf Neubauten auf Grundstücken innerhalb der Kernzone, die noch unbebaut sind. Diese erfüllen nicht die Anforderungen gemäss § 18 Abs. 3 RBG, innerhalb der Kernzone ein konkretes Nutzungsmass vorzugeben. Absatz 5 ist entsprechend zu überarbeiten.

Wir empfehlen hierzu § 9 der kantonalen Musterbestimmungen Ortskern zu konsultieren.

Da es sich um nur wenige freie Grundstücke handelt, empfehlen wir zudem, in den entsprechenden Bereichen im Teilzonenplan Baufelder gemäss § 97 Abs. 2 RBG und die Firstrichtung (mit Pfeilen innerhalb des Baufelds) festzulegen. Es ist auch die weniger strenge Festlegung von Baubereichen denkbar. Im Unterschied zu Baufeldern muss bei Baubereichen nicht bis an die Bereichsgrenze gebaut werden. Bei beiden darf jedoch nicht darüber hinaus gebaut werden. Weiter empfehlen wir, diese Bestimmungen unter einem separaten Paragraphen zu regeln.

3.10 § 12 TZR betr. Dächer und Dachaufbauten

3.10.1 Abs. 3 betr. Gauben ohne Giebeldach

Empfehlung:

Wird hier das Wort Giebeldach bewusst in diesem Zusammenhang so verwendet? Dadurch werden Gauben ohne Giebeldach ausgeschlossen. Aus ortsbildpflegerischer Sicht sollte die Gaubenform hier nicht eingeschränkt werden, und es sind auch Gauben mit Schlepplächern oder flach geneigten Kupferfalzdächern möglich. Wir empfehlen Ihnen, dies zu überprüfen.

3.10.2 Abs. 4 betr. Giebeldächer

Empfehlung:

Wir empfehlen (im Beschrieb wie in der Realität) von Giebeldächern abzusehen, weil diese das Volumen unnötig vergrössern und die realisierbare Lichtfläche verkleinern.

3.10.3 Abs. 6 lit. c betr. Dacheinschnitte

Zwingende Vorgabe:

Es ist der Begriff überdeckte Dacheinschnitte zu verwenden.

3.11 § 13 TZR Abs. 1 betr. Vorplatzbereiche

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziff. 2.3 sind die Geltungsbereiche der Vorplatzbereiche im Zonenplan mittels überlagernder Zonen verbindlich festzulegen. Aus diesem Grund ist die Formulierung in Absatz 1 mit folgender Formulierung zu ersetzen: «Die Vorplatzbereiche sind im Teilzonenplan definiert.»

3.12 § 14 TZR Abs. 1 betr. «Rückwärtige Frei- und Gartenräume»

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziff. 2.3 sind die Geltungsbereiche der rückwärtigen Frei- und Gartenräume im Zonenplan mittels überlagernder Zonen verbindlich festzulegen.

Die Aussage, dass die rückwärtigen Frei- und Gartenräume in ihrem Charakter zu erhalten sind, ist korrekt. Die Aussage, dass diese durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden sollen ist problematisch. Dabei ist unklar, was «nicht zerstört werden» genau heisst und wer beurteilt, ob diese Räume mit einer baulichen Nutzung zerstört werden oder nicht. Um sicherzustellen, dass diese Räume mehrheitlich Grünräume bleiben, ist der Flächenanteil festzulegen, der maximal mit Kleinbauten überbaut werden darf. Wir empfehlen hierbei maximal 5 % zuzulassen.

Aus erwähnten Gründen ist die Formulierung in Abs. 1 wie folgt anzupassen:

«Die bestehenden rückwärtigen Frei- und Gartenräume sind im Teilzonenplan definiert. Sie sind in ihrem Charakter zu erhalten und sollen durch die zugelassenen baulichen Nutzungen nicht zerstört werden.»

Absatz 3 empfehlen wir wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut anzupassen:

«Folgende unbewohnte 1-geschossige Kleinbauten und Einrichtungen sind insgesamt auf bis zu 5 % der rückwärtigen Frei- und Gartenraumfläche zugelassen:»

3.13 §§ 18 bis 20 TZR betr. die «Domzone»

Zwingende Vorgabe:

Es wird auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 verwiesen. Das Reglement ist entsprechend anzupassen.

3.14 § 21 TZR Zweck der Zentrumszone

Zwingende Vorgabe:

Die Zentrumszone ist in § 22 Abs. 2 RBG abschliessend definiert. Die Bestimmungen in § 21 TZR sind wie folgt anzupassen:

«Die Zentrumszone dient den Nutzungen gemäss § 22 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.»

Hinweis:

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in Zentrumszonen Wohnungen, nicht störende, wenig störende und mässig störende Betriebe nicht aber stark störende Betriebe erlaubt sind. Stark störende Betriebe sind gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. d der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und § 23 Abs. 2 RBG nur in Industriezonen zulässig.

3.15 § 22 TZR betr. Nutzungsvorschriften in der Zentrumszone

3.15.1 Abs. 1 betr. Gebäude ohne Schutzkategorie

Zwingende Vorgabe:

Innerhalb der Zentrumszone befinden sich lediglich auf den Parzellen Nrn. 202 und 203 «erhaltenswerte Bauten», deren Schutz in § 6 TZR geregelt ist. Die übrigen Gebäude unterliegen keinen gesonderten Schutzbestimmungen. Sie liegen auf Grundstücken, für welche die Art und das Mass der Nutzung der Zentrumszone massgebend ist. Die Bestimmung in Absatz 1 ist deshalb ersatzlos zu streichen. Gleichzeitig sind die Gebäude ohne Schutzkategorie» innerhalb der Zentrumszone als «übrige Bauten» zu bezeichnen und dem orientierenden Inhalt des Teilzonenplans zuzuweisen.

Zudem ist § 22 TZR nicht mit «Gebäude ohne Schutzkategorie», sondern mit «Nutzungsmasse» oder ähnlich zu betiteln.

3.16 Abs. 2 und 4 betr. Festlegung des Nutzungsmasses

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 18 Abs. 3 RBG bestimmen Zonenreglemente Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige, bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Dabei wird die maximal zulässige, bauliche Nutzung mit der Überbauungsziffer-, Grünflächen- und /oder Ausnutzungsziffer bestimmt. Die Bestimmungen in den Absätzen 2 und 4 werden § 18 Abs. 3 RBG nicht gerecht.

Die Bestimmungen in Absatz 2 genügen nicht, um die Anforderungen zur Festlegung der Nutzungsdichte gemäss § 18 Abs. 3 RBG zu erfüllen, da eine «angemessene» und «gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte» weder definiert noch verbindlich vorgegeben wird. Es fehlt die Festlegung einer konkreten Nutzungsziffer, um eine der Zentrumszone angemessene Nutzungsdichte vorzugeben, um damit auch Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG) gerecht zu werden, wohnliche Siedlungen zu schaffen.

Entsprechend ist Absatz 2 zu streichen und die Bestimmungen in Absatz 4 sind mit der Festlegung von mindestens einer Nutzungsziffer zu ergänzen. Hierfür würde sich die Festlegung einer maximalen Überbauungsziffer gemäss § 47 IVHB RBV anbieten. Darüber hinaus und in Kombination dazu ist die Festlegung folgender zusätzlicher Masse zu prüfen:

- Ausnutzungsziffer (gem. § 49 Abs. 1 RBV und § 49 IVHB RBV), vgl. Ziffer 3.19.2
- Maximale Gebäuelänge
- Grünflächenziffer (gem. § 48 IVHB RBV)

3.17 Abs. 3 betr. Erdgeschoss

Zwingende Vorgabe:

Das Teilzonenreglement stellt einen Rechtssatz dar. Auf unverbindliche Inhalte ist daher zu verzichten. Die Formulierung «in der Regel» im ersten Satz ist somit zu streichen.

3.18 Abs. 4 betr. Festlegung von Bestimmungen

Zwingende Vorgabe:

Verweise haben keine Verbindlichkeit im Teilzonenreglement. Die mit «*» und «**» gekennzeichneten Bestimmungen sind deshalb ordentlich in den Reglementstext zu integrieren.

3.19 § 23 TZR betr. Dächer und Dachaufbauten in der Zentrumszone

3.19.1 Abs. 1 betr. Dachneigung

Zwingende Vorgabe:

Die (maximale) Dachneigung von 60° wird als viel zu steil und generell als absolut ortsfremd erachtet. Das Mass ist auf ein ortsübliches Mass zu reduzieren. Falls keine weiteren Analysen unternommen und die Erkenntnisse nicht aufgezeigt werden, sind die Masse vom Musterzonenreglement Ortskern zu verwenden.

Redaktionelle Korrektur:

Wenn der First grundsätzlich parallel zu verlaufen hat, muss eine Ausnahme von dieser Regelung definiert sein. Ansonsten ist das Wort «grundsätzlich» zu streichen.

3.19.2 Abs. 8 betr. Attikageschosse

Zwingende Vorgabe:

Wenn sich die Bestimmung auf eine Ausnützungsziffer gemäss § 18 Abs. 3 RBG bezieht, ist eine solche im Reglement zwingend festzulegen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Äusserungen in Ziffer 3.16. Wir weisen zudem darauf hin, dass die Ausnützungsziffer gemäss § 49 Abs. 1 RBV und § 49 Abs. 2 und 3 IVHB RBV berechnet wird.

3.19.3 § 24 TZR betreffend Anlieferung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Abstellplätze sind in § 106 ff. RBG und in § 70 RBV geregelt. Gemäss § 106 RBG können Abstellplätze auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen. Auf fremdem Boden sind die Abstellplätze durch Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern. Es handelt sich damit um eine privatrechtliche Sicherstellung der Abstellplätze im unmittelbaren Umfeld des betroffenen Grundstücks. Auch eine gemeinschaftlich über mehrere private Parzellen gelöste Erschliessung für die Anlieferung ist grundbuchlich über Dienstbarkeiten zu regeln.

Privatrechtliche Belange können nicht öffentlich-rechtlich geregelt werden. Aus diesem Grund kann eine gemeinschaftliche Lösung der Parkierung und Anlieferung nicht im Teilzonenreglement verlangt werden, auch wenn diese sinnvoll wäre. § 24 TZR ist daher ersatzlos zu streichen.

3.19.4 § 25 TZR Grünzonen

3.19.5 Absatz 2 betr. Definition der Grünzone

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 27 RBG umfassen Grünzonen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Die Bestimmung in Abs. 2 ist deshalb wie folgt zu ergänzen: «Grünzonen sind von Bauten sind dauernd vor Überbauung freizuhalten und ...»

3.19.6 Absatz 4 betr. zulässiger Nutzung

Zwingende Vorgabe:

Innerhalb einer Grünzone sind nur Nutzungen möglich, die § 27 RBG nicht widersprechen. Zulässig wären Gartengestaltungen, Fusswege sowie ungedeckte Sitzplätze, sofern diese mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Möchte die Gemeinde entsprechende Einrichtungen zulassen, muss darauf geachtet werden, dass diese dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund nicht zuwiderlaufen. Sie sind deshalb mit einem konkreten Mass zu begrenzen oder es ist ein Flächenanteil festzulegen, der bepflanzt und naturnah ausgestaltet sein muss.

Allgemeine «Erholungseinrichtungen» sind nicht zulässig, da es sich auch um Bauten handeln kann, die § 27 RBG widersprechen. Auch Kleinbauten für die Pflege der Grünzone sind Bauten und deshalb in einer Grünzone nicht zulässig.

Die Bestimmungen in Absatz 4 sind entsprechend zu überarbeiten.

3.20 § 27 TZR betr. Umgebungsgestaltung

3.20.1 Aussenraumbelichtung

Zwingende Vorgabe:

Aufgrund der wachsenden Aufmerksamkeit und Sensibilisierung zum Thema Lichtimmissionen hat der Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA im März 2013 die Norm SIA 491 (SN 586 491) «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» in Kraft gesetzt. Diese Norm dient allen an der Planung, Erstellung, Instandhaltung und dem Betrieb von Aussenbeleuchtungen beteiligten Akteuren als Grundlage für einen haushälterischen Umgang mit der Lichtnutzung in Aussenräumen. Diese Norm kommt bei Neuerstellung, Erneuerung und Ersatz von Anlagen zur Anwendung, um eine angepasste Beleuchtung des Aussenraumes bei gleichzeitiger Minimierung der lästigen oder schädlichen Auswirkungen der Lichtimmissionen zu gewährleisten. Grundsätzlich sind Lichtemissionen bei der Quelle zu begrenzen und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 eidgenössisches Umweltschutzgesetz USG).

Die Bestimmungen in § 27 sind deshalb mit folgendem neuen Absatz zu ergänzen:
«Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.»

3.20.2 Abs. 1 betr. Soll-Bestimmungen

Redaktionelle Korrekturen:

Wie bereits unter Ziffer 2.15 geäussert, stellt das Teilzonenreglement einen Rechtssatz dar. Auf unverbindliche Soll-Bestimmungen ist demnach zu verzichten.

Die Bestimmung unter Abs. 1 ist deshalb wie folgt anzupassen: « *Private und insbesondere öffentliche Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten.* »

Die Bestimmung in Abs. 3 ist wie folgt anzupassen: « *Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.* »

3.21 § 28 Abs. 1 TZR betr. Terrainveränderungen

Zwingende Vorgabe:

Mit der Bestimmung «Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu beschränken» wird das Bestimmtheitsgebot verletzt. Es liegt nicht in der Kompetenz des Gemeinderates, im Einzelfall zu bestimmen, inwiefern eine Terrainveränderung zulässig ist, da sonst der Willkürvorwurf droht. Willkür ist gemäss Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) verboten.

Es sind deshalb konkrete Maximalmasse für die Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) festzulegen.

Des Weiteren weisen wir auf die Bestimmungen von § 52g IVHB RBV hin, welche eine Abgrabungstiefe am Gebäude von maximal 1 m vorgibt, sofern die Gemeinde im Teilzonenreglement dafür kein eigenes Mass festlegt.

3.22 § 29 TZR betr. Ersatzabgabe für Abstellplätze

Zwingende Vorgabe:

Die Ersatzabgabe für Abstellplätze ist in § 107 RBG abschliessend geregelt und bedarf keiner Bestimmung im Teilzonenreglement. Der gesamte § 29 TZR ist deshalb zu streichen.

Hinweis:

Die Ersatzabgabe für Abstellplätze ist in einem Ersatzabgabereglement gemäss § 107 Abs. 2 RBG und nicht in der Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung zu regeln. Im Ersatzabgabereglement ist die Höhe der Abgabe sowie die Zweckbestimmung für die Verwendung der Beiträge zu regeln. Das Verfahren richtet sich nach jenem des Strassenreglements und des Strassennetzplans (§ 34 Abs. 3 RBG) und somit nach dem Erlass des kommunalen Richtplans gemäss § 17 RBG. Das Ersatzabgabereglement wird entsprechend von der Gemeindeversammlung erlassen und vom Regierungsrat genehmigt. Zudem ist es grundsätzlich über das gesamte Gemeindegebiet festzulegen, da sonst eine Rechtsungleichheit bestehen und damit gegen Art. 8 BV verstossen würde.

3.23 § 31 TZR Gefahrenzone Überschwemmung

3.24 Absatz 1 und 2 betreffend Eintretenswahrscheinlichkeit

Empfehlung:

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die aus der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» (ARP, Juni 2011) stammende Definition «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre)» fehlinterpretiert werden kann. Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird bei einer Festlegung des Schutzziels auf «geringe Eintretenswahrscheinlichkeit» empfohlen, die Wiederkehrperiode neu mit «(Jährlichkeit 300 Jahre)» zu beschreiben.

3.25 Absatz 2 bis 4 betr. Schutzhöhe

Empfehlung:

In Anlehnung an die [«Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren»](#) (BGV, 2017) wird darum gebeten, anstelle des Begriffs «Hochwasserkote» neu und durchgehend den Begriff «Schutzhöhe» zu verwenden. Die Schutzhöhe setzt sich aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen.

3.26 § 32 TZR betreffend Anschlusspflicht an Wärmeverbund

Zwingende Vorgabe:

Obwohl die Bestimmung in § 32 TZR im Zonenreglement Siedlung (§ 48) versehentlich genehmigt wurde, kann diese aus folgenden Gründen nicht akzeptiert werden: Gemäss [Kantonsgerichtsentcheid vom 21. Mai 2014 zu den Zonenvorschriften Binningen](#) ist es nicht zulässig, dass eine Gemeinde in den Zonenvorschriften Siedlung für einen bestimmten Perimeter eine Anschlusspflicht an ein bestehendes Fernwärmenetz festlegt. Ebenso ist es auch nicht möglich zu bestimmen, dass ein Anschluss an den Wärmeverbund zu prüfen sei, weil dadurch der Bauwillige zum Nachweis der Prüfung verpflichtet wäre. Dazu wäre eine gesetzliche Grundlage auf kantonaler Ebene erforderlich, welche zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung Binningen nicht

vorgelegen hatte. Obwohl eine solche im Entwurf zur Gesamtrevision des kantonalen Energiegesetzes vorgesehen war, fand diese nicht Eingang in die heute rechtskräftige Fassung des Energiegesetzes vom 16. Juni 2016. Die kantonale Energiegesetzgebung sieht somit keine Anschlusspflicht vor, womit dem KGE-Urteil im Rahmen der Teilzonenplanung Siedlung Ortskern Beachtung zu schenken ist.

Zudem beziehen sich die Bestimmungen in § 32 TZR auf den kommunalen Energiesachplan, der sich zwar auf das Energiegesetz abstützt, jedoch nicht grundeigentümergebunden ist. Auch aus diesem Grund kann im TZR vom Grundeigentümer keine Überprüfungspflicht verlangt werden.

Aus erwähnten Gründen ist der gesamte § 32 TZR zu streichen.

3.27 § 33 TZR betr. Detailbestimmungen

Zwingende Vorgabe:

Der Gemeinderat kann nicht, wie in § 33 TZR vorgesehen, in der Verordnung Detailbestimmungen zum Teilzonenreglement festlegen, sondern lediglich Ausführungsbestimmungen erlassen.

Die Bestimmung in § 33 TZR ist deshalb wie folgt zu ersetzen: «Der Gemeinderat kann in Verordnungen Ausführungsbestimmungen zu diesem Reglement erlassen. »

3.28 § 35 TZR betr. erweiterte Bewilligungspflicht

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 ist das Baubewilligungsverfahren kantonal abschliessend geregelt, weshalb der gesamte § 35 TZR ersatzlos zu streichen ist.

3.29 § 36 TZR betr. Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde

3.29.1 Absatz 1 betreffend Beurteilungskompetenz durch die Gemeinde

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen in Ziffer 1.1 kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht bestimmen, ob und zu welchem Zeitpunkt die kommunale Denkmalpflege beizuziehen ist. Dies obliegt der kantonalen Denkmalpflege selbst. Zudem weisen wir darauf hin, dass auch im kommunalen Baubewilligungsverfahren gemäss § 92 Abs. 1 lit. e RBV bei Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat die kantonale Denkmalpflege angehört werden muss.

Aus diesen Gründen kann der Gemeinderat dem Bauwilligen lediglich empfehlen, die kantonale Denkmalpflege frühzeitig beizuziehen. Absatz 1 ist entsprechend zu überarbeiten.

3.29.2 Abs. 2 betr. «freiwilliger Beratungsprozess»

Zwingende Vorgabe:

Den Bauwilligen eine freiwillige Beratung anzubieten, ist nicht im Teilzonenreglement zu regeln. Absatz 2 ist zu streichen.

3.30 § 37 Abs. 1 TZR betr. Bauwilligungsverfahren

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1 ist das Baubewilligungsverfahren abschliessend geregelt. Der Gemeinderat kann demnach zur Sicherstellung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine Auflagen formulieren. Der zweite Satz in Absatz 1 ist deshalb ersatzlos zu streichen.

3.31 § 38 Abs. 2 TZR betreffend Besichtigung des Inneren

Zwingende Vorgabe:

Der Zutritt zu privatem Grundeigentum kann nicht allgemein für alle kommunal geschützten Gebäude öffentlich-rechtlich erwirkt werden. Dies würde gegen Art. 13 BV verstossen. Die Gemeinde kann jedoch, wie im TZR bereits berücksichtigt, die Ortskernkommission zur Beurteilung beiziehen. Im Einverständnis der Grundeigentümerschaft kann diese Zutritt ins Innere von kommunal geschützten Gebäuden erlangen. Aus diesem Grund ist die Bestimmung in Absatz 2 ersatzlos zu streichen.

3.32 § 39 Abs. 2 TZR betr. Farb- und Materialmuster

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 hat die Gemeinde keine Kompetenz, Farb- und Materialmuster vom Bauwilligen zu verlangen. Absatz 2 ist deshalb ersatzlos zu streichen.

3.33 § 40 TZR betr. Ausnahmen

Redaktionelle Korrektur:

Das Wort «Zonenvorschriften» ist mit «Teilzonenvorschriften» zu ersetzen.

3.34 § 41 TZR betr. Zuwiderhandlungen

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmung muss überarbeitet werden, da ein Verweis auf das RBG nicht möglich ist. In § 136 Absatz 2 RBG beträgt die Maximalbusse 100'000 Franken. Gemäss § 46a Abs. 1 lit. a des Gemeindegesetzes können Gemeindereglemente jedoch lediglich Bussen bis maximal 5'000 Franken vorsehen.

3.35 § 43 TZR Übergangsbestimmungen

Zwingende Vorgabe:

§ 125 RBG bezieht sich auf das anwendbare Recht und nicht auf Übergangsbestimmungen. § 125 RBG gilt ohnehin, weshalb auf die Bestimmung in Abs. 1 zu verzichten ist.

Die Bestimmungen in Absatz 2 beziehen sich auf Bereiche ausserhalb des Teilzonenplan-Perimeters. Da diese Bereiche nicht zum Beschlussinhalt der Teilzonenvorschriften Siedlung gehören, dürfen über diese auch keine Bestimmungen im TZR aufgenommen werden. Darüber hinaus ist der Quartierplan Ortskern in jenen Bereichen, die ausserhalb des Teilzonenplanperimeters «Ortskern» liegen, nach Inkrafttreten der Teilzonenvorschriften Ortskern weiterhin rechtskräftig.

Aus erwähnten Gründen ist § 43 TZR ersatzlos zu streichen.

4. Planungs- und Begleitbericht

4.1 Titel

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten darum, vom Begriff «Gesamtrevision der Quartierplanung Ortskern» abzusehen, da es sich nicht um eine Revision der Quartierplanung handelt, sondern um die «Teilzonenvorschriften

Siedlung Ortskern». Diese lösen den Quartierplan als Planungsinstrument ab. Der Titel ist entsprechend anzupassen und im Planungsbericht entsprechend zu bereinigen.

4.2 Strassennetzplan Siedlung

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 34 Abs. 5 RBG sind kommunale Strassennetzpläne gleichzeitig mit den Zonenvorschriften zu erlassen oder nötigenfalls anzupassen. Im Rahmen der Teilzonenplanung ist der Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 1311 vom 20. August 2002) daher zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Thematik ist zudem im Planungsbericht abzuhandeln. Eine allfällige Anpassung des Strassennetzplans ist dem Regierungsrat zusammen mit den Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern zur Genehmigung einzureichen.

4.3 Förderung der Biodiversität und ökologischer Ausgleich

Zwingende Vorgabe:

Der Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz wurde vom Bundesrat am 6. September 2017 genehmigt.

Darin kommt er u.a. zum Schluss, dass im Siedlungsraum grosses Potenzial zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität (z.B. Nischen in Bauten, Grünräume, Bepflanzungen) aber auch der Lebensqualität der Menschen (z.B. Kontrast zur bebauten Umwelt, Regulation lokales Klima, Möglichkeiten zum Sammeln von Naturerfahrungen) besteht.

Die Strategie Biodiversität Schweiz strebt u.a. danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist im Planungs-Perimeter eine naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen sowie möglichst unveriegelten Oberflächen und mit lokalen Materialien. -> § 9 NLG.

Zur Förderung der Biodiversität ist zu prüfen, inwiefern bedeutsame Naturobjekte neu geschaffen werden können, z.B. naturnahe Bepflanzung, Objekte der ehemaligen Kulturlandschaft (z.B. Trockensteinmauern), Lebensräume in oder an Gebäuden bzw. Teilen davon etc. (-> § 6 NLG).

Im Planungsbericht ist dieser Themenbereich ebenfalls abzuhandeln und es ist darzulegen, wie die Förderung der Biodiversität und der ökologische Ausgleich im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

4.4 Kapitel 3.2 Kantonale Grundlagen

Empfehlung:

Unter Kapitel 3.2 bitten wir auch folgendes Gesetz aufzuführen:

Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (ArchG)

4.5 Kapitel 3.4.1 betreffend die Zonenvorschriften Siedlung

Zwingende Vorgabe:

Anders als im Planungsbericht dargelegt, enthalten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim keine Zone mit Quartierplanpflicht im Bereich des gesamten Ortskerns. Dies ist zu korrigieren. Es gilt bisher der Quartierplan Ortskern, der als Sondernutzungsplan ein eigenständiges

Planungsinstrument darstellt. Im Zonenplan Siedlung wird dieser zur Orientierung dargestellt. Die Legende in Abbildung 5 ist ebenfalls entsprechend zu korrigieren.

4.6 Kapitel 5 betr. Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr

Zwingende Vorgabe:

Gestützt u.a. auf Art. 1 Abs. 1 RPG muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u.a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen.

Es ist zu prüfen, ob und ggf. welche Änderungen in Nutzungsart/Zweckbestimmung und/oder Vorschriften zum Nutzungsmass aufgrund der Überführung des QP Ortskern in eine Teilzonenplanung relevante verkehrliche Auswirkungen haben (aus unserer Sicht dürften diese marginal sein). Zeigen sich keine grösseren Veränderungen, so kann dies auf einfache Art und Weise erfolgen und in ein paar wenigen Sätzen im Planungsbericht dargestellt werden.

4.7 Kapitel 5.9 betr. die Grünzone

Zwingende Vorgabe:

Anders als im Planungsbericht dargelegt, enthält das Musterreglement Ortskern keine Bestimmungen zur Grünzone. Diese ist in § 27 RBG definiert. Der Text ist entsprechend zu bereinigen.

4.8 Kapitel 5.10.1 Gewässerraum betr. Abschnitt eingedolte Fließgewässer

Zwingende Vorgabe:

Die Gemeinde kann auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Fließgewässern gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) verzichten. Dabei ist im Einzelfall aufzuzeigen, dass der Verzicht keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer und die Gewässernutzung hat. Der Abschnitt ist zu präzisieren und die gesetzliche Grundlage (Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV) ist zu ergänzen. Wird auf den Gewässerraum verzichtet, gelten weiterhin die gesetzlichen Abstände entlang öffentlicher Gewässer (§ 95 bzw. 63 RBG).

Weil die Dole innerhalb des Ortskerns unter der Strasse verläuft und die Parzellen beidseitig der Strasse weitgehend überbaut sind, können wir dem Verzicht grundsätzlich zustimmen. Eine Ausdolung scheint langfristig gesehen nicht möglich zu sein.

Dennoch ist das Kapitel mit den nachfolgenden Aussagen zu ergänzen:

- Gewährleistung Zugang für Unterhaltsarbeiten (Nachweis)
- Schlussfolgerung, dass dem Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Fazit)

4.9 Kapitel 5.10.2 betr. Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Empfehlung:

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt im Gebiet der zur kantonalen Vorprüfung eingereichten Revision der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern diverse potenzielle Abfluss- und Überschwemmungsflächen von Oberflächenabfluss. Wir empfehlen, die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten. Für Sturzfluten, welche die Dimensionierungswerte des 5-jährigen Regenereignisses von Kanalisationen (z = 5) übersteigen, ist ein möglichst schadenfreier Abfluss aus dem Siedlungsgebiet über Kanalisationen, Entwässerungsleitungen, Verkehrsflächen und allfällige Freihaltekorridore zu gewährleisten. Es wird empfohlen, durch eine vertiefte Gefahrenbeur-

teilung und Risikoabwägungen allfällige Lenkungs- und Schutzmassnahmen abzuklären und potenzielle Abflusskorridore freizuhalten.

4.10 Kapitel 6.1 betr. die kantonalen Randbedingungen

Redaktionelle Korrektur:

Die erfolgten Besprechungen mit einzelnen Fachstellen (Ortsbildpflege, Ortsplanung) im Vorfeld der kantonalen Vorprüfung entsprechen nicht einer vollumfänglichen Überprüfung der Rechtmässigkeit der Teilzonenvorschriften Siedlung Ortskern. Diese erfolgt im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens. Daher kann aus den erfolgten Einzelbesprechungen nicht geschlossen werden, es gäbe keine Widersprüche zum übergeordneten Recht. Kapitel 6.1 ist entsprechend anzupassen.

5. Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern

Hinweis:

Die Verordnung zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern ist nicht Inhalt der Beschlussfassung. Unsere Äusserungen im Rahmen dieses Berichts beschränken sich deshalb auf die im Teilzonenreglement enthaltenen Verweise auf diese Verordnung.

Im Sinne der weiteren Planungsarbeiten möchten wir jedoch nochmals auf den in der E-Mail vom 6. Juli 2021 von Herrn Thomas Wehren in Rücksprache mit dem Rechtsdienst der BUD (siehe Beilage) mitgeteilten, begrenzten rechtlichen Spielraum einer Verordnung zu einem Zonenreglement hinweisen. Wie diesem Schreiben zu entnehmen ist, sind alle grundlegenden Bestimmungen im Teilzonenreglement festzuschreiben, wobei in der Verordnung lediglich dazu ausführende Bestimmungen aufgenommen werden können. Weiter müssen gemäss § 18 RBG i.V.m. § 31 RBG die Zonenvorschriften in einem Zonenreglement durch die Gemeindeversammlung erfasst sein, womit die Befugnis der Gemeindeversammlung zum Erlass der Zonenvorschriften nicht dadurch umgangen werden darf, indem «die Praxis» in eine Verordnung überführt wird. Einzig Ausführungen, welche derart untergeordnet sind, dass sie offensichtlich nicht mehr als reglements wesentlich anzusehen sind, dürften in einer Verordnung des Gemeinderats verankert werden.

Diesen Anforderungen wird der Verordnungsentwurf weitgehend nicht gerecht. Neben Inhalten, die in der kantonalen Gesetzgebung abschliessend geregelt sind (z.B. das Baubewilligungsverfahren [vgl. allgemeine Aussagen unter Ziffer 1.1 dieses Berichts]), enthält die Verordnung u.a. Bestimmungen, die gemäss § 18 RBG im Teilzonenreglement zu regeln sind (z.B. massgebende Farbkarte in § 2 Abs. 1, Nutzungsmass für Markisen in § 4 Abs. 3). Darüber hinaus empfehlen wir, die Verordnung hinsichtlich jener Inhalte zu überprüfen, die in separaten Reglementen zu regeln, von der Einwohnergemeindeversammlung zu beschliessen und durch den Regierungsrat (Ersatzabgabereglement für Abstellplätze, siehe Ziffer 3.19) oder durch eine kantonale Direktion (z.B. Reglemente über die Organisation von gemeinderätlichen Kommissionen durch die Finanz- und Kirchendirektion) zu genehmigen sind.

Wir empfehlen Ihnen deshalb dringend, die Verordnung eingehend auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen und zu überarbeiten, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die betreffenden Regelungen keine Rechtswirkung entfalten.

6. 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

Beilage:

- E-Mail von Thomas Wehren betreffend die Verordnung zum Zonenreglement Siedlung vom 6. Juli 2021 an die Gemeinde Arlesheim und an die PLANAR AG für Raumentwicklung

Kopie per E-Mail:

- PLANAR AG für Raumentwicklung
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Hochbauamt
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsarchäologie
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Naturgefahren Elementarschadenprävention
- Öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt

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