

Abteilung Ortsplanung
Philippe Pfister
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 59 34
philippe.pfister@bl.ch
www.arp.bl.ch

Eingegangen

02. Jan. 2023

STD

BASEL
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

(Auftr. 112195)
Auftrag: TUP
Kopie: Inb GRV
FRE ✓

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Eingegangen

03. Jan. 2023

RBU

Liestal, 22.12.2022
BUD/ARP/50618/e

**Gemeinde Arlesheim, Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» und Strassenlinienplan
«Ortskern»
2. kantonale Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 8. November 2022 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur zweiten 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

1.1 Abstimmung mit Strassenlinienplan

Zwingende Vorgabe:

Die Zonenfestlegungen im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» (TZP) sind auf die Strassenlinienfestlegungen im Strassenlinienplan abzustimmen (Art. 2 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Überlappungen von Strassenareal mit den Grundnutzungszone des TZP sind ebenso zu unterlassen wie Lücken zwischen den Grundnutzungszone und den Strassenlinien. Somit haben die Zonen des TZP an die Strassenlinien anzugrenzen.

1.2 Beschriftung Dorfbach

Redaktionelle Korrektur:

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht mitgeteilt, ist der Dorfbach im TZP mit seinem Namen zu beschriften.

1.3 Baubereich für Hauptbauten (mit Überbauungsziffer ÜZ)

Zwingende Vorgabe:

In § 12 Abs. 1 lit. c Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» (TZR) wird auf eine im TZP festgelegte maximale Bruttogeschossfläche verwiesen. Im TZP wird in den Baubereichen für Hauptbauten jeweils eine Überbauungsziffer festgelegt. Der Plan und das Reglement sind insofern aufeinander abzustimmen, als jeweils von derselben Masseinheit ausgegangen wird.

1.4 Historische Gartenanlage auf Parzelle Nr. 101

Zwingende Vorgabe:

Der historische Garten auf Parzelle Nr. 101 darf gestützt auf § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 (DHG) durch bauliche oder technische Veränderungen nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund können für diesen die Bestimmungen gemäss § 26 TZR nicht vollständig gelten. Es ist hierzu eine separate Bestimmung im TZR aufzunehmen, welche den Erhalt der historischen Gartenanlage vorgibt.

1.5 Rückwärtige Frei- und Gartenräume gemäss § 15 TZR

Zwingende Vorgabe:

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht (Ziff. 2.3) mitgeteilt, sind die Geltungsbereiche der «rückwärtigen Frei- und Gartenräume» gemäss § 15 TZR im TZP mit einer die Grundnutzung überlagernden Zone (analog zu den Vorplatzbereichen) verbindlich festzulegen (s.a. Ziff. 2.8).

1.6 Kantonal geschützte Bauten

Zwingende Vorgaben:

Die orientierende Aufnahme der kantonal geschützten Bauten ist wie folgt anzupassen:

Parzelle Nr. 76:

Das Taunerhaus (Obere Gasse 16) ist vollständig kantonal geschützt und entsprechend im Plan aufzunehmen. Möchte die Gemeinde zusätzlich einen kommunalen Schutz festlegen, ist das gesamte Gebäude als «kommunal geschützte Baute» festzulegen und gleichzeitig als kantonales Schutzobjekt zu kennzeichnen (s.a. Ziffer 1.7). Die vorgesehene Festlegung «Baute mit Situationswert» für den östlichen Teil des Gebäudes kann hingegen nicht akzeptiert werden.

Parzelle Nr. 362:

Das Gebäude Ermitagestrasse 41d ist nicht kantonal geschützt. Es ist entsprechend im TZP nicht als solches aufzunehmen. Sollte die Gemeinde das Gebäude als schützenswert einstufen, kann dieses kommunal geschützt werden.

1.7 Kommunalen Schutz der national und kantonal geschützten Bauten

Empfehlung:

Die im TZP als «national» und als «kantonal geschützte Baute» gekennzeichneten Bauten sind richtigerweise als «orientierender Inhalt» aufgeführt. Gemäss üblicher Praxis und im Sinne der Rechtssicherheit empfehlen wir Ihnen, diese Bauten zusätzlich als «kommunal geschützte Bauten» in den rechtsverbindlichen Planinhalt aufzunehmen. Den nationalen und kantonalen Schutz der Gebäude kann dabei mittels einer Punktsymbolik (z.B. Sternchen) im TZP gekennzeichnet werden.

1.8 Bäume im ehemaligen Domherrengarten Domplatz 8

Zwingende Vorgabe:

Die Bäume im ehemaligen Domherrengarten sind als «geschützter Baum» festzulegen. (Gleichbehandlung aller ehemaligen Domherrengärten).

1.9 Baumschutz allgemein

Zwingende Vorgabe:

Wir haben festgestellt, dass gegenüber der 1. Vorprüfung die Anzahl geschützter Bäume beträchtlich reduziert werden soll. Mit den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften Ortskern sind innerhalb des Ortskerns mehrere Bäume grundeigentümergebunden geschützt. Eine Aufhebung des Schutzes dieser Bäume ist ohne eine sachlich und fachlich gestützte Interessenabwägung über die Frage der Erhaltungswürdigkeit nicht zulässig (vgl. KGE vom 19. Februar 2020 [810 19 94]). Im Planungsbericht ist die entsprechende Interessenabwägung abzuhandeln.

Wir empfehlen Ihnen dazu folgendes Vorgehen: Bestandsaufnahme / Inventarisierung von bestehenden Bäumen inkl. fachlicher Beurteilung hinsichtlich deren (ökologischen oder kulturellen) Werte zusätzlich zum Naturinventar. Daraus ist folglich die Aufnahme oder Nicht-Aufnahme in den TZP abzuleiten.

1.10 Vorplatzbereiche über Strassenareal

Zwingende Vorgabe:

Vorplatzbereiche sind über die im TZP ausgewiesenen Grundnutzungszonen festzulegen. Auf Überlappungen mit Strassenareal ist zu verzichten. Für die Gestaltung des kommunalen Strassenareals ist die Gemeinde ohnehin zuständig.

2. Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern»

2.1 Verlinkungen im Reglementstext

Zwingende Vorgabe:

Auf Verlinkungen im Reglementstext ist generell zu verzichten, da die Links im Laufe der Zeit ändern können.

2.2 § 3 Abs. 2 lit. g TZR betr. Lebensraum geschützter Arten

Zwingende Vorgabe:

Mit der Klammerbezeichnung «untergeordnetes Kriterium» wird eine Gewichtung oder Abwägung von Kriterien vorweggenommen. Dies ist situativ zu entscheiden und daher nicht im Reglement festzulegen. Der Umgang mit geschützten Arten wird im NHG, NHV und im NLG vorgegeben. Die Klammerbezeichnung ist deshalb ersatzlos zu streichen.

2.3 § 5 Abs. 3 TZR und § 6 Abs. 3 TZR betr. untergeordneter Erweiterungsbauten

Zwingende Vorgabe:

Ob bei geschützten resp. erhaltenswerten Bauten bestehende, untergeordnete Erweiterungsbauten ggf. umgebaut resp. ersetzt werden können, ist im Einzelfall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und kann deshalb nicht generell im TZR geregelt werden. § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 TZR sind deshalb ersatzlos zu streichen.

2.4 § 9 betr. geschützte Bäume in historischen Anlagen

Zwingende Vorgabe:

Die Bestimmung ist insofern anzupassen, als bei geschützten Bäumen in historischen Gartenanlagen unter Schutz von Bund und Kanton die Gestaltung und Pflanzenwahl (bei Ersatzpflanzung) nach gartendenkmalpflegerischen Ansprüchen zu erfolgen hat.

2.5 § 12 betr. Ersatzneubauten und Neubauten

Zwingende Vorgabe:

Nach unserem Verständnis beabsichtigt die Gemeinde, Neubauten nur innerhalb von Baubereichen für Hauptbauten zuzulassen, die auf noch unbebauten (Teil-)Grundstücken im TZP festgelegt sind. Zudem sollen Ersatzneubauten im Bereich des heutigen Bestands gebaut werden, da angenommen wird, dass bei den übrigen Flächen innerhalb der Kernzone, die nicht bereits als Vorplatz ausgewiesen sind, rückwärtige Frei- und Gartenräume ein Bauen von Hauptbauten verunmöglichen würde. Da der Geltungsbereich der rückwärtigen Frei- und Gartenräume jedoch im TZP mittels Zonenausweisung nicht sichergestellt ist (vgl. Ziff. 1.5), geht die beabsichtigte Freihaltung und Beschränkung der Ersatzbauten auf den Grundriss der vorbestandenen übrigen Bauten nicht auf, da für die Ausdehnung der Frei- und Gartenräume ein Interpretationsspielraum bestehen würde und somit Ersatzneubauten zulasten der Frei- und Gartenräume gegenüber dem Vorbestand eine beliebig grössere Ausdehnung erhalten können. Dies gilt es im Sinne des Ortsbilds und der Planungsabsicht unbedingt zu verhindern.

Des Weiteren wird unter § 12 Abs. 1 lit. c eine maximale Bruttogeschossfläche gemäss TZP Ortskern vorgegeben, die im TZP jedoch nicht festgelegt wird. Nach dieser Bestimmung müsste für jede einzelne übrige Baute und auf Grundstücken, die noch nicht überbaut sind, eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt werden. Dies ist weder zielführend noch im TZP umgesetzt.

Die Bestimmungen sind wie folgt oder sinngemäss in Kombination mit der Festlegung der rückwärtigen Frei- und Gartenräume im TZP anzupassen:

§ 12 Ersatzneubauten von übrigen Bauten

¹ Für Ersatzbauten von übrigen Bauten innerhalb der Kernzonen gelten folgende Vorschriften:

- a. max. Vollgeschosszahl: 2
- b. max. Gebäudehöhe: 13 m

² Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen des Ortskerns Rücksicht zu nehmen.

§ x Baubereich für Hauptbauten

¹ Der Baubereich für Hauptbauten dient der Füllung von Baulücken im Strassenbild. Bauten haben sich möglichst harmonisch ins Dorfbild einzufügen. Bauten können innerhalb des Baubereichs frei platziert werden. Neubauten müssen die im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» eingetragene Firstrichtung aufweisen.

² Es gelten die Vorschriften gemäss § 12 Abs. 1 TZR und die im Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» pro Baubereich festgelegte Überbauungsziffer (ÜZ).

2.6 § 13 betr. Dächer und Aufbauten

2.6.1 Abs. 4 betr. Dacheinschnitte

Zwingende Vorgabe:

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht (Ziff. 3.10.3) geäußert, sind ausschliesslich überdeckte Dacheinschnitte zu erlauben. Eingeschnittene offene Dachterrassen ohne Überdachung bzw. Überdeckung sind fremd und nicht genehmigungs- bzw. bewilligungsfähig. Die Bestimmung unter Abs. 4 ist deshalb wie folgt anzupassen:

«Eingeschnittene offene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit offenen Schleppdächern zu versehen».

2.6.2 Abs. 7 betr. Massvorschriften für Dachflächenfenster

Zwingende Vorgabe:

Die Massvorschriften für Dachflächenfenster bei Bauten im Ortskern sind mit einer generellen maximalen Lichtfläche von 0.4 m² zu gross. Dies würde die wertvolle Dachlandschaft nachhaltig beeinträchtigen. Das Maximalmass ist gemäss den Musterbestimmungen des Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern» vom Amt für Raumplanung auf 0.3 m² oder max. 0.35 m² zu reduzieren. Auch bei den Dachaufbauten sind die Maximalmasse der Musterbestimmungen anzuwenden. Die gewählten Frontflächen sind zu gross und können in diesem Ausmass nicht akzeptiert werden.

2.7 § 14 Abs. 1 TZR betr. Bereich für rückwärtige Erweiterungsbauten

Zwingende Vorgabe:

Im TZR werden keine rechtsverbindlichen Inhalte «eingezeichnet» oder «bezeichnet», sondern festgelegt oder definiert. Aus diesem Grund ist die Bestimmung unter Abs. 1 wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut zu ersetzen:

«Rückwärtige Erweiterungsbauten sind auf maximal 50 % der im Teilzonenplan dafür festgelegten Bereiche zulässig. Bestehende Bauten innerhalb dieser Bereiche sind anzurechnen».

2.8 § 15 betr. Rückwärtige Frei- und Gartenräume

2.8.1 Abs. 1 betr. Geltungsbereich

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.5 sind die rückwärtigen Frei- und Gartenräume im TZR grundeigentümerverbindlich festzulegen. Die Bestimmung in Absatz 1 ist deshalb wie folgt anzupassen:

Rückwärtige Frei- und Gartenräume sind in den im Teilzonenplan dafür festgelegten Bereichen in ihrem Charakter zu erhalten.

2.8.2 Abs. 2 betr. Mass der Grünfläche

Zwingende Vorgabe:

Die Praxis hat gezeigt, dass der Begriff «überwiegend» nicht ausreicht, um Grünflächen weitgehend zu erhalten. Aus diesem Grund ist ein konkretes Mass festzulegen. Dieses darf jedoch nicht als Grünflächenziffer gemäss § 48 IVHB RBV benannt werden, da sich diese nicht auf die entsprechenden Bereiche, sondern auf die Grundstücksfläche bezieht. Wir erachten eine Vorgabe von mindestens 60 % Grünflächenanteil als angemessen.

Entsprechend ist der 1. Satz unter Absatz 2 wie folgt oder mit sinngemäsem Wortlaut zu ersetzen:

«Mindestens 60 % des Bereichs ist als Grünfläche zu erhalten resp. zu gestalten».

2.8.3 Neuer Absatz 4 zur Definition der Grünfläche

Zwingende Vorgabe:

Die Grünfläche ist zu definieren. In Anlehnung an § 48 Abs. 2 IVHB RBV ist deshalb folgende Bestimmung aufzunehmen:

«Als Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellfläche dienen».

2.8.4 Neuer Absatz 5 betr. Umgebungsschutz gemäss § 9 DHG

Zwingende Vorgabe:

Es ist folgende Bestimmung in einem zusätzlichen Absatz aufzunehmen:

«Die Umgebung von kantonal und national geschützten Bauten unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz».

2.9 § 19 betr. Solaranlagen

Zwingende Vorgabe:

Solaranlagen sind in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt. Es ist mindestens § 19 Abs. 2 ersatzlos zu streichen.

2.10 § 22 Absatz 2 TZR betr. den Umgebungsschutz gemäss § 9 DHG

Zwingende Vorgabe:

Der zweite Satz ist wie folgt anzupassen:

«Die Umgebung von kantonal und national geschützten Bauten unterliegt ...».

2.11 § 24 TZR betr. Attikageschosse

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie, das Wort «Allfällige» zu streichen.

2.12 § 25 Abs. 5 betr. Attikageschosse

Redaktionelle Korrektur:

Der erste Satz ist wie folgt zu ergänzen: «Attikageschosse dürfen maximal 60 % der darunterliegenden Fläche...».

2.13 § 26 betr. Zone für öffentliche Werke und Anlagen

2.13.1 Gartenanlage auf Parzelle Nr. 101

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.4 unterliegt die historische Parkanlage auf dem westlichen Teil der Parzelle 101 dem Umgebungsschutz gemäss § 9 DHG. Für die ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «öffentliche Parkanlage» dürfen die Absätze 2 und 3 deshalb nicht gelten. Es sind für die beiden ÖWA-Zonen separate Bestimmungen aufzunehmen, wobei die Absätze 2 und 3 der ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «öffentliche naturnahe Grünanlage» (Parzelle Nr. 355) zugeordnet werden können. Für die ÖWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Öffentliche Parkanlage» sind folgende separate Bestimmungen aufzunehmen:

Zweckbestimmung «öffentliche Parkanlage»:

Die Nutzung, Pflege und der Unterhalt haben im Sinne des Erhalts der historischen Gartenanlage zu erfolgen. Die Parkanlage unterliegt dem Umgebungsschutz gemäss § 9 Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz.

2.13.2 Grünraumpflege der öffentlichen naturnahen Grünanlage (Parzelle Nr. 355)

Empfehlung:

Entsprechend der Zweckbestimmung «öffentliche naturnahe Grünanlage» soll der Fokus künftig auf eine naturnahe Umgebung / Vegetation gelegt werden.

Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sowie der Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum bitten wir Sie deshalb, die Bestimmungen zu dieser Zone mit folgendem Absatz zu ergänzen: Die Grünflächen sind mit naturnaher Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

2.14 § 28 betr. Beleuchtung / Lichtemissionen

Zwingende Vorgabe:

Obwohl im Planungsbericht unter dem zweitletzten Aufführungspunkt auf Seite 48 erwähnt, wurde das TZR um diese Thematik bisher nicht ergänzt. Mit Verweis auf Ziffer 3.20.1 des 1. Vorprüfungsberichts, sind die Bestimmungen in § 28 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».

2.15 § 32 betr. Archäologische Schutzzonen

Redaktionelle Korrektur:

Das Wort «eingetragenen» im ersten Satz ist mit «festgelegten» zu ersetzen.

2.16 § 40 betr. Zuwiderhandlungen

Zwingende Vorgabe:

Wenn die Gemeinde selbst Bussen aussprechen will, dann muss der Paragraph überarbeitet werden und die Höhe der Busse müsste genannt werden (maximal 5'000 Franken gemäss § 46a Abs. 1 Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden vom 28. Mai 1970 [Gemeindegesezt]). Wenn die Gemeinde lediglich einen Hinweis anbringen will, dass Verstösse gegen das Reglement wie Verstösse gegen das RBG geahndet werden, dann ist lediglich Absatz 2 beizubehalten und Absatz 1 ersatzlos zu streichen. Die Bestimmung unter Absatz 1 würde sonst zu Verwirrungen führen, da daraus nicht klar wird, wer die Zuwiderhandlungen ahndet. Es könnte der Eindruck entstehen, dass die Gemeinde die Zuwiderhandlungen ahnden will, wobei es sich dann nicht mehr um einen reinen Verweis auf das RBG handeln würde.

3. Strassenlinienplan Ortskern

3.1 Festlegung der Strassenlinien im Bereich des Perimeters der Teilzonenplanung Ortskern

3.1.1 Einseitige Strassenlinienfestlegung

Zwingende Vorgabe:

Wie bereits unter Ziffer 3.1 geäussert, wird mit jeweils gegenüberliegenden Strassenlinien das Strassenareal rechtsverbindlich festgelegt. An Strassen/Wegen, für die noch keine oder im QP Ortskern nur einseitig Strassenlinien gelten (z.B. Tramweg) oder bisher rechtskräftige Strassenlinien durch die Ablösung des QP Ortskern aufgehoben werden (z.B. Obere Gasse), ist durch die Festlegung jeweils gegenüberliegender Strassenlinien das Strassenareal verbindlich festzulegen. In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, ob es einer Anpassung der bestehenden Strassenbaulinien bedarf.

Der Perimeter des TZP sowie des Strassenlinienplans Ortskern ist jeweils auf die äussere Strassenlinie zu legen und nicht wie bis anhin auf die Mitte der Strassen.

3.1.2 Abstimmung auf bestehende Bau- und Strassenlinienpläne

Zwingende Vorgabe:

Die neuen Strassenlinien müssen nahtlos an die Strassenlinien der angrenzenden Bau- und Strassenlinienpläne anknüpfen (s.a. Ziff. 1.1). Der Strassenlinienplan ist entsprechend zu bereinigen. Einen diesbezüglichen Anpassungsbedarf besteht beispielsweise beim Mühlebodenweg, der Ermitagestrasse oder auf der Fusswegparzelle Nr. 200. Je nach Situation erfordert die Anpassung eine Mutation des angrenzenden Bau- und Strassenlinienplans (z.B. bei der Wegparzelle Nr. 200/Gartenweg). Im rechtsverbindlichen Planinhalt sind alle Bau- und Strassenlinienpläne aufzuführen, welche eine Mutation erfahren oder gesamthaft aufgehoben werden. Einzelne aufzuhobende Bau- und Strassenlinien, die nicht neu festgelegt werden, sind entsprechend als «aufgehobene» Baulinien resp. Strassenlinien im Plan rechtsverbindlich aufzunehmen.

Werden auch Baulinien festgelegt, ist das Planwerk mit «Bau- und Strassenlinienplan» zu bezeichnen.

3.1.3 Andlauerweg

Zwingende Vorgabe:

Der Bau- und Strassenlinienplan «Andlauerweg» (RRB Nr. 1047 vom 27. März 1973) grenzt an den Ortskern an. Um die Bau- und Strassenlinien an die heutigen Verhältnisse anzupassen, sind die Bau- und Strassenlinien neu festzulegen und in den Bau- und Strassenlinienplan «Ortskern» zu integrieren. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob die Parzelle Nr. 1540 dem Strassenareal oder der Kernzone zugewiesen werden soll. Zwischen dem TZP und der Strassenlinienfestlegung besteht ein Widerspruch, welchen es zu bereinigen gilt.

3.1.4 Ermitagestrasse/Parzelle Nr. 205

Zwingende Vorgabe:

Die Strassenlinienfestlegung der Ermitagestrasse hat über die Trammtrasse an die Mattstrasse und Neumattstrasse nahtlos anzuknüpfen. Dies bedarf eine Mutation des «gBS Neumattstrasse, Mattweg, Hübelmattweg».

3.2 Parzellengrenze Nr. 208/213

Empfehlung:

Im Grenzbereich zwischen Parzelle Nr. 208 und 213 empfehlen wir, die Strassenlinie auf die Parzellengrenze festzulegen und nicht wie vorgesehen, an die Abgrenzung der Bodenbedeckung.

3.3 Hofgasse/Parzelle Nr. 351

Zwingende Vorgabe:

Im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümerschaften ist im Bereich der Parzelle Nr. 351 die Strassenlinie grundsätzlich auf die Strassenparzellengrenze der Hofgasse festzulegen. Ansonsten ist im Planungsbericht eingehend darzulegen, weshalb in diesem Einzelfall davon abgewichen wird.

3.4 Strassenlinienfestlegung beim Dom

Zwingende Vorgabe:

Die Strassenlinienfestlegung um den Dom herum erscheint uns willkürlich. Es ist zu prüfen, die Strassenlinie auf die Fassade des Doms sowie um dessen Eingangstreppe herum festzulegen. Im TZP ist die gesamte, durch Strassenlinien begrenzte Domfläche der «Kernzone Dom» zuzuweisen (auch wenn auf dem Papierplan nur der Dom ersichtlich ist).

3.5 Gebäude Hauptstrasse 21

Zwingende Vorgabe:

Das Gebäude Hauptstrasse 21 ist mit der Strassenlinie zu umfahren und nicht wie vorgesehen, zu durchqueren. Die betroffene Hausecke ist zudem im TZP in die Kernzone aufzunehmen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.

3.6 Parzelle Nr. 203/Restaurant Post

Zwingende Vorgabe:

Die Strassenlinienfestlegung auf Parzelle Nr. 203 können wir nicht nachvollziehen. Im Gegensatz zu den übrigen Liegenschaften im Strassenabschnitt bis zur Hauptstrasse, bei welchen die Strassenlinie auf der Gebäudefassade liegt, fällt die Strassenlinienfestlegung auf Parzelle Nr. 203 davon abweichend und zum Vorteil der Eigentümerschaft aus. Es besteht der Verdacht der Ungleichbehandlung der anliegenden Grundeigentümerschaften sowie der Willkür und damit des Verstosses gegen Art. 8 und 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999.

Die Strassenlinie ist auf Parzelle Nr. 203 entweder auf die Hausfassade zu legen oder es ist im Planungsbericht eingehend darzulegen, aus welchen Gründen die Strassenlinie auf Parzelle Nr. 203 so festgelegt wird, wie sie vorgesehen ist.

3.7 Andlauerweg / Ecke Parzelle Nrn. 356 und 357

Zwingende Vorgabe:

Die Strassenlinie in der Ecke der Parzellen Nrn. 356 und 357 ist auf die Grenze der Strassenparzelle Nr. 358 festzulegen. Zum einen ist die gewählte Strassenlinienführung ansonsten nicht nachvollziehbar und zum anderen würde in Kombination mit dem TZP eine Lücke in der Grundnutzungs festlegung entstehen, die es generell zu vermeiden gilt (s.a. Ziff. 1.1).

4. Planungs- und Begleitbericht

4.1 Kapitel 5.4 betr. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Hinweis:

Gestützt u.a. auf Art. 1 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 wurde im 1. Vorprüfungsbericht eine kurze qualitative Beurteilung der erwarteten Verkehrserzeugung aus

der geplanten Siedlungsentwicklung und deren Auswirkung auf das umliegende Strassennetz gefordert. Mit der entsprechenden Auseinandersetzung in Kap. 5.4 wurde dieser Pendeuz zufriedenstellend nachgekommen.

4.2 Kapitel 5.11.1 betr. Gewässerraum des Dorfbachs

Redaktionelle Korrekturen:

Es ist zu definieren, was mit andere baulichen Hochwasserschutzmassnahmen gemeint ist (S. 43). Baulicher Hochwasserschutz gemäss Wasserbaukonzept ist definiert als: «Die Kapazitätserhöhung durch Gerinneerweiterung, Entlastungskanäle oder den Bau von Hochwasserrückhaltebecken».

Für den Dorfbach sind bauliche Hochwasserschutzmassnahmen mit niedriger Priorität vorgesehen aufgrund einer zu geringen Dolenkapazität und der Verklauung des Einlaufs. Ergänzt werden kann ebenfalls, dass die kantonale strategische Revitalisierungsplanung den ökologischen Nutzen als gering eingestuft.

Art. 36 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG) regelt, dass die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festlegen müssen (Gewässerraum), welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser oder die Gewässernutzung erforderlich ist. Wie dieser umzusetzen bzw. festzulegen ist und welche Verzichte möglich sind, ist in Art. 41a Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) geregelt. Der Verzicht entlang eingedolter Gewässer ist in Art. 41a Abs. 5 Buchstabe b GSchV geregelt. Die gesetzlichen Grundlagen sind bspw. wie folgt zu ergänzen:

Aus diesen Gründen wird entlang des Dorfbaches auf die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 bzw. Art. 41a Abs. 5 lit. b vom 28. Oktober 1998 verzichtet.

Hinweis:

Im Entwicklungskonzept Ortskern ist vorgesehen, einen Teil des historischen Verlaufs des Dorfbaches mittels gestalterischen Elementen für die Bevölkerung «erlebbar» zu machen. Zurzeit ist das Gewässer eingedolt und einem Verzicht auf den Gewässerraum kann entsprechend den Erläuterungen im Planungsbericht zugestimmt werden: Liegen erheblich geänderte Verhältnisse entlang des Gewässers vor, ist die Gewässerraumfestlegung neu zu beurteilen. Verläuft ein Gewässer offen, ist grundsätzlich der minimale Gewässerraum festzulegen. Ausnahmen sind bei eingedolten und oder künstlichen angelegten Gewässern möglich.

Bei einer Öffnung bzw. Ausgestaltung als punktuell offen geführte Wasserrinne kann allenfalls davon ausgegangen werden, dass es sich um ein künstlich angelegtes Gewässer ohne natürlichen Uferbereich handelt, aufgrund dessen ein Verzicht im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV (künstlich) geprüft werden kann.

4.3 Kapitel 5.11.2 betr. Naturgefahren

Hinweis:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Gebiet des TZP diverse potenzielle Abfluss- und Überschwemmungsflächen von Oberflächenabfluss zeigt. Der Gemeinde Arlesheim wird nochmals empfohlen, 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 Gefahrenbeurteilung

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

4.4 Kapitel 7 betr. Aufnahme von Naturobjekten

Zwingende Vorgabe:

Die Herleitung, weshalb ein Naturobjekt in den TZP als Schutzobjekt aufgenommen wird, hat naturschutzfachlich zu erfolgen. Die Eigentumsverhältnisse sind keine fachliche Begründung. Zusätzlich ist diese Begründung nur teilweise zutreffend. So wurden beispielsweise die vorhandenen Bäume gegenüber dem Gemeindehaus (Parz. Nr. 89, Eigentümer EWG) nicht in den TZP aufgenommen. Dasselbe gilt für die Bäume in der Grünanlage (Parz. Nr. 355, Eigentümer EWG). Im Planungsbericht ist die Aufnahme oder ein Schutzverzicht bestehender geschützter Objekte fachlich zu begründen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Äusserungen unter Ziffer 1.9.

5. 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
- Lärmschutz
- Natur und Landschaft
- Naturgefahren Elementarschadenprävention
- Tiefbauamt

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