

Gemeinderat Arlesheim
Domplatz 8
4144 Arlesheim

Liestal, 25. April 2024
BUD/ARP/50791/e

Gemeinde Arlesheim, Bau- und Strassenlinienplan «Ortskern» Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 13. März 2024 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. Planungsbericht

1.1 Kapitel 3.3 betr. Quartierplan «Ortskern»

Zwingende Vorgabe:

Die Aussage des zweiten Satzes ist nicht korrekt. Weil der Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» mit dem Quartierplan (QP) «Ortskern» nicht deckungsgleich ist, wird der QP «Ortskern» lediglich innerhalb des Geltungsbereichs des Teilzonenplans Siedlung «Ortskern» aufgehoben. Dies ist zu korrigieren.

Weiter sollen nach Aussage des letzten Satzes «gewisse Baulinien aus dem Quartierplan» im Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «Ortskern» übernommen werden. Sollen Baulinien aus dem QP «Ortskern» übernommen werden, sind diese im BSP «Ortskern» neu zu beschliessen resp. festzulegen und entsprechend im rechtsverbindlichen Planinhalt aufzuführen.

1.2 Kapitel 4.3.1 Grundsätze

1.2.1 1. Grundsatz

Zwingende Vorgabe:

Der erste Grundsatz ist mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 wegzulassen, weil alle Baulinien des QP «Ortskern» im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Siedlung aufgehoben werden.

1.2.2 2. und 3. Grundsatz

Zwingende Vorgabe:

Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]) und dem Willkürverbot (Art. 9 BV) grosse Beachtung zu schenken. Dies kann mit einer parallelen und symmetrischen Baulinienlegung erfüllt werden, wie es der im Planungsbericht begründete, generelle Baulinienabstand von 4 m zur Strassenlinie vorsieht. Dazu stehen jedoch die Aussagen im Planungsbericht und die damit verbundene Umsetzung im BSP, wonach alle Gebäude sowie Bereiche für Erweiterungsbauten mit der Strassenbaulinie umfahren werden und der generelle Abstand von 4 m nur dort gelten soll, wo keine Gebäude bestehen, im Widerspruch. Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können bestehende Bauten nur in begründeten Fällen mit Baulinien umfahren werden:

- a. Mit Strassenbaulinien, wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar ist oder die Nutzung durch den gesetzlichen Abstand bzw. die Baulinie stark eingeschränkt wird.
- b. Mit Gestaltungsbaulinien zum Schutz von wertvollen Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Bedeutung des Objekts, erhaltenswerte Bausubstanz) oder im Sinne des Ortsbildschutzes (Situationswert) sowie wenn aus verkehrsplanerischen Gründen (z.B. Bildung von Toren, Gliederung des Strassenraums) eine partielle Reduktion des Baulinienabstandes gerechtfertigt ist.

Da mit den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» die Grundrisse jener Bauten, die einer Schutzkategorie zugewiesen sind, rechtsverbindlich sind, können wir deren Umfahrung mit einer Strassenbaulinie akzeptieren. Bei allen anderen Fällen ist die regierungsrätliche Genehmigungspraxis jedoch konsequent anzuwenden, wobei Umfahrungen im Planungsbericht einzeln und im Kontext der durchgeführten Interessenabwägung zu begründen sind. Können diese nicht begründet werden, sind die Strassenbaulinien im generellen Abstand von 4 m zur Strassenlinie durch die Bauten resp. Bereiche für Erweiterungsbauten festzulegen. In diesen Fällen kann durch eine bestehende Baute alternativ auch eine provisorische Strassenbaulinie gemäss § 97 Abs. 4 RBG festgelegt werden.

Der Planungsbericht sowie die Baulinienfestlegungen sind entsprechend zu überarbeiten.

1.2.3 4. Grundsatz

Zwingende Vorgabe:

Die Aussage, wonach keine Gestaltungsbaulinien mehr festgelegt werden, stimmt aufgrund des vorgenannten und der Absicht, Gestaltungsbaulinien und Arkadenbaulinien aus dem QP «Ortskern» zu übernehmen, nicht mehr. Der Text ist entsprechend anzupassen.

2. Bau- und Strassenlinienplan

2.1 Untertitel

Zwingende Vorgabe:

Beim BSP «Ortskern» handelt es sich um eine Erstfestlegung eines Planwerks und nicht um eine Mutation. Der Untertitel «Mutation» ist deshalb zu streichen.

2.2 Aufhebung Bau- und Strassenlinien der Quartierplanvorschriften «Ortskern» durch die Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern»

Zwingende Vorgabe:

Mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.1 werden die Bau- und Strassenlinien des QP «Ortskern» im Geltungsbereich der Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» aufgehoben. Aus diesem Grund sind die dadurch aufgehobenen Baulinien des QP «Ortskern» entweder im orientierenden Planinhalt darzustellen oder wegzulassen. Hingegen sind jene Baulinien, welche vom QP übernommen werden sollen, im BSP «Ortskern» neu zu beschliessen und entsprechend im rechtsverbindlichen Planinhalt aufzuführen.

2.3 Baugesetzlicher Abstand zu Schienenwegen

Zwingende Vorgabe:

Gemäss § 61 Abs. 2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV) gehen Baulinien den Abstandsvorschriften gemäss § 95 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) vor. Die unter § 95 RBG geltenden Minimalabstände für Bauten beziehen sich jeweils auf einen bestimmten Zweck. Aus diesem Grund gehen Baulinien nur jenen Abständen vor, die demselben Zweck dienen. Wird beispielsweise eine kommunale Strassenbaulinie festgelegt, geht diese ausschliesslich dem baugesetzlichen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen gemäss § 95 Abs. 1 lit. b. RBG vor, nicht aber einem gesetzlichen Abstand gemäss § 95 RBG, der einem anderen Zweck dient.

Konkurrenzieren sich mehrere Abstände, gilt es immer den grösseren Abstand einzuhalten, wenn ein kleinerer Abstand innerhalb eines grösseren Abstands liegt (§ 61 Abs. 1 RBV). Diese Regelung gilt es auch zu beachten, wenn zu einem Zweck eine Baulinie festgelegt wird und gleichzeitig ein gesetzlicher Abstand zu einem anderen Zweck gilt. Dieser Fall liegt auf den Parzellen Nrn. 201, 4529, 202 und 203 (Ermitagestrasse 1, Gartenweg 1-3) sowie auf den Parzellen Nrn. 129 und 1422 (Tramweg) vor. An diesen Stellen ist die Festlegung einer kommunalen Strassenbaulinie vorgesehen, die teilweise innerhalb des gesetzlichen Abstands zu Schienenwegen gemäss § 95 Abs. 1 lit. c. RBG (10 m ab der äusseren Gleisachse des Trams) liegt. In den betroffenen Bereichen geht somit der Abstand zu Schienenwegen der kommunalen Strassenbaulinie vor. Damit wird die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen stark eingeschränkt, weil der Strassenbaulinie aus genannten Gründen keine Rechtswirksamkeit zukommt. Um eine gute Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen gewährleisten zu können, muss deshalb neben der Festlegung einer kommunalen Strassenbaulinie eine Reduktion des gesetzlichen Abstands zu den Schienenwegen geregelt werden, die durch die Festlegung einer kantonalen Schienenwegbaulinie erreicht wird. Diese liegt gemäss § 12 Abs. 2 lit. c. RBG in der Kompetenz des Kantons und ist durch die Gemeinde in vorheriger Absprache mit der Baselland Transport AG, dem kantonalen Tiefbauamt zu beantragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die kommunale Strassenbaulinie auf die kantonale Schienenwegbaulinie abgestimmt wird. Eine kommunale Strassenbaulinie, welche innerhalb des Abstands der kantonalen Schienenwegbaulinie liegt, erlangt keine Rechtswirksamkeit, weshalb die kommunale Strassenbaulinie im Minimum mit der kantonalen Schienenwegbaulinie deckungsgleich sein muss.

2.4 Widerspruch Strassenareal und Teilzonenplan Siedlung «Ortskern»

Empfehlung:

Auf Parzelle Nr. 6398 wird das durch die Strassenlinie definierte Strassenareal durch die Zone «Frei- und Gartenraum» gemäss Teilzonenplan Siedlung «Ortskern» überlagert. Da im Teilzonen-

plan an dieser Stelle keine Grundnutzung festgelegt wird, gehen wir davon aus, dass die überlagernde Fläche fälschlicherweise das Strassenareal überlagert. Weil die Fläche «Frei- und Gartenraum» im Widerspruch zum Teilzonenplan und zum BSP steht, werden wir gegen diese Fläche voraussichtlich einen Genehmigungsvorbehalt haben. Wir empfehlen deshalb, auf die überlagernde Fläche «Frei- und Gartenraum» im Bereich des geplanten Strassenreals zu verzichten und die entsprechende Plankorrektur dem Regierungsrat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als geringfügige Änderung gemäss § 31 Abs. 5 RBG zu beantragen.

2.5 Parzelle Nr. 112, Strassenbaulinie gegenüber Dorfplatz

Zwingende Vorgabe:

Die Gemeinde hat unter Berücksichtigung des Gleichheitsgebots (Art. 8 BV) einen generellen Baulinienabstand von vier Metern zur Strassenlinie definiert. Dieser ist auf Parzelle Nr. 112 grundsätzlich auch im Bereich des Gebäudes Dorfplatz 4 einzuhalten. In Bezug auf die regierungsrätliche Genehmigungspraxis (siehe Ziffer 1.2.2) lässt sich eine Umfahrung des Gebäudes mit einer Strassenbaulinie nicht begründen, da das Gebäude Dorfplatz 4 in den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» keiner Schutzkategorie zugewiesen wird und die Parzelle Nr. 112 resp. der darauf vorgesehene Baubereich eine Bebaubarkeit bei generellem Baulinienabstand von 4 m zur Strassenlinie zulässt. Eine Umfahrung des Gebäudes ist deshalb nur mittels einer Gestaltungsbaulinie angezeigt, wenn sich dies aufgrund des Ortsbildschutzes oder aus städtebaulichen Gründen im Kontext einer Interessenabwägung begründen lässt. Die Baulinienfestlegung im Bereich des Gebäudes Dorfplatz 4 ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen.

2.6 Baulinien bei an Strassen angrenzenden Bereichen für Erweiterungsbauten

Zwingende Vorgabe:

Auf eine generelle Umfahrung der Bereiche für Erweiterungsbauten mit der Strassenbaulinie ist mit Verweis auf die Äusserungen unter Ziffer 1.2.2 zu verzichten. Die Umfahrungen sind im Einzelfall unter Anwendung der regierungsrätlichen Genehmigungspraxis zu prüfen und im Kontext einer durchgeführten Interessenabwägung zu begründen. Ansonsten ist eine Strassenbaulinie im generell gewählten Abstand von 4 Metern zur Strassenlinie festzulegen. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 64, 77 und 114.

2.7 Finkelerweg

Zwingenden Vorgaben:

Im Einmündungsbereich der Privatstrasse «Zum Bannhübel» (Parzelle Nr. 2934) ist die Strassenlinie des Finkelerwegs durchzuziehen.

Zudem sind im Sinne des Gebots der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 BV) beidseitig des Finkelerwegs Strassenbaulinien festzulegen oder es ist eingehend zu begründen, weshalb auf einer Strassenseite keine Strassenbaulinien festgelegt werden.

2.8 Andlauerweg

Zwingende Vorgabe:

Die Privatstrasse «Hofgasse» ist gemäss geltendem Strassennetzplan Siedlung der Strassenkategorie «Erschliessungsweg» zugewiesen. Es ist deshalb auch für die Hofgasse die Festlegung von Bau- und Strassenlinien zu prüfen. Sollte auf eine entsprechende Festlegung vorerst verzichtet werden, ist dies im Planungsbericht zu begründen, wobei dann die Strassenlinie des Andlauerwegs im Einmündungsbereich der Privatstrasse «Hofgasse» durchzuziehen ist.

Wir stellen fest, dass der BSP Andlauerweg nicht vollständig vom BSP «Ortskern» abgelöst wird, weil vorgesehen ist, auf einer Strassenseite die bisher rechtskräftigen Baulinien nicht aufzuheben. Auf Seite des Teilzonenplans Siedlung werden damit Strassenbaulinien im Abstand von 4 m festgelegt, wohingegen auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Strassenbaulinienabstand von mindestens 5 m gilt. Damit wird das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 BV) verletzt. Es sind deshalb auf beiden Strassenseiten Strassenbaulinien im selben Abstand zur Strassenlinie festzulegen. Andernfalls muss eine Abweichung im Kontext einer Interessenabwägung begründet werden.

2.9 Einbezug von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Festlegung von Gestaltungsbaulinien, Baufelder und Gebäudegrundrisse

Hinweis:

Gemäss § 61 Abs. 3 RBV dürfen Gestaltungsbaulinien, Baufelder und Gebäudegrundrisse nur festgelegt werden, wenn nachweislich die von der Planungsmassnahme betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in das Planungsverfahren einbezogen und diese mit eingeschriebenem Brief auf die Planaufgabe hingewiesen wurden. Dies gilt es auch bei den in den Teilzonenvorschriften Siedlung «Ortskern» festzulegenden Gebäudegrundrissen zu beachten.

3. 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:

- Glaser Saxer Keller, Ingenieure und Architekten, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Hochbauamt
- Kantonale Denkmalpflege
- Öffentlicher Verkehr
- Tiefbauamt

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