

Quartierplanung "Neu Arlesheim NORD"

Situationsplan | Schnittplan 06/ ZPS/ 3/10

EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

06/ QP/ 34/ 0

Exemplar Inventar Nr.

Beschluss des Gemeinderates:	22.06.2021
Beschluss der Gemeindeversammlung:	22.09.2021
Referendumsfrist:	bis 23.10.2021
Urnenbestimmung:	-
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. 44	vom 04.11.2021
Planaufgabe	bis 03.12.2021

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin | Der Präsident: *M. G.*
Die Gemeindeverwalterin | Der Gemeindeverwalter: *V. D.*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 2023-1335 vom 17. Okt. 2023

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 83 vom 19. Okt. 2023

Die Landschaftsreiferin:
Die Landschaftsreiferin | Der Landschaftsreifer: *E. Has Diehrich*

Bearbeitung Datum

Format: DIN A1
Projektnummer: 2123
Massstab: 1:500
Blauhut AG | Elias-Canetti-Strasse 7
8050 Zürich | +41 (0)44 2003322
info@blauhut.ch | www.blauhut.ch

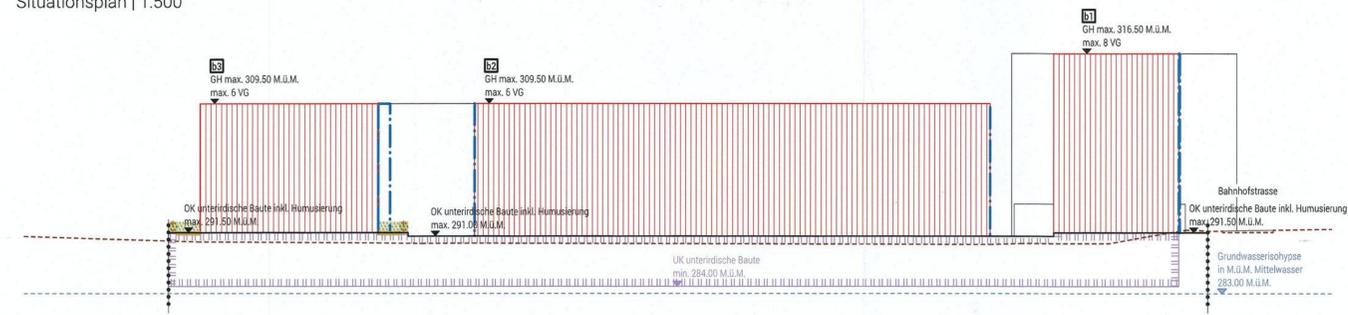
Auftraggeberin: Einfache Gesellschaft QP Neu Arlesheim NORD

verbindlicher Planinhalt orientierender Planinhalt

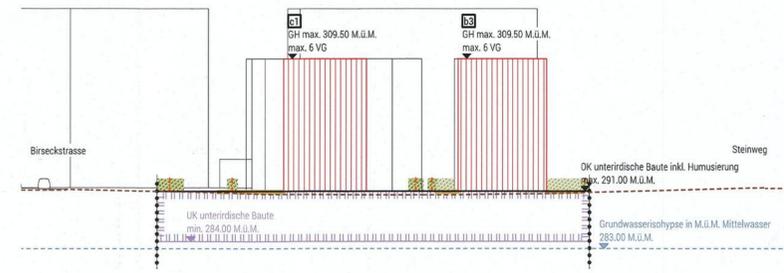
- Quartierplan-Perimeter
- Bebauung**
- Perimeter-Teil
- Bezeichnung Perimeter-Teil
- Baubereich Hauptbauten | Oberirdisch
- Baubereich nicht anrechenbare Nutzungen | Oberirdisch
- Bezeichnung Baubereich
- Höhenkote max. Geschosshöhe
- Bereich, der nicht unterbaut werden darf
- Baubereich | Unterirdisch
- Gestaltungsbaulinie
- Gestaltungsbaulinie ab 1. Obergeschoss
- Aussen- und Freiräume**
- Bereich: strassenbegleitende Allee
- Allee-Baum
- Bereich: Quartieraum
- Hof-Baum
- Bereich: Gartenraum
- Garten-Baum
- private Freifläche
- Pflanzbeet
- grosskroniger Baum
- kleinkroniger Baum
- Einfriedung
- Immergrüne Hecke
- Wildhecke
- Standort für Spielplatz
- Standort für Veloabstellplätze
- Standort für Entsorgung
- Erschliessung**
- Erschliessungsfläche
- Fussgängerweg
- Zu- und Abfahrt Tiefgarage | Anlieferung
- Bereich für Besucherparkplätze
- Zufahrt Anlieferung



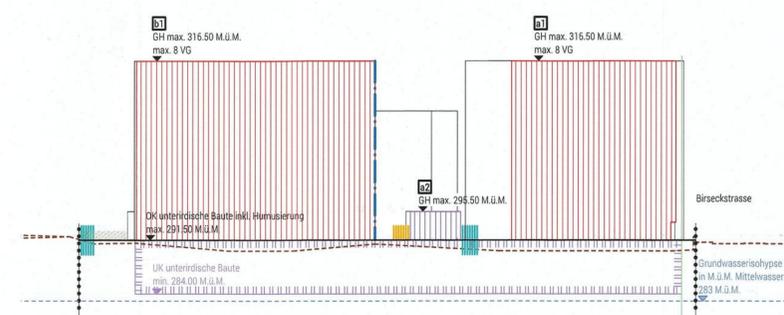
Situationsplan | 1:500



Schnitt CC | 1:500



Schnitt AA | 1:500



Schnitt BB | 1:500

Ortsplanung
Donna Staab
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 67 85
donatella.staab@bl.ch
raumplanung@bl.ch

Eingegangen

20. Okt. 2023

BAU

BASEL
LANDSCHAFT 

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/OP, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Einschreiben
Gemeinderat Arlesheim
4144 Arlesheim

Eingegangen

20. Okt. 2023

STD

Liestal, 19. Oktober 2023

Reg.Nr.
KK-Nr. 47731
Seiten 1 / 1

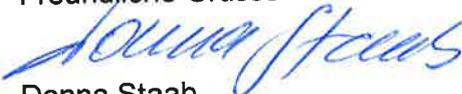
Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD»

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 1399 vom 17. Oktober 2023 in obiger Sache, lassen wir Ihnen in der Beilage folgende vom Regierungsrat unterzeichneten Unterlagen zukommen:

Anzahl Unterlagen		Inventarnummern
1	Quartierplanung «Neu Arlesheim NORD» – <i>Situationsplan / Schnittplan</i>	06 / ZPS / 3 / 10 06 / QP / 34 / 0
1	Quartierplanung «Neu Arlesheim NORD» – Quartierplanreglement (siehe Erwägungen RRB)	06 / LES / 2 / 6 06 / QR / 34 / 0

Freundliche Grüsse



Donna Staab
Sekretariat

Beilagen: erwähnt

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-1399

vom 17. Oktober 2023

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 22. September 2021 die Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situations- und Schnittplan, 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1139, 1142 und 3651 mit einer Gesamtfläche von 8'992 m². Als zulässige Nutzung sind 15'200 m² BGF festgelegt. Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht Neu-Arlesheim) wird aufgehoben.

1.2. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von Kazuko und Heinz Iso, Austrasse 5, 4144 Arlesheim.

1.3. Mit Schreiben vom 29. März 2022 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Bei der Rechtmässigkeitskontrolle wurde festgestellt, dass Ziffer 5 Absatz 16 Quartierplanreglement (QR) nicht IVHB-konform ist. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat mit Schreiben vom 10. Februar 2023 folgende geringfügige Änderung: Ersatz des Begriffs «gestaltete Terrain» in Ziffer 5 Absatz 16 QR durch den IVHB-konformen Begriff «massgebende Terrain». Der Regierungsrat kann dieser Änderung zustimmen. Die zur Genehmigung vorliegenden Quartierplanvorschriften wurden entsprechend angepasst. Im Weiteren wurden mit E-Mail vom 9. August 2023 zusätzliche Erläuterungen zu Lage und Ausdehnung von Baubereich «a1» nachgereicht.

Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im 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 Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats 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.

2.2. Ziffer 7 Absatz 6 Quartierplanreglement, Umgebungsplan

Es ist zu bemerken, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften darzustellen hat, wie der erste Satz in Ziffer 7 Absatz 6 richtigerweise festhält. Insofern können nur rechtsverbindlich festgelegte Elemente der Quartierplanvorschriften als massgebende Inhalte für einen Umgebungsplan vorgegeben werden.

Bezüglich Pflegekonzept ist folgendes zu bemerken: Im Unterschied zu einem Umgebungsplan beschreibt ein Pflegekonzept bzw. -plan, wie die verschiedenen Grünelemente nach ihrer Realisierung fachgerecht gepflegt werden sollen. Vorzugsweise schliesst ein solches (Unterhalts- und Pflege-) Konzept alle Aussenraum-Elemente mit ein. In der Regel wird es nach der Umsetzung erstellt – angepasst an die tatsächlichen (neuen) Gegebenheiten. Insofern kann die Gemeinde kein Pflegekonzept als integrativer Bestandteil des Umgebungsplans und einzureichende Baugesuchsunterlage fordern. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird «sowie ein Pflegekonzept gemäss Ziffer 7.7» deshalb gestrichen.

3. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

<input type="checkbox"/>	Medienkonferenz	<input type="checkbox"/>	Medienmitteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	<input type="checkbox"/>	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				<input type="checkbox"/>	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

<p>24 /BUD</p> <p>Gemeindebeschluss Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 22. September 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» im Sinne der Erwägungen genehmigt.</p>

4. Beschluss

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 22. September 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Neu Arlesheim NORD» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen inkl. geringfügige Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/34/0, 06/ZPS/3/10 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung), 06/QR/34/0 und 06/LES/2/6 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim

- Blauhut AG, Zürich (info@blauhut.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich