

Meldung zu Händen der Entscheidsammlung Website GFV BL

Inhalt des Dokumentes

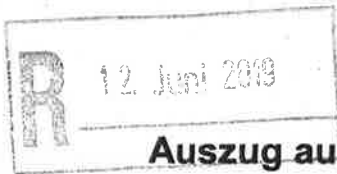
- 1. Rechtsfrage, Stellungnahme, relevante Verfügungen und Entscheide der Gemeinde bzw. der kantonalen Aufsichtsbehörden, Wegleitungen, Schulungsunterlagen usw. (anonymisiert)**

- 2. Bemerkungen**

- 3. Schlagwörter**

- 4. Angaben zur Meldeperson (Name, Gemeinde, Kontaktdaten)**

- 5. Datum der Erfassung bzw. Aktualisierung**



**Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats
des Kantons Basel-Landschaft**

(Lhr, 29.90)

RD

Kopie: Info GR
RBU
DWY

Nr. 2019-811

vom 11. Juni 2019

[REDACTED], und [REDACTED]
[REDACTED]: Beschwerde gegen den Erlass der Planungszone Ortskern der
Einwohnergemeinde Arlesheim / Abweisung

1. Sachverhalt

- 1.1 An der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2015 erfolgte ein Antrag auf Revision der Quartierplanung Ortskern. In der Folge beschloss der Gemeinderat am 7. Juli 2015 die Revision. Am 15. April 2016 wurde für die Parzelle Nr. 115, GB Arlesheim, (Hauptstrasse 32) beim Bauinspektorat ein Bauprojekt eingereicht. Das Baugesuch wurde in der Folge mehrfach bereinigt und überarbeitet. Mit Verfügung vom 24. Mai 2017 wurde einem Planungsbüro für Planerleistungen und Prozessbegleitung im Zusammenhang mit der Revision Quartierplanung Ortskern der Zuschlag erteilt. Mit Entscheid vom 23. März 2018 hat das Bauinspektorat die gegen das Bauprojekt erhobenen Einsprachen abgewiesen und dem Projekt die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit erteilt. Unter Ziffer 8 des Entscheids wird jedoch der Vorbehalt angebracht, dass das Baugesuch erst nach rechtskräftiger Erledigung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen und nach Regelung der noch offenen Dienstbarkeiten bewilligt werden könne.
- 1.2 In Bezug auf die geplante Ortskernrevision ergab sich an einem Workshop am 26. Mai 2018, dass sich eine Mehrheit der dort anwesenden Dorfbewohner dafür aussprach, dass die bauliche Entwicklung Rücksicht auf die bestehenden Strukturen und die historische Bausubstanz nehmen soll. Auch sollten strenge Regeln für die bauliche Entwicklung des historischen Ortskerns gelten. Die Frontfassaden zur Strasse sollten möglichst erhalten bleiben. Aufgrund dessen beantragte der Gemeinderat am 30. Mai 2018 eine Bausperre bezüglich des geplanten dreigeschossigen Gebäudes auf der Parzelle Nr. 115 in Arlesheim.
- 1.3 Im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft Nr. 43 vom 25. Oktober 2018 wurde der Erlass einer Planungszone durch die Gemeinde Arlesheim publiziert. Der Wortlaut der Publikation lautete: „Gestützt auf § 53 Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG BL) erlässt der Gemeinderat Arlesheim über die Parzellen Nr. 11, 12, 26, 114, 115, 116, 1447 und 1635 Grundbuch Arlesheim eine Planungszone, zur Sicherung der möglicherweise angestrebten zukünftigen Regelung im Quartierplan, im historischen Ortskern nur noch zweigeschossige Bauten zuzulassen. Die Planungszone wird auf den genannten Grundstücken für die Dauer der Planungszone im Grundbuch zur Anmerkung angemeldet. Innerhalb der Planungszone zulässig sind nur noch zweigeschossige Bauten. Alle zu wider laufenden baulichen Eingriffe sind unzulässig. Die Planungszone gemäss § 53 RBG BL für die oben genannten Grundstücke in der Gemeinde Arlesheim gilt ab Datum der Publikation der gemeinderätlichen Verfügung der Planungszone im Amtsblatt für maximal 5 Jahre (unter Anrechnung der Dauer einer allfälligen Bausperre) bzw. bis zum früheren rechtskräftigen regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss über den Quartierplan bzw. bis zum früheren rechtskräftigen Beschluss der Einwohnergemeinde Arlesheim, diesen Quartierplan nicht zu erlassen.“

1.4 Mit Datum vom 2. November 2018 erhoben [REDACTED] sowie die [REDACTED] Be-
schwerde beim Regierungsrat gegen die publizierte Planungszone der Einwohnergemeinde Arlesheim.

1.5 Die Gemeinde Arlesheim hat sich mit Schreiben vom 11. Januar 2019 vernehmen lassen. Auf ihre Stellungnahme wird, falls notwendig, nachfolgend eingegangen werden.

2. Erwägungen

I. Formelles

- 2.1. Da sich beide Beschwerden gegen dasselbe Anfechtungsobjekt richten und beide Beschwerdebegründungen mehrheitlich denselben Wortlaut aufweisen, werden die beiden Beschwerdeverfahren vereinigt.
- 2.2. Nach § 172 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt; SGS 180) können sämtliche Erlasse, Verfügungen und Entscheide der Stimmberechtigten und Organe der Gemeinden, der Zweckverbände und der Bürgerkorporationen durch Beschwerde angefochten werden.
- 2.3. Gemäss § 53 Absatz 3 lit. c des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG; SGS 400) kann gegen die Planungszone innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Die Publikation im Amtsblatt erfolgte am 25. Oktober 2018 und mit Datum vom 2. November 2018 wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Die Rechtsmittelfrist wurde damit eingehalten.
- 2.4. Im Weiteren sind sowohl der Beschwerdeführer als auch die Beschwerdeführerin (im Folgenden: die Beschwerdeführer) zur Beschwerde legitimiert. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Parzelle Nr. 115, GB Arlesheim, vom Erlass der Planungszone betroffen. Die Beschwerdeführerin ist an der [REDACTED] tätig, wobei das Bauprojekt an der [REDACTED] in Arlesheim ausgeführt werden soll. Das Bauprojekt würde so auch als Aushängeschild für die Beschwerdeführerin fungieren. Die Beschwerdeführerin hat damit ein schützenswertes Interesse am Ausgang des Verfahrens. Auf die Beschwerden der Beschwerdeführer ist damit einzutreten.

II. Materielles

- 2.5. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass sich die Einwohnergemeinde Arlesheim mit dem Erlass der Planungszone in massivem Widerspruch zu ihrem bisherigen Verhalten setze. Die Beschwerdeführerin habe am 15. April 2016 ein Baugesuch für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an der [REDACTED] in Arlesheim beim Bauinspektorat BL eingereicht. Die Ortskernkommission habe in der Folge das Gesuch in insgesamt acht Sitzungen diskutiert und die Architektin habe das Projekt in Zusammenarbeit mit der Ortskernkommission mehrfach und mit grossem Aufwand überarbeitet. Am 23. Mai 2017 seien die Ortskernkommission und der Gemeinderat der Gemeinde Arlesheim zum Schluss gekommen, dass die gestalterischen Massnahmen den Anforderungen des Ortskerns genügten. Die kantonale Denkmalpflege habe zudem daraufhin gewiesen, dass das Projekt bei der kantonalen Ortsbildpflege sowie bei der kommunalen Ortskernkommission vorgelegen und besprochen worden sei. Es sei auch festgehalten worden, dass die dominante Volumetrie bzw. die dreigeschossige Bauweise eine Fortsetzung dessen sei, was an der Hauptstrasse (unter anderem gerade vis-à-vis) bebaut worden sei. Die Gemeinde habe die Beschwerdeführer nicht darüber informiert, dass das geplante Projekt mit allfälligen zukünftigen Zonenvorschriften unvereinbar sein könnte. Am 23. Mai 2017 sei der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass das Projekt bewilligungsfähig sei. Am 24. Mai 2017 habe die Gemeinde den Zuschlag für Ar-

beiten im Zusammenhang mit der Revision des Quartierplans Ortskern erteilt. Die Vorinstanz habe demnach bereits seit geraumer Zeit gewusst, dass der Quartierplan Ortskern revidiert werden solle. Weder der Beschwerdeführer noch die Beschwerdeführerin sei je darauf hingewiesen worden, dass die geplante Revision des Quartierplans dazu führen könnte, dass das geplante Projekt mit dem revidierten Quartierplan oder mit den zu erlassenden Zonenvorschriften in Widerspruch geraten könnte. Hätte die Gemeinde den Bau des Projekts tatsächlich für kritisch und für mit der Planrevision in Widerspruch stehend eingestuft, hätte sie bereits im Zeitpunkt der Prüfung durch die Ortskernkommission darauf hinweisen und allenfalls bereits zu diesem Zeitpunkt eine Planungszone erlassen müssen. Anstatt die Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass das Projekt aufgrund der bevorstehenden Planrevision allenfalls nicht genehmigt werden könnte, sei die mehrfache und aufwändige Überarbeitung des Projekts veranlasst worden. Gegen das Projekt seien mehrere Einsprachen eingegangen, und mit Entscheid des Bauinspektorates vom 23. März 2018 abgewiesen worden. Es sei anzumerken, so die Beschwerdebegündung, dass die Gemeinde Arlesheim in besagtem Verfahren als Beschwerdeführerin aufgetreten sei. Sie habe die Verweigerung der Baubewilligung verlangt, da die Ersatzabgabe für sechs Parkplätze noch nicht entrichtet worden sei. Dass das Projekt den Zielsetzungen der Revision des Zonenplans widersprechen oder diese verunmöglichen könnte, habe die Vorinstanz im Einspracheverfahren nicht geltend gemacht, obwohl ihr dies bereits zu diesem Zeitpunkt ohne weiteres möglich gewesen wäre. Erst im Nachgang an dieses Einspracheverfahren habe der Gemeinderat am 7. Juli 2018 angeblich beschlossen, eine Planungszone zu erlassen, und dies, obwohl die Ergebnisse des partizipativen Prozesses, welcher der eigentlichen Revision des Zonenplans vorgeschaltet werden sollte, seit Monaten vorlagen. Es wäre der Gemeinde seit langem möglich gewesen, eine Planungszone zu erlassen. Die Vorinstanz und die Ortskernkommission bestätigten mit ihrem Verhalten, dass das Projekt realisiert werden könne. Erst, nachdem die Einsprache der Gemeinde abgewiesen worden sei, habe diese damit begonnen, den Erlass einer Planungszone vorzubereiten. Ganz offensichtlich sei es dabei darum gegangen, das konkrete Bauprojekt des Beschwerdeführers zu verhindern und zwar nicht, um allfällige der Revision der Zonenplanung zuwiderlaufenden Entwicklungen zu verhindern, sondern einzig deshalb, um die in der Einsprache vorgebrachten, aber abgewiesenen und nicht mit der Planrevision in Zusammenhang stehenden Punkte dennoch durchsetzen zu können. Es sei bezeichnend, dass in der Publikation die zweigeschossigen Bauten im historischen Ortskern nur möglicherweise angestrebt werden sollen und ebenfalls sei bezeichnend, dass im Entwicklungskonzept Ortskern der Gemeinde Arlesheim die angeblich angestrebte ausschliesslich zweigeschossige Ausgestaltung der Häuser im historischen Ortskern keine Erwähnung findet. Weiter wird geltend gemacht, dass die Publikation im Amtsblatt auf die „möglicherweise angestrebte zukünftige Regelung“ erlassen worden sei. Dies sei eine vage und wenig konkrete Formulierung. Es könne nur der Schluss gezogen werden, dass eine derartige Entwicklung gar nicht ernsthaft und verbindlich verankert werden solle. Wäre das Gegenteil der Fall, hätte die Gemeinde die Planungszone nämlich längst erlassen müssen. Der Erlass der Planungszone sei demnach nicht bloss unangemessen, sondern geradezu rechtsmissbräuchlich, weil die Vorinstanz das Instrument der Planungszone dazu zweckentfremde, ihre eigenen, mit Beschwerde abgewiesenen Interessen durchsetzen zu können. Der Vollständigkeit halber werde noch angemerkt, dass der Erlass der Planungszone eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung darstelle. Das Verhalten der Vorinstanz begründe ohne weiteres Anspruch auf Schadenersatz, gestützt auf die Grundsätze der Vertrauenshaftung und zwar nicht bloss für den Ersatz des negativen Interesses, sondern für das positive Interesse. Die Beschwerdeführer behielten sich die Geltendmachung der entsprechenden Entschädigungsansprüche in den dafür vorgesehenen Verfahren ausdrücklich vor.

- 2.6. Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) bestimmt, dass die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen kann, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch keine vorliegen. Dabei darf innerhalb der Planungszone nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Abs. 1). Weiter dürfen Planungszone für längstens fünf Jahre bestimmt werden;

das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Abs. 2). Die Planungszonen sind im kantonalen Recht in § 53 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG; SGS 400) geregelt. Nach § 53 Abs. 1 RBG können während der Zeit, in welcher der Erlass oder die Änderung von Richt- und Nutzungsplänen und den dazugehörigen Reglementen vorbereitet wird, Planungszonen für das ganze Gemeindegebiet, Teile davon oder einzelne Parzellen beschlossen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten. Nach § 53 Abs. 2 RBG umschreibt der Beschluss über die Planungszonen, welche baubewilligungspflichtigen Vorkehren während der Dauer der Planungszone zu unterlassen sind. § 53 Abs. 3 RBG regelt sodann das Verfahren für den Erlass der Planungszonen. Nach lit. a erlässt der Gemeinderat Planungszonen zur Sicherung und Durchführung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Nach lit. b ist der Erlass der Planungszonen öffentlich bekannt zu machen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Inhaberinnen und Inhabern von Baurechten schriftlich mitzuteilen. Nach lit. c kann gegen die Planungszone innert zehn Tagen beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden. Der Beschwerde kommt dabei keine aufschiebende Wirkung zu. Abs. 4 bestimmt sodann, dass Planungszonen für die Dauer von fünf Jahren erlassen werden dürfen. Sodann sind Planungszonen nach Abs. 5 im Grundbuch vorzumerken. Nach Abs. 6 sind Planungszonen bei Rechtskraft der zu sichernden Planung mit öffentlicher Anzeige aufzuheben und beim Grundbuchamt zur Löschung zu beantragen.

- 2.7. Mit der Planungszone wird nicht eine weitere Zonenart umschrieben, sondern den zuständigen Planungsträgern wird ein Instrument zur Sicherung künftiger Nutzungspläne oder Nutzungsplanänderungen zur Verfügung gestellt. Die Planungszone bezweckt somit einen bestehenden räumlichen Zustand mit Blick auf die neue Nutzungsordnung zu sichern. Es soll dabei verhindert werden, dass die Behörde Baubewilligungen für Vorhaben erteilen muss, die den vorgesehenen neuen Vorschriften widersprechen oder die Durchführung der beabsichtigten Planung beeinträchtigen oder verunmöglichen könnten. Die Planungszone stellt also eine vorsorgliche sichernde Massnahme dar und verschafft dem in Entstehung begriffenen Nutzungsplan eine gewisse Vorwirkung (BERNHARD WALDMANN, PETER HÄNNI: Raumplanungsgesetz; 2006, zu Art. 27 Rz 7).
- 2.8. Die Planungszone stellt sich als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar und es müssen deshalb die allgemeinen Voraussetzungen für den Erlass von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vorliegen. Das heisst, die Planungszone muss auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen, und sie muss verhältnismässig sein (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, zu Art. 27, RZ 30 ff.).
- 2.9. Als gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung von Planungszonen kommt direkt Art. 27 RPG in Betracht. Die Anwendung dieser Bestimmung ist nicht vom Ausführungsrecht der Kantone abhängig. Die Kantone müssen aber die zuständigen Behörden bezeichnen (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, zu Art. 27, RZ 30). § 53 Abs. 3 RBG bestimmt, dass der Gemeinderat zum Erlass der Planungszonen zuständig ist. Damit ist die gesetzliche Grundlage zum Erlass der Planungszone gegeben.
- 2.10. Sodann muss am Erlass der Planungszone ein öffentliches Interesse vorhanden sein. Dabei muss zunächst geprüft werden, ob einerseits an einer Änderung der geltenden Nutzungsplanung und andererseits an der Errichtung einer Planungszone zur Sicherung des Revisionsvorhabens ein öffentliches Interesse besteht (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, zu Art. 27, RZ 31).
Der aktuelle Quartierplan „Ortskern“ geht auf das Jahr 1973 zurück. Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Bestän-

digkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. Nach Ablauf des Planungshorizonts jedoch, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt, sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen (Entscheid des Bundesgerichts 1C_384/2016, Erw. 3.2). Vorliegend ist der QP Ortskern weit älter als 15 Jahre. Unter dem Aspekt des Planungsbedürfnisses besteht ein öffentliches Interesse an einer Änderung oder zumindest an einer Überprüfung der geltenden Nutzungsplanung. Das öffentliche Interesse an Planungszonen setzt voraus, dass eine einigermaßen verfestigte und begründete Planungsabsicht besteht und dass die Vorstellung über die künftige Planung zulässig ist. An die Bestimmtheit dieser Absicht dürfen allerdings keine zu hohen Anforderungen gestellt werden, da die Planung ja nicht im Verfahren der Festsetzung von Planungszonen, sondern später verwirklicht wird. Im Allgemeinen genügt das Vorliegen eines Entschlusses des Gemeinwesens, aus dem ein klar umrissener Wille auf Planänderung hervorgeht - einen rechtsförmlichen Beschluss oder gar Planentwürfe braucht es hingegen nicht (BERNHARD WALDMANN, PETER HÄNNI, RAUMPLANUNGSGESETZ, ZU ART. 27 RZ 13; BGE 113 1a 365). Im vorliegenden Fall ist die Planungsabsicht für die Revision des Quartierplans Ortskern zweifelsohne gegeben. So hat der Gemeinderat am 7. Juli 2015 die Revision beschlossen. Des Weiteren wurde unter Miteinbezug der Bevölkerung ein Entwicklungskonzept für den Ortskern erarbeitet. Das Entwicklungskonzept Ortskern wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 31. Oktober 2018 der Bevölkerung präsentiert und diese Veranstaltung war gleichzeitig der Auftakt der öffentlichen Mitwirkung. Alle Parteien, Vereine, Bewohner des Ortskerns und weitere Interessierte waren eingeladen, zum Entwicklungskonzept Ortskern Stellung zu nehmen. Es kann damit mit Fug davon ausgegangen werden, dass eine einigermaßen verfestigte und begründete Planungsabsicht der Einwohnergemeinde Arlesheim besteht. Die Planungszone richtete sich nicht nur gegen die Parzelle Nr. 115, sondern gegen verschiedene Parzellen im Ortskern. Betroffen sind 8 Parzellen. Dabei handelt es sich um Bauten, welche gemäss gültigem Quartierplan drei-geschossig bauen dürften, heute aber im Bestand nur zwei-geschossig gebaut sind. Die Planungszone dient damit als Sicherungsmittel, um die Entscheidungsfreiheit der Behörden bei der geplanten Nutzungsplanung zu erhalten (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 13. Juni 2013 (BVU-RA.13.252). Es besteht somit nicht nur an der Änderung der geltenden Nutzungsplanung, sondern auch an der Errichtung der Planungszone zur Sicherung des Revisionsvorhabens ein öffentliches Interesse.

- 2.11. Auch die Festsetzung von Planungszonen muss wie jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung geeignet und notwendig sein, dass das mit dieser Massnahme verfolgte Ziel erreicht werden kann und zudem muss es in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen, die dem Einzelnen auferlegt werden. Massstab ist also der Zweck, der mit der Planungszone verfolgt wird (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016, Art. 27 RPG, Rz 36). Mit dem Erlass einer Planungszone sollen Vorkehren verhindert werden, welche die Verwirklichung der laufenden Planung verunmöglichen oder erschweren könnten (§ 53 Abs. 1 RBG). Dabei soll die Planungszone nicht einem vollständigen Bauverbot gleichen, sondern Veränderungen sollen möglich sein, soweit sie die Nutzungsplanung nicht erschweren (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN, PRAXISKOMMENTAR RPG: NUTZUNGSPLANUNG 2016, ART. 27 RPG, RZ 38). Mit dem Erlass der Planungszone wird der Status quo bis zum definitiven Entscheid über die zu geltenden Regeln im Quartierplan Ortskern fixiert. Gemäss Publikation im Amtsblatt sind nicht sämtliche Bauvorhaben auf den genannten Parzellen untersagt, sondern innerhalb der Planungszone sind nur noch zweigeschossige Bauten zulässig. D.h. zweigeschossige Bauten könnten auf den mit der Planungszone verhängten Parzellen realisiert werden. Die Planungszone entspricht damit nicht einem kompletten Bauverbot. Der Erlass der Planungszone erfüllt die Voraussetzungen und ist unter den genannten Aspekten verhältnismässig.

- 2.12. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Gemeinde das Baugesuch für Parzelle Nr. 115 beurteilt und mehrfach anpassen liess, obwohl sie gewusst habe, dass das Baugesuch mit den Anforderungen einer zweigeschossigen Baute in der Ortskernzone in Widerspruch stünde. Wie jedoch dem Sachverhalt entnommen werden kann, wurde die Revision des Quartierplans „Ortskern“ vom Gemeinderat bereits am 7. Juli 2015 beschlossen. Das Baugesuch wurde im April 2016 eingereicht und damit nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Ortskernrevision. Die Beschwerdeführer wussten demnach oder hätten wissen müssen, dass eine Revision bevorstand. Der Entscheid des Bauinspektorats erfolgte dann am 23. März 2018. Die Ortskernrevision wurde in der Anfangsphase mit interessierten Gruppen, darunter auch Dorfbewohner, durchgeführt. An einem Workshop am 26. Mai 2018 sprach sich dann eine Mehrheit der dort anwesenden Dorfbewohner dafür aus, zukünftig im historischen Ortskern nur noch zweigeschossige Gebäude zuzulassen. Die Gemeinde konnte somit den Beschwerdeführern zu keinem früheren Zeitpunkt zur Kenntnis bringen, dass das Projekt nicht genehmigt werden könnte, da die Idee, nur noch zweigeschossige Bauten in der Ortskernzone zuzulassen, erst im Mai 2018 aufkam. Gemäss geltendem Quartierplan „Ortskern“ sind auf den mit einer Planungszone verhängten Parzellen dreigeschossige Bauten zulässig. Da sich jedoch die Zonenplanung in Revision befindet, sollen keine Vorkehren getroffen werden, die der zukünftigen Planung zuwiderlaufen. Es wird weiter geltend gemacht, dass erst nachdem die Einsprache der Gemeinde abgewiesen worden sei, diese damit begonnen habe, den Erlass einer Planungszone vorzubereiten. Dieser Argumentation kann vorliegend nicht gefolgt werden, da zum Zeitpunkt des Entscheids des Bauinspektorats im März 2018 der Wille, im historischen Ortskern nur noch zweigeschossige Gebäude zuzulassen, erst zu einem späteren Zeitpunkt - nämlich im Mai 2018 - gefällt wurde.
- 2.13. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass die Publikation im Amtsblatt einer vagen und wenig konkreten Formulierung entspreche. Die Planungsabsicht der Behörden kann sich in Vorstellungen oder gar erst in Entwürfen über die neue Nutzungsordnung erstrecken. Dabei darf die Planungsbehörde nicht auf diese Vorstellungen verpflichtet werden, da sich diese Vorstellungen im Laufe des Planungsverfahrens aufgrund neuer Erkenntnisse und Einsichten wieder ändern kann (HEINZ AEMISEGGER, PIERRE MOOR, ALEXANDER RUCH, PIERRE TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung 2016, Art. 27 RPG, Rz 35). Es spricht damit nicht gegen den Erlass der Planungszone, wenn die kommunale Behörde die Planungszone im Hinblick auf eine „möglicherweise angestrebten zukünftigen Regelung“ erlässt.
- 2.14. Es wird seitens der Beschwerdeführer weiter darauf hingewiesen, dass im Entwicklungskonzept Ortskern der Gemeinde Arlesheim vom 9. Oktober 2018 die angeblich angestrebte ausschliesslich zweigeschossige Ausgestaltung der Häuser im historischen Ortskern keine Erwähnung finde. Das Entwicklungskonzept sagt zwar nicht explizit, dass im alten Ortskern nur noch zweigeschossige Bauten erlaubt sein sollten, jedoch wird ausgeführt, dass sich im historischen Ortskern die zukünftige bauliche Entwicklung an den bestehenden Gebäudevolumen orientieren soll. Es wird weiter ausgeführt, dass eine wesentliche, bauliche Verdichtung nicht angestrebt werde. Die bestehenden Gebäude sollen jedoch zukünftig besser ausgenutzt werden können z.B. mittels Ausbau von Dachgeschossen oder Umnutzung von Scheunen zu Wohnzwecken. Auch wird ausgeführt, dass die für den Ortskern typischen Merkmale wie die Stellungen der Gebäude zur Strasse, die Gebäudeproportionen und die Dachformen erhalten bleiben sollen. Weiter wird ausgeführt, dass sich Um- und Neubauten besonders sorgfältig in den Bestand eingliedern müssten. Damit ist erstellt, dass die Gemeinde in Bezug auf den historischen Ortskern Planungsabsichten hat, welche durch ein Bauprojekt nicht verunmöglicht werden sollen.
- 2.15. Der Regierungsrat erblickt keine Hinweise darauf, dass die Gemeinde die Planungszone bloss erlassen haben soll, um ihre eigenen, mit Verfügung des Bauinspektorates abgewiesenen Interessen im Baugesuchverfahren den Beschwerdeführern gegenüber dennoch

durchsetzen zu können. Die Planungszone wurde nicht nur für die Parzelle Nr. 115, sondern für verschiedene Parzellen entlang der Hauptstrasse verhängt. Damit ist der Erlass der Planungszone weder unangemessen noch rechtsmissbräuchlich.

- 2.16. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Erlass der Planungszone auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Auch sonst ergeben sich keine Hinweise, welche gegen den Erlass der Planungszone sprechen.
- 2.17. Nach § 20a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL; SGS 175) ist das Beschwerdeverfahren, vorbehältlich gewisser Ausnahmen, die hier nicht zutreffen, kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20a Abs. 2 VwVG BL). § 20a Abs. 4 VwVG BL bestimmt, dass Verfahrenskosten, einschliesslich der Entscheidgebühren und der Beweiskosten, bis zum Betrag von 5'000 Franken erhoben werden können. Gemäss § 6 Abs. 1 Bst. c der Verordnung zum Verwaltungsverfahrensgesetz BL (VO VwVG BL, SGS 175.11) beträgt die Entscheidgebühr für einen Beschwerdeentstand CHF 300 bis 600. Im vorliegenden Fall erachtet der Regierungsrat eine Gebühr von CHF 300 als angemessen.

3. **Beschluss**

- ://:
1. Die Beschwerden werden abgewiesen.
 2. Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
 3. Für das Verfahren vor dem Regierungsrat wird eine Entscheidgebühr von CHF 300.- erhoben.

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang des Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Kantonsgericht ist kostenpflichtig (§§ 5, 20 und 43 ff. des Gesetzes vom 16. Dezember 1993 über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung, VPO).

Verteiler:

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 3-fach, für sich und seine Klienten (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde Arlesheim, Domplatz 8, 4144 Arlesheim (eingeschrieben)
- Landeskanzlei
- BUD, Bereich GSK, REA
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich