Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht

vom 8. November 2023 (810 23 38)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle / Pavillon

Besetzung	Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Daniel Ivanov, Markus Clausen, Hans Furer, Daniel Häring, Gerichtsschreiber Martin Michel
Beteiligte	**A.**____, Beschwerdeführerin **B.**____, Beschwerdeführerin gegen **Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft**, Vorinstanz **C.**____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Joël Cedric Burgunder, Advokat **Einwohnergemeinde Arlesheim**, Beigeladene
Betreff	Baugesuch für Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle / Pavillon (Entscheid der Baurekurskommission vom 28. Juni 2022)

A. Am 13. Juni 2019 reichte C.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle sowie einen Pavillon auf den Parzellen Nr. 1554 und Nr. 2143 (nach einer Grenzmutation heute: Nr. 6990), Grundbuch (GB) Arlesheim, ein.

B. Gegen das Baugesuch erhoben A.____ und B.____ als in der Nachbarschaft wohnende Mieterinnen eine Einsprache, welche das Bauinspektorat mit Entscheid Nr. 049/20 vom 11. Juni 2020 abwies, soweit es darauf eintrat.

C. Dagegen erhoben A.____ und B.____, zwischenzeitlich vertreten durch Erik Wassmer, Advokat in Liestal, Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (BRK). Nachdem die BRK am 25. Mai 2021 einen Augenschein durchgeführt hatte, beschloss sie, das Baugesuch der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) zur Begutachtung zu unterbreiten.

D. Die ENHK und die EKD erstatteten am 17. Mai 2022 ein gemeinsames Gutachten (ENHK/EKD-Gutachten) zu Fragen zum Inventar des Bundes von Objekten mit nationaler Bedeutung (ISOS) bzw. zu Denkmalwerten, die im direkten Zusammenhang mit dem zur Beurteilung vorliegenden Bauprojekt stehen.

E. Mit Entscheid Nr. 20-033 vom 28. Juni 2022 wies die BRK die Beschwerde im Sinne der Erwägungen ab und auferlegte den Beschwerdeführerinnen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'000.--. Zudem sprach die BRK der Baugesuchstellerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 15'000.-- zu Lasten der Beschwerdeführerinnen zu.

F. Gegen den Entscheid der BRK erheben A.____ und B.____ (vorübergehend vertreten durch Advokat Erik Wassmer) mit Eingabe vom 6. Februar 2023 Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), mit dem Hauptantrag, der Entscheid der BRK sei aufzuheben und die Baubewilligung betreffend Baugesuch Nr. 0916/2019 sei nicht zu erteilen (Ziff. 1), und Anträgen betreffend die Feststellung der Schutzwürdigkeit von Liegenschaften und Bäumen (Ziff. 2 und 3) sowie Anweisungen an die Baugesuchstellerin (Ziff. 6). Weiter stellen die Beschwerdeführerinnen diverse Eventual- und Subeventualanträge (Ziff. 7 bis 9) sowie Verfahrens- und Beweisanträge, wie Sistierung (Ziff. 4), Einholung von ergänzenden Fachgutachten (Ziff. 5) und Durchführung eines Augenscheins (Ziff. 11).

G. Die Gemeinde Arlesheim verzichtete unter Verweis auf ihre Stellungnahmen im Einspracheverfahren vom 4. November 2019 und 7. Mai 2020 auf eine Vernehmlassung.

H. Die Vorinstanz nahm mit Eingabe vom 14. Juni 2023 zur Beschwerde Stellung und bestreitet die Rügen betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs.

I. Die Baugesuchstellerin, vertreten durch Joël Burgunder, Advokat in Reinach, schliesst mit Vernehmlassung vom 14. Juni 2023 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

J. Mit Präsidialverfügung vom 3. Juli 2023 wies das Kantonsgericht das Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerinnen ab und überwies den Fall der Kammer zur Beurteilung im Rahmen einer Urteilsberatung.

K. Mit Replik vom 30. August 2023 bringen die Beschwerdeführerinnen neu vor, sie hätten, vertreten durch Advokat Michael Pletscher, beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft ein Gesuch um Unterschutzstellung betreffend anthroposophische Bauten und Anlagen entlang der Strasse "Auf der Höhe" eingereicht, weshalb das vorliegende Beschwerdeverfahren zu sistieren sei, bis der Regierungsrat rechtskräftig über die gebotenen Schutzmassnahmen entschieden habe.

L. Mit Duplik vom 13. Oktober 2023 beantragt die Baugesuchstellerin, die von den Beschwerdeführerinnen mit der Replik eingereichten Beilagen 1 bis und mit 11 sowie 13, 14 und 17 seien aus dem Recht zu weisen und der erneut gestellte Antrag auf Sistierung sowie die zusätzlich gestellten Beweisanträge seien abzuweisen.

M. Mit Präsidialverfügung vom 16. Oktober 2023 wies das Kantonsgericht das im Rahmen der Replik gestellte Sistierungsgesuch der Beschwerdeführerinnen ab.

N. Am 27. Oktober 2023 ging eine weitere Stellungnahme der Beschwerdeführerinnen ein.

O. Die Baugesuchstellerin nahm am 6. November 2023 zur Eingabe vom 27. Oktober 2023 Stellung.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g** :

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde ist somit gegeben.

1.2 Die Beschwerdeführerinnen beantragen in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Sistierung des Beschwerdeverfahrens, bis das im ENHK/EKD-Gutachten empfohlene gemeinde- und kantonsübergreifende Schutzkonzept erarbeitet und verabschiedet worden sei sowie bis ein natur-

schutzfachlich begründetes Naturinventar im Grünkorridor zwischen Goetheanumpark und Ermitage erhoben und ein entsprechendes Schutzkonzept erarbeitet und verabschiedet worden sei. Nach der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht die Sistierung des Verfahrens grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot bzw. zum Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV] vom 18. April 1999) und soll die Ausnahme bleiben (BGE 135 III 127 E. 3.4). Eine Sistierung wäre unter anderem dann begründet, wenn das Ergebnis des Verfahrens von jenem eines anderen Verfahrens abhängt oder wenn ein enger sachlicher Zusammenhang zu einem anderen Verfahren besteht. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da alle notwendigen Grundlagen (insbesondere eine vom Regierungsrat genehmigte, rechtskräftige Nutzungsplanung) vorliegen, um das streitige Baugesuch beurteilen zu können. Die Sache ist damit entscheidungsreif und eine Sistierung des kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens fällt unter diesen Voraussetzungen ausser Betracht.

1.3 Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführerinnen Feststellungsbegehren betreffend die Schutzwürdigkeit von Gebäuden und Bäumen stellen. Die Frage, ob vorhandene Gebäude oder Naturwerte dem Bauvorhaben entgegenstehen, ist im Rahmen des Hauptbegehrens (der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs) zu prüfen. Daneben besteht kein schutzwürdiges Interesse an der selbständigen gerichtlichen Beurteilung der Feststellungsbegehren.

1.4 Die weiteren formellen Voraussetzungen sind – mit der vorgenannten Ausnahme (E. 1.3) – erfüllt, sodass insoweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

1.5 Die Beschwerdeführerinnen beantragen weiter die Durchführung eines Augenscheins. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im vorinstanzlichen Verfahren am 25. Mai 2021 und am 17. Januar 2022 (im Beisein einer Delegation der ENHK und der EKD) bereits zwei Augenscheine mit den Parteien durchgeführt wurden. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich sodann deutlich aus den in den Akten liegenden und von den Parteien eingereichten Unterlagen, Plänen und Fotografien, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins durch das Kantonsgericht verzichtet werden kann.

2. Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – verwehrt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

3.1 Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, namentlich der Begründungspflicht durch die Vorinstanz, weil sie sich nicht mit allen vorgebrachten Argumenten (insb. der Frage der Schutzwürdigkeit der Lebensräume und Arten) auseinandergesetzt habe und insbesondere ihre Eingabe vom 13. Juni 2022 nicht erwähnt habe. Weiter bringen sie vor, der Sachverhalt sei hinsichtlich der Naturwerte unvollständig festgestellt worden, weil sich die begutachtenden Kommissionen auf die Themen des Ortsbild- und Denkmalschutzes be-

schränkt hätten. Die Vorinstanz habe sodann die Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 1ter des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966, Art. 14 Abs. 7 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 sowie § 14 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 nicht geprüft und sich mit der Notwendigkeit bestmöglicher Schutz-, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen nur rudimentär auseinandergesetzt. Weiter hätten sie erst im Laufe des Verfahrens vor der BRK von einer Planbereinigung erfahren und sich somit im Baugesuchsverfahren nicht dazu äussern können, was eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs darstelle.

3.2 Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist angesichts der formellen Natur des Gehörsanspruchs vor den weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerinnen zu behandeln (BGE 126 V 130 E. 2b mit Hinweisen). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 137 I 195 E. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2, mit Hinweisen).

3.3 Die Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 BV und § 9 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und der betroffenen Person ermöglichen, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Das ist nur möglich, wenn sowohl die betroffene Person als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 133 III 439 E. 3.3 mit Hinweisen). Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 129 I 236 E. 3.2; BGE 126 I 102 E. 2b; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 19. Juni 2019 [810 17 292 - 296] E. 3.3).

3.4 Diesen Voraussetzungen genügt der angefochtene Entscheid ohne weiteres. Die Vorinstanz hat sich mit den verschiedenen Rügen der Beschwerdeführerinnen ausführlich aus-

einandergesetzt und aufgezeigt, aus welchen Gründen sie das Baugesuch als bewilligungsfähig erachtet. Insbesondere hat sich die Vorinstanz auch eingehend mit der Frage der Schutzwürdigkeit der Lebensräume und Arten auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb das Bauvorhaben den entsprechenden Anforderungen entspricht (vorinstanzlicher Entscheid E. 4). Damit wurden die Beschwerdeführerinnen in die Lage versetzt, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache weiterzuziehen. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist deshalb unbegründet.

4.1 Die Beschwerdeführerinnen bemängeln, dass für die strittigen Bauten eine explizite und rechtskonforme Baubewilligung mit den nötigen Bedingungen und Auflagen fehle. Die Erteilung oder Verweigerung einer Baubewilligung sei ein zentraler Punkt jedes Baubewilligungsverfahrens und mit der blossen Abweisung der Einsprache liege noch keine gültige Baubewilligung vor, müssten doch die zuständigen Behörden das Bauprojekt von Amtes wegen auf seine Rechtskonformität prüfen und allfällige Auflagen machen. Es sei daher zu prüfen, ob es sich um eine gültige Baubewilligung handle, da die Bewilligung weder im Entscheid der BRK noch im Entscheid des Bauinspektorats explizit erteilt worden sei.

4.2 Das kantonale Baubewilligungsverfahren ist in den §§ 124 ff. RBG und den §§ 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 geregelt. Die Baubewilligungsbehörde entscheidet spätestens innert drei Monaten über das Baugesuch sowie über die eingegangenen Einsprachen (§ 128 Abs. 5 Satz 1 RBG). Die Baubewilligung wird gemäss § 129 Abs. 1 RBG erteilt, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und über die Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur rechtskräftig entschieden worden ist. Daraus ergibt sich, dass die Baubewilligungsbehörde über das Baugesuch und über die Einsprachen zusammen entscheidet und im Einspracheverfahren nicht nur über die geltend gemachten Einsprachen, sondern auch über "das Baugesuch" entschieden wird. Im Einspracheverfahren wird somit geprüft, ob das Baugesuch sämtlichen massgeblichen öffentlichen Bestimmungen entspricht. Die Baubewilligung wird nach diesem System hingegen erst erteilt, wenn keine Rechtsstreitigkeiten über die Bewilligungsfähigkeit eines Baugesuchs mehr hängig sind und deshalb mit den Bauarbeiten begonnen werden darf. Der Baubewilligung kommt damit praktisch die Funktion einer Baufreigabe zu (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1P.145/2006 vom 22. Mai 2006 E. 1.1.1 ff.). Demgemäss ist nicht zu beanstanden, dass die vorinstanzlichen Entscheide keine formelle Baubewilligung enthalten, zumal es der Logik des Systems entspricht, die Baubewilligung erst nach dem letztinstanzlichen Entscheid über die Einwände der Beschwerdeführerinnen zu erteilen.

5.1.1 Inhaltlich zu prüfen ist, ob der – für die Realisierung des Bauprojekts notwendige – Abriss des Gebäudes auf den Parzellen Nr. 1554 und Nr. 6990, GB Arlesheim (Auf der Höhe 8, sog. "Haus Kaelin") rechtmässig ist. Die Vorinstanz kam diesbezüglich zum Schluss, das zum Abriss vorgesehene "Haus Kaelin" sei weder kantonal noch kommunal geschützt und auch in keinem Inventar aufgenommen. Aufgrund der Lage der streitbetroffenen Liegenschaft (ISOS-Umgebung, Nähe zum Goetheanum mit anthroposophischer Landschaftsstimmung und zum Schwinbach) sei gestützt auf Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 NHV ein neutrales ENHK/EKD-Gutachten zum Baugesuch in Auftrag gegeben worden. Die im ENHK/EKD-Gutachten vorge-

nommene Würdigung könne vollumfänglich übernommen werden. Die Anthroposophen-Kolonie, im ISOS der Gemeinde Dornach (Kanton Solothurn) als "Gesamtkunstwerk von internationaler Reputation" gewürdigt, präge bis heute die Umgebung des Goetheanumhügels. Aus architekturhistorischer Sicht komme der Kolonie, die sich rund um den Goetheanumhügel auf dem Gemeindegebiet von Arlesheim und Dornach (und später auch Aesch, Kanton Basel-Landschaft) als weltweites Zentrum der Anthroposophie erstrecke, ein sehr hoher Seltenheits-, Alteritäts- und Zeugniswert zu. Das "Haus Kaelin" gelte zwar nicht als überragendes Beispiel der anthroposophischen Architektur, als Teil des "Gesamtkunstwerkes" komme ihm aber ein wichtiger und vielschichtiger Zeugniswert zu. Gestützt auf ihre Analyse hätten die begutachtenden Kommissionen EKD und ENHK für den Projektperimeter und seine relevante Umgebung folgende Schutzziele formuliert: ungeschmälerte Erhaltung der Sichtverbindungen zu und zwischen den prägenden Bauten (Dom, Goetheanum, Schloss Birseck und Burg Reichenstein); Erhaltung des Charakters eines durchgrünten und baumbestandenen Quartiers an der Grenze zu Dornach mit seinem prägenden Baumbestand; Erhaltung der anthroposophisch geprägten Wohn- und Nutzbauten im näheren Umfeld des Goetheanums als Teil eines bedeutenden materiellen architekturhistorischen Zeugnisses rund um das bauliche und geistige Zentrum der Anthroposophie und als Teil des Gesamtkunstwerks "Goetheanum". Aus ortsbildlicher Sicht stelle das ENHK/EKD-Gutachten fest, dass das geplante Bauvorhaben keine der wichtigen Sichtachsen zwischen und zu den ortsbildprägenden Bauten, insbesondere zum Dom und zum Goetheanum, wesentlich tangiere. Zwar würden die beiden geplanten Bauten (sowie der bestehende, auffällige Flachdachbau auf der Nachbarparzelle Nr. 1552) im Blick über den unbebauten Wiesenstreifen nordöstlich der Parzelle Nr. 1552 zusammen mit einem Teil des Dachs des Goetheanums in Erscheinung treten, die Sichtachse jedoch nicht unterbrechen. Diese Sichtachse sei zudem für die Wahrnehmung des Goetheanums in seinem Umfeld von geringer Relevanz. In Bezug auf den Charakter des durchgrünten Quartiers werde das Neubauprojekt höchstens zu einer leichten Beeinträchtigung führen, sofern sichergestellt werde, dass eine quartiertypische Begrünung auch auf den betroffenen Parzellen erhalten bleibe oder neu angepflanzt werde. Der Augenschein habe gezeigt, dass in mehreren Gärten markante Douglasiengruppen zu finden seien. Eine besondere ortsbildliche Bedeutung oder ein gartendenkmalpflegerischer Wert könne aber weder aufgrund der Beschreibungen und Erhaltungsziele im ISOS noch aufgrund der Hinweise aus den konsultierten Quellen begründet werden. Das "Haus Kaelin" (Baujahr 1931) sei ein Beispiel der anthroposophischen Architektur vor dem Hintergrund des neuen Bauens. Aufgrund der späteren Eingriffe habe das "Haus Kaelin" einen Teil seines Zeugniswerts eingebüsst. Gestützt auf den Augenschein, auf das Bauinventar von Arlesheim, auf den "Architekturführer Goetheanumhügel" sowie die weitere verwendete Literatur hätten die begutachtenden Kommissionen das "Haus Kaelin" aufgrund seines baukünstlerischen Eigenwerts innerhalb des Gesamtbestands der plastisch-organischen Architektur von Dornach und Arlesheim nicht als herausragendes Beispiel erachtet. Mit dem Abbruch des "Hauses Kaelin" würde ein zeitnah mit dem Goetheanum entstandenes, von einem Schüler Rudolf Steiners in den ersten Jahren nach dessen Tod entworfenes, anthroposophisch geprägtes Wohnhaus, dessen architektur- und kulturhistorische Bedeutung im Kontext des Gesamtkunstwerks zu lesen sei, unwiederbringlich zerstört und aus dem siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang verschwinden. Die Kommissionen seien zum Schluss gekommen, dass aus ortsbildlicher Sicht die Neubebauung der Parzellen Nr. 1554 und Nr. 6990 zwar grundsätzlich

möglich sei, der Abbruch des "Hauses Kaelin" aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch einen Verlust darstelle, der das Gesamtkunstwerk "Goetheanum" schmälere. Die BRK kam zusammengefasst zum Schluss, dass keine gesetzliche Grundlage vorhanden sei, die einen Abbruch des "Hauses Kaelin" verhindern könnte.

5.1.2 Die Beschwerdeführerinnen bringen unter Bezugnahme auf zwei denkmalpflegerische Stellungnahmen von D.____ vom 10. Januar 2022 und 10. April 2023 (Gutachten D.____) vor, es handle sich beim "Haus Kaelin" und beim "Haus Kirchner" (Parzelle Nr. 1548, GB Arlesheim; Auf der Höhe 10) um ein wertvolles Zweier-Ensemble an markanter Lage. Die beiden Bauten seien von Hermann Ranzenberger als Ensemble konzipiert worden und stellten ein einmaliges Zweier-Ensemble anthroposophischer Wohnbaukultur dar. Wichtig sei, dass die anthroposophische Kolonie in Arlesheim nur am Weg "Auf der Höhe" als eigentliche "Wohnkolonie" vorkomme. Nur an diesem Weg verfüge Arlesheim über ein zusammenhängendes Ensemble aus sechs anthroposophischen Wohnbauten. Im ENHK/EKD-Gutachten würden die genannten ortsbildlichen Aspekte für das "Ensemble Auf der Höhe" nicht näher ausgeführt, sodass ein wesentlicher Teil des Sachverhalts offengeblieben sei. Ebenso seien im ENHK/EKD-Gutachten diverse Fragen nicht beantwortet worden, weshalb ein ergänzendes Gutachten einzuholen sei. Die kantonale Denkmalpflege habe lediglich vermutungsweise erläutert, warum das "Haus Kaelin" nicht im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) figuriere. Sodann vertreten die Beschwerdeführerinnen die Auffassung, die Vorinstanz habe die Empfehlung der ENHK/EKD, "diesem architekturhistorischen Erbe auf dem Gebiet der Gemeinde Arlesheim den nötigen Schutz zukommen zu lassen", missverstanden. Die Empfehlung sei eine Aufforderung an die Gemeinde sowie die kantonalen Behörden, tätig zu werden und ein gemeinde- und kantonsübergreifendes Schutzkonzept zu erarbeiten. Diese Empfehlung sei zugleich eine Verpflichtung für die Rechtsmittelbehörden wie auch für die zuständigen Verwaltungsbehörden, die Schutzfrage vor Erteilung einer Abbruchbewilligung vertieft zu prüfen. Die Vorinstanz ziehe aus der Schutzempfehlung keinerlei Konsequenzen und insbesondere werde nicht geprüft, wie der gebotene Schutz für das "Haus Kaelin" gewährleistet werden könne. Indem die Vorinstanz das "Haus Kaelin" durch Abweisung der Beschwerde zum Abriss freigebe, setze sie sich in unzulässiger Weise über die zentralen Feststellungen und Schutzempfehlungen der ENHK/EKD hinweg.

5.2 Das zu beurteilende Bauvorhaben befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Arlesheim, das Gegenstand des Verfahrens bildende "Haus Kaelin" weist jedoch aus architektur- und kulturhistorischer Sicht einen vielschichtigen Bezug zum im ISOS als Spezialfall aufgeführten Goetheanum und zu den zahlreichen anthroposophisch geprägten Bauten in dessen engerer Umgebung, insbesondere in der Gemeinde Dornach, auf (vgl. ENHK/EKD-Gutachten S. 4 f.). Die vom Vorhaben betroffenen Parzellen Nr. 1554 und Nr. 6990 befinden sich gemäss ISOS Arlesheim in der Umgebungsrichtung III "Neuquartiere auf weiter Sonnenterrasse und am Hang". Diese ist grossräumig nordöstlich, südlich und südöstlich des Ortskerns des ehemaligen Rebdorfs (Gebiet 1) und des angrenzenden Dombezirks (Gebiet 2) ausgeschieden und mit dem Erhaltungsziel "b" versehen. Damit bezeichnet das ISOS Ortsbildteile, die nicht über einen Eigenwert, sondern lediglich über einen Beziehungswert verfügen. In diesen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden (Art. 9 Abs. 5 der Verordnung über

das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS] vom 13. November 2019). Das ISOS erwähnt in diesem Kontext mehrere Sichtachsen in der Umgebungsrichtung II und III mit Sicht auf das Goetheanum. Je näher sich die Bauten an der Grenze zu Dornach befänden, desto mehr seien sie vom steinerschen Baustil beeinflusst. Wie das ISOS ausführt, sind die älteren Quartiere rund um den Ortskern gut erhalten. Die meisten Häuser seien von Gärten mit stattlichem Baumbestand umgeben und besässen mit ihrer grösstenteils lockeren Bebauung eine hohe Wohnqualität. Diese Beschreibung trifft auch auf das Wohngebiet im Umfeld des Projektstandorts zu (vgl. ENHK/EKD-Gutachten S. 5). Das ISOS formuliert für diesen Bereich die Empfehlung: "Die stark durchgrünte Umgebung an der Grenze zu Dornach darf nicht beliebig verdichtet werden." Direkt südlich an Arlesheim grenzt das ISOS-Objekt Goetheanum (Dornach) mit der Beschreibung: "Weltweit bekanntes bauliches und geistiges Zentrum der von Rudolf Steiner gegründeten Anthroposophischen Gesellschaft. Kolossaler Eisenbetonbau in expressionistischer Formensprache, rund um den Hauptbau angeordnete Institutsgebäude und Wohnhäuser in ähnlich plastischen Formen". Das als Spezialfall erfasste Objekt erreicht sowohl bei den Lagequalitäten als auch bei den räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten jeweils die höchste Bewertung. In Bezug auf die Lagequalitäten enthält das ISOS Goetheanum folgende Bewertung: "Besondere Lagequalitäten dank der Situierung der Anlage mit Hauptbau und umgebender Parkanlage auf einer ins Birstal hineinragenden Hangkuppe und wegen des topografischen Bezugs zu den umliegenden Burgen von Arlesheim und Dornach. Grosse Weitwirkung des Goetheanums samt seiner Nebenbauten und der wichtigsten Gebäude der anthroposophischen Wohnkolonie". Die architekturhistorischen Qualitäten bewertet das ISOS Goetheanum wie folgt: "Ausserordentliche architekturhistorische Qualitäten als Gesamtkunstwerk von internationaler Reputation mit dem Goetheanum als plastischer Verkörperung eines geistig-spirituellen Zentrums und als ausgeprägtes Beispiel der expressionistischen Architektursprache in der Schweiz. Besondere architekturhistorische Qualitäten weiterer, von namhaften Architekten nach den Ideen Rudolf Steiners konzipierter Häuser, insbesondere der spiralförmig um das Goetheanum angelegten expressionistischen, heute öffentlichen Institutionen dienenden Bauten" (vgl. dazu auch ENHK/EKD-Gutachten S. 6).

5.3.1 Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (vgl. BGE 120 Ia 270 E. 4.a mit Hinweisen; WALTER ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, S. 222). Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. Nicht alle Objekte, welche dem materiellen Baudenkmalbegriff im Sinne der in den kantonalen Gesetzen genannten (potentiellen) Schutzobjekte und deren Bedeutungskriterien entsprechen, müssen bewahrt werden. Zu erhalten sind lediglich die "schützenswerten", die besonders schutzwürdigen Objekte, an denen ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht (Art. 36 Abs. 2 und 3 BV). Die Unterschutzstellung bedarf in der Regel eines Verwaltungsaktes, mit welchem die Schutzwürdigkeit festgestellt und der damit verbundene Schutzumfang grundeigentümerverbindlich festgestellt wird (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 152 f.). Was schützenswerte Objekte sind, wird von den kantonalen Gesetzgebungen vielfach mit weiteren unbestimmten Rechtsbegriffen näher umschrieben, wie beispielsweise "wichtige Zeugen", "besonderer Wert" oder "herausra-

gende Objekte" (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 138). Eine qualifizierte Anforderung an die Schutzwürdigkeit verlangt auch das Bundesgericht. Nach der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Bauten schützenswert, die als Zeugen und Ausdruck einer Situation für "ihre Entstehungszeit charakteristisch sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.79/2005 vom 13. September 2005, in Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 108/2007 S. 85 f.). Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter, d.h. auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 270 E. 4.a mit Hinweisen). Dieser vom Bundesgericht festgelegte Grundsatz hat seine Gültigkeit nicht nur im gerichtlichen, sondern auch im aussergerichtlichen Feststellungsverfahren. Da in der Regel die Entscheidorgane, sei es bei verwaltungsrechtlichen Instrumenten die Exekutive, bei planungsrechtlichen Instrumenten die Legislative oder die Organe im Rechtsmittelverfahren, nicht über genügend denkmalpflegerische Sachkenntnis verfügen, benötigen diese im konkreten Einzelfall Fachgutachten, um die vom Gesetz geforderten Abwägungen vornehmen zu können. Das denkmalkundliche Gutachten dient der Erfassung der zwei konstitutiven Denkmaleigenschaften, nämlich der materiellen Existenz (Authentizität) des Denkmals und dem Denkmalbeweis, der die bedeutungsvolle Spurenfülle, die der Gegenstand trägt, aufzeigt. Erst aus diesen beiden Elementen lässt sich die dritte rechtlich konstitutive Eigenschaft, das öffentliche Interesse, in der Güterabwägung sachlich richtig bewerten (vgl. zum Ganzen: ENGELER, a.a.O., S. 222). Ein Gutachten, das eine Unterschutzstellung eines Baudenkmals empfiehlt, ist nur ein einzelner Sachaspekt. Bei der Interessenabwägung, ob ein der gesetzlichen Legaldefinition (siehe nachfolgend E. 5.3.3) entsprechendes Baudenkmal zu schützen ist, sind einer Expertise zur Schutzwürdigkeit weitere Sachfragen gegenüberzustellen. Diese können die Zumutbarkeit der Massnahmen für den Grundeigentümer und andere öffentliche Interessen wie beispielsweise die Ziele der kommunalen Raumentwicklung betreffen (ENGELER, a.a.O., S. 224).

5.3.2 Auf Bundesebene ist der Beizug von Fachgutachten der EKD sowie der ENHK oder kantonaler Fachstellen für die Behörden je nach Situation obligatorisch (Art. 7 NHG oder fakultativ (Art. 8 NHG) oder bei besonderen Voraussetzungen (Art. 17a NHG) möglich. Auf kantonaler Ebene wird diese Aufgabe von den entsprechenden Fachstellen (im Kanton Basel-Landschaft: Kantonale Denkmalpflege [KD]), Fachkommissionen oder von Fachleuten ausserhalb der Verwaltung wahrgenommen. Geben die Gutachten der behördlichen Fachinstanzen sachlich genügend Auskunft zu einer denkmalpflegerischen Frage, ist der Verzicht der Rechtsmittelinstanz auf den Beizug einer weiteren Expertise einer privaten Fachperson, im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung, zulässig und verletzt das rechtliche Gehör nicht (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 223). Wird ein Privatgutachten (wie z.B. die Gutachten D.____) im Gerichtsverfahren eingebracht, werden dessen Aussagen als Parteibehauptungen eingestuft, da sie nicht denselben Rang besitzen wie ein Gerichtsgutachten. Das Gericht hat diesfalls zu prüfen, ob die Parteigutachten rechtserhebliche Folgerungen des Gerichts so zu erschüttern vermögen, dass davon abzuweichen ist (vgl. BGE 125 V 351 E. 3c).

5.3.3 Als Teilbereich des Heimatschutzes liegt der Denkmalschutz primär in der Zuständigkeit der Kantone (Art. 78 Abs. 1 BV). Die Bundesverfassung und die Bundesgesetze (z.B. NHG und Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979) beschränken die Kompetenzen des Bundes auf einen eng begrenzten Tätigkeitsbereich im Denkmalschutz (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 109). Es ist in erster Linie Sache der Kantone, darüber zu befinden, welche Objekte schützenswert, also Denkmäler sind (vgl. BGE 120 Ia 270 E. 3b). Kanton und Einwohnergemeinden sorgen zusammen mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Benutzerinnen und Benutzern für Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturdenkmäler als Bestandteil des kulturellen Erbes (vgl. § 102 Abs. 2 KV; § 2 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz [DHG] vom 9. April 1992). Schutzobjekte sind gemäss § 3 Abs. 1 DHG Kulturdenkmäler, an deren Erhaltung wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen, kunsthistorischen, städtebaulichen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Wertes ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Dazu gehören Ensembles, Einzelwerke und deren Fragmente sowie deren Ausstattung. Kulturdenkmäler können namentlich Strassenzüge, Plätze und Ensembles, die in ihrer Gesamtheit schützenswert sind, sein (§ 4 Abs. 1 lit. c DHG). Das Schutzobjekt "Ensemble" wird durch einheitsstiftende Elemente definiert und eingegrenzt, welche das zu schützende "charakteristische Bild" ausmachen. Bei Mehrheiten von Bauten sind die einheitsstiftenden Elemente im Einzelnen aus vorliegenden historischen Siedlungsgrundrissen, Parzellenstrukturen, Wegführungen, wie auch aus baulichen Formen, Strukturen, Funktionen und deren räumlichen Zusammenhängen sowie den historischen Entwicklungsgeschichten zu ermitteln (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 124). Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern können gemäss § 5 Abs. 1 DHG erreicht werden durch: (lit. a) Ausscheidung und Bezeichnung von kommunal schützenswerten Kulturdenkmälern in Zonenplänen, (lit. b) Aufnahme von kantonal schützenswerten Kulturdenkmälern in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IKD) oder (lit. c) Erwerb. Kanton und Einwohnergemeinden erlassen im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baurechts (§ 6 DHG i.V.m. § 29 RBG). Gemäss § 7 Abs. 1 DHG ist es untersagt, das Orts- und Landschaftsbild zu verunstalten. Eine Verunstaltung ist anzunehmen, wenn eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten ist. Bauten und Anlagen sind in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Wo die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes es erfordert, kann die zuständige Fachstelle ausserdem geeignete Bepflanzungen zur Auflage machen (§ 7 Abs. 2 DHG). Nach § 7 Abs. 3 DHG ist es verboten, die geschützten Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. § 104 RBG statuiert, dass alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern sind, dass auf wertvolle Objekte, insbesondere auf wertvolle Orts- und Landschaftsbilder (lit. a), für das Wohnumfeld wertvolle Innenhöfe (lit. b) und für das Siedlungsbild wichtige Baumbestände (lit. c) Rücksicht genommen wird. Auf kommunaler Ebene enthält § 41 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Arlesheim (ZRS) vom 20. April 2016 ein Eingliederungsgebot. Danach sind alle Bauten derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie: Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung

der Baumasse (lit. a); Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung (lit. b); Materialwahl und Farbgebung (lit. c) und Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung (lit. d).

5.3.4 Die beiden Kommissionen ENHK und EKD haben sich in ihrem Gutachten einlässlich mit dem "Haus Kaelin" und den umliegenden Bauten inkl. dem "Haus Kirchner" auseinandergesetzt. Aus dem ENHK-/EKD-Gutachten ergibt sich, dass das "Haus Kaelin" 1931 vom in Dornach lebenden Architekten Hermann Ranzenberger, der als enger Mitarbeiter von Rudolf Steiner massgeblich am Bau des ersten und des zweiten Goetheanums beteiligt war, als Wohngebäude für den Arzt und Forscher Dr. med. Werner Kaelin erbaut wurde. Die lesbar anthroposophische Architektursprache des "Hauses Kaelin" wirke zurückhaltender als bei den jüngeren Wohnbauten in der unmittelbaren Umgebung des Goetheanums, was sich wesentlich auf die zur Bauzeit besser etablierte Moderne zurückführen lasse. Die anthroposophischen Gebäude der 1920er Jahre hätten sich noch stärker an den Vorbildern einer expressionistischen Architektur orientiert, während insbesondere Hermann Ranzenbergers Bauten der frühen 1930er Jahre "die spezifischen Steinerischen Eigentümlichkeiten etwas zurücktreten liessen zugunsten einer offeneren Modernität". Dennoch zeigten sich auch hier in anthroposophischer Formensprache gestaltete Details wie Balkonbrüstungen (in ähnlicher Form zu finden auch beim Haus Ranzenberger II, Domeckstrasse 41, Dornach), Fenstergitter und Geländer. Auf den publizierten bauzeitlichen Plänen fehle der nordwestseitiqe Anbau mit Dachterrasse. Die zentrale Loggia im Erdgeschoss sei zugunsten der neuen, vorgelagerten Terrasse aufgegeben worden. Zudem seien im Erd- und Obergeschoss weitere Abweichungen zwischen den ursprünglichen Plänen und den aktuellen Grundrissen feststellbar. Die bauzeitliche Innenausstattung sei in jüngerer Zeit teilweise ausgebaut und eingelagert worden. Die Südwestfassade orientiere sich mit ihren Fenstern, Loggien und Terrassen auf den leicht abfallenden, mit einer niedrigen Stützmauer terrassierten Garten. Eine konkav geschwungene Pergola aus Steinstelen markiere den Geländesprung und fasse einen kleinen, mit polygonal gebrochenen Natursteinplatten eingefassten Gartenteich ein. Das "Haus Kirchner" (Parzelle Nr. 1548) sei im selben Jahr 1931 vom selben Architekten Hermann Ranzenberger für den kaufmännischen Leiter des Klinisch-Therapeutischen Instituts in Arlesheim, Erich Kirchner, erbaut worden. Das baumumstandene Einfamilienhaus sei kleiner als das weiter oben liegende Nachbargebäude, in seiner architektonischen Ausgestaltung sei es diesem aber auffällig ähnlich. Das "Haus Kirchner" sei gegenüber der Quartierstrasse abgedreht und genau ost-west-orientiert. Es richte sich auf einen ausgedehnten Obstgarten aus – auf historischen Luftbildaufnahmen als Kräuter- und Gemüsegarten erkennbar –, der sich unterhalb der westlich vorgelagerten Terrasse auf Parzelle Nr. 556 befinde. Entlang des Quartiersträsschens "Auf der Höhe", das in einen Fusspfad über den Schwinbach münde, reihten sich weitere anthroposophisch geprägte Bauten auf, allesamt von Gärten umgeben. Der früheste unter ihnen sei das nach Entwürfen von Rudolf Steiner 1919 erbaute Haus Vreede (Auf der Höhe 1), mit dem die bauliche Entwicklung entlang der kleinen Quartierstrasse eingesetzt habe. Neben den bis 1956 nach dem Vorbild der von Rudolf Steiner geprägten plastisch-organischen Architektur ausgeführten Wohnhäuser in Eisenbeton seien in den 1920er Jahren zwei im Chaletstil errichtete Wohnbauten für Mitglieder der Anthroposophischen Gesellschaft (Nr. 3 [abgebrochen] und Nr. 5) entstanden; das Haus "Auf der Höhe 6" sei um 2010 einem Ersatzneubau gewichen. Möglicherweise aufgrund der Nähe zu den hauptsächlich in Arlesheim angesiedelten medizinischen und therapeutischen Institutionen – die Ita-Wegman-Kli-

nik, der Sonnenhof, die Weleda AG aus den 1920er Jahren oder die Lukas-Klinik von 1963 –, seien die Häuser am Quartiersträsschen zu Beginn vor allem von Ärztinnen und Ärzten sowie von der anthroposophischen Medizin und Therapie nahestehenden Personen bewohnt worden.

5.3.5 Mit Stellungnahme vom 14. Juni 2023 hat sich sodann die KD mit der Frage des Bestehens eines schützenwerten Ensembles der beiden Häuser "Kaelin" und "Kirchner" bzw. des Gebiets "Auf der Höhe" auseinandergesetzt. Darin ist die KD zum Schluss gekommen, dass weder das BIB noch das ISOS Hinweise darauf gäben, dass es sich hierbei um schützenswerte Einzelobjekte bzw. gar ein schützenswertes Ensemble handeln würde. In Bezug auf das ISOS könne dies explizit nachvollzogen werden, da es ausdrücklich festhalte: "Im hier anschliessenden Wohnquartier (III) bieten mehrere Achsen Sicht auf das Goetheanum; je näher sie an der Grenze zur Nachbargemeinde Dornach stehen, desto mehr sind die Bauten beeinflusst vom steinerschen Baustil". Das ISOS habe somit die "anthroposophische Wohnkolonie" erkannt, sich aber nicht veranlasst gesehen, für diese Bauten eine Schutzempfehlung auszusprechen. Auch das ISOS Goetheanum, das mit der Umgebungszone III ein Gebiet auf Arlesheimer Boden aufweise, dehne diese Umgebungszone nicht auf die direkt anschliessende Strasse "Auf der Höhe" aus, um für diese Bauten eine Schutzempfehlung auszusprechen. Mit diesen schlüssigen Ausführungen hat die KD als in Denkmalfragen zuständige kantonale Fachstelle aufgezeigt, dass im Rahmen der ISOS-Aufnahme in Bezug auf die Häuser "Kaelin" und "Kirchner" und die "anthroposophische Wohnkolonie Auf der Höhe" weder schützenswerte Einzelobjekte noch ein schützenwertes Ensemble erkannt wurden. Zudem haben die eidgenössischen Fachkommissionen ENHK und EKD sämtliche in diesem Gebiet vorhandenen Objekte (darunter insbesondere die Häuser "Kaelin" und "Kirchner") untersucht und gewürdigt (siehe vorne E. 5.3.4). Dabei haben auch die Kommissionen weder ein schützenwertes "Ensemble Kaelin/Kirchner" noch ein "Ensemble Auf der Höhe" erkannt und dementsprechend auch keine diesbezüglichen Schutzempfehlungen ausgesprochen. Diese Würdigung erfolgte im Übrigen in Kenntnis des Gutachtens D.____ vom 10. Januar 2022, in welchem das "Haus Kaelin", das "Haus Kirchner" und die weiteren nach anthroposophischen Grundsätzen gestalteten Häuser an der Quartierstrasse "Auf der Höhe" als stimmiges Ensemble bezeichnet wurden. In Übereinstimmung mit der KD ist somit festzustellen, dass vorliegend keine schützenswerten Ensembles ersichtlich sind, welche dem Bauprojekt entgegenstehen würden. Daran vermögen auch die neueren Privatgutachten, die erneut das Vorliegen eines Ensembles behaupten, nichts zu ändern.

5.3.6 Festzustellen ist weiter, dass weder der Kanton noch die Gemeinde das "Haus Kaelin" unter Schutz gestellt haben. Insbesondere wurden weder grundeigentümerverbindliche Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG; § 29 Abs. 1 und 2 RBG; § 6 DHG; § 16 ZRS) ausgeschieden noch wurden andere Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG; § 29 Abs. 3 RBG; § 5 DHG) angeordnet. Die Nichtunterschutzstellung durch Kanton und Gemeinde ist vorliegend ebenfalls nicht zu beanstanden, zumal die KD in ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2023 klar aufgezeigt hat, dass sowohl das "Haus Kaelin" wie auch das "Haus Kirchner" im Rahmen der Inventarisation des BIB zur Klärung der kantonalen und kommunalen Schutzwürdigkeit überprüft wurden. Der Inventarisator hat sämtliche Gebäude innerhalb des Siedlungsgebiets, die vor 1970 gebaut wurden, besucht und die schützenswerten Gebäude nach einem festen Kriterienkatalog ausge-

wählt. Dabei hat der Inventarisator weder das "Haus Kaelin" noch das "Haus Kirchner" als schutzwürdig eingestuft. Die vom Inventarisator vorgenommenen Einstufungen wurden anschliessend von einer speziell für das BIB bestellten Fachkommission überprüft und nicht beanstandet. Dieses in den Jahren 2000 bis 2008 (in der Gemeinde Arlesheim von Mai 2005 bis Juli 2005) durchgeführte Inventarisationsprojekt hat aufgrund der vom Landrat vorgegebenen Ressourcen zwar nicht vorgesehen, nicht in das Inventar aufgenommene Objekte (wie z.B. die Häuser "Kaelin" und "Kirchner") ebenfalls zu dokumentieren, was jedoch nichts daran zu ändern vermag, dass die Prüfung effektiv vorgenommen wurde.

5.4.1 Die Beschwerdeführerinnen kritisieren sodann das ISOS Arlesheim, insbesondere im Zusammenhang mit dem "Ensemble Auf der Höhe", als unzureichend. Die unzureichende Abbildung des "Ensemble Auf der Höhe" in den Beschreibungen und Zielsetzungen des ISOS Arlesheim werde auch im Rechtsgutachten zur Frage des Schutzes des "Hauses Kaelin" (inkl. Ensemble der dortigen anthroposophischen Baugruppe mit Umschwung) von Prof. Dr. E.____ vom 3. April 2023 (Rechtsgutachten E.____) beschrieben. Darin werde ausgeführt, dass die ISOS-Aufnahmen Goetheanum (Dornach) und Arlesheim bezüglich der anthroposophischen Wohnkolonie ungenügend aufeinander abgestimmt seien und die Ortsbildaufnahme bezüglich der Berücksichtigung der anthroposophischen Wohnkolonie namentlich im Bereich "Auf der Höhe" unvollständig sei. Solche Unstimmigkeiten kämen bei den separat erstellten ISOS-Aufnahmen leider teilweise vor. Ebenso komme das zweite Gutachten D.____ vom 10. April 2023 zum Schluss, dass eine Aktualisierung des Ortsbildschutzes angezeigt sei und das ISOS Arlesheim heute in gewissen Bereichen selbst von Fachleuten nicht mehr nachvollzogen werden könne.

5.4.2 Der von den Beschwerdeführerinnen erhobenen Kritik ist entgegenzuhalten, dass der Bund einschreiten könnte, wenn er feststellen muss, dass der Kanton oder andere zuständige Instanzen die Bedeutung eines Objektes unterschätzen. Dies gilt auch, wenn die Schutzwürdigkeit oder die nationale Bedeutung noch nicht abgeklärt ist, namentlich wenn ein vermutungsweise schützenswertes Objekt wegen fehlender Aktualisierung im ISOS oder in einem anderen bundesrechtlichen Inventar noch nicht erfasst ist (MEINRAD HUSER, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2022 S. 135). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung der Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 78 Abs. 2 BV; Art. 3 Abs. 1 NHG). Der Bund kann insbesondere Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung vertraglich oder, wenn dies nicht möglich ist, auf dem Weg der Enteignung erwerben oder sichern (Art. 15 Abs. 1 NHG). Soweit der Schutz des Objekts anderweitig sichergestellt ist, entfallen derartige Massnahmen. Bei unmittelbarer Gefahr kann das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) oder das Eidgenössische Departement des Innern (EDI) ein solches Objekt gemäss Art. 16 NHG durch befristete Massnahmen unter den Schutz des Bundes stellen und die nötigen Sicherungen zu seiner Erhaltung anordnen (vgl. ALEXANDER REY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 4.86 f.). Art. 16 NHG bietet aufgrund der vorübergehenden Kompetenzerweiterung zugun-

sten des Bundes insbesondere geschichtlichen Stätten und Kulturdenkmälern noch zusätzlichen Schutz. Danach kann der Bund einschreiten, wenn er feststellen muss, dass der Kanton oder andere zuständige Instanzen die Bedeutung eines Objekts von nationaler Bedeutung unterschätzen, oder wenn die für sie verfügbaren vorläufigen Schutzvorkehren ausgeschöpft sind (vgl. KARL-LUDWIG FAHRLÄNDER, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Auflage, 2019, Art. 16 NHG N 8). Die eidgenössischen Fachkommissionen ENHK und EKD empfehlen zwar – offensichtlich im Hinblick auf künftige Planänderungen – dem architekturhistorischen Erbe auf dem Gebiet der Gemeinde Arlesheim den nötigen Schutz zukommen zu lassen. Sie attestieren sodann dem "Haus Kaelin" als Teil des Gesamtkunstwerks Goetheanum einen wichtigen und vielschichtigen Zeugniswert, auch wenn das "Haus Kaelin" nicht als überragendes Beispiel der anthroposophischen Architektur gilt. Aus ortsbildlicher Sicht erachten die Kommissionen die Neubebauung der Parzelle Nr. 1554 und Nr. 6990 aber als grundsätzlich möglich, auch wenn der Abbruch des Gebäudes einen Verlust darstelle, der das Gesamtkunstwerk Goetheanum schmälere. In Bezug auf die eigens formulierten Schutzziele kommen die Kommissionen zum Schluss, dass das geplante Bauvorhaben keine der wichtigen Sichtachsen zwischen und zu den ortsbildprägenden Bauten, insbesondere zum Dom und zum Goetheanum wesentlich tangiere. Im Rahmen der vorgenommenen Beurteilung verzichteten die Kommissionen jedoch darauf, eine Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" zu fordern. Ebenso haben die Kommissionen – trotz der Nichtunterschutzstellung und dem drohenden Abriss des "Hauses Kaelin" – davon abgesehen, befristete bzw. provisorische Schutzmassnahmen nach Art. 16 NHG (bzw. § 19 DHG) zu erlassen bzw. zu fordern. Daraus ist zu schliessen, dass die Kommissionen die Schutzwürdigkeit oder die nationale Bedeutung des "Hauses Kaelin" als genügend abgeklärt erachteten.

5.5.1 Die Beschwerdeführerinnen halten sodann die kantonale Denkmalschutzgesetzgebung für ungenügend. Zu diesem Schluss komme auch das Rechtsgutachten E.____. Seit dem Bundesgerichtsentscheid BGE 147 I 308 stehe fest, dass die Kantone bei ihrer Denkmalschutzgesetzgebung auch das Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (sog. Granada-Übereinkommen) zu beachten hätten. Demnach hätten die Mitgliedstaaten bzw. die kantonalen Gesetzgeber dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Baudenkmäler wirksam geschützt werden. Die kantonalen Denkmalschutzgesetze müssten sich an diese Vorgaben halten und eine Verletzung derselben könne auch im konkreten Einzelfall gerügt werden. Damit sei klar, dass die kantonale Denkmalschutzgesetzgebung im Lichte des Granada-Übereinkommens ausgelegt werden müsse und für besonders bemerkenswerte Baudenkmäler bzw. besondere Baugruppen eine Schutzpflicht bestehe. Im Weiteren sei es aufgrund des Übereinkommens unzulässig, dass Schutzmassnahmen an das Einverständnis der Eigentümerschaft gebunden würden. In diesem Sinn sei die Vorschrift von § 8 Abs. 1 DHG mit einem faktischen Vetorecht der Eigentümerschaft betreffend eine Aufnahme in das IKD mit übergeordnetem Recht nicht mehr vereinbar, bzw. könne im konkreten Fall nicht mehr angewendet werden. Aufgrund der völkerrechtlichen Auslegung von § 2 DHG bestehe die Pflicht, einen kommunalen bzw. kantonalen Schutz des "Hauses Kaelin" vertieft zu prüfen. Weiter müssten provisorische Schutzmassnahmen für das "Haus Kaelin" mit Umschwung erlassen werden.

5.5.2 Die Beschwerdeführerinnen verkennen in Bezug auf die von ihnen kritisierte aktuelle Fassung von § 8 Abs. 1 DHG, dass diese Bestimmung (in Kraft seit 1. Juli 2018) bei der Prüfung der Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" noch gar nicht zur Anwendung gelangen konnte. Die Unterschutzstellung wurde nämlich im Rahmen der Inventarisation (siehe dazu vorne E. 5.3.6) und der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim geprüft, welche mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1024 vom 4. Juli 2017 genehmigt wurde. Damit gelangte § 8 Abs. 1 DHG in der Fassung vom 1. Januar 2015 zur Anwendung, welche wie folgt lautete: "Der Regierungsrat nimmt nach Anhören der Einwohnergemeinden schützenswerte Kulturdenkmäler in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler auf". Diese Fassung verlangte somit noch kein Einverständnis der Eigentümerschaft. Ergänzend bleibt diesbezüglich anzufügen, dass die Nicht-Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" keine Folge der fehlenden Zustimmung der damaligen Eigentümerschaft, sondern eine Folge der fehlenden Schutzwürdigkeit war.

5.6.1 Die Beschwerdeführerinnen gehen unter Bezugnahme auf das Rechtsgutachten E.____ weiter davon aus, dass sich im Rahmen einer akzessorischen Überprüfung des geltenden Zonenplans der Gemeinde Arlesheim aufgrund der vorliegenden neuen Erkenntnisse (dem ENHK/EKD-Gutachten, den Gutachten D.____ und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Granada-Übereinkommen) die bisherige unbelastete Zonenzuweisung W2 für die Baugrundstücke nicht aufrecht erhalten lasse und von der Gemeinde überprüft werden müsse. Damit fehle für das Bauprojekt einstweilen das Erfordernis der Zonenkonformität. Überdies müssten aufgrund der in den erwähnten Gutachten festgestellten nationalen, ja sogar internationalen Bedeutung des Goetheanums und der dieses umgebenden anthroposophischen Wohnkolonie die Frage der Aufnahme des an erhöhter Stellung stehenden "Hauses Kaelin" bzw. der anthroposophischen Baugruppe im Gebiet "Auf der Höhe" ins IKD-Inventar geprüft werden, was angesichts des hängigen Baubewilligungsverfahrens provisorische Schutzmassnahmen im Sinne von § 19 DHG erfordere. Die im Baubewilligungsverfahren zuständigen Entscheidungsbehörden seien verpflichtet, bei der KD entsprechende Abklärungen zu treffen.

5.6.2 In Bezug auf die von den Beschwerdeführerinnen geforderte Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" ist festzuhalten, dass im Baubewilligungsverfahren eine Interessenabwägung betreffend die Rechtfertigung der Unterschutzstellung und Anordnung von Schutzmassnahmen grundsätzlich nicht mehr zulässig und die Abweichung vom rechtskräftig festgesetzten Schutzumfang oder von den Schutzzielen nicht möglich ist, d.h. diese dürfen weder ausgeweitet noch reduziert werden. Ein gegebenenfalls unzureichender Schutzentscheid kann auf der Stufe der Baubewilligung nicht mehr korrigiert werden, was sich insbesondere aus dem Vertrauensschutz ergibt. Vorbehalten bleiben die Fälle der Revision oder des Widerrufs eines Schutzentscheids (vgl. ANNINA NAOMI FEY, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, 2023, S. 99 f., mit Hinweisen).

5.6.3 Im Falle der Revision ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkreti-

sierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_60/2020 vom 25. November 2020 E. 3.1). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.1 mit Hinweisen).

5.6.4 Die Beschwerdeführerinnen sehen eine erhebliche Änderung der Verhältnisse insbesondere aufgrund der Erkenntnisse aus den Gutachten und der Rechtsprechung zum Granada-Übereinkommen. In Bezug auf das Rechtsgutachten E.____ ist zunächst festzuhalten, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einem Rechtsgutachten einer Verfahrenspartei kein eigentlicher Beweiswert zukommt. Es handelt sich nicht um ein Beweismittel, sondern lediglich um die Untermauerung einer Rechtsauffassung der entsprechenden Partei. Damit untersteht ein solches Rechtsgutachten – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin, welche das Rechtsgutachten E.____ gestützt auf § 6 Abs. 2 VPO aus dem Recht gewiesen haben will – nicht dem Novenverbot, und es ist unmassgeblich, ob der angefochtene Entscheid Anlass zur Einholung des Gutachtens gegeben hat (vgl. dazu BGE 138 II 217 E. 2.4). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ergeben sich aber aus den verschiedenen Gutachten keine neuen relevanten Erkenntnisse. In Bezug auf das Granada-Übereinkommen ist sodann festzuhalten, dass dieses die Vertragsparteien unter anderem zur Inventarisierung der schutzwürdigen Baudenkmäler, Baugruppen und Stätten verpflichtet sowie dazu, geeignete rechtliche Schutzmassnahmen zu treffen. Diese Bestimmungen richten sich nicht direkt an die rechtsanwendenden Behörden, sondern verpflichten die Vertragsstaaten zum Erlass entsprechender Normen, d.h. zur Rechtsetzung; es handelt sich somit um Gesetzgebungsaufträge und nicht um direkt anwendbare Bestimmungen. Für den Bürger folgen daraus keine Rechte und Pflichten (vgl. ENGELER, a.a.O., S. 98; vgl. REY, a.a.O., Rz. 4.74). Weiter ist festzuhalten, dass die Gemeinde erst mit Beschluss vom 20. April 2016 die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert hat. Diese Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1024 vom 4. Juli 2017 genehmigt. Aufgrund fehlender erheblicher Änderungen sowie der kurzen Geltungsdauer des Nutzungsplans überwiegt das Interesse an der Planbeständigkeit dieser Zonenvorschriften vorliegend klar, weshalb eine akzessorische Prüfung derselben ausser Betracht fällt. Vielmehr ist der damals getroffene Entscheid, das "Haus Kaelin" nicht unter Schutz zu stellen, zu akzeptieren.

5.7 Soweit die Beschwerdeführerinnen die Interessenabwägung der Vorinstanz in Bezug auf die Eingliederung sowie Rücksichtnahme auf Orts- und Landschaftsbilder bzw. wichtige Baumbestände gemäss § 104 RBG, § 7 DHG sowie §§ 26 und 41 ZRS kritisieren, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit der Eingliederung auseinandergesetzt und zutreffend dargelegt, dass sich das Bauvorhaben auch in dieser Hinsicht als bewilligungsfähig erweist. Daran vermag auch die von den Beschwerdeführerinnen im Rahmen der Replik vorgebrachte "Vertiefungsstudie Schlüsselraum Goetheanum der Gemeinde Dornach vom Mai 2019" nichts zu ändern, zumal diese Studie eine andere Gemeinde und einen anderen Kanton betrifft und somit im vorliegenden Fall nicht massgebend ist.

5.8 Zusammenfassend ist somit der Vorinstanz zuzustimmen, dass keine Rechtsgrundlage zur Verhinderung des Abrisses des "Hauses Kaelin" ersichtlich und der Abriss des Gebäudes somit rechtmässig ist.

6.1 Weiter ist umstritten, ob die auf den Bau- und Nachbarparzellen vorhandenen Naturwerte dem Bauprojekt entgegenstehen. Die Vorinstanz führte hinsichtlich der vorhandenen Naturwerte im angefochtenen Entscheid aus, der Einsatz eines professionellen Baumpflegers, der die Gesundheit der Bäume während des gesamten Bauprojekts überwache, sei eine Auflage der Baubewilligung. Weiter werde eine Auflage in die Baubewilligung aufgenommen, wonach die naturnahe Umgebungsgestaltung gemäss eingereichtem Plan verbindlich umzusetzen sei. Neue und wegfallende Bäume seien bereits in der verbindlichen Umgebungsplanung des Baugesuchs verzeichnet. Entscheidend sei auch, dass die wegfallenden Bäume durch hochstämmige Obstbäume und eine vielfältige Umgebungsgestaltung kompensiert würden. Die im ENHK/EKD-Gutachten geforderte Sicherstellung der quartiertypischen Begrünung sei aufgrund der Baubewilligungsauflagen gegeben.

6.2 Die Beschwerdeführerinnen halten der Vorinstanz vor, sie sei nicht auf die wesentlichen Fragen der Schutzwürdigkeit der Lebensräume und Arten inkl. Vernetzungsfunktion sowie der Schutzwürdigkeit der Bäume auf den Projekt- und Nachbarparzellen eingegangen. Die Vorinstanz beschränke sich darauf, eine veraltete Stellungnahme der Abteilung Natur und Landschaft (Fachstelle NL) als kantonale Fachstelle wiederzugeben. Die Bäume seien Teil eines schützenswerten Lebensraums, weshalb deren Fällung Art. 18 Abs. 1ter NHG und Art. 14 NHV widersprechen würde. Dabei berufen sich die Beschwerdeführerinnen unter anderem auf ein Privatgutachten zu Naturschutzwerten im Perimeter des Quartierplans Schwinbach Süd vom 10. Februar 2020 von F.____ und ein ornithologisches Privatgutachten vom Juli 2020 von G.____. Mit der Replik reichten die Beschwerdeführerinnen sodann noch ein Fledermausgutachten vom 28. August 2023 ein, woraus sich ergebe, dass der Garten des "Hauses Kaelin" Teil eines wertvollen Vernetzungskorridors sei. Unzutreffend sei, dass die Bäume keinen gartendenkmalpflegerischen Wert aufwiesen. Das Gutachten D.____ vom 10. April 2023 zeige auf, dass die Douglasien sowie die beiden Birken zur Bauzeit im Jahr 1931 gepflanzt worden seien. Der ökologische Wert der Bäume sei durch die Stellungnahme der Fachstelle NL vom 28. Februar 2022 bestätigt worden, welche die Bäume als schützenswert einstufe. Ausserdem besässen die Douglasien und Birken einen hohen ökologischen Wert – die früher verbreitete Ansicht, dass Douglasien nur einer geringen Anzahl Arten Lebensraum böten, sei falsch. Im Gegenteil böten sie einer grossen Anzahl Arten einen Lebensraum und würden infolge der Klimaerwärmung im Kanton Basel-Landschaft als Baum der Zukunft zurzeit weitverbreitet gepflanzt. Ebenso falsch sei die Aussage, dass dieser Douglasienbestand einer Verjüngung bedürfe, da die Bäume bei einer Lebensdauer von 400-600 Jahren gerade erst das "Erwachsenenalter" erreicht hätten. Es müsse betont werden, dass die Fachstelle NL in vorbildlicher Weise auf ihre Kritik reagiert habe. So sei die Fachstelle NL bereit gewesen, diese ernsthaft zu prüfen und sei in vielen Bereichen zum Schluss gekommen, dass die Kritik berechtigt gewesen sei. Die Fachstelle NL habe daher, nachdem sie die Parzellen und insbesondere den Baumbestand anlässlich zweier Augenscheine besichtigt hatte, im Februar und Mai 2022 zwei weitere Stellungnahmen verfasst, in denen sie ihre frühere Argumentation in wesentlichen Punkten

korrigiert habe. Die Stellungnahme der Fachstelle NL vom 28. Februar 2022 stufe die vom Bauprojekt betroffenen Bäume auf den Projekt- und Nachbarparzellen als schützenswert und erhaltenswert ein und erachte die Projektparzellen als schützenswerten Lebensraum. Die Beschwerdeführerinnen rügen sodann, dass während der letzten Zonenplanrevision der Gemeinde Arlesheim auf den Projektparzellen kein Naturinventar erhoben worden sei. Insofern liege eine unvollständige Sachverhaltsermittlung vor. Die besonders wichtige Vernetzungsfunktion der Bäume auf den Liegenschaften Auf der Höhe 6, 8 und 10 sei übrigens auch daran erkennbar, dass die Gemeinde bei der letzten Zonenplanrevision am Wanngartenweg zwischen der Quartierstrasse "Auf der Höhe" und der Ermitage eine sogenannte Grünvernetzungsachse in die Zonenbestimmungen aufgenommen habe. Diese Massnahme im Zonenplan beweise, dass auch die Gemeinde die grosse Vernetzungsfunktion des Grünkorridors zwischen Goetheanum und Ermitage erkannt habe. Die Fällung des gesamten Baumbestandes auf den Projektparzellen sowie der drohende mittelfristige Verlust der ortsbildprägenden Nachbarsbäume stelle somit auch eine Verletzung von § 9 Abs. 1 NLG dar. Es treffe zwar durchaus zu, dass sowohl die bauhistorische Beurteilung von Gebäuden und Gebieten als auch das Unterschutzstellen von Bäumen und Naturwerten grundsätzlich der Gemeinde als Trägerin der kommunalen Planungshoheit obliege. Nachdem diese Aspekte bei der Zonenplanrevision nachweislich nicht berücksichtigt worden seien, sei die Zonenplanung unter Berücksichtigung dieser Aspekte zu überarbeiten.

6.3.1 Die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume in der natürlichen Vielfalt ist seit den 1960er Jahren verfassungsrechtlich geboten (Art. 24^{sexies} Abs. 4 aBV; heute: Art. 78 Abs. 4 BV). Zum Vollzug dieses Auftrags wurden 1966 die ersten Biotopschutzbestimmungen des NHG erlassen und seither mehrfach ergänzt. Hinzu kommen zahlreiche Bestimmungen der Spezialgesetzgebung und des kantonalen Rechts (vgl. ALEXANDRA GERBER, Biotopschutz und ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet: dringend benötigt und rechtlich geboten, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2018 S. 4). Das RPG sieht vor, dass die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (Art. 1 Abs. 2 lit. a) und die Landschaft zu schonen sind; insbesondere sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG). Art. 18 Abs. 1bis NHG verlangt den besonderen Schutz von Standorten, die besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen oder eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen, und nennt verschiedene Beispiele, wie etwa Uferbereiche, Hecken, Feldgehölze oder Trockenwiesen. Die gesetzlichen Kriterien werden in Art. 14 Abs. 3 NHV konkretisiert: Zu den schützenswerten Lebensräumen (Biotopen) zählen einerseits die in Anhang 1 zur NHV aufgeführten Lebensraumtypen, andererseits alle Standorte, an denen geschützte oder gefährdete und seltene Pflanzen- und Tierarten vorkommen bzw. aufgrund der besonders günstigen Voraussetzungen vermutet werden. Hinzu kommen Standorte, die für die Mobilitätsansprüche der Arten oder ihre Vernetzung wichtig sind, wie z.B. Wildtierkorridore (vgl. GERBER, a.a.O., S. 5).

6.3.2 Gemäss Art. 18b Abs. 1 NHG sorgen die Kantone für Schutz und Unterhalt der Biotope von regionaler und lokaler Bedeutung. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung handelt es sich dabei um eine vom Bund den Kantonen übertragene Bundesaufgabe (BGE 133 II 220 E. 2.2 mit Hinweis; Urteil des Bundesgerichts 1C_653/2019 vom 15. Dezember 2020 E. 3.1). Im Kanton Basel-Landschaft wird Art. 18b NHG unter anderem in § 12 NLG umgesetzt, wonach

der Regierungsrat nach Anhören der Einwohnergemeinden schützenswerte Naturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung in das Inventar der geschützten Naturobjekte aufnimmt. Die Aufnahme von Naturobjekten ist gemäss § 23 Abs. 1 NLG im Amtsblatt zu veröffentlichen. Bei der Aufnahme von schützenswerten Naturobjekten ins kantonale Inventar handelt es sich um eine Verfügung, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergeht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 5.3.3). Auf kommunaler Stufe erfolgt die Umsetzung des Biotopschutzes im Rahmen der Nutzungsplanung, indem Grünzonen (§ 12 ZRS), Naturschutzzonen (§ 13 ZRS), Uferschutzzonen (§ 14 ZRS) oder Grünvernetzungsachsen (§ 21 ZRS) ausgeschieden oder die Rücksichtnahme auf Biotope im Zonenreglement angeordnet wird (vgl. z.B. § 11.11 ZRS "Zone mit Quartierplanpflicht Schweinbach Süd").

6.3.3 Die grundeigentümerverbindliche Durchsetzung des Biotopschutzes im Sinne von Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1bis NHG erfordert grundsätzlich eine den jeweiligen Lebensraum betreffende Anordnung der dafür zuständigen kantonalen resp. kommunalen Behörde. Da Biotope häufig nicht ohne Fachkenntnisse erkennbar sind, haben die Planungsbehörden (die Gemeinden) rechtzeitig abzuklären, ob und wo es im Planungsperimeter noch schützenswerte Lebensräume für einheimische Pflanzen- und Tierarten gibt. Die im Planungsperimeter vorhandenen und daran angrenzenden Biotope müssen vor Erlass und Revision von Nutzungsplänen festgestellt werden (Art. 15 Abs. 5 NHV). Die hierfür nötigen Erhebungen stellen notwendige Grundlage der Ortsplanung dar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_134/2014 vom 15. Juli 2014 E. 3.3). Die Gemeinde darf sich bei diesen Erhebungen nicht darauf beschränken, die bestehenden (und geplanten) Inventargebiete von lokaler, regionaler und überregionaler Bedeutung zu berücksichtigen, sondern muss prüfen, ob weitere Standorte die Kriterien von Art. 14 Abs. 3 NHV erfüllen (vgl. GERBER, a.a.O., S. 6). Die Inventarisierung von Schutzobjekten aufgrund von Natur- und Heimatschutzvorschriften gilt im Übrigen nach herrschender Auffassung nicht als planerische Tätigkeit, sondern als Bestandsaufnahme nach wissenschaftlicher Methode, weshalb eine Mitwirkung der Bevölkerung grundsätzlich nicht ermöglicht werden muss (vgl. ARNOLD MARTI, in: Keller/Zufferey/Fahrländer [Hrsg.], Kommentar NHG, 2. Auflage, 2019, 2. Kap., S. 98 Fn. 312). Soweit diese Prüfung jedoch noch nicht erfolgt, unterblieben oder ungenügend ist, kann die unzulässige Beeinträchtigung eines im Sinne von Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1bis NHG schutzwürdigen Biotops auch Gegenstand des den Eingriff in den Lebensraum betreffenden Verfahrens oder allenfalls eines gesonderten Feststellungsverfahrens bilden (vgl. FAHRLÄNDER, a.a.O., Art. 18 NHG N 26).

6.3.4 In Bauzonen ist die nachträgliche Überprüfung der Schutzwürdigkeit eines Biotops nur zulässig, wenn diese Frage im Rahmen der Nutzungsplanung nicht oder unzureichend geprüft wurde oder wenn bezüglich der Schutzwürdigkeit veränderte Verhältnisse vorliegen, die im Rahmen einer Interessenabwägung ein Abweichen vom Grundsatz der Planbeständigkeit zu rechtfertigen vermögen (vgl. FAHRLÄNDER, a.a.O., Art. 18 NHG N 26 mit Verweis auf BGE 133 II 220). Soweit die Unterschutzstellung von Biotopen die Änderung geltender Nutzungspläne erfordert, müssen daher die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG erfüllt sein (Urteil des Bundesgerichts 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.1). Dabei ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss; in einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (BGE

144 II 41 E. 5.1; 140 II 25 E. 3 mit Hinweisen). Ob eine Plananpassung aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt ist, beurteilt sich nach ständiger Rechtsprechung aufgrund einer Interessenabwägung. Dabei ist auf der einen Seite die Notwendigkeit einer gewissen Stabilität nutzungsplanerischer Festlegungen zu beachten, auf der anderen Seite das Interesse, die Pläne an eingetretene Veränderungen anzupassen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran (BGE 140 II 25 E. 3.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_60/2020 vom 25. November 2020 E. 3.1). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.1 mit Hinweisen).

6.4.1 Festzustellen ist, dass die Gemeinde erst mit Beschluss vom 20. April 2016 die Nutzungsplanung gesamthaft revidiert hat. Diese Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1024 vom 4. Juli 2017 genehmigt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein Inventar über die im Baugebiet vorhandenen Naturobjekte erstellen lassen (vgl. Inventar der Naturobjekte im Baugebiet der Gemeinde Arlesheim vom 30. November 2015). Gestützt auf das Inventar der Naturobjekte hat die Gemeinde in der Folge unbestrittenermassen entsprechende Schutzmassnahmen getroffen; vgl. z.B. die von den Beschwerdeführerinnen selbst angeführte Grünvernetzungsachse. Für die umstrittenen Bauparzellen hat die Gemeinde hingegen – mangels vorhandenen schutzwürdigen Naturobjekten – keine Schutzmassnahmen verfügt. Rund drei Jahre nach Erlass der Zonenvorschriften und zwei Jahre nach deren Genehmigung reichte die Baugesuchstellerin ihr Baugesuch ein. Bereits aufgrund der relativ kurzen Zeitdauer seit der Bestandsaufnahme der Naturwerte und der Revision der Zonenvorschriften kann vorliegend eine erhebliche Änderung der Verhältnisse im streitgegenständlichen Gebiet ausgeschlossen werden.

6.4.2 Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich die Fachstelle NL mehrfach zu den vorhandenen Naturwerten und zum Baugesuch geäussert hat. Am 15. Juli 2019 forderte die Fachstelle NL die Baugesuchstellerin auf, diverse Nachweise betreffend Rücksichtnahme auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente nach § 26 Abs. 8 ZRS, im Speziellen auf Baumbestand der Nachbarschaft ("Wurzelschutz"), ökologisch sinnvolle Gestaltung der Freiräume, Vogelschutz, Bereitstellung von Nistmöglichkeiten als Ersatz für wegfallende Nistgelegenheiten am bestehenden Haus, etc. nachzureichen. Daraufhin reichte die Baugesuchstellerin der Fachstelle NL am 6. August 2019 ein Aussenraum- und Bepflanzungskonzept ein. Im Einspracheverfahren bestätigte die Fachstelle NL mit Eingabe vom 11. September 2019, dass das Erfordernis der Rücksichtnahme auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente nach § 26 Abs. 8 ZRS nunmehr erfüllt sei. Ebenso bestätigte die Fachstelle NL, dass die Baugesuchstellerin die verlangten Nachweise der ökologisch sinnvollen Gestaltung der Freiräume nach § 42 ZRS sowie des Vogelschutzes nach § 49 ZRS erbracht habe. Zur Bedeutung der alten Baumbestände führte die Fachstelle NL aus, es sei erwiesen, dass die ökologische Bedeutung eines Baumes mit seinem Alter ansteige. Aus naturschützerischer Sicht seien einheimische, standortgerechte Arten besonders wertvoll. Die Douglasie zähle nicht dazu.

Die Birke sei eine Pionierart an feuchten Stellen und am aktuellen Ort nicht standortgerecht. Um in einem bestimmten Gebiet ein ständiges Angebot an Altholz zu ermöglichen, sei eine gute Altersdurchmischung des Baumbestandes anzustreben. Seien alle Bäume in einem Gebiet etwa gleich alt und würden gleichzeitig gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt, so fehle während längerer Zeit die ökologisch bedeutende Altersphase gänzlich. Ein etappiertes Vorgehen sei durchaus sinnvoll. Im vorliegenden Fall solle auf einer Parzelle der alte Baumbestand entfernt und durch Neuanpflanzungen ersetzt werden. Südwestlich des geplanten Einfamilienhauses seien Neupflanzungen von mindestens zwei Bäumen vorgesehen, welche den Verlust des bestehenden und dichten Baumbestandes in Zukunft ausgleichen würde, wenn die nicht standortgerechten und teilweise nicht einheimischen Arten durch standortgerechte, einheimische ersetzt werden. Mit dem Erhalt des teilweise alten Baumbestandes auf den umliegenden Parzellen könne so eine geeignete Altersdurchmischung desselben erreicht werden, was aus ökologischer Sicht sinnvoll sei. Weiter hielt die Fachstelle NL fest, dass mit den formulierten Auflagen den Ansprüchen des Landschaftsschutzes und der Förderung der Biodiversität Genüge getan werde (vgl. Stellungnahme der Fachstelle NL vom 11. September 2019). Nachdem die Beschwerdeführerinnen im Einspracheverfahren im Rahmen einer weiteren Eingabe zusätzliche Rügen erhoben haben, nahm die Fachstelle NL am 9. Oktober 2019 ergänzend dazu Stellung. In ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2019 führte die Fachstelle NL aus, dass der Einsatz eines professionellen Baumpflegers, der die Gesundheit der Bäume während des gesamten Bauprojektes überwache, Auflage der Baubewilligung sei und dass dies so zwischen der Bauherrschaft und der Fachstelle NL festgelegt worden sei. Zu den Aufgaben des Baumpflegers gehöre, die Bauherrschaft dahingehend zu beraten, in wieweit gefahrlos für den betroffenen Baum ans Wurzelwerk herangegraben werden könne. Der Aushub habe so zu geschehen, dass die Bäume auf den Nachbarparzellen dadurch in ihrer Gesundheit nicht beeinträchtigt würden. Der Einsatz einer weiteren Fachperson werde nicht gefordert. Bei der von den Beschwerdeführerinnen geforderten "Ersatzregelung im Falle eines Absterbens der betroffenen Bäume" handle es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die von den betroffenen Parteien entsprechend selbständig geregelt werden müsste. Auf der Bauparzelle würden nach dem Beenden der Bauarbeiten vielfältige Lebensraumtypen (artenreiche Magerrasen, Blumenwiesen, Ruderalflächen, Trockensteinmauer, Hecken etc.) angelegt. Die geplanten Elemente würden eine Bereicherung darstellen und der Grünkorridor bleibe erhalten. Die Beschwerdeführerinnen würden die Bauparzellen als schützenwertes Habitat für seltene und bedrohte Tierarten betrachten. Allerdings lägen keine Belege für das momentan tatsächliche Vorkommen solcher Arten vor. Diese wären zu erbringen, um allfällige Schutzmassnahmen ergreifen zu können. Ansonsten sei darauf hinzuweisen, dass neue, vielfältige Habitate entstehen würden, die ebendiesen Arten wieder als Lebensraum dienen könnten. Durch die geplanten Bauten könnten jedoch nicht alle Bäume erhalten werden. Die drei wegfallenden Douglasien und zwei Birken würden durch hochstämmige Obstbäume und eine vielfältige Umgebungsgestaltung kompensiert und mit den Jungbäumen werde auch wieder eine Verjüngung und Altersabstufung des Baumbestandes erreicht, damit später nicht alle Bäume auf einmal wegfallen würden. Die Bemängelung der Beschwerdeführerinnen, dass fünf grosse Bäume durch nur drei ersetzt würden, sei auf den ersten Blick nachvollziehbar. Es gelte aber das Gesamtbild zu betrachten, bei dem eine momentan einfache Grünfläche in Zukunft als unterschiedliche botanisch artenreiche Habitate gestaltet und monotone Eibenhecken durch artenreiche Sträucher ersetzt

würden. Zudem seien die Douglasien und Birken zwar durch ihr Alter eindrückliche Bäume, sie würden allerdings aus ökologischer Sicht nicht so viel bieten wie z.B. Hochstamm-Obstbäume, Eichen oder Linden. Wo jetzt einzelne Vogelarten von den bestehenden Bäumen profitierten, solle in Zukunft Lebensraum und Nahrung für ein breites Spektrum an Vögeln, Insekten und Kleintieren geboten werden. Im vorliegenden Fall werde das Potential zur ökologischen Aufwertung durch vielfältige Gestaltung, artenreiche Wiesen und Hecken, sowie Mauer- und Dachbegrünungen und das Anbringen von Nisthilfen für Mauerbrüter definitiv genutzt (Stellungnahme der Fachstelle NL vom 9. Oktober 2019). Mit Eingabe vom 28. Februar 2022 nahm die Fachstelle sodann zu den im Verfahren vor der BRK erhobenen Rügen Stellung. Darin führte die Fachstelle NL aus, in Bezug auf die als gemäss § 104 RBG und § 6n NLG schützens- und erhaltenswert einzustufenden Bäume seien entsprechende Schutzmassnahmen und eine fachliche Begleitung durch einen Baumpfleger im Rahmen des Baugesuchs bereits zur Auflage gemacht worden. Die Eibenhecke sei grundsätzlich als weniger gefährdet anzusehen, da sich während einer Begehung ergeben habe, dass die Hecke innen ausgekahlt ("hohl") sei und in erster Linie nur noch als Vernetzungselement und Sichtschutz diene. Botanisch gesehen sei die Fläche – abgesehen von ihren Bäumen und anderen Strukturen – wohl als wenig wertvoll mit Potential für artenreiche Wiesen einzustufen. An diversen Stellen seien invasive Neophyten (z.B. Sommerflieder, armenische Brombeere) zu finden. Eine ganzheitlichere Aufnahme des "Grünkorridors", wie von den Beschwerdeführerinnen verlangt, könnte Klarheit schaffen bezüglich des tatsächlichen und potentiellen Werts für die Biodiversität der näheren Umgebung. Die Erhebung dürfe jedoch nicht (alleinige) Sache der Beschwerdeführerinnen sein, sondern müsste von der Gemeinde offiziell in Auftrag gegeben werden. Weiter führt die Fachstelle NL aus, dass die geschützten Bäume, die innerhalb des angrenzenden Quartierplanperimeters (Quartierplan "Zum weissen Segel") trotz Wurzelschutz hätten ersetzt werden müssen, darauf hinweisen würden, dass auch auf der Bauparzelle und unmittelbarer Umgebung trotz fachgerechten Wurzelschutzes mit einer Beeinträchtigung des Gesundheitszustandes der bestehenden Bäume zu rechnen sei. Hauptauslöser dafür dürften die veränderten Bodenverhältnisse nach Errichtung der neuen Bauten sein, insbesondere die grosse Tiefgarage. Allerdings lasse sich nicht eindeutig sagen, dass die Bäume auf der Fläche des Quartierplans "Zum weissen Segel" allein wegen der vorgenommenen Bauarbeiten abgestorben seien. Andere Einflüsse, z.B. der trockene Sommer 2018, hätten ebenfalls zu einer Schwächung führen können (vgl. Stellungnahme der Fachstelle NL vom 28. Februar 2022). Mit Stellungnahme vom 5. Mai 2022 verweist das Bauinspektorat sodann auf eine E-Mail-Stellungnahme der Fachstelle NL vom 4. Mai 2022. Darin ergänzte die Fachstelle NL, die Vorschriften von § 6, 7 und 9 NLG, Art. 18 NHG sowie § 104 RBG seien lediglich bei Bauvorhaben in der Nachbarschaft geprüft worden, nicht aber auf der hier betroffenen Bauparzelle. Insofern könne eine Erhebung der Artenvorkommen durchaus Sinn machen, da die Parzellen ihrer Einschätzung nach ein grosses ökologisches Potential aufweisen würden, selbst wenn dieses in den letzten Jahren durch Vernachlässigung der Pflege etwas gelitten habe. Die Erhebung solle aber nicht dazu dienen, sämtliche Bauvorhaben zu verhindern, sondern ein Bauprojekt zu ermöglichen, welches möglichst wenig schädliche Auswirkungen auf die umgebenden Baumbestände habe und nach Abschluss der Bauarbeiten einen wertvollen Lebensraum wiederherzustellen, sowie die ökologische Vernetzung weiterhin zu gewährleisten.

6.4.3 Die Fachstelle NL hat sich – wie zuvor dargelegt – einlässlich mit den vorhandenen Naturwerten im Umfeld des Bauprojekts auseinandergesetzt und dargelegt, aus welchen Gründen – trotz des Verlustes von gewissen Naturwerten – das Bauprojekt bewilligungsfähig ist. Insbesondere hat die Fachstelle NL aufgezeigt, dass mit dem ausgeführten Bauprojekt und insbesondere den verfügten Auflagen neue und teils wertvollere Naturwerte entstehen können. Aus den verschiedenen fachlichen Stellungnahmen ergibt sich schlüssig, dass im vorliegenden Fall bei Betrachtung des Gesamtbildes aufgrund des Bauprojekts in Zukunft wiederum ein Lebensraum für ein breites Spektrum an Vögeln, Insekten und Kleintieren geboten wird und das Potential zur ökologischen Aufwertung durch eine vielfältige Umgebungsgestaltung, durch Ersatzpflanzungen von einheimischen Bäumen sowie durch artenreiche Wiesen und Hecken genutzt wird. Somit kann auch aus den von den Beschwerdeführerinnen beigebrachten Privatgutachten betreffend die aktuell vorhandenen Naturwerte nichts zu ihren Gunsten abgeleitet werden. Aufgrund der schlüssigen Fachberichte der Fachstelle NL erübrigt es sich sodann, ergänzende Gutachten einzuholen bzw. Abklärungen vorzunehmen. Vielmehr ist festzustellen, dass die vorhandenen Naturwerte ausreichend und klar dokumentiert sind. Unter Berücksichtigung der kurzen Geltungsdauer des Zonenplans, der vorhandenen Naturwerte, der mit einer Auflage abgesicherten naturnahen Garten- und Umgebungsgestaltung, welche die quartiertypische Begrünung sicherstellt, fällt die Interessenabwägung zu Ungunsten einer Plananpassung aus. Die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG sind vorliegend somit nicht erfüllt.

6.5 Zusammengefasst ist daher festzuhalten, dass die Voraussetzungen für eine Überprüfung der Nutzungspläne für die streitgegenständlichen Parzellen nicht gegeben sind und keine vorhandenen Naturobjekte dem Bauprojekt entgegenstehen. Zudem ist der Vorinstanz vollumfänglich zuzustimmen, dass die erforderliche quartiertypische Begrünung aufgrund der Baubewilligungsauflagen gegeben ist. Die Beschwerde ist damit diesbezüglich abzuweisen.

7.1 Ein weiterer Streitpunkt bildet die Frage, ob die Parzelle Nr. 1554 übernutzt ist. Die Vorinstanz hielt diesbezüglich fest, dass die Baugesuchsparzelle Nr. 1554 gemäss Mutationsbewilligung vom 26. Juni 2020 in zwei neue Parzellen (Nr. 1554 mit dem Mehrfamilienhaus und Nr. 6990 mit dem Einfamilienhaus) aufgeteilt worden sei. Die bauliche Nutzung sei gesamthaft nach wie vor eingehalten; durch die Parzellierung seien jedoch bezüglich der Bruttogeschossflächen/Ausnützungsziffer und der Grünfläche über- und unternutzte Parzellen entstanden. Daher sei nach § 51 Abs. 2 RBV die Eintragung einer Baubeschränkung zugunsten der Einwohnergemeinde Arlesheim und zu Lasten der Parzellen Nr. 1554 und Nr. 6990 verlangt und beim Grundbuchamt bestellt worden. Diese Dienstbarkeit könne nur mit Zustimmung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft gelöscht werden. Rechtsgrundlage sei vorliegend § 51 RBV, welcher das Entstehen von unternutzten Parzellen durch Parzellierung regle. Demgegenüber regle § 88 RBG mit der Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke einen anderen Sachverhalt.

7.2 Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Übernutzung der Parzelle Nr. 1554. Die Argumentation der Vorinstanz, wonach § 51 RBV eine Nutzungsübertragung zwischen zwei benachbarten Grundstücken – ohne eine entsprechende Bestimmung in den Zonenvorschriften –

erlaube, sei falsch. Die Parzelle Nr. 1554 mit dem darauf geplanten Mehrfamilienhaus sei massiv übernutzt. Um das Mass dieser Übernutzung solle die Unternutzung der Parzelle Nr. 6990 auf die Parzelle Nr. 1554 übertragen werden. Zugleich solle die Unterschreitung der Grünflächenziffer auf der Parzelle Nr. 1554 mittels Übertragung von der Parzelle Nr. 6990 kompensiert werden. Es sei offensichtlich, dass es sich um eine Nutzungsübertragung handle, welche gemäss § 88 RBG nur zulässig sei, wenn das kommunale Zonenreglement eine solche ausdrücklich vorsehe. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim enthielten aber keine Bestimmung, die eine Nutzungsübertragung erlaube. Durch die Aufteilung einer Parzelle in mehrere entstünden zwangsläufig benachbarte Parzellen, für welche § 88 RBG gelte. Bei § 51 RBV handle es sich um eine Ausführungsbestimmung zum RBG, welche § 88 RBG nicht aufzuheben vermöge, sondern das Vorgehen bei einer Nutzungsübertragung zwischen zwei bereits bebauten Grundstücken regle. Der auf der Parzelle Nr. 1554 geplante Bau könne zufolge Überschreitung der Ausnützungsziffer und Unterschreitung der Grünflächenziffer nicht bewilligt werden. Die Gemeinde Arlesheim habe in ihrer Einsprache vom 25. Juni 2019 – ein Jahr vor der Parzellierung – ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer Neuparzellierung sowohl die Ausnützungsziffer als auch die Grünflächenziffer für beide neuen Parzellen eingehalten werden müssten und eine Nutzungsübertragung nicht möglich sei.

7.3.1 Unter Nutzungsübertragung wird die Möglichkeit verstanden, auf einem Baugrundstück nicht beanspruchte bauliche Nutzungsmöglichkeiten auf ein Nachbargrundstück zu übertragen und dort auszunützen. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch insgesamt nicht verändert, sondern lediglich räumlich alloziert. Die Nutzungsübertragung ist damit ein Instrument, bisher nicht beanspruchte Nutzungsreserven der Überbauung zuzuführen und damit die von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG verlangte Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (BEAT STALDER/NICOLE TSCHIRKY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 3.390 f.). Bei einer Nutzungsübertragung wird eine noch nicht genutzte Grundstücksfläche einer benachbarten Parzelle dem zu bebauenden Grundstück angerechnet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_455/2022 vom 5. Juni 2023 E. 5.1, mit Hinweisen). Zu den bundesrechtlichen Voraussetzungen von derartigen Nutzungsübertragungen hat sich das Bundesgericht schon verschiedentlich geäussert (vgl. BGE 119 Ia 113 E. 3c; 109 Ia 188 E. 3). Eine Nutzungsübertragung ist einerseits ein (privatrechtliches) Rechtsgeschäft unter benachbarten Grundeigentümern bzw. -eigentümerinnen. Andererseits greift sie aber auch in die Nutzungsordnung ein und bedarf damit der öffentlich-rechtlichen Legitimation und Kontrolle; es ist insbesondere sicherzustellen, dass die übertragene bauliche Nutzung nicht doppelt beansprucht wird. Insoweit führt die Nutzungsübertragung auf dem übertragenden Grundstück zu einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_455/2022 vom 5. Juni 2023 E. 5.1, mit Hinweisen; STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 3.392). § 88 RBG regelt im Kanton Basel-Landschaft allgemein die Nutzungsübertragung zwischen benachbarten Grundstücken. Gemäss § 88 Abs. 1 RBG können die Gemeinden in den Zonenvorschriften die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke vorsehen. Die Übertragung erfolgt durch die Bestellung von Dienstbarkeiten, die nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gelöscht werden können (§ 88 Abs. 2 RBG). Gemeinden, welche die Nutzungsübertragung gestatten, haben einen nach Grundstücken geführten Ausnützungskataster anzulegen, der Auskunft über die

grundstückseigene und die erworbene bzw. übertragene Ausnützung gibt (§ 88 Abs. 3 RBG). Diese Regelung erlaubt die Nutzungsübertragung zwischen benachbarten Grundstücken unabhängig von Baulandumlegungen bzw. Grenzmutationen.

7.3.2 Die Privatrechtsordnung ermöglicht es Grundeigentümern, mehrere Parzellen zu einer einzigen zu vereinigen, eine Parzelle in mehrere aufzuteilen oder lediglich die Grenze zwischen zwei (oder mehreren) Grundstücken anzupassen (sog. Grenzmutationen; vgl. § 74 Abs. 1 RBG). Zu beachten gilt allerdings, dass durch Grenzmutationen kein Zustand herbeigeführt werden darf, welcher der Nutzungsplanung sowie den Bauvorschriften widerspricht. Die Parzellen müssen im neuen Zustand nach wie vor den geltenden Regelungen zum Grenzabstand oder zur möglichen Ausnützung entsprechen. Daher kann das kantonale Recht vorsehen, dass für solche Massnahmen eine öffentlich-rechtliche Bewilligung erforderlich ist. Sieht der Kanton kein besonderes Bewilligungsverfahren vor, kann sich das Grundbuchamt vor der beabsichtigten Mutation zur Zusicherung der Baurechtskonformität der neuen Verhältnisse an die Baubehörde wenden (vgl. JODOK VOGT, Die Baulandumlegung als Instrument zur Förderung der Innenentwicklung, 2022, S. 87, mit Hinweisen). § 74 Abs. 2 RBG sieht vor, dass durch Grenzmutationen kein Zustand herbeigeführt werden darf, welcher der Nutzungsplanung und den Bauvorschriften widerspricht. In welchen Fällen Grenzmutationen der Bewilligung einer kantonalen Behörde (sog. Mutationsbewilligung) bedürfen, wird in der RBV geregelt (vgl. § 74 Abs. 3 RBG). Nach § 42 Abs. 1 RBV bedürfen insbesondere Grenzmutationen, die erkennbar mit Auflagen verknüpft sind (lit. f), Grenzmutationen an Grundstücken, welche von einem beabsichtigten und laufenden Baugesuch betroffen sind (lit. h) sowie privatrechtlich vereinbarte Baulandumlegungen (lit. i) einer Mutationsbewilligung. Bewilligungspflichtige Mutationsbegehren sind beim Vermessungs- und Meliorationsamt einzureichen, welches die Gemeinde sowie die betroffenen Dienststellen zur Vernehmlassung einlädt. § 51 Abs. 1 RBV mit der Marginalie "Parzellierung, unternutzte Parzellen" konkretisiert die inhaltlichen Anforderungen an eine Nutzungsübertragung im Rahmen einer Grenzmutation (Parzellierung) bzw. einer Baulandumlegung und lautet: "Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden". Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden (§ 51 Abs. 2 RBV). Aus dieser gesetzlichen Regelung ergibt sich, dass bei Nutzungsübertragungen im Zusammenhang mit Grenzmutationen (Parzellierungen) nicht die allgemeinen Vorgaben gemäss § 88 RBG gelten, sondern die spezifischen Regeln gemäss § 74 RBG i.V.m. § 42 RBV und § 51 RBV zur Anwendung gelangen.

7.4 Im vorliegenden Fall wurde ein behördliches Grenzmutationsverfahren durchgeführt, in welchem die Gemeinde beteiligt war. Im Rahmen des Grenzmutationsverfahrens hat die Gemeinde nicht bloss der Mutation (Parzellierung) zugestimmt, vielmehr hat sie zum Parzellierungsgesuch Stellung genommen und ausdrücklich der Nutzungsübertragung unter der Bedingung der im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkung nach § 51 Abs. 2 RBV zugestimmt. Damit können die Beschwerdeführerinnen aus der Einsprache der Gemeinde vom 26. Juni 2019, in welcher sich die Gemeinde noch gegen eine Nutzungsübertragung und für die

Einhaltung der Ausnützungs- und Grünflächenziffer auf beiden neuen Parzellen ausgesprochen hatte, nichts mehr zu ihren Gunsten ableiten. Vielmehr wurden im Rahmen der Mutationsbewilligung die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Grenzmutation und der Nutzungsübertragung korrekt von den zuständigen Behörden überprüft und mit dem Einverständnis der Gemeinde bewilligt. Demgemäss erweist sich die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet.

8.1 Die Beschwerdeführerinnen rügen zudem eine Verletzung des Koordinationsgebots und eine Rechtsverweigerung, weil während des laufenden Baugesuchsverfahrens zwei Bewilligungen für die Erstellung und den Betrieb einer Erdwärmesondenanlage erteilt worden seien und ihnen die entsprechenden Gesuche sowie Bewilligungen nicht eröffnet worden seien.

8.2 Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen. Nachgelagerte Verfahren sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteil des Bundesgerichts 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 8.2, mit Hinweisen; STALDER/TSCHIRKY, a.a.O., Rz. 2.65; ARNOLD MARTI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 25a RPG Rz. 35). Die Rechtsanwendung muss nach der Rechtsprechung materiell koordiniert, d.h. inhaltlich abgestimmt werden, wenn für die Verwirklichung eines Vorhabens Verfügungen mehrerer Behörden erforderlich sind und zudem zwischen den anwendbaren Bestimmungen ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen. Das Erfordernis des engen Sachzusammenhangs wird dabei bejaht, wenn eine verfahrensrechtlich getrennte Behandlung der sich stellenden Rechtsfragen zu sachlich unhaltbaren Ergebnissen, zu widersprüchlichen Entscheiden etwa, führen könnte. In solchen Fällen ist die Rechtsanwendung überdies in geeigneter Weise auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht zu koordinieren, um die geforderte materielle Koordination sicherzustellen (vgl. statt vieler BGE 137 II 182 E. 3.7.4.1; RENÉ WIEDERKEHR, Ausgewählte Fragen der Koordinationspflicht nach Art. 25a RPG aus Sicht der Praxis, in: AJP 2015 S. 600). Insbesondere bei komplexen Vorhaben lässt die Rechtsprechung indes eine Aufteilung in mehrere Verfahrensstufen zu. Die erforderliche materielle Koordination darf in einem solchen Fall jedoch nicht vereitelt werden. Die Aufteilung auf mehrere Verfahrensstufen erfordert, dass im Rahmen eines ersten Entscheids sämtliche grundsätzlich wesentlichen Aspekte des Vorhabens behandelt werden (BGE 140 II 262 E. 4.3 mit Hinweisen).

8.3 Aus den Akten ergibt sich, dass die Baugesuchstellerin das ausgefüllte Gesuchsformular für Erdwärmesondenbohrungen als Teil des Baugesuchs eingereicht hat. Daraufhin hat das Bauinspektorat das Gesuch an das zuständige Amt für Umweltschutz und Energie weitergeleitet, welches im Baugesuchsverfahren mit Prüfbericht vom 20. Juni 2019 folgenden Text für die Baubewilligung formuliert hat: "Für Erdsonden-Bohrungen ist eine separate Bewilligung erforderlich (…)". Das Gesuch für die Erdwärmesondenbohrung war somit Teil der Akten des Baugesuchs, welche die Beschwerdeführerinnen einsehen konnten, und wurde im Rahmen des

Baugesuchs koordiniert. Daher ist weder eine Verletzung des Koordinationsgebots noch eine Rechtsverweigerung ersichtlich, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

9. Zusammenfassend ist die Beschwerde somit vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

10.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Die Beschwerdeführerinnen beantragen in ihrer Eingabe vom 27. Oktober 2023, im Falle einer Abweisung der Beschwerde seien für die Bemessung der Parteientschädigung die ausserordentlichen Umstände (ehrenamtlicher Einsatz zu Gunsten gewichtiger öffentlicher Interessen) angemessen zu berücksichtigen. Daher seien sie von der Bezahlung einer Parteientschädigung zu befreien. Sie hätten bereits unter hohen Kosten behördliche Aufgaben übernommen, weshalb es dem Gerechtigkeitsgefühl zuwiderlaufen würde, ihnen im Falle des Unterliegens zusätzlich eine Parteientschädigung aufzubürden. Sodann seien ihnen die Kosten für die Gutachten D.____ (Fr. 9'993.--) und das Rechtsgutachten E.____ (Fr. 8'000.--) zu erstatten. Sie hätten unter grossem zeitlichem und finanziellem Aufwand sowie hoher emotionaler Belastung die Ermittlung und anschliessende Berücksichtigung von gewichtigen öffentlichen Interessen auf dem Rechtsweg beantragt und damit eine Aufgabe übernommen, welche richtigerweise der öffentlichen Hand zugekommen wäre, behördlicherseits aber unterblieben sei. Die dabei anfallenden erheblichen Kosten im Umfang von Fr. 36'021.-- hätten sie selber übernommen. Zur geltend gemachten Parteientschädigung der Beschwerdegegnerin in der Höhe von Fr. 35'097.80 bringen die Beschwerdeführerinnen vor, dies stelle eine ausserordentlich hohe Entschädigungsforderung dar und der geltend gemachte Aufwand von rund 125 Stunden sprenge jeden Rahmen. Die Rechnungen des Anwalts der Beschwerdegegnerin enthielten insbesondere einen stark überhöhten Aufwand für die Ausarbeitung der Rechtsschriften, eine unzulässige Verrechnung von Doppelaufwand durch Advokatenwechsel sowie von Mails und Telefonaten an die Vorinstanz und eine unzulässige Änderung des Stundenansatzes von Fr. 250.-- (Rechnung vom 27. Juli 2023) zu Fr. 280.-- (Rechnung vom 13. Oktober 2023). Im Weiteren dürften gerichtliche Verfahren in Umweltangelegenheiten gemäss dem Übereinkommen über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten (Aarhus-Konvention) vom 25. Juni 1998 nicht übermässig teuer sein, um der Öffentlichkeit nicht durch unhaltbare finanzielle Risiken den Rechtsweg zu verwehren. Aus denselben Gründen sei auch der Eventualantrag gestellt worden, die von der Vorinstanz festgelegte, sehr hohe Parteientschädigung aufzuheben oder zu reduzieren.

10.2 Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Die Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgerichts erhebt gemäss § 18 Abs. 1 lit. b der Verordnung über die Gebühren der Gerichte (Gebührentarif, GebT) vom 15. November 2010 für einen Endentscheid der Fünferkammer Gebühren von Fr. 500.-- bis Fr. 30'000.--. In diesem Gebührenrahmen setzt das Gericht die Gebühr im konkreten Fall nach dem Streitwert und der Bedeutung der Streitsache fest. Ferner berücksichtigt es die Schwierigkeit des Falles sowie den Arbeits- und Zeitaufwand (§ 3 Abs. 1 GebT). In Verfahren mit umfangreichem

Aktenmaterial, mit komplizierten rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnissen, in solchen mit besonders hohem Streitwert und in Strafsachen mit zivilen Adhäsionsklagen können die Gebühren bis auf das Doppelte des ordentlichen Ansatzes, in Ausnahmefällen bis auf die in § 52 Abs. 3 des Gesetzes über die Organisation der Gerichte (GOG) vom 22. Februar 2001 vorgesehene Maximalgebühr erhöht werden. Im vorliegenden Fall erscheint eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 3'000.-- als angemessen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind somit die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der gleichen Höhe zu verrechnen.

10.3 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug einer Anwältin bzw. eines Anwalts eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ist der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführerinnen zuzusprechen. In Beschwerde- und Rekurssachen wird das Honorar nach dem Zeitaufwand berechnet (vgl. § 2 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte [Tarifordnung] vom 17. November 2003). Gemäss § 3 Abs. 1 Tarifordnung beträgt das Honorar Fr. 200.-- bis Fr. 350.-- pro Stunde, je nach Schwierigkeit und Bedeutung der Sache, der damit verbundenen Verantwortung und der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der zahlungspflichtigen oder der auftraggebenden Person. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin macht in seinen Honorarnoten vom 27. Juli 2023 und 13. Oktober 2023 einen Aufwand von 96.52 Sunden à Fr. 250.-- und 28.58 Stunden à Fr. 280.-- geltend. Der geltend gemachte Stundenaufwand im Umfang von 125.1 Stunden ist angesichts der Schwierigkeit des Falls, zweier umfangreicher Rechtsschriften, der zahlreich erhobenen Rügen der Beschwerdeführerinnen sowie der von den Beschwerdeführerinnen neu eingereichten Beweismittel nicht zu beanstanden, zumal die erhobenen Rügen (darunter diverse Sachverhaltsrügen) auch ein erneutes Aktenstudium zu rechtfertigen vermögen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ergeben sich sodann aus den Honorarnoten des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin keine Aufwendungen, die durch den bürointernen Anwaltswechsel entstanden wären. In Bezug auf den geltend gemachten Stundenansatz erscheint ein einheitlicher Stundenansatz in der Höhe von Fr. 250.-- angemessen. Das ergibt insgesamt einen Aufwand von Fr. 34'174.40 (inkl. Auslagen und MWST).

10.4 Gemäss Art. 9 Abs. 4 Aarhus-Konvention müssen verwaltungsbehördliche und gerichtliche Verfahren in Umweltsachen (gemäss Art. 9 Abs. 1-3 Aarhus-Konvention) einen angemessenen und effektiven Rechtsschutz sicherstellen und fair, gerecht sowie zügig sein; ausserdem dürfen diese Verfahren nach dieser Regelung nicht übermässig teuer sein. Die Vertragsstaaten sind nach Art. 9 Abs. 5 Aarhus-Konvention verpflichtet, die Schaffung angemessener Unterstützungsmechanismen zu prüfen, um Hindernisse finanzieller und anderer Art für den Zugang zu Gerichten zu beseitigen oder zu verringern. Nach der Praxis des für die Überwachung der Einhaltung der Konvention zuständigen Compliance Committee muss beim Kostenentscheid dem öffentlichen Interesse an der Überprüfung der umweltrechtlichen Rügen Rechnung getragen werden (siehe zum Ganzen Urteile des Bundesgerichts 1C_526/2015 vom 12. Oktober 2016 E. 11.3, nicht publ. in: BGE 142 II 517 und 2C_206/2019 vom 25. März 2021 E. 20.2, mit Hinweisen). Art. 9 Abs. 4 und 5 Aarhus-Konvention erscheinen indes nicht als inhaltlich genügend bestimmt und klar, um als Grundlage für den Entscheid im Einzelfall zu

dienen. Diese Bestimmungen sind daher nicht unmittelbar anwendbar. Dennoch ist – jedenfalls im Geltungsbereich von Art. 9 Abs. 4 und 5 Aarhus-Konvention – dem Gedanken Rechnung zu tragen, dass im Interesse des Umweltschutzes Mitgliedern der betroffenen Öffentlichkeit, welche ausreichende Interessen oder Rechtsverletzungen in gewissen umweltbezogenen Entscheidverfahren geltend machen wollen (vgl. Art. 9 Abs. 2 Aarhus-Konvention), der Rechtsweg nicht durch prohibitive finanzielle Prozessrisiken verwehrt werden soll (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_206/2019 vom 25. März 2021 E. 20.2). Die Verletzung von Art. 9 Abs. 4 Aarhus-Konvention kann nur im Zusammenhang mit einer anderen Bestimmung (Art. 9 Abs. 1-3 Aarhus-Konvention) geltend gemacht werden. Mit anderen Worten muss der Anwendungsbereich der Bestimmung über Art. 9 Abs. 1-3 Aarhus-Konvention eröffnet sein, so dass es sich um ein akzessorisches Recht handelt (ASTRID EPINEY/STEFAN DIEZIG/BENEDIKT PIRKER/STEFAN REITEMEYER, Handkommentar Aarhus-Konvention, 2018, Art. 9 N 40, mit Hinweisen). Der gerichtliche Zugang im Sinne von Art. 9 Aarhus-Konvention erstreckt sich auf die behördlichen Entscheidungen über die in Anhang I der Aarhus-Konvention aufgeführten Tätigkeiten (z.B. Energiebereich: Raffinerien, Kernkraftwerke; Herstellung und Verarbeitung von Metallen; Mineralverarbeitende und chemische Industrie; Tätigkeiten, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist; etc.) und auf sonstige Tätigkeiten, wenn sie gemäss dem innerstaatlichen Recht "erhebliche Auswirkungen" auf die Umwelt entfalten können (EPINEY/DIEZIG/PIRKER/REITEMEYER, a.a.O., Art. 9 N 26). Da die Beschwerdeführerinnen neben Art. 9 Abs. 4 Aarhus-Konvention keine andere Bestimmung der Aarhus-Konvention anrufen und es sich darüber hinaus im vorliegenden Fall um eine Nachbarbeschwerde gegen ein Baugesuch innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Baugebiets ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt handelt, ist der Anwendungsbereich von Art. 9 Abs. 4 Aarhus-Konvention nicht eröffnet. Eine Reduktion der Parteientschädigung kann daher weder im Verfahren vor dem Kantonsgericht noch im vorinstanzlichen Verfahren vor der BRK gestützt auf Art. 9 Abs. 4 Aarhus-Konvention verlangt werden. Demgemäss ist der vorinstanzliche Kostenentscheid nicht zu beanstanden und die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerin im kantonsgerichtlichen Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 34'174.40 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- verrechnet.

3. Die Beschwerdeführerinnen haben der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 34'174.40 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zu bezahlen.

Präsidentin Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 13. Mai 2024 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_298/2024) erhoben.