



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

vom 16. September 2015 (810 14 376)

Raumplanung, Bauwesen

Quartierplanvorschriften

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Jgnaz Jermann, Markus Mattle, Gerichtsschreiber Marius Wehren

Parteien **A.**____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat

gegen

Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal,
Beschwerdegegner

Einwohnergemeinde Arlesheim, Domplatz 8, 4144 Arlesheim,
Beschwerdegegnerin, vertreten durch Elisabeth Gutzwiller Emmerth,
Advokatin

Beigeladene **B.**____ **SA**, vertreten durch **C.**____ **AG**

Betreff Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II"
(RRB Nr. 1830 vom 2. Dezember 2014)

- A. Am 20. Juni 2013 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim die Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II". Die Quartierplanung umfasst die im Eigentum der B.____ SA stehende Parzelle Nr. 549, Grundbuch Arlesheim, mit einer Gesamtfläche von 13'851 m².
- B. In der Referendumsabstimmung vom 24. November 2013 wurden die Quartierplanvorschriften angenommen.
- C. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Dezember 2013 bis 24. Januar 2014 statt. Während der Auflagefrist erhob A.____, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat in Muttenz, Einsprache gegen die Quartierplanvorschriften. Anlässlich der Verständigungsverhandlung vom 6. Mai 2014 konnte mit der Einsprecherin keine Einigung erzielt werden.
- D. Mit Entscheid des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 2. Dezember 2014 wurde die Einsprache abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Die Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II" wurden – von einer hier nicht interessierenden Ausnahme abgesehen – genehmigt und allgemeinverbindlich erklärt.
- E. Gegen den Entscheid des Regierungsrats erhob A.____, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat, mit Eingabe vom 12. Dezember 2014 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellt das Rechtsbegehren, es seien die Ziffern 1 bis 3 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und es sei den Quartierplanvorschriften die Genehmigung zu verweigern. In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde beantragt, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
- F. Mit Präsidialverfügung vom 15. Januar 2015 wurde das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen.
- G. Am 13. Februar 2015 reichte die Beschwerdeführerin ihre Beschwerdebegründung ein, in welcher sie vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren festhält.
- H. Mit Vernehmlassung vom 20. April 2015 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde.
- I. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 20. April 2015 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.
- J. Die Beigeladene stellt mit Vernehmlassung vom 20. April 2015 den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.
- K. Mit Präsidialverfügung vom 23. April 2015 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen. Es wurde verfügt, dass das Verfahren 810 14 375 zusammen mit dem Verfahren 810 14 376 behandelt wird. Die Beweisanträge auf Einholung von Gutachten und weiteren Unterlagen sowie Befragung von Auskunftspersonen wurden abgewiesen.

L. Anlässlich der heutigen Verhandlung führte das Kantonsgericht einen Augenschein vor Ort durch. Im Rahmen der anschliessenden Parteiverhandlung hielten die Parteien an ihren Anträgen und wesentlichen Begründungen fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gegeben. Die Beschwerdeführerin ist als Grundeigentümerin der an die Parzelle Nr. 549, Grundbuch Arlesheim, angrenzenden Parzelle Nr. G._____ durch den angefochtenen Entscheid im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Auch die weiteren formellen Voraussetzungen sind erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.1 Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit kann nach § 45 Abs. 1 lit. c VPO nur in den in dieser Bestimmung genannten Ausnahmefällen überprüft werden. Entscheide betreffend Nutzungsplanung fallen nicht darunter.

2.2 Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Volle Überprüfung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Überprüfung hat sich dabei dort sachlich zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. BGE 127 II 238 E. 3 b/aa; HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich 1999, Art. 33 N 56). Bei der Angemessenheitsprüfung ist jeweils auch der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden somit darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgabe nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist gestützt darauf zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2008, S. 529). Den obgenannten Anforderungen genügt es nach ständiger Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat – wie im vorliegenden Fall – als einzige Instanz mit voller Kognition über Einsprachen und Beschwerden entscheidet (vgl. BGE 127 II 238 E. 3b/bb; 119

la 321 E. 5 c; 114 la 233 E. 2b; HÄNNI, a.a.O., S. 528; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 N 74 f.).

3.1 Die Beschwerdeführerin rügt vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie sieht eine solche darin begründet, dass ihr das Lärmgutachten der D.____ AG vom 8. September 2014 nicht zugestellt worden sei.

3.2 Die Rüge erweist sich als begründet. Das fragliche Gutachten, auf welches im angefochtenen Entscheid Bezug genommen wird, wurde der Beschwerdeführerin gemäss den Ausführungen des Regierungsrats versehentlich nicht zugestellt. Dies wäre jedoch erforderlich gewesen, um ihr Gelegenheit zu geben, dazu gegebenenfalls Stellung zu nehmen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst das Recht, von jedem der Rechtsmittelbehörde eingereichten Aktenstück Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob darin neue Tatsachen oder Argumente enthalten sind und ob es die Behörde tatsächlich zu beeinflussen vermag (vgl. BGE 133 I 100 E. 4.3 ff.). Die mit der Nichtzustellung des Lärmgutachtens verbundene Verletzung des rechtlichen Gehörs kann indes als geheilt gelten, zumal das fragliche Gutachten der Beschwerdeführerin nachträglich zugestellt wurde und sie die Möglichkeit hatte, sich dazu im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu äussern. Ausserdem können die damit zusammenhängenden Sachverhalts- und Rechtsfragen durch das Kantonsgericht frei überprüft werden. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz ist demzufolge abzusehen, wobei die Gehörsverletzung bei der Kostenverlegung angemessen zu berücksichtigen ist (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 28. Oktober 2009 [810 08 128] E. 3.3).

4.1.1 Die Beschwerdeführerin macht in der Sache geltend, dass der strittige Quartierplan "Uf der Höchi - II" gegenüber der bisherigen, am 23. November 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Quartierplanung "Uf der Höchi" eine um beinahe 50% erhöhte Anzahl Wohneinheiten vorsehe. Der wesentliche Unterschied zur bisherigen Quartierplanung bestehe darin, dass auf dem gleichen Raum deutlich mehr, dafür kleinere Wohneinheiten geplant seien. Dies führe zu Mehrverkehr, Mehrverdichtung und zu einer Veränderung des Charakters des Quartiers. Anlass für die Quartierplanung seien nicht raumplanerische Anliegen gewesen, sondern einzig die kommerziellen Interessen der Beigeladenen. Eine Interessenabwägung mit den Interessen der Nachbarschaft habe demgegenüber nicht stattgefunden. Insofern bestehe auch eine Diskrepanz zwischen den im Quartierplanreglement deklarierten Zielen der Quartierplanung und den wirklichen Zielen. Soweit der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid ausführe, dass gegenüber der umliegenden Wohnzone W2c keine wesentliche Mehrnutzung bzw. keine "Mehrverdichtung" vorliege, setze er sich in Widerspruch zu den genehmigten Quartierplanvorschriften, welche eine Verdichtung als erstes Ziel formulieren würden. Im Weiteren rügt die Beschwerdeführerin, die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung verletze ihre Eigentumsrechte und sei unverhältnismässig. Sie führe dazu, dass ihre Parzelle von drei Seiten den Verkehrsimmissionen der Umgebung ausgesetzt sei. Angesichts dieser Konzentration von Verkehrsimmissionen sei ihre Liegenschaft kaum mehr zur zonenkonformen Nutzung geeignet. Soweit der Regierungsrat davon ausgehe, dass die Erschliessung im Rahmen der Regelbauweise mit grosser Wahrscheinlichkeit entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. G.____

erfolgen würde, sei dies unzutreffend, zumal sich in diesem Bereich keine im Strassennetzplan bzw. Strassenlinienplan enthaltene Strasse befinde. Vielmehr sei davon auszugehen, dass im Rahmen der Regelbauweise eine Erschliessung des Quartierplanareals über den verlängerten Bärenbrunnenweg erfolgen würde.

4.1.2 Der Regierungsrat erwog im angefochtenen Entscheid, dass der Quartierplan gegenüber der angrenzenden Wohnzone W2c keine wesentliche Mehrnutzung vorsehe und insofern nicht von einer "Mehrverdichtung" gesprochen werden könne, welche dem Zonencharakter der angrenzenden Wohnzone widerspreche und zu einer Veränderung des Quartiercharakters führen würde. Das Bebauungskonzept des Quartierplans nehme mit grossen Abständen zu den umliegenden Parzellen und mit einer gleichmässigen Anordnung der Gebäude Rücksicht auf die Umgebung. Im Rahmen der Regelbauweise könnte sodann ungefähr die gleiche Bruttogeschossfläche mit gleich viel Personen- und Verkehrsaufkommen erstellt werden wie mit dem Quartierplan. Mit der vorgesehenen Zufahrt und der eingehauten Rampe, die auf Höhe des Nordrands der Parzelle der Beschwerdeführerin geplant seien, erleide diese zudem keine Immissionen durch ein- und ausfahrenden motorisierten Verkehr. Solche würde sie dann erleiden, wenn der Erschliessungsweg oberirdisch nach Süden ins Quartierplanareal weitergeführt würde, wie dies bei einer Bebauung nach der Regelbauweise mit grösster Wahrscheinlichkeit der Fall wäre.

4.2.1 Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes [RBG] vom 8. Januar 1998). Sie legen für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest (§ 38 Abs. 1 RBG). Der Quartierplan kann insbesondere auch Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung festlegen (§ 38 Abs. 1 lit. a RBG). Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG). Gemäss § 40 Abs. 2 RBG gelten Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen. Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert 5 Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen (§ 47 Abs. 3 RBG). Soweit das kommunale Recht in Ziff. 10.1 des Zonenreglements für das Bau- und Landschaftsgebiet vom 19. November 1980 eine Regelung betreffend neue Quartierplanungen enthält, geht diese nicht über den Gehalt des kantonalen Rechts bzw. von § 37 Abs. 1 RBG hinaus.

4.2.2 Gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplanreglements (QPR) bezweckt die Quartierplanung unter anderem die Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzepts (lit. a), die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst (lit. b), die Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit

ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung von Architektur, Farbe und Materialien der Baukörper aufeinander (lit. c) sowie die Ausbildung einer attraktiven und grosszügigen Aussenraumgestaltung durch eine differenzierte und vernetzende Grün- und Freiraumgestaltung im Sinne des ökologischen Ausgleichs (lit. e). Nach § 3 Abs. 1 QPR dürfen Hauptbauten nur in den im Quartierplan dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten (§ 3 Abs. 2 QPR). Ebenfalls werden Lage und Grösse der unterirdischen Bauten im Quartierplan festgelegt (§ 3 Abs. 4 QPR). Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt (§ 4 Abs. 2 QPR). Das bauliche Nutzungsmass für Hauptbauten beträgt 7'800 m² (§ 4 Abs. 4 lit. a QPR).

4.2.3 Der Planungsbehörde kommt bei der Festsetzung von Quartierplänen und insbesondere bei der Beurteilung der Frage, ob mit dem Plan eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung erzielt wird, eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 2.2).

4.3.1 Wie dem im Anhang 3 zum Planungsbericht enthaltenen Nutzungsvergleich entnommen werden kann, ist mit der strittigen Quartierplanung weder gegenüber der bisherigen Quartierplanung noch der umliegenden Zone W2c eine massgebliche Erhöhung der baulichen Nutzung verbunden. Die Bruttogeschossfläche ist im Verhältnis zur bisherigen Quartierplanung im Wesentlichen identisch und gegenüber der Zone W2c gar leicht reduziert. Ebenfalls wird im Planungsbericht zutreffend festgehalten, dass das Total der mit Hochbauten bebaubaren Flächen (baulicher Fussabdruck) sowohl im Verhältnis zur bisherigen Quartierplanung als auch der Zone W2c tiefer ist (Planungsbericht, S. 8). Was die Anzahl Wohneinheiten betrifft, so wird diese im Quartierplan nicht festgeschrieben. Gemäss Planungsbericht sind 44 Wohnungen vorgesehen (Planungsbericht, S. 3). Im Rahmen der bisherigen Quartierplanung waren demgegenüber bis zu 36 Wohneinheiten mit einer entsprechend grösseren Fläche vorgesehen. Sodann wären gemäss Planungsbericht im Rahmen einer Überbauung nach den Bestimmungen der Zone W2c auf abparzellierten Einzelparzellen 32 Wohneinheiten realisierbar (Planungsbericht, S. 15). Der Beschwerdegegner geht demgegenüber davon aus, dass nach der Regelbauweise auch eine grössere Anzahl Wohneinheiten bzw. im Wesentlichen die gleiche Anzahl Wohneinheiten erstellt werden könnte wie im Rahmen der Quartierplanung, was – bei entsprechend dichter Bebauung – als nachvollziehbar erscheint. Wie der Regierungsrat indes zu Recht festhält, ist die im Quartierplan vorgesehene Konzentration der Bauten im Hinblick auf den Zweck der haushälterischen Nutzung des Bodens ebenso wie die qualitativen Vorgaben der Quartierplanung unter raumplanerischen Gesichtspunkten vorteilhafter. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Schätzung des Mehrfahrtenpotentials gegenüber der Regelbauweise basiere auf einer unzutreffenden Parkplatzberechnung, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Beschwerdegegner verweisen in diesem Zusammenhang zu Recht auf Anhang 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998. Danach beträgt der Grundbedarf für Autoparkplätze pro Einfamilienhaus 1.3 Parkplätze, wobei jeder angefangene Parkplatz voll zählt. Daraus ergibt sich, dass pro Einfamilienhaus jeweils 2 Parkplätze zu erstellen sind. Das auf dieser Basis abgeschätzte Mehrfahrtenpotential der vorgesehenen Quartierplanüberbauung gegenüber einer Überbauung mit 32 Wohneinheiten im Rahmen der Regelbauweise, welches

auf 50 Fahrten bzw. rund 30% beziffert wird, ist nicht zu beanstanden. Insgesamt ist festzustellen, dass mit der strittigen Quartierplanung weder im Verhältnis zur bisherigen Quartierplanung noch der Regelbauweise eine massgebliche "Mehrverdichtung" herbeigeführt wird und die im Quartierplan vorgesehene Konzentration der baulichen Nutzung den Anforderungen an eine quartierverträgliche Siedlungsverdichtung (§ 1 Abs. 2 lit. a QPR) ohne weiteres entspricht.

4.3.2 Was die im Quartierplan vorgesehene (unterirdische) Erschliessung über den Finkelerweg anbelangt, so erfolgt diesbezüglich keine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Quartierplanung. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich denn auch auf die Rüge, dass die Erschliessung im Verhältnis zur Regelbauweise mit Nachteilen verbunden sei. Soweit sie ausführt, dass das Quartierplanareal bei einer Überbauung nach den Bestimmungen der Zone W2c nicht über den Finkelerweg erschlossen werden könne, kann ihr indes nicht gefolgt werden. Der Beschwerdegegner weist zu Recht darauf hin, dass die Quartierplanparzelle bereits durch den Finkelerweg – wie auch den Bärenbrunnenweg – erschlossen ist und somit zur Erschliessung keine weitere öffentliche Strasse erforderlich ist. Entsprechend wäre die Liegenschaft der Beschwerdeführerin im Falle einer Überbauung nach der Regelbauweise und einer allfälligen oberirdischen (grundstücksinternen) Erschliessung über den Finkelerweg vergleichbaren – wenn nicht stärkeren – Immissionen ausgesetzt wie bei einer Überbauung nach den Quartierplanvorschriften. Davon unabhängig ist festzuhalten, dass die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung nicht einzig nach Massgabe ihrer Vor- und Nachteile für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu beurteilen ist. Zu prüfen ist vielmehr, ob die Quartierplanung insgesamt bzw. im Rahmen einer Gesamtbetrachtung eine im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleistet. Dies ist vorliegend der Fall, zumal die vorgesehene Erschliessung über die unterirdische Autoeinstellhalle sowohl die Bewohner des Quartierplanareals als auch der umliegenden Parzellen im Vergleich zu einer oberirdischen Erschliessung, wie sie im Fall einer Überbauung nach der Regelbauweise mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgen würde, von Verkehrsimmissionen weitgehend entlastet. Soweit in Bezug auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin angesichts deren Lage kein entsprechender Vorteil gegeben ist, mag dies zutreffen, ändert jedoch nichts daran, dass von einer insgesamt guten Erschliessung im Sinne von § 37 Abs. 1 RBG auszugehen ist. Eine Verletzung der Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin durch die vorgesehene Erschliessung liegt im Übrigen nicht vor. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin grenzt im Osten an die kaum befahrene Strasse "Im Zirkelacker" und im Norden an den Finkelerweg an, bei welchem es sich um eine verkehrsberuhigte – gemäss Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 340 Fahrzeugen aufweisende – Strasse handelt. Von einer übermässigen Belastung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung bzw. das damit verbundene Fahrtenpotential von schätzungsweise 210 Fahrten pro Tag ist angesichts dieser Verhältnisse nicht auszugehen.

4.3.3 Die Quartierplanung führt nach dem Gesagten nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung von Nachbarinteressen und die in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet.

4.4 Die Beschwerdeführerin macht im Weiteren geltend, dass die vorgesehene Einmündung vom Quartierplanareal in den Finkelerweg unzureichend sei, zumal sie der Voraussetzung einer möglichst rechtwinkligen Gestaltung zuwiderlaufe. Dazu ist festzustellen, dass die Quartierplanparzelle im Bereich der fraglichen Einmündung mehr als 10 m breit ist und die gemeinsame Grenze zur Strassenparzelle eine Länge von 17 m aufweist. Angesichts dieser Verhältnisse steht ausser Frage, dass der Quartierplan eine den Erschliessungsanforderungen entsprechende Einmündung in den Finkelerweg zulässt. Hinzu kommt, dass die vorgesehene grundstücksinterne Zufahrt zur Autoeinstellhalle eine Länge von 20 m aufweist, weshalb entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin auch nicht von einem Rückstau auf den Finkelerweg auszugehen ist. Von der Einholung eines Verkehrsgutachtens kann angesichts dieser klaren Ausgangslage abgesehen werden.

4.5.1 Weiter rügt die Beschwerdeführerin, das Quartierplanareal sei nicht hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, zumal die nächsten Tram- und Bushaltestellen weit mehr als 500 m entfernt liegen würden. Die mit dem Quartierplan angestrebte Siedlungsverdichtung stehe damit in Widerspruch zu kantonalen und kommunalen behördenverbindlichen Bestimmungen mit Richtplancharakter.

4.5.2 Zunächst ist festzustellen, dass die von der Beschwerdeführerin angeführte "Strategie für die räumliche Entwicklung und die Anpassung der Planungs- und Bauvorschriften" der Einwohnergemeinde Arlesheim vom 21. Dezember 2010 vom Gemeinderat beschlossen wurde und demnach keinen Richtplancharakter aufweist (§ 17 Abs. 2 RBG). Von einer Verletzung von kommunalen Bestimmungen mit Richtplancharakter kann insofern von vornherein nicht gesprochen werden. Der Kantonale Richtplan sieht im Objektblatt S2.1 "Siedlungsentwicklung nach innen" unter "D. Beschlüsse" unter anderem vor, dass verdichtete Bauweisen und Nachverdichtungen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen sollen. Dazu ist festzustellen, dass der strittige Quartierplan – wie vorstehend aufgezeigt wurde (vgl. E. 4.3.1) – weder gegenüber der bisherigen Quartierplanung noch der umliegenden Zone W2c eine massgebliche Erhöhung der baulichen Nutzung vorsieht. Entsprechend ist auch nicht von einer verdichteten Bauweise im Sinne des Kantonalen Richtplans auszugehen. Im Übrigen ist festzustellen, dass die Quartierplanparzelle hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Wie im Planungsbericht zutreffend ausgeführt wird, ist die Bushaltestelle "Dom" über den Finkelerweg in einer Fusswegdistanz von ca. 600 m erreichbar. Zudem ist auf § 8 Abs. 8 QPR zu verweisen, wonach zur Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes zwischen dem Bärenbrunnenweg und der Strasse "Auf der Höhe" eine Fusswegverbindung zu erstellen ist. Mit dieser im Strassennetzplan ausgewiesenen Verbindung beträgt die Fusswegdistanz zur Bushaltestelle "Obesunne" noch ca. 450 m (Planungsbericht, S. 15).

4.6.1 Die Beschwerdeführerin rügt, dass der Quartierplan die Lage sowie die Abmessungen der oberirdisch in Erscheinung tretenden Einhausung der Einfahrtsrampe nicht definiere, was als rechtswidrige Unvollständigkeit der Sondernutzungsplanung zu qualifizieren sei. Da der Quartierplan die Länge und Höhe der Einhausung nicht verbindlich beschränke bzw. festlege, könne diese für die Berechnung der Lärmimmissionen beliebig nördlich in Richtung Einmün-

dung Finkelerweg gestreckt werden, bis die Lärmgrenzwerte eingehalten würden. Die Abstandsvorschriften gegenüber der Parzelle der Beschwerdeführerin könnten aber auf diese Weise nicht eingehalten werden. Umgekehrt könnten die Abstandsvorschriften dann eingehalten werden, wenn die Einhausung nur auf eine kurze Strecke oberirdisch in Erscheinung trete. Dann könnten jedoch die Lärmimmissionen nicht eingehalten werden. Dieser Interessenkonflikt sei aus Sicht der Beschwerdeführerin nicht lösbar. Dessen ungeachtet habe sie das Lärmgutachten der D.____ AG vom 27. Februar 2014 einer Überprüfung durch einen unabhängigen Fachexperten unterziehen lassen. Das entsprechende Gutachten der E.____ AG vom 23. Juli 2014 zeige auf, dass der Belastungsgrenzwert von 45 dB (A) in der Nacht bei zwei Immissionspunkten überschritten und beim dritten Immissionspunkt erreicht sei. Die Differenz zwischen den Ergebnissen der Gutachten dürfte darin liegen, dass im Gutachten der D.____ AG die Pegelkorrektur K3 für den sog. Impulsgehalt zu Unrecht mit 0 dB (A) eingesetzt worden sei. Der Lärmschutznachweis sei demnach nicht als erbracht anzusehen und der Quartierplan könne gestützt darauf nicht genehmigt werden.

4.6.2 Der strittige Quartierplan definiert und begrenzt die Lage und die maximalen Abmessungen der Autoeinstellhalle inklusive Zufahrt mittels Festsetzung des "Baubereichs für unterirdische Bauten (teilweise oberirdisch in Erscheinung tretend)". Die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die Einhausung beliebig nördlich in Richtung Einmündung Finkelerweg gestreckt werden könne, erweist sich demnach als unzutreffend. Soweit die exakte Höhe und Länge der vorgesehenen Einhausung nicht definiert werden, entspricht dies dem Charakter des Quartierplans und stellt keine Unvollständigkeit dar, welche die strittige Sondernutzungsplanung als rechtswidrig erscheinen liesse.

4.6.3 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, eine den Lärmschutzbestimmungen genügende Erschliessung sei aufgrund der Quartierplanung nicht möglich, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Vorab ist festzustellen, dass die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Überschreitung des Planungswerts in der Nacht nicht ihre eigene Parzelle, sondern die westlich der vorgesehenen Zufahrt gelegene Parzelle Nr. 552 betrifft. In Bezug auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin kann auch gemäss dem von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten vom 23. Juli 2014 der Planungswert eingehalten werden. Inwiefern die Beschwerdeführerin durch eine allfällige Überschreitung des Planungswerts im Bereich der Parzelle Nr. 552 in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist und ob somit auf die entsprechende Rüge einzutreten ist, erscheint jedoch fraglich. Die Frage kann letztlich offen gelassen werden, zumal sich die Rüge ohnehin als unbegründet erweist. Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (§ 10 QPR). Der massgebliche Planungswert beträgt somit gemäss Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 am Tag 55 dB (A) und in der Nacht 45 dB (A). Die Beschwerdeführerin weist grundsätzlich zutreffend darauf hin, dass sich die Differenz zwischen den Ergebnissen der Lärmgutachten im Wesentlichen aus dem Zuschlag für den Impulsgehalt K3 von 0 dB (A) bzw. 2 dB (A) ergibt. Im Lärmgutachten der D.____ AG vom 8. September 2014 wird diesbezüglich ausgeführt, durch den länglichen Einfahrtstunnel mit schallabsorbierender Verkleidung auf den letzten Metern werde der eigentliche Parkierungslärm in der Einstellhalle (Fahrmanöver, Autotüren etc.) gut bedämpft. Bei den Lärmimmissionen handle es sich im Wesentlichen um Fahrlärm, weshalb die Zuschläge für Ton- und Impulsgehalt

mit 0 dB (A) eingesetzt würden (Gutachten, S. 5). Von der Beschwerdeführerin wird nicht substantiiert aufgezeigt und es ist auch nicht ersichtlich, dass im Gutachten vom 8. September 2014 zu Unrecht von einem Zuschlag für den Impulsgehalt K3 abgesehen wurde. Der entsprechende Verzicht erscheint im Hinblick auf die im Gutachten aufgeführten schalldämmenden Massnahmen vielmehr als nachvollziehbar und ist nicht zu beanstanden. Was die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt anbelangt, so können diesbezüglich unter Zugrundelegung der Abstandsvorschriften für eingeschossige oberirdische Bauten gemäss § 90 RBG, welche im vorliegenden Fall einen Abstand von 2.5 m vorschreiben, die ordentlichen Grenzabstände ohne weiteres eingehalten werden.

4.6.4 Nach dem Gesagten ist erstellt, dass der Quartierplan eine den Lärmschutzanforderungen genügende Erschliessung zulässt. Von der Einholung eines Lärmgutachtens ist demnach abzusehen.

4.7.1 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht nicht abgeklärt, ob das Areal mit Blick auf die hydrogeologische Situation überhaupt für die im Quartierplan vorgesehene Überbauung geeignet sei. Dies sei namentlich in Bezug auf die geplante Erschliessung über die unterirdische Autoeinstellhalle von Belang, deren Einfluss auf das Hangwasser nicht geklärt sei. Es sei davon auszugehen, dass sich der riegelartige Einstellhallenbau auf die Hangwasserverhältnisse auswirken werde und das Grundstück der Beschwerdeführerin durch den Rückstau von Hangwasser in Mitleidenschaft gezogen würde. Auch sei eine Beeinträchtigung der im Südwesten des Areals angrenzenden Naturschutzzone zu befürchten. Die entsprechenden hydrogeologischen Abklärungen müssten im Sondernutzungsplanungsverfahren erfolgen und dürften nicht erst im Baubewilligungsverfahren vorgenommen werden. Die Quartierplanvorschriften würden zwar Bestimmungen zum Hochwasserschutz enthalten, nicht jedoch zur Frage des Hang- und Schichtenwassers.

4.7.2 Der Beschwerdegegner führt zusammengefasst aus, dass die Beigeladene bereits im Jahr 2007 im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Uf der Höchi" ein Baugrundgutachten habe erstellen lassen, welches auf den strittigen Quartierplan "Uf der Höchi - II" direkt anwendbar sei, zumal dieser unverändert eine 220 m lange unterirdische Autoeinstellhalle als hydrogeologisch entscheidendes Bauelement vorsehe. Im Jahr 2014 sei ein weiteres Gutachten zur hydrogeologischen Situation eingeholt worden. Die beiden Berichte würden Empfehlungen zur Bauweise, zur notwendigen Bauwasserhaltung in der Bauphase und zur Entwässerung im Endzustand abgeben. Sie würden die Schwierigkeiten aufzeigen, mit denen aufgrund des Baugrundes und der Verhältnisse zu rechnen sei, aber auch die grundsätzliche Machbarkeit bzw. die mögliche Umsetzung des Projekts bestätigen. Den Anforderungen an die im Quartierplanverfahren zu treffenden Abklärungen werde damit vollumfänglich entsprochen. Die tatsächliche Umsetzung sei nicht im Rahmen der Quartierplanung, sondern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert zu regeln.

4.7.3 Die Beschwerdegegnerin verweist ebenfalls auf die Abklärungen zur hydrogeologischen Situation im Bereich der Quartierplanparzelle. Diese würden aufzeigen, dass das Hang- und Schichtenwasser mit technischen Massnahmen reguliert werden könne. Im Baubewilli-

gungsverfahren sei nachzuweisen, wie mit dem Hangwasserspiegel umgegangen werde. Die Massnahmen müssten dem aktuellen Stand der Technik entsprechen und der Gemeinde mit dem Kanalisationsanschlussgesuch zur Prüfung und Bewilligung eingereicht werden. Die Arbeiten seien durch einen Geologen zu begleiten und abzunehmen und es sei zuhanden der Gemeinde ein Begleit- und Abschlussbericht zu erstellen (Planungsbericht, Anhang 16.3).

4.7.4 Mit den Beschwerdegegnern ist festzustellen, dass bereits im Rahmen der Quartierplanung "Uf der Höchi" eine Abklärung der Baugrund- und Versickerungsverhältnisse erfolgte. Der entsprechende "Bericht zur Baugrunduntersuchung" der F.____ AG vom 21. Mai 2007 basiert unter anderem auf Rammkernbohrungen und Sondierungen mit einer Rammsonde. Es wird darin umfassend auf die Baugrund- und Wasserverhältnisse auf der Quartierplanparzelle eingegangen und es werden die bautechnischen Folgerungen festgehalten. Bezüglich der zu treffenden Massnahmen wird unter anderem darauf hingewiesen, dass zwingend eine Drainierung erforderlich sei. Im Weiteren wurde im Jahr 2014 in Bezug auf das Quartierplanprojekt "Uf der Höchi - II" eine Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse durch die F.____ AG vorgenommen. Der entsprechende Bericht vom 5. März 2014 stützt sich auf die bei der Beurteilung des Projekts "Uf der Höchi" gewonnenen Erkenntnisse, was insofern als gerechtfertigt erscheint, als die massgebenden Umstände, namentlich der vorgesehene Bau einer unterirdischen Autoeinstellhalle, mit der aktuellen Quartierplanung übereinstimmen. Im Bericht wird festgehalten, dass infolge der Neubebauungen ohne die Ergreifung von Gegenmassnahmen Veränderungen im Wasserregime zu erwarten seien. Durch die unterirdischen Baukörper werde grundsätzlich der Wasserfluss des Hang- und Schichtenwassers von West nach Ost bis zur jeweiligen Foundationstiefe unterbrochen bzw. abgelenkt. Um dies zu verhindern bzw. auszugleichen, sei es üblich, ein Drainagesystem zu entwickeln, wodurch allfälliges Hang- und Schichtenwasser auf den hangabwärts liegenden Gebäudeseiten versickert werden könne. Zudem sei ein umfassendes Dach- und Platzwasserkonzept zu erstellen, um zu verhindern, dass der Eintrag durch Meteorwasser in den Untergrund reduziert werde. Die beschriebenen Massnahmen seien vergleichbar beim vorgängigen Projekt geplant und projektiert gewesen.

4.7.5 Wie der Beschwerdegegner in seiner Vernehmlassung schlüssig darlegt, spricht die Beschwerdeführerin mit ihrer Argumentation nicht in erster Linie das oberirdische Hangwasser – welches in der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft für Teile des Quartierplanareals als Gefahrenhinweis verzeichnet ist –, sondern das unterirdische Hang- und Schichtenwasser im Sinne der hydrogeologischen Verhältnisse an. Diesbezüglich wird in den obgenannten Berichten festgehalten, dass die Erstellung der unterirdischen Autoeinstellhalle den natürlichen Fluss des Hang- und Schichtenwassers verändern werde. Gleichzeitig wird aufgezeigt, dass und mit welchen Massnahmen den Schwierigkeiten aus hydrogeologischer Sicht im Rahmen der Bauausführung angemessen Rechnung getragen werden kann. Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass in Bezug auf die hydrogeologische Situation keinerlei Messungen, Sondierungen und Abklärungen vor Ort vorgenommen worden seien, entbehrt dies angesichts der im Rahmen des Berichts vom 21. Mai 2007 durchgeführten Untersuchungen, auf welche im Bericht vom 5. März 2014 ausdrücklich verwiesen wird, der Grundlage. Mit ihren Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin die grundsätzliche Eignung des Quartierplanareals für die vorgesehene Überbauung denn auch nicht in Frage zu stellen. Namentlich ist nicht er-

sichtlich, dass die vorgesehene Drainierung des Hang- und Schichtenwassers nicht umsetzbar ist bzw. zu Beeinträchtigungen der Liegenschaft der Beschwerdeführerin führen wird. Ebenfalls kann der Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach die Überbauung zu einer Trockenlegung des Naturschutzgebiets im südwestlichen Teil der Quartierplanparzelle führen werde, nicht gefolgt werden. Dagegen spricht nebst dem natürlichen Gefälle der Parzelle zum südwestlichen Teil hin insbesondere auch die im Bericht vom 5. März 2014 aufgezeigte Massnahme, das Meteorwasser zu sammeln und in das südwestlich gelegene Naturschutzgebiet bzw. das Schwinbächli zu leiten. Nach dem Gesagten steht fest, dass die hydrogeologischen Verhältnisse der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessung nicht entgegenstehen. Von der Einholung eines weiteren hydrogeologischen Gutachtens konnte unter diesen Umständen abgesehen werden und ist auch im vorliegenden Verfahren abzusehen. Soweit die Beschwerdegegner in Bezug auf die im Einzelnen zu treffenden baulichen Massnahmen auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen haben, erscheint dies als sachgerecht und ist nicht zu beanstanden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1A.197/2001 vom 18. April 2002 E. 4.2-4.3).

4.8 Die strittige Quartierplanung erweist sich nach dem Gesagten unter sämtlichen Gesichtspunkten als rechtskonform, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

5.1 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). Bei der Verlegung der Verfahrens- und Parteikosten ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Beschwerdeführerin ihren Anspruch auf rechtliches Gehör nur aufgrund der Beschwerdeerhebung wahren konnte (vgl. BGE 126 II 111 E. 7b). Der Beschwerdeführerin sind demnach reduzierte Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- aufzuerlegen.

5.2.1 Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gestützt auf das Verursacherprinzip, wonach unnötige Kosten zu bezahlen hat, wer sie verursacht hat, ist der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von pauschal Fr. 750.-- (inkl. Auslagen und 8% MWST) zulasten des Beschwerdegegners zuzusprechen.

5.2.2 Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben haben Anspruch auf eine Parteientschädigung, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war (§ 21 Abs. 2 VPO). Nach ständiger Praxis besteht gestützt auf diese Bestimmung ein Anspruch auf Parteientschädigung in denjenigen Fällen, in denen der Beizug eines externen Rechtsvertreters im Einzelfall auch für Gemeinden mit juristischer Fachkompetenz innerhalb der eigenen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Dies ist namentlich der Fall, wenn für eine angemessene Prozessvertretung rechtliches Spezialwissen gefordert ist, über welches gemeindeeigene Rechtsdienste normalerweise nicht verfügen (vgl. statt vieler Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 23. Januar 2013 [810 11 146] E. XIV/2 mit Hinweisen). Die sich im vorliegenden Verfahren stellenden Rechtsfragen erweisen sich nicht als derart komplex, dass für eine angemessene Prozessvertretung juristisches Spezialwissen

im vorgenannten Sinn erforderlich gewesen wäre. Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Parteienschädigung an die Beschwerdegegnerin sind demzufolge nicht gegeben und die entsprechenden Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet.
Der zuviel gezahlte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 200.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
 3. Der Beschwerdeführerin wird eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 750.-- (inkl. 8 % MWST) zulasten des Beschwerdegegners zugesprochen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber