



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

vom 16. September 2015 (810 14 375)

Raumplanung, Bauwesen

Quartierplanvorschriften

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

Parteien **Zweckverbund A.**____, Beschwerdeführer,
G.____ und **H.**____, Beschwerdeführer,
I.____ und **J.**____, Beschwerdeführer,
K.____, Beschwerdeführer,
L.____ und **M.**____, Beschwerdeführer,
N.____, Beschwerdeführer,
alle 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 erhoben der Zweckverbund A.____ und verschiedene Grundeigentümer benachbarter Parzellen, vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat in Muttenz, Einsprache gegen die Quartierplanvorschriften. Anlässlich der Verständigungsverhandlung vom 6. Mai 2014 konnte mit den Einsprechern 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 erhoben der Zweckverbund A.____, G.____ und H.____, I.____ und J.____, K.____, L.____ und M.____ sowie N.____, alle vertreten durch Dr. Dieter Völlmin, Advokat, mit gemeinsamer Eingabe vom 12. Dezember 2014 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellen 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 Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gutgeheissen.

G. Am 13. Februar 2015 reichten die Beschwerdeführer ihre Beschwerdebegründung ein, in welcher sie vollumfänglich an den gestellten Rechtsbegehren festhielten.

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 als Grundeigentümer von Nachbarparzellen der Parzelle Nr. 549, Grundbuch Arlesheim, Beschwerde führenden Personen sind im Sinne von § 47 Abs. 1 lit. a VPO durch den angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist insofern auf die Beschwerde einzutreten. Ob die Legitimation des Zweckverbands A.____ ebenfalls erfüllt ist, kann angesichts des Umstands, dass im vorliegenden Fall eine gemeinsame Beschwerdeeingabe eingereicht wurde und die Legitimation der übrigen Beschwerdeführer gegeben ist, offen gelassen werden.

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 Lö-

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

3.1 Die Beschwerdeführer erheben vorab diverse Rügen formeller Natur. Sie monieren, dass im Rahmen des Einsprache- und Genehmigungsverfahrens zwei Gutachten über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte eingeholt worden seien, welche ihnen nicht oder verspätet zugestellt worden seien. Die Einwohnergemeinde Dornach, an deren Gebiet das Quartierplanareal angrenze und welche mit Blick auf das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Goetheanum besonders betroffen sei, sei nicht hinreichend in das Verfahren einbezogen worden und die kantonale Arealbaukommission habe es unterlassen, die Quartierplanung umfassend zu prüfen. Schliesslich genüge die nachträglich durch die Beigeladene eingeholte hydrogeologische Beurteilung vom 5. März 2014 den Anforderungen an ein hydrogeologisches Gutachten nicht und trotz der prekären Erschliessungssituation sei kein Verkehrsgutachten eingeholt worden.

3.2 Soweit die Beschwerdeführer rügen, es sei zu Unrecht von der Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens sowie eines Verkehrsgutachtens abgesehen worden, ist darauf im Rahmen der materiellen Beurteilung der entsprechenden Rügen einzugehen. Was den geltend gemachten Nichteinbezug der zuständigen Behörden der Nachbargemeinde Dornach angeht, so sind die Beschwerdeführer diesbezüglich nicht in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen, weshalb auf die entsprechende Rüge grundsätzlich nicht einzutreten ist. Die Rüge erweist sich im Übrigen als unbegründet, zumal die Beschwerdegegnerin der Einwohnergemeinde Dornach im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme einräumte. Inwiefern sodann im Zusammenhang mit der erfolgten Überprüfung der Quartierplanung durch die kantonale Arealbaukommission – nicht näher bezeichnete – Verfahrensvorschriften verletzt worden sein sollen, wird durch die Beschwerdeführer nicht substantiiert dargelegt und ist auch nicht ersichtlich.

3.3 Der Einwand der Beschwerdeführer, es seien ihnen Gutachten über die Einhaltung der Lärmvorschriften nicht zugestellt worden, erweist sich in Bezug auf das überarbeitete Lärmgutachten der D._____ AG vom 8. September 2014 als begründet. Das fragliche Gutachten, auf welches im angefochtenen Entscheid Bezug genommen wird, wurde den Beschwerdeführern gemäss den Ausführungen des Regierungsrats versehentlich nicht zugestellt. Dies wäre jedoch erforderlich gewesen, um ihnen 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 vom 8. September 2014 verbundene Verletzung des rechtlichen Gehörs kann indes als geheilt gelten, zumal das fragliche Gutachten den Beschwerdeführern nachträglich zugestellt wurde und sie die Möglichkeit hatten, 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 jedoch bei der Kostenverleugung 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 In der Sache machen die Beschwerdeführer geltend, der wesentliche Unterschied der strittigen Quartierplanung "Uf der Höchi - II" zur bisherigen, am 23. November 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Quartierplanung "Uf der Höchi" bestehe darin, dass auf dem gleichen Raum deutlich mehr, dafür kleinere Wohneinheiten geplant seien. 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. Die mit der strittigen Quartierplanung vorgesehene Überbauung nehme keinerlei Rücksicht auf die Umgebung und stelle einen architektonischen Fremdkörper dar. Das Quartierplanareal liege in einem typischen Einfamilienhausquartier mit verhältnismässig grosszügigen Gärten und Parzellenflächen. Die Anzahl Wohnungen sei im Verhältnis zur Fläche eher gering. Die im Rahmen der Quartierplanüberbauung vorgesehenen 44 Wohnungen würden gegenüber der ursprünglichen Quartierplanung, welche 30 Wohnungen vorgesehen habe, zu Mehrverkehr, Mehrverdichtung und zu einer Veränderung des Quartiers führen. Soweit die Gemeinde ausführe, dass im Rahmen der Regelbauweise 32 Wohnungen erstellt werden könnten, treffe dies allenfalls bei einer maximierten Nutzung zu. Hingegen sei davon auszugehen, dass bei einer organisch wachsenden Überbauung eine geringere Anzahl Wohnungen entstehen würde. In architektonischer Hinsicht falle auf, dass es sich bei der im Quartierplan vorgesehenen Überbauung im Verhältnis zur Umgebung um völlig fremde, geometrisch auf zwei Achsen angeordnete, massive, rechteckige Baukörper handle. Von einer guten ortsbaulichen Einpassung könne keine Rede sein. Auch die Dimensionierung der Gebäude hebe sich deutlich vom Einfamilienhauscharakter des Quartiers ab.

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.

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). Im Weiteren regelt § 5 Abs. 1 QPR, dass die Hauptbauten hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung der Fassaden als Einheit auszubilden sind. Materialien, Farbgebung und Architektur sind auch bei späteren Sanierungen sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Die Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu erstellen (§ 5 Abs. 2 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 Vergleich zur bisherigen Quartierplanung als auch der Zone W2c tiefer ist (Planungsbericht, S. 8). Hinsichtlich der äusseren Abmessungen der vorgesehenen Bauten ist festzustellen, dass die im Quartierplan ausgewiesenen Baubereiche die maximalen Gebäudehöhen auf jeweils unter 10 m beschränken. Demgegenüber ist in der Zone W2c eine Gebäudehöhe von maximal 9 m zulässig. Im Weiteren ist im Baubereich E eine Gebäudelänge von 32.4 m zulässig, was einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge nach der Regelbauweise (30 m) entspricht. Soweit die bestehenden Bauten in der umliegenden Zone W2c aktuell das maximal zulässige Nutzungsmass bzw. die zulässige Gebäudehöhe nicht ausschöpfen, ist dies entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht entscheidend. Massgebend ist, dass mit dem Quartierplan keine wesentliche Erhöhung der baulichen Nutzung sowie der äusseren Abmessungen der Gebäude gegenüber der bisherigen Quartierplanung sowie den Zonenbestimmungen im umliegenden Gebiet verbunden ist. 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. 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 Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Quartierplanung ermögliche den Bau von architektonischen Fremdkörpern bzw. quartierunüblichen Bauten, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Wie anlässlich des gerichtlichen Augenscheins ersichtlich wurde, weisen die an das Quartierplanareal angrenzenden Parzellen hinsichtlich der Art der Überbauung keinen homogenen Charakter auf. Namentlich handelt es sich auch bei den Neubauten im Bereich der Strasse "Im Zirkelacker" um Flachdachbauten, welche der Typologie der im Quartierplan vorgesehenen Bauten entsprechen. Die Anordnung der Baubereiche und die Vorgaben des Quartierplanreglements gewährleisten sodann ein einheitliches Erscheinungsbild der Überbauung. Die Baubereiche weisen grosszügige, über die gesetzlichen Mindestabstände deutlich hinausgehende Abstände zu den umliegenden Bauten auf. Im Weiteren fallen die mit der unterirdischen Erschliessung verbundene Freihaltung des Quartierplanareals von Verkehrsflächen bzw. vom motorisierten Individualverkehr und der damit einhergehende hohe Anteil an Grünflächen positiv ins Gewicht. Die genannten Faktoren tragen allesamt dazu bei, dass sich die im Quar-

tierplan vorgesehene Überbauung insgesamt gut in das Siedlungsmuster der Umgebung einpasst. Von einer möglichen Beeinträchtigung des südlich des Quartierplanareals auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Dornach gelegenen, unter Denkmalschutz stehenden Goetheanums kann nicht gesprochen werden.

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

4.4.1 Die Beschwerdeführer machen im Weiteren geltend, dass die im Quartierplan vorgesehene Erschliessung über den Finkelerweg unzureichend sei. Das mit der Quartierplanung verbundene zusätzliche Strassenverkehrsaufkommen, welches mit 210 Fahrten täglich beziffert werde, stelle gegenüber dem Verkehrsaufkommen im Rahmen der Regelbauweise, welches sich bei korrekter Berechnungsweise auf 98 tägliche Fahrten belaufe, eine Erhöhung um mehr als das Doppelte dar und übersteige die Kapazitäten des Finkelerwegs in offensichtlicher Weise. Entgegen der Argumentation der Gemeinde betrage die Fahrbahnbreite des Finkelerwegs nicht durchwegs mindestens 5.9 m. Vielmehr sei der Finkelerweg an verschiedenen Stellen auf eine Breite von 4 m reduziert worden, was ein Kreuzen von Motorfahrzeugen unmöglich mache. Der Finkelerweg weise zudem kein durchgehendes Trottoir auf. Ebenfalls sei die vorgesehene Einmündung vom Quartierplanareal in den Finkelerweg unzureichend, zumal sie der Voraussetzung einer möglichst rechtwinkligen Gestaltung zuwiderlaufe. Was die am Bärenbrunnenweg vorgesehenen 8 Besucherparkplätze anbelange, so sei festzustellen, dass die Kapazität dieser Strasse bereits heute erschöpft sei. Eine Verlegung der Parkplätze in die Autoeinstellhalle sei ohne weiteres möglich und verhältnismässig.

4.4.2 Gemäss § 8 Abs. 1 QPR erfolgt die Erschliessung des Quartierplanareals über den Finkelerweg (unterirdische Autoeinstellhalle mit Stamm- und Besucherparkplätzen) sowie den Bärenbrunnenweg (oberirdische Besucherparkplätze/Gebäudezugang für Langsamverkehr/Ausnahmefahrten). Dem Strassennetzplan Siedlung der Einwohnergemeinde Arlesheim vom 24. April 2002 zufolge handelt es sich beim Finkelerweg um eine Erschliessungsstrasse mit Trottoir, welche als solche gemäss der einschlägigen VSS-Norm 640 054 auf eine Belastbarkeit von bis zu 150 Fahrzeugen pro Stunde ausgelegt ist. Das Strassenreglement der Einwohnergemeinde Arlesheim vom 22. Juni 2011 sieht in Anhang 1 für Erschliessungsstrassen eine Strassenbreite von mindestens 4.5 m mit in der Regel einseitigem Trottoir vor, wobei von diesen Richtwerten in begründeten Fällen abgewichen werden kann. Der Finkelerweg weist im Bereich der Quartierplanparzelle eine Fahrbahnbreite von rund 6 m und eine Trottoirbreite von 1.8 m auf. Aus dem Umstand, dass er nicht durchgängig eine entsprechende Dimensionierung aufweist, kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht auf eine unzureichende Erschliessung des Quartierplanareals geschlossen werden. Die von den Beschwerdeführern eingereichte Zusammenstellung der Strassenbreiten des Finkelerwegs betrifft Strassenabschnitte im unteren Bereich der Strasse, welche gemäss den zutreffenden Ausführungen des Regierungsrats für die Beurteilung der Erschliessungssituation der Quartierplanparzelle nicht massgebend sind. Im Übrigen weisen auch diese Strassenabschnitte durchwegs eine Strassenbreite von mindestens 4.5 m auf. Was die Kapazität des Finkelerwegs anbelangt, so wird im Planungsbericht unter Bezugnahme auf eine im Jahr 2010 durchgeführte Verkehrszählung fest-

gehalten und von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt, dass der Finkelerweg einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 340 Fahrzeugen bei einem Spitzenwert von 60 Fahrzeugen pro Stunde aufweise (Planungsbericht, S. 16). Die Beschwerdegegner halten angesichts dessen zu Recht fest, dass durch das mit der Quartierplanung verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 210 Fahrten pro Tag die Kapazitäten des Finkelerwegs bei Weitem nicht überschritten werden. Entsprechend ist auch nicht ersichtlich, dass die bestehenden Zufahrten (Bärenbrunnenweg und Finkelerweg) den während der Bauphase entstehenden Mehrverkehr nicht bewältigen könnten. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Schätzung des Mehrfahrtenpotentials gegenüber der Regelbauweise basiere auf einer unzutreffenden Parkplatzberechnung, kann ihnen ebenfalls 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.

4.4.3 Hinsichtlich der vorgesehenen Einmündung vom Quartierplanareal in den Finkelerweg 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 Beschwerdeführer auch nicht von einem Rückstau auf den Finkelerweg auszugehen ist. Nicht gefolgt werden kann den Beschwerdeführern schliesslich, soweit sie die im Quartierplan vorgesehene oberirdische Parkierung im Bereich des Bärenbrunnenwegs beanstanden. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern die vorgesehenen 8 Parkplätze zu einer Überlastung dieser Strasse führen könnten. Von der Einholung eines Verkehrsgutachtens im Zusammenhang mit der Erschliessung des Quartierplanareals konnte angesichts dieser klaren Ausgangslage abgesehen werden und ist auch im vorliegenden Verfahren abzusehen.

4.5.1 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, 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 den Beschwerdeführern 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 gespro-

chen 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 Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer, 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. Der Einwand der Beschwerdeführer erweist sich als unbegründet. Die Lage und die maximalen Abmessungen der Tiefgarage inklusive Zufahrt werden im Quartierplan mittels Festsetzung des "Baubereichs für unterirdische Bauten (teilweise oberirdisch in Erscheinung tretend)" definiert. 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.

4.7.1 Die Beschwerdeführer machen 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 die Grundstücke der Beschwerdeführer durch den Rückstau von Hangwasser in Mitleidenschaft gezogen würden. 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 Baubewilligungsverfahren 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, sprechen die Beschwerdeführer mit ihrer Argumentation nicht in erster Linie das oberirdische Hangwasser – welches in der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft für Teile des Quartier-

planareals 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 Beschwerdeführer ausführen, 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 vermögen die Beschwerdeführer die grundsätzliche Eignung des Quartierplanareals für die vorgesehene Überbauung denn auch nicht in Frage zu stellen. Namentlich ist nicht ersichtlich, dass die vorgesehene Drainierung des Hang- und Schichtenwassers nicht umsetzbar ist bzw. zu Beeinträchtigungen der Liegenschaften der Beschwerdeführer führen wird. Ebenfalls kann der Auffassung der Beschwerdeführer, 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. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

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 Beschwerdeführer ihren Anspruch auf rechtliches Gehör nur aufgrund der Beschwerdeerhebung wahren konnten (vgl. BGE 126 II 111 E. 7b). Den Beschwerdeführern 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 Bezug 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 den Beschwerdeführern eine Parteientschä-

digung 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 Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin sind demzufolge nicht gegeben und die entsprechenden Parteikosten sind wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern 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 den Beschwerdeführern zurückerstattet.
 3. Den Beschwerdeführern wird eine reduzierte Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 750.-- (inkl. 8% MWST) zulasten des Beschwerdegegners zugesprochen. Die übrigen Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber