



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

**vom 23. August 2023 (810 22 250)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Quartierplanvorschriften / Eingliederung der Überbauung in die Umgebung / Zulässigkeit  
der Abweichungen von der Nutzungsordnung im umliegenden Gebiet**

**Besetzung** Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Hans Furer, Daniel Ivanov, Gerichtsschreiber Marius Wehren

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Roman Laubscher, Advokat

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal,  
Vorinstanz

**Einwohnergemeinde Arlesheim**, Domplatz 8, 4144 Arlesheim, Be-  
schwerdegegnerin

**Betreff** Quartierplanvorschriften "Finkelerweg"  
(RRB Nr. 1613 vom 1. November 2022)

- A. Am 24. Juni 2021 beschloss die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim die Quartierplanvorschriften "Finkelerweg", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement (QPR). Der Quartierplan umfasst die Parzellen Nr. 458, 461 und 526, Grundbuch Arlesheim, mit einer Gesamtfläche von 5'495 m<sup>2</sup>.
- B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. August 2021 bis 10. September 2021 statt. Während der Auflagefrist erhob unter anderem A.\_\_\_\_, vertreten durch Roman Laubscher, Advokat, Einsprache gegen die Quartierplanvorschriften.
- C. Anlässlich der Verständigungsverhandlung vom 18. Januar 2022 konnte mit dem Einsprecher keine Einigung erzielt werden.
- D. Mit Entscheid des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 1. November 2022 wurde die Einsprache von A.\_\_\_\_ abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Ziff. 1). Die Quartierplanvorschriften "Finkelerweg" wurden im Sinne der Erwägungen genehmigt und allgemeinverbindlich erklärt (Ziff. 2).
- E. Gegen den Entscheid des Regierungsrats vom 1. November 2022 erhob A.\_\_\_\_, vertreten durch Roman Laubscher, Advokat, mit Eingabe vom 14. November 2022 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Er stellt das Begehren, es sei der angefochtene Entscheid vollumfänglich aufzuheben und den Quartierplanvorschriften "Finkelerweg" sei die Genehmigung zu verweigern (Ziff. 1). Eventualiter sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2). Alles unter o/e-Kostenfolge (Ziff. 3).
- F. Mit Eingabe vom 16. Januar 2023 reichte der Beschwerdeführer die Beschwerdebeurteilung ein.
- G. In ihrer Vernehmlassung vom 14. Februar 2023 beantragt die Einwohnergemeinde Arlesheim, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.
- H. Der Regierungsrat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 20. März 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde.
- I. Mit Verfügung vom 23. März 2023 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.
- J. An der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort hielten die Parteien an den gestellten Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 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.

1.2 Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer der an das Quartierplanareal angrenzenden Parzelle Nr. X, Grundbuch Arlesheim. Als solcher ist er 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 die 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. Im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 33 RPG ist der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. Ein rechtmässiger Planungsentscheid ist daher zu schützen, auch wenn weitere, ebenso zweckmässige Planungslösungen denkbar sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_483/2021 vom 10. März 2022 E. 4.3.2 mit Hinweisen; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 596). Den obgenannten Anforderungen genügt es praxisgemäss, 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; BGE 119 Ia 321 E. 5c; BGE 114 Ia 233 E. 2b; HÄNNI, a.a.O., S. 595; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 N 74 f.).

3. Strittig ist, ob die Vorinstanz zu Recht die Einsprache des Beschwerdeführers gegen die Quartierplanvorschriften "Finkelerweg" abwies und letztere genehmigte.

4.1 Das von der Quartierplanung betroffene Gebiet wurde im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung im Jahr 2016 der Zone mit Quartierplanpflicht "Finkelerweg" zugewiesen. Es ist von der Wohnzone W2 umgeben und grenzt im Süden an den Finkelerweg und im Osten an den Hollenweg an. Gemäss § 11.13 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Arlesheim (ZRS) vom 20. April 2016 dient die Zone mit Quartierplanpflicht "Finkelerweg" ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung (Abs. 1). Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Mit der Quartierplanung "Finkelerweg" werden für das betreffende Gebiet eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften erlassen, welche die Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend regeln. Die Zone mit Quartierplanpflicht "Finkelerweg" wird mit Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften abgelöst (Planungs- und Begleitbericht zur Quartierplanung "Finkelerweg" [Planungsbericht] vom 28. Januar 2022, S. 26).

4.2 Der Quartierplan legt zwei Baubereiche fest, in welchen eine maximale Bruttogeschossfläche von 2'300 m<sup>2</sup> (Baubereich 1) und 1'000 m<sup>2</sup> (Baubereich 2) zulässig ist (§ 2 Abs. 5 QPR). Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche erstellt werden, welche die Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Bauten definieren. Beim Baubereich 1 muss das bauliche Volumen mindestens drei Höhenstufen aufweisen. Die Versatzhöhe muss dabei jeweils mindestens 0.5 m betragen. Die Staffelung der Bauten ist in der Situation bei beiden Baubereichen mit einem weiteren Versatz gemäss Festlegung im Quartierplan pro einzelner Gebäudestaffelung auszubilden (§ 3 Abs. 1 QPR).

5.1 Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, mit der im Baubereich 1 vorgesehenen Baute entstehe ein 65 m langer Riegel, welcher sich nicht in die Umgebung einpasse. Die vorgesehene Staffelung des Gebäudekörpers vermöge dies in keiner Weise zu ändern. Nach Auffassung der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin führe die Staffelung dazu, dass die Längewirkung aufgehoben bzw. gemindert werde. Ein konkreter Nachweis oder ein objektives Gutachten diesbezüglich liege jedoch nicht vor. Es werde lediglich auf die Stellungnahme der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) verwiesen, welche dem Beschwerdeführer bis heute nicht vorliege. Die mögliche Gebäudelänge von 65 m stelle gegenüber der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m in der umliegenden Zone W2 mehr als eine Verdoppelung dar. Der Quartierplan weiche damit massiv von der Grundordnung ab und entleere diese von jeglichem Sinngehalt.

5.2 Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin entgegnen, mit der vorgesehenen Bebauung habe möglichst der Vorgabe in § 11.13 Abs. 2 ZRS entsprochen werden sollen, auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen. Daraus habe sich ergeben, dass mit der Bebauungsstruktur eines Riegelbaukörpers und einer weiteren Baute die Erhaltung des Obstbaumhains am besten umsetzbar sei. Es treffe zu, dass die Umgebung mehrheitlich freistehende Einfamilienhäuser umfasse und der Baubereich 1 aufgrund seiner Länge verglichen mit diesen als ungewöhnlich erscheine. Nordwestlich des Quartierplan-Perimeters bzw. der Parzelle des Beschwerdeführers befänden sich aber auch Reiheneinfamilienhäuser, deren Längewirkung mit derjenigen des Baubereichs 1 vergleichbar sei. Mit den Vorgaben des Quartierplans sowie des Quartierplanreglements betreffend Lage, Dimensionierung und Geschossigkeit der Hauptbauten sei zudem eine genügende Eingliederung des Baubereichs 1 bzw. des dadurch

ermöglichten Baukörpers in die Umgebung gewährleistet. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der Staffelung der Baute in der Höhe und Tiefe. Zudem werde zwischen dem Baubereich 1 und dem Grundstück des Beschwerdeführers eine Schutzbepflanzung und der Erhalt bestehender Bäume vorgeschrieben, was einem natürlichen Sichtschutz gleichkomme. Die Auswirkungen auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers lägen somit in einem städtebaulich begründbaren Mass.

5.3.1 Nach § 18 Abs. 1 RBG erlassen die Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet Zonenvorschriften, bestehend aus Zonenplänen und Zonenreglementen. Die Zonenpläne unterteilen das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen (§ 18 Abs. 2 RBG). Die Zonenreglemente bestimmen Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäuelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige bauliche Nutzung sowie die Dachformen und ihre Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder der Ausnützungsziffer bestimmt (§ 18 Abs. 3 RBG). Gestützt auf § 20 Abs. 1 lit. h RBG können Zonen mit Quartierplanpflicht festgelegt werden. Nach § 25 Abs. 1 RBG umfassen Zonen mit Quartierplanpflicht Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf. Für Zonen mit Quartierplanpflicht können die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung enthalten (§ 25 Abs. 2 RBG).

5.3.2 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 RBG). 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.

5.3.3 Sondernutzungspläne gestalten die im Rahmennutzungsplan (Zonenplan) festgelegte Grundordnung näher aus und schaffen davon abweichende Regelungen. Grundsätzlich ist es Sache des kantonalen Gesetzgebers, die Arten von Sondernutzungsplänen zu definieren, das Erlassverfahren zu regeln und zu bestimmen, inwieweit und unter welchen Voraussetzungen Abweichungen von der Grundordnung zulässig sind. Dabei verfügen die Kantone über einen weiten Gestaltungsraum. Die Kantone sind indes nicht frei, beliebig grosse Abweichungen von der Grundordnung zuzulassen. Die Nutzungsplanung muss grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen, unter umfassender Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen und Gesichtspunkte. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht von Art. 2 Abs. 1 RPG. Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen

Teilen ausser Kraft setzen, sind grundsätzlich unzulässig. Abweichungen von der Grundordnung dürfen insbesondere nicht dazu führen, die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts zu entleeren (vgl. BGE 149 II 79 E. 3.3; BGE 135 II 209 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_573/2015 vom 5. Juli 2016 E. 2.2; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 28. Januar 2015 [810 13 396/398] E. 4.5; KGE VV vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 5.2; MICHAEL PLETSCHER, Der Gestaltungsplan i.e.S., Basel 2021, Rz. 461 und passim; ELOI JEANNERAT/PIERRE MOOR, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 14 N 30). Die in Art. 2 Abs. 1 RPG statuierte Planungspflicht verlangt, dass die Grundordnung überprüft wird, wenn sich für Teilgebiete erhebliche Abweichungen von der bisherigen Grundordnung aufdrängen (vgl. BGE 149 II 79 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1C\_573/2015 vom 5. Juli 2016 E. 2.2).

5.3.4 Im Zusammenhang mit Abweichungen der Sondernutzungsplanung von der Grundordnung wird in der Lehre vom "Kohärenzprinzip" gesprochen. Danach muss die Sondernutzungsplanung mit der Grundordnung insofern kohärent bleiben, als dass sie diese nicht mit zu zahlreichen oder zu erheblichen Abweichungen materiell ändern darf (vgl. PLETSCHER, a.a.O., Rz. 458 ff., Rz. 462). Dies schliesst nicht aus, dass einzelne Abweichungen sehr weit gehen können, wenn die Interessenlage entsprechendes gebietet. Vorausgesetzt ist jedoch stets, dass die Grundordnung zumindest in den Grundzügen bzw. strukturell im Sondernutzungsplan erkennbar bleibt (vgl. PLETSCHER, a.a.O., Rz. 465, Rz. 513, Rz. 516). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist zudem von Bedeutung, ob die Abweichung gleichzeitig eine geringere demokratische Abstützung bedeutet oder nicht. Ein strengerer Massstab an die Zulässigkeit solcher Abweichungen ist anzulegen, wenn der Erlass eines Sondernutzungsplans von einer weniger stark demokratisch legitimierten Behörde bzw. in einem weniger stark demokratisch abgestützten Verfahren ergangen ist als der Erlass der Grundordnung. Allerdings darf ein Sondernutzungsplan die Grundordnung auch nicht ihres Sinngehalts entleeren, wenn er von den gleichen Organen und im gleichen Verfahren festgesetzt und genehmigt wurde wie die Grundordnung (vgl. BGE 149 II 79 E. 3.3).

5.4.1 Der Beschwerdeführer rügt hinsichtlich der im Quartierplan vorgesehenen Gebäudelänge und Gebäudehöhe sinngemäss eine Verletzung der Bauvorschriften.

5.4.2 Soweit er in diesem Zusammenhang auf § 45.2 Abs. 2 ZRS verweist, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin unter Hinweis auf den Titel von § 45 ZRS zutreffend festhalten, bezieht sich die genannte Bestimmung auf das vereinfachte Quartierplanverfahren. Die vorliegend strittige Quartierplanung wurde indes nicht vom Gemeinderat im vereinfachten Quartierplanverfahren (§ 42 RBG), sondern von der Gemeindeversammlung im ordentlichen Quartierplanverfahren (§ 41 RBG) beschlossen. Entsprechend sind die in § 45.2 Abs. 2 ZRS enthaltenen Maximalmasse, welche für Quartierplanungen im vereinfachten Quartierplanverfahren gelten, nicht massgebend. Der Beschwerdeführer kann auch aus seinem Verweis auf § 90 RBG nichts zu seinen Gunsten ableiten. Gemäss § 90 Abs. 2 RBG haben Gebäude einen nach Fassadenlänge und Geschosszahl definierten Grenzabstand einzuhalten. Bei Fassadenlängen über 36 m oder Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen muss der Grenzab-

stand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt werden (§ 90 Abs. 2 und 3 RBG). Aus der fraglichen Bestimmung lässt sich entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine Beschränkung der zulässigen Fassadenlänge auf maximal 36 m ableiten. Entsprechend kann aus einer Überschreitung der Fassadenlänge von 36 m auch nicht auf eine Verletzung des Grenzabstands geschlossen werden.

5.5.1 Der Beschwerdeführer beanstandet, dass zur Frage der Einpassung der geplanten Überbauung in die Umgebung keine objektive Begutachtung vorgenommen worden sei.

5.5.2 Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG bilden Entscheidungskriterien und Zielvorgaben, die im Rahmen der Interessenabwägung abgewogen werden müssen (vgl. BGE 134 II 97 E. 3.1; Urteile des Bundesgerichts 1C\_99/2022, 1C\_101/2022 vom 25. April 2023 E. 11.1; 1C\_230/2017 vom 24. Mai 2018 E. 5.1). Nach Art. 47 Abs. 1 RPV ist der kantonale Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen (vgl. HEINZ AEMISEGGER/SAMUEL KISSLING, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], a.a.O., Vorbemerkungen zur Nutzungsplanung, N 20 f.). Den genannten Vorgaben (Art. 47 RPV) hat die Beschwerdegegnerin mit der Berichterstattung im Rahmen des Planungsberichts in formeller Hinsicht unbestrittenermassen entsprochen. Hinzu kommt, dass die städtebaulichen Aspekte der Quartierplanung durch die ABK einer fachlichen Beurteilung unterzogen wurden (E. 5.6.2 hiernach), welche dem Planungsbericht als Anhang beigefügt war und dem Beschwerdeführer bekannt sein musste. Inwiefern die Beschwerdegegnerin darüberhinausgehend verpflichtet gewesen sein soll, zur Frage der Einordnung der Überbauung ein "objektives Gutachten" einzuholen, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht weiter ausgeführt.

5.6.1 Zu prüfen ist in materieller Hinsicht, ob die Quartierplanung eine der Umgebung angepasste Überbauung ermöglicht und sich die damit verbundenen Abweichungen von der Grundordnung im umliegenden Gebiet (Zone W2) als zulässig erweisen.

5.6.2 Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass das Richtprojekt zwei unterschiedlich grosse Baukörper mit je drei Vollgeschossen vorsehe. Der westliche längliche Baukörper werde durch das Staffeln in Tiefe und Höhe fein in das natürliche Terrain eingebettet. Um eine möglichst grosse zusammenhängende Gartenfläche beizubehalten, werde das bestehende Wohnhaus rückgebaut und die neuen Wohngebäude würden auf möglichst kleiner und zusammenhängender Grundfläche konzentriert. Durch die Beschränkung auf zwei Baukörper und die Anordnung der Gebäudeerschliessung entlang der Parzellengrenze im Nordwesten und entlang dem Hollenweg werde es möglich, den zwischen den Baukörpern geplanten Baumgarten "obsthaintypisch" ohne Durchwegung zu gestalten (Planungsbericht, S. 2 f.). Eine Bebauung mit drei oder

vier Baukörpern würde demgegenüber zu einem weitgehenden Verlust des Obstbaumhains führen und es würden kaum zusammenhängende Strukturen verbleiben (Planungsbericht, S. 6 f.). Die tiefen- und höhengestaffelte Typologie des Richtprojekts werde in den Quartierplanvorschriften in den Grundzügen festgelegt und gleichzeitig genügend Flexibilität für die weitere Projektentwicklung gewährleistet (Planungsbericht, S. 11). Im Reglement werde festgelegt, dass Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sorgfältig aufeinander abzustimmen seien. Damit solle ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung der Überbauung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt werden (Planungsbericht, S. 12). Mit der Quartierplanung würden rund 68 % des Quartierplanareals als Freiraumbereich ausgeschieden. Durch den Erhalt von 12 Bäumen und die Pflanzung von zusätzlichen 16 Bäumen werde eine gute Versorgung des Areals mit Bäumen sichergestellt (Planungsbericht, S. 16). Die bauliche Nutzung werde gegenüber der umliegenden Zone W2 lediglich in geringem Mass angehoben. Die Quartierplanung ermögliche damit eine Siedlungsverdichtung auf einem bereits bebauten, aber unternutzten Areal (Planungsbericht, S. 17). In ihrer Stellungnahme zu den städtebaulichen Aspekten der Quartierplanung hält die ABK fest, dass sich die vorgesehenen Bauten mit Blick auf die Differenzierung des Bauvolumens sowie die Staffelung des grösseren Baukörpers in der Höhe gut in den Hang und in ihr städtebauliches Umfeld einpassen und eine Weiterbearbeitung des Projekts begrüsst werde (Auszug aus dem Beschlussprotokoll der ABK vom 4. Juni 2019, Planungsbericht Anhang 1).

5.6.3 Das der Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept, wie es im Planungsbericht dargelegt wird, beruht auf sachlichen Gründen. Namentlich entstehen mit der Konzentration der Nutzung auf zwei kompakte Baukörper unter- und oberhalb des grösseren Gebäudes zusammenhängende Flächen, welche den Erhalt bzw. die Neuausbildung eines Obstbaumhains ermöglichen. Wie der projektverantwortliche Architekt anlässlich des heutigen Augenscheins schlüssig und im Einklang mit dem Planungsbericht ausführte, verblieben bei einer Aufteilung der Nutzung auf drei oder vier Baukörper demgegenüber lediglich noch Resträume von Grünflächen, was der zonenrechtlich vorgeschriebenen Rücksichtnahme auf den Obstbaumhain (§ 11.13 Abs. 2 ZRS) zuwiderlaufen würde.

5.6.4 Der Quartierplan ermöglicht im Baubereich 1 die Erstellung eines Gebäudes mit einer Gesamtlänge von rund 65 m (Plan "Situation und Schnitte", Massstab 1:500), was eine deutliche Abweichung gegenüber der maximal zulässigen Gebäudelänge von 30 m in der umliegenden Zone W2 darstellt. Die vorgesehene Gebäudelänge wird allerdings dadurch massgeblich relativiert, dass der Quartierplan eine ausgeprägte Staffelung des Baukörpers vorsieht. Der Baubereich 1 legt drei rund 17.5 m lange Abschnitte fest, welche um jeweils rund 7.5 m voneinander abgesetzt sind. Ausserdem sehen die Quartierplanvorschriften die Ausbildung eines zusätzlichen Versatzes pro Gebäudestaffelung sowie drei Höhenstufen mit einer Versatzhöhe von mindestens 0.5 m vor (§ 3 Abs. 1 QPR). Die Längenwirkung des Baukörpers wird durch die solchermaßen vorgegebene Staffelung in der Tiefe und Höhe zwar nicht aufgehoben, aber jedenfalls deutlich gemindert. Die Staffelung führt insbesondere dazu, dass das Gebäude nicht wie eine geschlossene, 65 m lange "Talsperre" in Erscheinung tritt, sondern eher wie mehrere Einzelgebäude. Dieser Eindruck wird nicht zuletzt durch die Visualisierungen des Richtprojekts verdeutlicht, welche zuhanden der ABK erstellt wurden und teilweise im Planungsbericht

(S. 2 f.) aufgeführt sind. Mit der Staffelung des grösseren Baukörpers wird gewährleistet, dass die Grundordnung des umliegenden Gebiets in ihren Grundzügen erkennbar bleibt. Hinzu kommt, dass der Quartierplan die in der Nachbarschaft bereits vorhandene Typologie von in der Tiefe und Höhe gestaffelten Bauten aufnimmt (Planungsbericht, S. 18). Dies betrifft die nordwestlich der Parzelle des Beschwerdeführers gelegene Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern, welche zwei 30 m lange Baukörper mit dazwischenliegenden eingeschossigen Anbauten umfasst. Das Kantonsgericht hat in einem ähnlichen Fall eine gemäss Quartierplan mögliche Gebäudelänge von 80 m gegenüber der maximal zulässigen Gebäudelänge von 35 m nach der Regelbauweise mit der Begründung als zulässig erachtet, dass eine gute Einpassung des Gebäudes in die Umgebung vorliege (vgl. KGE VV vom 27. Mai 2015 [810 14 264] E. 5.5, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_573/2015 vom 5. Juli 2016). In jenem Fall befand sich in der unmittelbaren Umgebung des Quartierplanareals ebenfalls eine Überbauung mit Reiheneinfamilienhäusern, welche unter Berücksichtigung der eingeschossigen Zwischenbauten eine Gesamtlänge von 80 m aufwies.

5.6.5 Die mögliche Gebäudehöhe beträgt gemäss den im Quartierplan ausgewiesenen Schnittlagen rund 10 m, wobei das Richtprojekt Gebäudehöhen von jeweils rund 9 m vorsieht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Zone W2 beträgt demgegenüber 11.8 m. Die vorgesehenen Gebäude treten talseitig mit drei und bergseitig mit zwei Geschossen in Erscheinung. In der Zone W2 sind demgegenüber zwei Vollgeschosse zugelassen. Zu beachten gilt indes, dass in der Zone W2 Attikageschosse zulässig sind, auf welche im Richtprojekt verzichtet wird. Hinzu kommt, dass bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren in der Zone W2 bei Flachdachbauten drei Geschosse zulässig sind, wobei auf ein Attikageschoss zu verzichten ist (§ 45.2 Abs. 2 ZRS). Das Richtprojekt entspricht den letztgenannten Anforderungen, zumal es Flachdachbauten vorsieht, welche talseitig mit drei Geschossen in Erscheinung treten und kein Attikageschoss aufweisen. Zu berücksichtigen ist weiter, dass die im Quartierplan vorgesehenen Baubereiche einen grosszügigen Abstand zu den Nachbarparzellen wahren. Gemäss Richtprojekt beträgt der Abstand zur Parzelle des Beschwerdeführers unter Berücksichtigung der vorgesehenen Staffelung sowie des zusätzlichen Versatzes rund 15 m bis 17.5 m (12.5 m bis 15 m gemäss Baubereich). Lediglich am nördlichen Rand der Parzelle des Beschwerdeführers ragt das Gebäude an einem Punkt bis auf rund 12.5 m (9 m gemäss Baubereich) an die Parzellengrenze heran. Der vorgesehene Abstand entspricht im Wesentlichen einer Verdoppelung des grössten in § 90 Abs. 2 RBG definierten Abstands für dreigeschossige Bauten, welcher 7 m beträgt. Er nimmt damit in gebührender Weise auf die nachbarlichen Interessen Rücksicht. Inwiefern die Parzelle Nr. X von übermässigem Schattenwurf betroffen sein soll, ist vor diesem Hintergrund – mit Blick auf die grosszügige Bemessung des Grenzabstands und die zurückhaltende Höhe der Gebäude – nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert dargelegt.

5.6.6 Hinsichtlich der Ausnützungsziffer ist festzustellen, dass der Quartierplan eine maximale Ausnützung von 60 % ermöglicht. Die Zone W2 erlaubt demgegenüber eine Nutzung von maximal 55 % nach der Regelbauweise und von 59 % bei Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren (§ 45.2 Abs. 2 ZRS). Durch die vorliegenden Quartierplanvorschriften wird mithin eine geringfügige Verdichtung eines bis anhin unternutzten Areals erreicht, womit dem Pla-

nungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG Rechnung getragen wird. Positiv zu würdigen ist sodann der Umstand, dass die Mehrzahl der Parkplätze unterirdisch anzuordnen sind (§ 5 Abs. 4 QPR). Namentlich wird damit dem Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG entsprochen, wonach Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollen. Zur guten Einordnung in die Umgebung tragen zudem die Anforderungen an den Baumbestand und der gegenüber der Regelbauweise deutlich erhöhte Anteil an Grünflächen bei (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Die Vorinstanz weist zutreffend darauf hin, dass der vorgeschriebene Baumbestand am westlichen Rand des Quartierplanareals einem natürlichen Sichtschutz gleichkommt, was nebst der Staffelung dazu beiträgt, dass der grössere Baukörper nicht störend in Erscheinung tritt. Zwar trifft zu, dass das fragliche Gebäude insbesondere in der wärmeren Jahreszeit von den Bäumen im belaubten Zustand verdeckt wird. Ein gewisser Sichtschutz besteht indes ungeachtet des vom Beschwerdeführer angeführten Laubfalls auch im Winter.

5.6.7 Aus den Quartierplanvorschriften und dem Planungsbericht ergibt sich insgesamt das Bild einer Überbauung, welche sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnet. Die Überbauung tritt in eine Beziehung zu ihrer Umgebung und nimmt auf diese Rücksicht. Soweit der Quartierplan ein Gebäude mit einer Gesamtlänge von 65 m zulässt, ist dies unter Berücksichtigung der planerisch vorgegebenen Anordnung des Baukörpers nicht zu beanstanden. Namentlich wird durch die entsprechenden Vorgaben gewährleistet, dass die Strukturen der Grundordnung im Quartierplan erkennbar bleiben. Die Abweichungen gegenüber der umliegenden Zone W2 bewegen sich gesamthaft betrachtet in einem Ausmass, welches mit den Anforderungen an die Planungspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG und dem Kohärenzprinzip (E. 5.3.3 f. hiavor) vereinbar ist. Dies gilt umso mehr, als die vorliegende Quartierplanung nicht vom Gemeinderat im vereinfachten, sondern von der Gemeindeversammlung im ordentlichen Verfahren erlassen wurde. Entsprechend ist an die Zulässigkeit von Abweichungen des Quartierplans gegenüber der Grundordnung ein weniger strenger Massstab anzulegen (E. 5.3.4 hiavor). Der vorliegende Fall ist im Übrigen nicht mit demjenigen vergleichbar, welcher dem vom Beschwerdeführer angeführten Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich zugrunde lag. In jenem Fall wich die Sondernutzungsplanung in mehreren Bereichen deutlich von der Grundordnung ab. Nebst Abweichungen von den Vorgaben des regionalen Richtplans lagen jeweils Verdoppelungen der Höhen- und Längenbegrenzungen und annähernd eine Verdoppelung der Baumassenziffer vor (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich [VB.2021.00038] vom 28. April 2022 E. 4.4). Im vorliegenden Fall liegt demgegenüber einzig in Bezug auf die Gebäudelänge eine massgebliche Abweichung von der Regelbauweise im umliegenden Gebiet vor, welche zudem auf sachlichen Gründen beruht und deren Auswirkungen aufgrund der planerischen Vorgaben zu relativieren sind. Aus dem Verweis auf das genannte Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich kann der Beschwerdeführer somit nichts zu seinen Gunsten ableiten.

6.1 Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren, die vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten und die erstellte Verkehrsbetrachtung seien ungenügend. Da pro Wohnung nur ein Parkplatz vorgesehen sei, werde es zu wildem Parkieren und Suchverkehr im Quartier kommen. Mit Blick auf die geplanten 3.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen werde ausser Acht gelassen, dass viele

Haushalte über mindestens zwei Fahrzeuge verfügen würden, da die Parzellen peripher gelegen und nur ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen seien.

6.2 Der Planungsbericht hält fest, dass sich die Berechnung des Bedarfs für Autoabstellplätze nach § 70 bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 richte. Gemäss Richtprojekt betrage der Autoparkplatzbedarf für die vorliegende Quartierplanung ca. 23 Stammparkplätze und 7 Besucherparkplätze. Für nichtmotorisierte Fahrzeuge wie Velos, Kinderwagen und dergleichen werde im Reglement festgelegt, dass in jeder Hauptbaute ausreichende Abstellräumlichkeiten zu erstellen seien. Zudem seien im Aussenraum oberirdische Veloabstellplätze für Besucherinnen sowie für das kurzzeitige Abstellen vorzusehen (Planungsbericht, S. 15). In Anlehnung an Verkehrsbetrachtungen anderer Planungen in Arlesheim könne davon ausgegangen werden, dass pro Parkplatz und Tag rund 3 Fahrten (total Zu- und Wegfahrten) getätigt würden. Ausgehend von 30 Parkplätzen führe die Quartierplanung damit zu rund 90 zusätzlichen Fahrten pro Tag. Für die erfahrungsgemäss verkehrsintensivste Abendspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr sei entsprechend mit rund 12 Fahrten vom oder zum Quartierplanareal zu rechnen. Aufgrund dieser geringen Verkehrsmengen sei davon auszugehen, dass die vorliegende Quartierplanung keinen massgeblichen Einfluss auf die Verkehrskapazität des übergeordneten Strassennetzes habe und auch das Verkehrsregime im umgebenden Wohnquartier nicht massgeblich beeinflusse (Planungsbericht, S. 19 f.).

6.3 Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, legen die Quartierplanvorschriften die Anzahl Autoabstellplätze nicht fest und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss § 70 Abs. 1 RBV einzuhalten sein. Dass die Quartierplanung den diesbezüglichen Vorgaben nicht genügen kann, wird vom Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend gemacht. Ausgehend von den im Richtprojekt vorgesehenen 23 Wohnungen ist die Erstellung von 23 Stammparkplätzen und 7 Besucherparkplätzen vorgesehen, womit § 70 bzw. Anhang 11/1 RBV entsprochen wird. Zutreffend ist, dass das Quartierplanareal (knapp) keiner ÖV-Güteklasse zugeordnet ist. Entsprechend wäre eine Herabsetzung der Mindestzahl der Abstellplätze gestützt auf § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV im vorliegenden Fall nicht möglich. Inwiefern die Beschwerdegegnerin verpflichtet sein soll, im Rahmen der Quartierplanung eine über die Mindestzahl der Abstellplätze gemäss § 70 Abs. 1 RBV hinausgehende Anzahl Parkplätze festzulegen, ist indes nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer vermag mithin nicht substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die vorliegende Quartierplanung – welche notabene nicht mit einer massgeblichen Nutzungserhöhung gegenüber der Grundordnung verbunden ist – zu einer Überlastung des Strassennetzes des umliegenden Wohngebiets führen soll. Der Schluss der Beschwerdegegnerin, wonach aus der Quartierplanung lediglich geringe zusätzliche Verkehrsmengen resultieren, welche keinen massgeblichen Einfluss auf das Verkehrsregime im umliegenden Wohngebiet haben, ist nicht zu beanstanden.

7.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, der Obstbaumhain werde im Rahmen der Quartierplanung nicht angemessen berücksichtigt. Die vorgesehene Erdüberdeckung von 1.2 m sei ungenügend und der Erhalt des Obstbaumhains sei nicht gesichert. Weiter sei ohne Grund eine Erhöhung der Ausnützungsziffer bewilligt worden, wobei der gewährte Ausnützungsbonus

von 5 % unzulässig sei. Dieser sei ursprünglich gewährt worden, damit der Obstbaumhain teil- erhalten und weiterentwickelt werde. Zwischenzeitlich seien jedoch zwei Dutzend Obstbäume durch die Eigentümerschaft der Quartierplanparzellen abgeholzt worden, weshalb die Gewäh- rung eines Ausnützungsbonus unangebracht sei.

7.2 Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin wenden dagegen ein, gemäss dem er- stellten Gutachten zu den Naturwerten sei der Baumbestand überaltert und müsse sukzessive durch Jungbäume ersetzt werden. Um eine Überbauung des Quartierplanareals zu ermögli- chen, sei es unabwendbar, einen Teil des Obstbaumbestandes zu fällen. Dies sei zulässig, da der Baumbestand nicht rechtsverbindlich geschützt sei. In § 4 des Quartierplanreglements wer- de jedoch explizit geregelt, dass insgesamt 16 neue Baumpflanzungen erfolgen müssten. Die Erdüberdeckung von 1.2 m werde als Mindestmass vorgegeben und sei zu erhöhen, sofern dies für das Gedeihen der zu pflanzenden Bäume erforderlich sein sollte. Im Übrigen sei es möglich, die Hochstamm-bäume ausserhalb der gemäss Bebauungskonzept vorgesehenen un- terirdischen Bauten anzupflanzen. Der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung des Obstbaumhains sei somit gesichert. Inwiefern eine Ausnützungsziffer von 0.6 vorliegend unzulässig sein solle, sei nicht ersichtlich, zumal die Ausnützungsziffer nur geringfügig höher sei als diejenige in der Zone W2.

7.3.1 Die Zonenvorschriften schreiben für die Zone mit Quartierplanpflicht "Finkelerweg" wie bereits ausgeführt (E. 4.1 hiervor) vor, dass Neubauten auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen haben. Ein rechtsverbindlicher Schutz des Obstbaumhains dahingehend, dass der gesamte Baumbestand auf dem Quartierplanareal erhalten werden muss, ist damit nicht verbunden. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, erstreckte sich der Obstbaumhain ur- sprünglich über das gesamte Areal. Eine Überbauung des Gebiets, wie sie in den Zonenvor- schriften ausdrücklich vorgesehen ist (§ 11.13 Abs. 1 ZRS), setzt somit zwingend voraus, dass ein Teil des Obstbaumhains der Überbauung weichen muss. Gleichzeitig ändert der Umstand, dass zwischenzeitlich ein grösserer Teil der Bäume – insbesondere im Bebauungsbereich – gefällt wurde und der ursprüngliche Baumbestand aktuell lediglich noch in reduziertem Umfang vorhanden ist, nichts an der zonenrechtlichen Vorgabe von § 11.13 Abs. 2 ZRS.

7.3.2 Die Beschwerdegegnerin hat als Planungsbasis auf eine naturfachliche Beurteilung abgestellt, welche von der Bauherrschaft auf Empfehlung des Gemeinderats Arlesheim in Auf- trag gegeben wurde (Gutachten Naturwerte Quartierplanung Finkelerweg, MerNatur Natur- schutzbiologie GmbH, August 2020). Darin wird ausgeführt, dass der Obstbaumbestand auf dem Quartierplanareal 25 Obstbäume, davon 20 Hochstamm-Obstbäume, umfasse. Zudem fänden sich auf dem Areal 3 weitere Bäume. Der Baumbestand sei durchgehend alt und es fänden sich keine Jungbäume unter 20 Jahren. Während 17 Bäume dem Alter entsprechend in einem recht guten Zustand seien, sei die Standfestigkeit bei 9 Bäumen aufgrund des durchgän- gig hohen Alters reduziert. Der Baumbestand werde sich durch natürliche Abgänge in den nächsten 10 bis 20 Jahren von selber halbieren. Viele Bäume zeigten grössere Anteile an Tot- holz und teils dürre Kronenteile. Dies sei ein Hinweis, dass der Bestand überaltert sei und daher auch in einem Obstgarten eines Bauernhofs sukzessive durch Jungbäume ersetzt werden müsste (Gutachten, S. 6).

7.3.3 Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass die im Quartierplan verzeichneten 12 Bäume zu erhalten sind. Soweit der Fortbestand dieser Bäume nicht mehr gewährleistet ist, sind in Absprache mit dem Gemeinderat Neupflanzungen im selben Standortbereich vorzunehmen (§ 4 Abs. 4 lit. b QPR). Zudem sind auf dem gesamten Quartierplanareal insgesamt 16 neue Baumpflanzungen vorzunehmen. Im Bereich des Obstbaum-Hains sind mindestens 8 Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen. Soweit möglich, müssen die Hochstamm-Obstbäume ausserhalb der Einstellhalle bzw. auf natürlichem Boden angepflanzt werden (§ 4 Abs. 4 lit. c QPR). Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten muss die Erdüberdeckung eine Höhe von mindestens 1.2 m aufweisen (§ 4 Abs. 4 lit. g QPR). Die Quartierplanvorschriften schreiben mithin rechtsverbindlich einen Bestand von insgesamt 28 Bäumen vor, womit der ursprüngliche Baumbestand – ungeachtet der Überbauung des Areals – vom Umfang her erhalten werden kann. Die vom Beschwerdeführer geäusserten Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Erdüberdeckung von 1.2 m Höhe erweisen sich insofern als unbegründet, als es sich dabei um eine Mindesthöhe handelt und die Hochstamm-Obstbäume zudem möglichst ausserhalb der Einstellhalle auf natürlichem Boden angepflanzt werden müssen. Gemäss den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz ist eine Anpflanzung der vorgeschriebenen 8 Hochstamm-Obstbäume ausserhalb der im Richtprojekt vorgesehenen unterirdischen Bauten denn auch möglich. Die im Quartierplan vorgesehene Überbauung nimmt nach dem Gesagten in angemessener Weise auf den Obstbaumhain Rücksicht und entspricht damit den Anforderungen von § 11.13 Abs. 2 ZRS. Inwiefern der Umstand, dass ein Teil des Obstbaumhains bereits abgeholzt wurde, zur Unzulässigkeit der Nutzungserhöhung ("Ausnützungsbonus") führen soll, ist entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers nicht ersichtlich. Die mit der fraglichen Nutzungserhöhung verbundene massvolle Verdichtung liegt wie dargelegt (E. 5.6.6 hiavor) im öffentlichen Interesse und ist nicht zu beanstanden.

8.1 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Quartierplanung "Finkelerweg" eine der Umgebung angepasste Überbauung vorsieht und sich die damit verbundenen Abweichungen von der Nutzungsordnung im umliegenden Gebiet als zulässig erweisen. Auch die in Bezug auf die weiteren Aspekte der Quartierplanung (Parkierung, Verkehr, Obstbaumhain) erhobenen Rügen erweisen sich als unbegründet.

8.2 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz zu Recht die Einsprache des Beschwerdeführers abgewiesen und den Quartierplanvorschriften "Finkelerweg" die Genehmigung erteilt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

9. Es bleibt über die Kosten zu befinden. 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). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Parteikosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO).

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- verrechnet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber