

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1830

vom 02. Dezember 2014

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II"

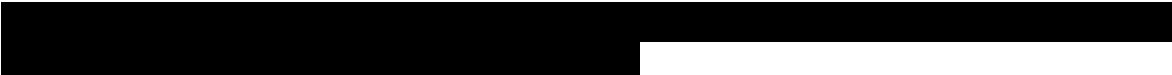
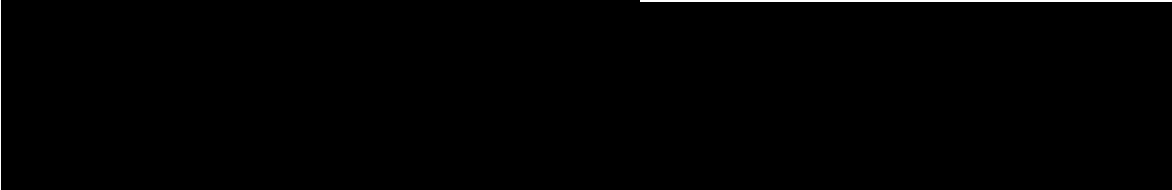
A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 20. Juni 2013 die Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Plan (Situation und Schnitte, 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 549 mit einer Gesamtfläche von 13'851 m². Als zulässige Nutzung sind 7'800 m² BGF festgelegt.

Der bisher gültige und nicht realisierte Quartierplan „Uf der Höchi“ wird aufgehoben.

B. Innerhalb der Referendumsfrist vom 21. Juni 2013 bis 20. Juli 2013 ist das Referendum zustande gekommen. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 hat das Arlesheimer Stimmvolk dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss mit 1'760 Ja zu 1'397 Nein zugestimmt.

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Dezember 2013 bis 24. Januar 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 49 vom 5. Dezember 2013 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 5. Dezember 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 3. Dezember 2013) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. 
2. 
3. 

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten nicht zum Rückzug der Einsprachen. Mit der Administration des Goetheanum-Baues (Goetheanum) erfolgten die Verständigungsverhandlungen ausschliesslich schriftlich.

C. Mit Schreiben vom 10. Juli 2014 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim den oben genannten Planungsbeschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken.

Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 3. September 2014 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung „Uf der Höchi – II“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 18. Juni 2012 und vom 14. März 2013 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 20. Oktober 2011 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Die Parzelle Nr. 549 lag vor Erlass der Quartierplanung „Uf der Höchi“ in der W2c-Zone, in welcher eine Bebauungsziffer von 23% gilt. Die vorliegende Quartierplanüberbauung beansprucht nun eine Bebauungsziffer von 23,91% und liegt damit nur geringfügig über der Bebauungsziffer der W2c-Zone. Im vorliegenden Quartierplan ist eine Bruttogeschosfläche von 7'800 m² möglich, während in der W2c-Zone eine solche von 8'593 m² möglich gewesen wäre. Die Nutzung im Quartierplanareal ist somit tiefer als in der Regelbauweise. Die Qualität der Quartierplanüberbauung ergibt sich durch die Befreiung des Areals von Motorfahrzeugverkehr, indem dieser vom Finkelerweg direkt in die Einstellhalle geleitet wird. Am Bärenbrunnenweg stehen einige wenige Besucherparkplätze zur Verfügung. Die Erschliessung genügt der hier angestrebten Nutzungsdichte, die etwa jener der Regelbauweise entspricht.

Wie in der W2c-Zone sind im Quartierplanareal zwei Vollgeschosse zulässig. Während in der W2c-Zone keine Attikageschosse möglich sind, können im Quartierplanareal solche erstellt werden.

Die Bebauung im Quartierplan zeichnet sich durch eine um einen zentralen Aussenraum rechteckig angeordnete Struktur mit sehr grosszügigen weit über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Abständen zu den Nachbargrundstücken aus. Damit ergeben sich ein respektvoller Übergang zu den umliegenden individuell gestalteten Einfamilienhäusern und eine gute ortsbauliche Einpassung. Dank der angemessenen Bebauungsziffer von ca. 24 % ergeben sich gute Möglichkeiten für eine optimale Aussenraumgestaltung. Die vorgesehene Bebauungsform an dieser Lage wird als sehr zweckmässig betrachtet und hebt sich in erfreulicher Weise von der umgebenden neueren Bebauung ab.

1.4 Das Quartierplanareal Uf der Höchi – II soll entsprechend des Generellen Entwässerungsplanes mit Genehmigung am 27. August 2002 im Trennsystem entwässert werden. Dabei ist vorgesehen, das Platz- und Dachwasser ins Schwinbächli einzuleiten.

Das Schwinbächli ist ein sehr kleiner Vorfluter und durchfliesst dicht bebautes Siedlungsgebiet. Um Überschwemmungsschäden bei starken Niederschlägen zu verhindern, muss die Ableitung des Meteorwassers über eine Retention erfolgen. Die Einleitmenge darf den doppelten Niedrigwasserabfluss Q347 nicht überschreiten. Diese Vorgabe ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

1.5 Die vorgesehenen Massnahmen zur Ableitung des Hang- und Sickerwassers sind nach Ansicht der zuständigen Fachstelle der Situation angepasst. Mit den erforderlichen und vorgesehenen Retentionsmassnahmen (s. Ziffer 1.4 oben) kann Wasser aus dem Quartierplanareal ins Feuchtgebiet, das gemäss Zonenplan Landschaft eine Naturschutzzone ist,

abgegeben werden. Die vorgesehenen Massnahmen sind im Rahmen des kommunalen Kanalisationsanschlussgesuchverfahrens umzusetzen.

1.6 In § 5 Absatz 6 sind Regelungen zu Solaranlagen enthalten.

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG sowie § 94 Abs. 1 lit. e und § 94a RBV (1. Oktober 2013) werden alle Belange, die Solaranlagen betreffen, abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihren kommunalen Reglementen aufzunehmen. Somit haben die diesbezüglichen Bestimmungen unter § 5 Abs. 6 QR keine eigenständige Wirkung und können von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen bzw. werden durch die kantonale Gesetzgebung derogiert. Sie werden im Reglement schwarz gestrichen.

1.7 In § 6 Absatz 15 wird festgehalten, dass der Umgebungsplan integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann (wird), sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

Es ist festzuhalten, dass es sich beim Umgebungsplan nicht um ein Planungsinstrument, sondern um einen Nachweis handelt, welcher die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens darstellt.

Gemäss § 129 Abs. 2 RBG knüpft die Baubewilligungsbehörde die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung. Aufgrund der Tatsache, dass das Baubewilligungswesen im RBG und in der RBV abschliessend geregelt ist und der Umgebungsplan einen Nachweisplan darstellt, obliegt es nicht der Gemeinde, diesbezüglich zusätzliche Bestimmungen einzuführen. Der erste Satz dieses Absatzes („Der Umgebungsplan im Massstab 1:100 ist integrierender Bestandteil der Baubewilligung.“) wird daher redaktionell gestrichen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den Quartierplan „Uf der Höchi – II“.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Dem Quartierplan „Uf der Höchi – II“ sei die Genehmigung zu verweigern.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Der Frage der nachbarlichen Beeinträchtigung bei der Quartierplanung sei keinerlei Beachtung geschenkt worden. Die vorgesehenen kleineren Wohnungen würden zu Mehrverkehr, Mehrverdichtung und zu einer Veränderung des Quartiercharakters führen.
- Der gesamte motorisierte Individualverkehr gelange just vor dem Schlafzimmerfenster der Einsprecherin über eine Rampe mit Gefälle im Einmündungsbereich zum Finkelerweg an die Oberfläche.
- Die Verkehrserschliessung über den vorgesehenen Arealstreifen in den Finkelerweg könne nicht gesetzeskonform erfolgen: Entweder erfolge eine weitgehende Einhausung der Autoeinstellhalle bis in den Mündungsbereich des Finkelerwegs. Damit würden übermässige Lärmimmissionen auf die Nachbarschaft stark reduziert. Hingegen könnten

die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten werden. Oder die Abstandsvorschriften würden eingehalten, was zu einer oberirdischen Streckenführung und damit zu übermässigen Lärmimmissionen führe.

- Der Quartierplan könne ohne Nachweis der Einhaltung der Planungswerte im Bereich der [REDACTED] nicht genehmigt werden.
- Die hydrogeologischen Verhältnisse würden die Parzelle der Einsprecherin beeinträchtigen.
- Die Erschliessungsplanung sehe nicht vor, dass entlang der Westgrenze von [REDACTED] ein ganzes Gebiet mit 44 Wohnungen erschlossen werde. Mit dem vorgesehenen Erschliessungskonzept werde das Quartierplanareal verkehrsfrei, während die Einsprecherin die dadurch entstehenden Immissionen in Kauf nehmen müsse. Dies würde den Wert ihrer Liegenschaft beeinträchtigen.
- Beim Finkelerweg handle es sich um eine schmale, verkehrsberuhigte Quartierstrasse. Die Einmündung von der Ausfahrtsrampe in den Finkelerweg sei für den ausfahrenden Verkehr kaum zu überblicken. Die Einmündung aus Erschliessungsstrassen sollte rechtwinklig erfolgen und sei für das Verkehrsaufkommen einer grösseren Quartierstrasse zu dimensionieren.
- Die Verkehrszunahme würde zudem die Schul- und Kindergartenkinder gefährden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- Da gegenüber der Nutzung gemäss der Wohnzone W2c im Quartierplan keine wesentliche Mehrnutzung vorgesehen ist, kann nicht von einer „Mehrverdichtung“ gesprochen werden, welche dem Zonencharakter der angrenzenden Wohnzone widerspricht und zu einer Veränderung des Quartiercharakters führt. Das Bebauungskonzept des Quartierplans nimmt mit grossen Abständen zu den umliegenden Parzellen und mit einer gleichmässigen Anordnung der Gebäude Rücksicht auf die Umgebung. In Regelbauweise könnte ungefähr gleich viel Bruttogeschossfläche mit gleich viel Personen- und Verkehrsaufkommen erstellt werden wie mit dem Quartierplan.
- Gemäss Bebauungsstudie und Quartierplan wird die vorgesehene eingehaute Rampe zur Einstellhalle erst circa bei der Nordwestkante des Gebäudes der Einsprecherin an die Oberfläche gelangen und nicht bei ihrem Schlafzimmerfenster.
- Gemäss Bebauungsstudie kann die Rampe unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände innerhalb des „Baubereiches für unterirdische Bauten“ und des „Bereichs für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle (Rampe teilweise begrünt)“ gemäss Quartierplan erstellt werden. Damit können die gesetzlichen Grenzabstände und die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.
- Im Quartierplan ist die Lage der Zufahrt zur Autoeinstellhalle ersichtlich bzw. festgelegt. Basierend auf diesen Plangrundlagen und den im Planungsbericht definierten 76 Parkplätzen wurde ein Lärmgutachten erstellt (27. Februar 2014, Gartenmann Engineering AG, Basel).

Bei der Überprüfung des Lärmgutachtens hat die kantonale Lärmschutzfachstelle festgestellt, dass für die Zufahrt neue Grundlagen vorliegen, weshalb sie eine Überarbeitung des Lärmgutachtens verlangt hat. Das überarbeitete Lärmgutachten wurde der Fachstelle am 8. September 2014 von der Gartenmann Engineering AG zugestellt.

Die Autoeinstellhalle ist eine neue ortsfeste Anlage, die nach Artikel 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Planungswerte einhalten muss. Die Planungswerte richten sich nach der jeweils gültigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe und sind in Anhang 6 LSV festgelegt. Die Lärmbeurteilung erfolgt in der Umgebung der Anlage, dort wo sich lärmempfindliche Nutzungen von Anwohnern befinden.

Das Lärmgutachten weist nach, dass die Planungswerte gemäss LSV durch den Betrieb der Autoeinstellhalle bei den massgebenden Immissionspunkten eingehalten werden. Die vorgesehene Erschliessung des Quartierplans führt somit nicht zu rechtswidrigen Lärmimmissionen und der Quartierplan ist aus Sicht des Lärmschutzes genehmigungsfähig. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben des Lärmschutzes sind eingehalten.

- Die [REDACTED] in Arlesheim liegt ausserhalb des nutzbaren Grundwasservorkommens, im sogenannten „übrigen Bereich üB“ gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung.

Hier sind grundsätzlich Bauten ohne spezielle Auflagen zulässig. Es gelten jedoch auch da flächendeckende Schutzbestimmungen wie die Sorgfaltspflicht nach Artikel 3 Gewässerschutzgesetz (GSchG), das Verunreinigungsverbot nach Artikel 6 GSchG sowie die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung der Grundwasservorkommen nach Art. 43 GSchG.

Die Erstellung der Gebäude inklusive Untergeschoss und Autoeinstellhalle sind prinzipiell zulässig, da kein zusammenhängender Grundwasserkörper vorhanden ist. Die vorliegenden Massnahmen zur Ableitung der Hang- und Sickerwässer im Gehängelehm- und schutt sind aus Sicht der Fachstelle für Grundwasser der Situation angepasst. Diese würden aber mit entsprechenden Auflagen bei der späteren Baubewilligung formuliert. Die hydrogeologischen Verhältnisse werden somit die Parzelle der Einsprecherin nicht beeinträchtigen.

- Die [REDACTED] grenzt mit einem [REDACTED] Parzellenteil an den Finkelerweg. Sie ist somit über den Finkelerweg direkt an eine Erschliessungsstrasse erschlossen. Die [REDACTED] lässt die fachgerechte Ausgestaltung zur Einstellhallenzufahrt problemlos zu. Mit der vorgesehenen Zufahrt und der eingehausten Rampe, die [REDACTED] der Einsprecherin geplant sind, erleidet die Einsprecherin keine Immissionen durch ein- und ausfahrenden motorisierten Verkehr. Diese würde sie dann erleiden, wenn der Erschliessungsweg oberirdisch nach Süden ins Quartierplanareal weiter geführt würde, wie es bei einer Bebauung gemäss Regelbauweise mit grösster Wahrscheinlichkeit der Fall wäre.
- Beim Finkelerweg handelt es sich gemäss Strassennetzplan um eine Erschliessungsstrasse mit Trottoir. Die Fahrbahnbreite beträgt im Bereich Uf der Höchi ca. 6 m. Dank des ca. 1,8 m breiten Trottoirs auf der Ostseite ist auch die Sicherheit von zu Fuss gehenden Personen gewährleistet. An eine Strasse mit diesen Massen kann die Anbindung des Quartierplanareals problemlos erfolgen.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden ([REDACTED]) sind als Eigentümer bzw. Eigentümerinnen [REDACTED]

[REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Beim [REDACTED] handelt es sich nicht [REDACTED]

[REDACTED] Auf ihre Einsprache ist somit nicht einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen die Quartierplanung „Uf der Höchi“.

Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, der Quartierplanung die Genehmigung zu verweigern. Zudem wird zum Verfahren der Antrag gestellt, vor dem Einsprache- bzw. Genehmigungsentscheid ein hydrogeologisches Gutachten über die Auswirkungen der Bebauung gemäss Quartierplan einzuholen. Zudem werden Verfahrensmängel moniert.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Eine Interessenabwägung mit der Nachbarschaft habe nicht stattgefunden.
- Die Überbauung nehme keinerlei Rücksicht auf die Umgebung und stelle einen architektonischen Fremdkörper dar.
- Die Überbauung beeinträchtige die Umgebung des geschützten Kulturdenkmals des Goetheanums.
- Die Anordnung der Gebäude und der Autoeinstellhalle im südlichen Teil des Quartierplans gefährde und beeinträchtige die Naturschutzzone auf [REDACTED] und damit den Lebensraum gefährdeter Pflanzen und Tiere, insbesondere des Feuersalamanders und der Erdkröte.
- Zur Klärung der hydrogeologischen Verhältnisse sei ein entsprechendes Gutachten einzuholen.
- Die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und für den Individualverkehr sei ungenügend.
- Zusammenfassend werde festgehalten, dass der Quartierplan „Uf der Höchi – II“ verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen widerspricht. Er verletze das Prinzip der Verhältnismässigkeit, indem er die Interessen der Nachbarschaft und der Umgebung (bestehende Zufahrt, Naturschutz, Verkehrssicherheit) nicht berücksichtige. Durch die Erscheinungsform und insbesondere die zu erwartenden hydrogeologischen Auswirkungen der Quartierplanüberbauung seien die Einsprechenden auch in ihren Eigentumsrechten verletzt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- Der Regierungsrat stellt unter obiger Ziffer 1.1 fest, dass der Quartierplan die formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.
- Ebenso werden die materiell-rechtlichen Vorgaben erfüllt, insbesondere auch jene des geltenden Raumplanungsrechts.
- Der Regierungsrat stellt fest, dass die betroffenen Eigentümer keine nachvollziehbaren Gründe geltend machen, wie ihre Eigentumsrechte durch die Quartierplanung eingeschränkt werden.
- Zur bisher fehlenden hydrogeologischen Beurteilung kann gesagt werden, dass diese am 5. März 2014 erstellt worden ist. Im Rahmen der Vernehmlassung bei der zuständigen Fachstelle für Grundwasser beim Amt für Umweltschutz und Energie hat sich herausgestellt, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zur Ableitung der Hang- und Sickerwässer im Gehängelehm- und -schutt der Situation angepasst sind.
- Es werden keine kommunal geschützten oder schützenswerte Objekte in der direkten Umgebung beeinträchtigt. Es ist keine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.
- Die geplanten Neubauten sind keine Bauten mit einer anthroposophischen Zweckbestimmung. Aus Sicht der Denkmalpflege sollten sie deshalb explizit nicht entsprechende Formen aufweisen. Gegenüber dem Stil-Mix mit unterschiedlichsten Dachformen und den verschiedenen Fassadenmaterialien der östlich des Quartierplanare-

als entstanden ist, trägt der Quartierplan mit seinen einheitlichen, ruhigen Formen eher dazu bei, die Umgebung des Goetheanums zu beruhigen. Um nicht die skulpturale Grossform des Goetheanums zu konkurrenzieren, ist es geradezu sinnvoll, klare, ruhige Kuben dagegen zu stellen. Mit dem Quartierplan wird gegenüber dem Goetheanum der nötige Respekt gezollt. Die Bebauung ist mit der Umgebung verträglich, da sie sich ruhig und nicht schreierisch gegenüber dem Goetheanum präsentiert und sich mit den einfachen, klaren Formen zurücknimmt und so das Goetheanum auf keine Art und Weise konkurrenziert oder beeinträchtigt.

- Mit den vorgesehenen hydrogeologischen Massnahmen entsteht keine Gefährdung der Lebensräume von Feuersalamander und Erdkröte.
- Die Erschliessung des Quartierplanareals ist genügend (s. Begründung bei der Einsprache Groher). Wäre sie ungenügend, hätten auch die neuen Liegenschaften im Zirkelacker, die noch weiter weg von den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und dem übergeordneten Strassennetz liegen, nicht bewilligt werden können.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache der [REDACTED]

Die Einsprecherin bzw. die Allgemeine Anthroposophische Gesellschaft ist als Grundeigentümerin von [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen.

Die Einsprache richtet sich gegen die drohende Beeinträchtigung des bestehenden Feuchtgebietes auf [REDACTED] welches westlich an die Quartierplanparzelle angrenzt und unterhalb derselben liegt.

Es wird im Wesentlichen das Begehren gestellt, dass im Quartierplan bzw. in der Baubewilligung Bedingungen bzw. Auflagen aufgenommen werden, um die Siedlungsentwässerung des Quartierplanareals (auch während der Bauphase) so auszuführen, dass der Wasserhaushalt des Feuchtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die oben genannten Bedingungen bzw. Auflagen erst im Baubewilligungsverfahren zu fordern, wie es die Gemeinde Arlesheim in der Verständigungsverhandlung vorgeschlagen habe, sei zu spät.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Ziffer 1.4 muss die Einleitung des Meteorwassers über eine Retention erfolgen und das Hang- und Sickerwasser muss abgeleitet werden. Gemäss dem geotechnischen Gutachten ist dies möglich. Es ist nicht Sache der Quartierplanvorschriften, die Entwässerung zu regeln, sondern diese Regelungen erfolgen auf Grundlage des Generellen Entwässerungsplanes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. des Kanalisationsanschlussgesuchverfahrens. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde dem Goetheanum bereits schriftlich zugesagt, entsprechende Auflagen zu formulieren (Schreiben des Gemeinderates Arlesheim an die Administration des Goetheanum-Baues vom 3. Juli 2013). Dadurch sind die Forderungen der Einsprecherin als erfüllt zu betrachten.

Die Einsprache kann als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://: 1. Die Einsprachen von

[REDACTED]

und

[REDACTED]

werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

Die Einsprache

[REDACTED], wird als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 20. Juni 2013 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi - II" werden im Sinne der Erwägungen und mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Die folgende Bestimmung kann von Gesetzes wegen nicht in Rechtskraft erwachsen (Derogation, im Reglement schwarz gestrichen):

§ 5 Absatz 6 Quartierplanreglement (Solaranlagen)

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/22/0 (Quartierplan „Uf der Höchi - II“) und 06/QR/22/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss wird die Quartierplanung „Uf der Höchi“ (Inventar-Nummern 06/QP/18/0 und 06/QR/18/0; Regierungsratsbeschluss Nr. 1168 vom 14. August 2007) aufgehoben.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim

(alle eingeschrieben)

- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli+Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- BUD, Bereich Umwelt und Energie
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter