

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2022-1613

vom 1. November 2022

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften «Finkelerweg»

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 24. Juni 2021 die Quartierplanvorschriften «Finkelerweg» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan «Situation und Schnitte, 1:500».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 461, 458 und 526 mit einer Gesamtfläche von 5'495 m². Als zulässige Nutzung sind insgesamt 3'300 m² BGF für Hauptbauten und 240 m² BGF für Nebenbauten festgelegt. Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Zone mit Quartierplanpflicht «Finkelerweg» der Zonenvorschriften Siedlung) wird aufgehoben.

1.2. Die öffentliche Planauflage fand vom 12. August bis 10. September 2021 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 32 vom 12. August 2021 und gleichentags im Wochenblatt Birseck Nr. 32 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 8. Oktober 2021 (Postquittung) benachrichtigt. Dabei wurde ihnen die Planauflage von 30 Tagen gewährt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

a. [REDACTED]

Nach Ablauf der Auflagefrist ist bei der Gemeinde Arlesheim folgende Einsprache eingegangen, die zuvor innerhalb der Auflagefrist versehentlich bei der Gemeinde [REDACTED] eingegangen ist:

b. [REDACTED], vertreten durch Advokat [REDACTED]
[REDACTED]

Mit den Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

1.3. Mit Schreiben vom 8. Februar 2022 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1.4. Gemäss § 2 Raumplanungs- und Baugesetz 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 (Artikel 1 und 3 RPG), 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.

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

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Eine Kopie des allseitig unterzeichneten und beurkundeten Quartierplanvertrags, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 29. März 2022 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 7. September 2020 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 16. Mai 2019 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften «Finkelerweg» behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

2.3. Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.

2.4. § 4 Absatz 2 lit. e Quartierplanreglement zu Gehölzstrukturen

Der Regierungsrat geht davon aus, dass es sich beim Wort «eine» in § 4 Abs. 4 lit. e. Quartierplanreglement um einen Schreibfehler handelt, da gemäss Quartierplan an zwei Stellen Gehölzstrukturen zu pflanzen sind und die Bestimmung im Quartierplanreglement ansonsten im Plural verfasst ist. Das Wort «eine» wird deshalb redaktionell gestrichen.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprachen

4.1. 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 regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

4.2. 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.

4.3. 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 Gesetz über die Enteignung (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 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von sechs Monaten zu beachten.

4.4. 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/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4.5. 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.6. Einsprache [REDACTED]

Die Voraussetzungen für die Einsprachelegitimation sind in § 31 Abs. 2 RBG geregelt. Der Einsprecher ist als [REDACTED], Grundbuch Arlesheim, die rund 1,3 km Luftlinie vom Quartierplanareal entfernt liegt. Vom angefochtenen Plan ist er damit weder stärker als jedermann berührt noch kann er ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung

geltend machen, mit dem er einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden kann, den der angefochtene Plan für ihn zur Folge hätte. Er ist daher nicht zur Einsprache legitimiert. Auf die Einsprache kann nicht eingetreten werden.

4.7. Einsprache von [REDACTED], vertreten durch Advokat [REDACTED]

Das Grundstück des Einsprechers grenzt unmittelbar an den Quartierplanperimeter. Damit ist er von der Quartierplanung im Sinne von § 31 Abs. 2 RBG grundsätzlich berührt.

Die Einsprache ist nach Ablauf der [REDACTED] bei der Einwohnergemeinde [REDACTED] eingegangen, weil sie zunächst bei der Gemeinde [REDACTED] eingereicht wurde. Es ist deshalb zu klären, ob die Einsprachefrist eingehalten wurde. Die Einsprache wurde mit Datum vom 10. September erhoben und eingeschrieben an die Gemeinde Reinach zugestellt. Der Rechtsvertreter des Einsprechers hat die versehentlich an Reinach zugestellte Einsprache mit Datum vom 13. September 2021 auch noch an die Gemeinde Arlesheim zugestellt. Die Gemeinde Reinach hat ihrerseits die Einsprache an die Gemeinde Arlesheim weitergeleitet, wo diese am 15. September 2021 eingetroffen ist.

Der Gemeinderat Reinach, an den die Einsprache von [REDACTED] de facto adressiert war, ist aus naheliegenden Gründen für die Einsprachebehandlung nicht zuständig. Eine unzuständige Behörde hat eine Eingabe an die zuständige Behörde weiterzuleiten (§ 6 Abs. 2 VwVG BL), was von Reinach richtigerweise so gemacht wurde. Gemäss § 5 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Basel-Landschaft (VwVG BL; SGS 175) gilt eine Frist als gewahrt, wenn eine Partei rechtzeitig an eine unzuständige Behörde gelangt. Gestützt auf § 46 Abs. 3 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG; SGS 170), der gemäss § 5 Abs. 2 VwVG für die Fristberechnung massgebend ist, gilt eine Frist als eingehalten, wenn schriftliche Eingaben am letzten Tag der Frist der schweizerischen Post übergeben wurden. Massgebend für die Beurteilung, ob die Einsprache von [REDACTED] fristgerecht eingereicht wurde, ist somit die Aufgabe der Einsprache bei der Post am 10. September 2021. Da der 10. September 2021 der letzte Tag der Einsprachefrist war, gilt die Frist zur Eingabe der Einsprache von [REDACTED] als gewahrt, auch wenn diese an die falsche Gemeinde zugestellt wurde. Es ist demnach auf sie einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen die Festlegung der Quartierplanvorschriften. Es wird das Begehren gestellt, die Genehmigung des Quartierplans zu verweigern.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

a. Einpassung der Baubereiche: Aus Sicht des Einsprechers sei die Einpassung der beiden Baubereiche in das Quartier mangelhaft und die vorgesehenen Gebäude würden in keiner Weise in das Quartier mit vorwiegend Einfamilienhäusern passen. Des Weiteren sei die Aussicht von der an das Quartierplanareal angrenzenden Liegenschaft des Einsprechers ([REDACTED]) aus, durch das im Baubereich 1 zulässige, 60 m lange Gebäude, in unzumutbarer und unverhältnismässiger Weise eingeschränkt. Auch die vorgesehene Staffelung des Gebäudekörpers vermöge dies nicht zu ändern.

b. Verkehrliche Auswirkungen und Parkierung: Der Einsprecher ist der Ansicht, dass die Verkehrsbetrachtung ungenügend sei und die weiteren Bauvorhaben im Quartier unberücksichtigt lasse. Weiter seien die vorgesehenen Parkierungsmöglichkeiten ungenügend und würden ausser Acht lassen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge zu erwarten seien, da die Parzelle peripher gelegen und nur ungenügend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sei. Da nur ein Parkplatz pro Wohnung vorgesehen sei, würde dies zu wildem Parkieren und Suchverkehr führen, was sich negativ auf alle Bewohner des Quartiers auswirke. Auf eine detaillierte Verkehrsanalyse sei deshalb zu Unrecht verzichtet worden.

c. Auswirkung auf Feuchtgebiet und Mächtigkeit der Erdüberdeckung:

Weiter begründet der Einsprecher seine Einsprache damit, dass der bestehende Obstbaumhain ungenügend berücksichtigt worden sei. Dabei sei die vorgesehene Erdüberdeckung der unterirdischen Einstellhalle von 1.2 m zu gering. Zudem seien die möglichen Auswirkungen auf das nahe

Feuchtgebiet nicht geprüft worden. In diesem Zusammenhang seien die Vorgaben unter § 11.13 des Zonenreglements Siedlung betreffend die Zone mit Quartierplanpflicht «Finkelerweg» nicht eingehalten worden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

a. Einpassung der Baubereiche:

Das Quartierplanareal liegt gemäss Zonenplan Siedlung bisher in der Zone mit Quartierplanpflicht «Finkelerweg». Gemäss § 25 Abs. 2 RBG darf in dieser nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden. Da diese Zone seit der letzten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1024 vom 4. Juli 2017) rechtskräftig ist, müssen die Anwohnenden allemal damit rechnen, dass auf dem betroffenen Areal Bauten und Anlagen im Rahmen einer Quartierplanung realisiert werden.

Bauten und Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft der eigenen Liegenschaft haben auf diese immer eine gewisse Einwirkung. Diese muss jedoch hingenommen werden, denn es besteht weder bezüglich städtebaulicher Situation noch bezüglich Sonnenlicht und Aussicht ein Wohnheitsrecht oder ein Rechtsanspruch, insbesondere auch deshalb nicht, weil es sich beim fraglichen Areal um ein Gebiet in der Bauzone handelt.

Basis der Quartierplanung «Finkelerweg» bildet ein Bebauungs- und Aussenraumkonzept, welches am 16. Mai 2019 der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgestellt wurde. In ihrem Protokoll vom 4. Juni 2019 hat die ABK unter anderem das vorgestellte Freiraumkonzept, die Differenzierung des Bauvolumens sowie die Abstufung des grösseren Bauvolumens in der Höhe begrüsst und eine gute Einpassung der Bauten in den Hang und in ihr städtebauliches Umfeld festgestellt. In ihrem Beschluss hat sie u.a. deshalb eine Weiterbearbeitung der Quartierplanung empfohlen. Wie den Quartierplanunterlagen zu entnehmen ist, wurden die Empfehlungen der ABK bei der Weiterbearbeitung vollumfänglich berücksichtigt.

Bezüglich der Einwirkung auf das Grundstück des Einsprechers ist festzuhalten, dass die im Baubereich 1 zulässige Gebäudehöhe nicht wesentlich höher liegt, als jene, die in der angrenzenden Wohnzone W2 der Zonenvorschriften Siedlung gilt. Zusammen mit der in § 3 Abs. 1 Quartierplanreglement vorgegebenen Abstufung des Bauvolumens in der Höhe sowie der Festlegung, dass pro Gebäudeabstufung in der Situation ein Versatz zu gewährleisten ist, wird innerhalb des Baubereichs 1 ein Baukörper vorgegeben, der gegenüber der Liegenschaft des Einsprechers in vertretbarem Masse in Erscheinung tritt. Zudem wird zwischen dem Baubereich 1 und des Grundstücks des Einsprechers eine Schutzbepflanzung und der Erhalt bestehender Bäume vorgegeben, die einem natürlichen Sichtschutz gleichkommen. Die Auswirkungen auf die Liegenschaft des Einsprechers liegen deshalb in einem städtebaulich begründbaren Masse.

Der Regierungsrat folgt der städtebaulichen Beurteilung seiner ABK und erachtet die Quartierplanung insgesamt und auf diesen Standort bezogen als angemessen und eingepasst. Die Gemeinde Arlesheim hat das ihr zustehende Planungsermessen korrekt ausgeübt und eine Verletzung der raumplanerischen, gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben liegt nicht vor. Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

b. Verkehrliche Auswirkungen und Parkierung.

Für eine Überbauung des Areals ist eine zweckmässige und hinreichende Erschliessung Voraussetzung. Für den motorisierten Verkehr erfolgt diese im Quartierplan «Finkelerweg» über die Erschliessungsstrasse Finkelerweg. Es ist absehbar, dass die Überbauung von heute noch nicht bebauten Grundstücken zu einem Mehrverkehr auf den dafür vorgesehenen Strassen führen wird. Die Quartierplanvorschriften «Finkelerweg» legen die Anzahl der Autoabstellplätze nicht fest. Zudem wird aufgrund der Lage ausserhalb einer guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr auf eine Reduktion der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV verzichtet. Bei der Realisierung der Quartierplanung muss damit die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss § 70 Abs. 1 RBV eingehalten werden. Die gesetzlichen Vorgaben für die Mindestanzahl an Parkplätzen, die zwingend zu erstellen sein werden, sind so konzipiert, dass die infolge der geplanten, neuen Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden können. Gemäss den Ausführungen in Kapitel 3.5.3 des Planungsberichts wird bei der Quartierplanung von 23 Wohnungen und insgesamt 30 Parkplätzen ausgegangen, womit

die gesetzliche Mindestzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge eingehalten würde. Die Bestimmung der definitiven Anzahl Abstellplätze erfolgt jedoch erst bei der Realisierung des Quartierplans bzw. des damit ermöglichten Bauvorhabens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Da weder in der kantonalen Gesetzgebung noch in den Quartierplanvorschriften selbst eine Maximalzahl an Abstellplätzen vorgegeben wird, steht es der Bauherrschaft frei, bei Bedarf eine Anzahl Abstellplätze zu erstellen, die über dem gesetzlichen Minimum liegt. Entscheidend ist jedoch, dass die Bauherrschaft die Mindestanzahl an Abstellplätzen wird realisieren müssen, womit gewährleistet sein wird, dass der zu erwartende Fahrzeugbestand der Wohnüberbauung innerhalb des Quartierplanperimeters abgestellt werden kann. Die Einsprache ist deshalb auch in dieser Hinsicht unbegründet und abzuweisen.

c. Obstbaumhain, Erdüberdeckung und Berücksichtigung Feuchtgebiet

In den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung ist im Bereich des vorgesehenen Quartierplanareals die Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) «Finkelerweg» festgelegt. Gemäss § 11.13 des rechtskräftigen Zonenreglements Siedlung (ZR) hat das Areal innerhalb der Zone mit Quartierplanpflicht «Finkelerweg» ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung zu dienen und Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen.

Der bei der Planung zugrundeliegende Obstbaumbestand wurde, wie den Planungsunterlagen zu entnehmen ist, mittels eines Gutachtens zu den Naturwerten von der MerNatur Naturschutzbiologie GmbH vom August 2020 naturschutzfachlich beurteilt. Aus diesem geht hervor, dass sich der Obstbaumhain über weite Teile des Quartierplanareals erstrecke und der Zustand der Bäume darauf hinweisen würde, dass der Bestand überaltert sei und daher sukzessive durch Jungbäume ersetzt werden müsse. Um eine Überbauung in diesem Quartierplanareal zu erstellen, ist es aufgrund des sich über den gesamten Quartierplanperimeter erstreckenden Obstbaumhains unabwendbar, einen Anteil des Obstbaumbestandes zu fällen. Die Fällung der Obstbäume ist zulässig, da § 11.3 ZR keinen rechtverbindlichen Schutz der Obstbäume vorgibt, sondern lediglich verlangt, den Obstbaumhain zu berücksichtigen.

Wie aus den Planungsbericht hervorgeht, wurde aufgrund einer Machbarkeitsstudie inklusive Baumkonzept die Zielsetzung einer Wohnüberbauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Obstbaumhains geprüft. Diese Grundlage ist in die Quartierplanung eingeflossen. Es wird festgestellt, dass mit den Quartierplanvorschriften die Baubereiche so angeordnet werden, dass zukünftig ein zusammenhängender Obstbaumhain ermöglicht wird. Weiter ist der Erhalt bestehender Bäume und Baumneupflanzungen im Quartierplan und in § 4 Quartierplanreglement verbindlich festgelegt. Dabei handelt es sich gemäss Baumkonzept bei den Baumneupflanzungen um den Ersatz der durch die Überbauung wegfallenden Bäume.

Des Weiteren wird entgegen der Aussage des Einsprechers, im Quartierplanreglement nicht explizit eine Erdüberdeckung von 1.2 m vorgegeben. Gemäss § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 lit. g Quartierplanreglement handelt es sich hierbei um ein Mindestmass für Baumpflanzungen. Je nach Baumart ist das Mindestmass durchaus genügend, insbesondere, wenn wie gemäss Baumkonzept die Pflanzung niedrigstämmiger Obstbäume mit geringer Wurzeltiefe über der Autoeinstellhalle vorgesehen ist. Bei der Realisierung des Aussenraums ist jedoch auch eine höhere Erdüberdeckung möglich, sofern dies für das Gedeihen der verbindlich zu pflanzenden Bäume erforderlich sein sollte.

Betreffend das vom Einsprecher erwähnte «nahe Feuchtgebiet» ist davon auszugehen, dass damit die in südwestlicher Richtung in ca. 265 m Luftlinie zum Quartierplanareal gelegene Naturschutzzone N1 «Schwinbach» der rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung gemeint ist. Zunächst ist festzuhalten, dass bei einer Distanz von ca. 265 m nicht von «nah» gesprochen werden kann. Der Einsprecher begründet nicht, in welcher Hinsicht in Bezug auf das erwähnte Naturschutzgebiet tatsächliche oder rechtliche Interessen von ihm selbst durch die Quartierplanung betroffen sein sollen. Auch sind keine solchen erkennbar. Auf diesen Einspracheaspekt ist deshalb nicht einzutreten. Aber selbst wenn darauf eingetreten würde, wäre er als unbegründet abzuweisen. Aufgrund der Distanz zwischen dem Quartierplangebiet und der Naturschutzzone, der topographischen Verhältnisse sowie einem zwischen dem Quartierplan und der Naturschutzzone weitgehend überbau-

ten Gebiet ist nämlich nach menschlichem Ermessen davon auszugehen, dass eine von der Quartierplanung bzw. der dadurch möglichen Überbauung ausgehende Einwirkung auf das geschützte Feuchtgebiet nicht wahrscheinlich ist.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Vorgaben des Zonenreglements Siedlung im Rahmen der Quartierplanung «Finkelerweg» genügend berücksichtigt werden und sich die Einsprache von Mark Richter, soweit darauf einzutreten ist, als unbegründet erweist und deshalb vollumfänglich abzuweisen ist.

5. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

19 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. Juni 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Finkelerweg» im Sinne der Erwägungen genehmigt.

6. Beschluss

- ://:
1. Auf die unerledigte Einsprache von [REDACTED] wird wegen fehlender Legitimation des Einsprechers nicht eingetreten.
Die Einsprache von [REDACTED], in Vertretung durch Advokat [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten wird, als unbegründet abgewiesen.
 2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 24. Juni 2021 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Finkelerweg» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/32/0, 06/ZPS/3/7, (Quartierplan «Finkelerweg», Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 06/QR/32/0, 06/LES/2/3 (Quartierplanreglement «Finkelerweg», Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

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 per Einschreiben:

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

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich