

---

Quartierplanung "Finkelerweg"  
**Planungs- und Begleitbericht**

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund) und § 39 RBG-BL (Kanton)

---

**Beschlussfassung (orientierendes Dokument)**



## **Impressum**

Auftraggeber Gschwind Architekten BSA SIA AG  
Austrasse 37  
4051 Basel

Auftragnehmer

 Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Ralph Christen, Noémie Augustin

Version 06032\_QP\_Finkelerweg\_Planungsbericht\_Beschlussfassung.docx

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Bebauungs- und Aussenraumkonzept.....	2
1.3	Beurteilung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts durch kantonale Arealbaukommission.....	8
<b>2</b>	<b>Erläuterungen zur Quartierplanung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Bestandteile.....	9
2.2	Geltungsbereich und Wirkung.....	9
2.3	Art und Mass der Nutzung.....	10
2.3.1	Nutzungsart.....	10
2.3.2	Nutzungsmass Hauptbauten.....	10
2.3.3	Nutzungsmass Klein- und Anbauten.....	11
2.4	Bebauung.....	11
2.4.1	Baubereiche für Hauptbauten.....	11
2.4.2	Energieeffizienz.....	11
2.4.3	Klein- und Anbauten sowie Entsorgungseinrichtungen.....	11
2.4.4	Unterirdische Bauten.....	12
2.4.5	Messweise Gebäudehöhe.....	12
2.4.6	Dachgestaltung.....	12
2.4.7	Gestaltung.....	12
2.5	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	13
2.5.1	Gliederung des Aussenraums.....	13
2.5.2	Bepflanzung.....	13
2.5.3	Grünflächenziffer.....	14
2.5.4	Terraingestaltung.....	14
2.5.5	Aussenbeleuchtung.....	14
2.5.6	Nachweis zur Aussenraumgestaltung.....	14
2.6	Erschliessung und Parkierung.....	15
2.6.1	Arealerschliessung.....	15
2.6.2	Parkierung.....	15
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).....	15
3.2	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund).....	16
3.3	Kantonaler Richtplan.....	16
3.4	Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim.....	17
3.5	Verkehr und Infrastrukturen.....	18
3.5.1	Anschluss an das Weg- und Strassennetz.....	18
3.5.2	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.....	19
3.5.3	Auswirkungen Verkehr.....	19
3.6	Kulturgüter und Naturwerte.....	20
3.6.1	Archäologie.....	20
3.6.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	21
3.6.3	Natur und Landschaft.....	21

---

3.7	Umweltschutz .....	23
3.7.1	Altlasten.....	23
3.7.2	Grundwasserschutz.....	23
3.7.3	Lärmschutz.....	23
3.7.4	Nicht-ionisierende Strahlung.....	24
3.7.5	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	24
3.7.6	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	25
3.8	Sicherheit.....	25
3.8.1	Naturgefahren.....	25
3.8.2	Störfallvorsorge .....	25
3.9	Abstandsvorschriften .....	25
3.9.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern .....	25
3.9.2	Grenzabstände .....	26
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Quartierplanung .....</b>	<b>26</b>
4.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	26
4.1.1	Zonenvorschriften.....	26
4.1.2	Baulinien.....	26
4.1.3	Erschliessungsplanung.....	26
4.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	27
4.3	Dienstbarkeitsregelungen .....	27
<b>5</b>	<b>Planungsverfahren.....</b>	<b>27</b>
5.1	Beteiligte .....	27
5.2	Planungsablauf .....	27
5.3	Mitwirkungsverfahren.....	28
5.4	Kantonale Vorprüfung.....	28
5.5	Beschlussfassungsverfahren .....	29
5.6	Auflageverfahren.....	29
<b>6</b>	<b>Genehmigungsantrag .....</b>	<b>29</b>
<b>Anhang 1</b>	Ergebnis Beurteilung durch kantonale Arealbaukommission (Auszug Beschlussprotokoll)	
<b>Anhang 2</b>	Optimierung Einstellhallenzufahrt aufgrund Rückmeldung ABK (Glaser Saxer Keller AG, 21.06.2019)	
<b>Anhang 3</b>	Skizze Feuerwehrstellflächen	
<b>Anhang 4</b>	Antwort Basellandschaftliche Gebäudeversicherung betreffend Feuerwehrstellflächen (vgl. Anhang 3)	

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Das Quartierplan-Areal "Finkelerweg" umfasst die gleichnamige Zone mit Quartierplan-Pflicht mit den Parzellen Nrn. 458, 461 und 526. Das Areal weist eine Fläche von ca. 5'500 m<sup>2</sup> auf und liegt ca. 10 Gehminuten östlich des Dorfkerns von Arlesheim am Fusse des Hollenbergs, mit direktem Sichtbezug zum Goetheanum im Südwesten, zum Dorfkern und zum Birstal Richtung Basel im Nordwesten sowie zum Landschaftsgarten Eremitage im Nordosten. Das Wohnquartier ist geprägt durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser und weist eine attraktive Durchgrünung sowie wenig Verkehr auf. Durch die Nähe zum Siedlungsrand sind das Naherholungsgebiet Eremitage sowie die umgebenden Wälder zudem in kurzer Distanz erreichbar.

Die nächstgelegene öV-Haltestelle befindet sich im Dorfzentrum von Arlesheim (Haltestelle "Dorf") und wird durch die Tramlinie Nr. 10 (Dornach Bhf–Arlesheim–Basel SBB–Binningen–Oberwil–Therwil–Ettingen–Rodorsdorf) bedient, welche Anbindung an die S-Bahnlinie S3 (Porrentruy–Delémont–Laufen–Basel–Liestal–Olten) sowie, via Basel, an den überregionalen Zugverkehr bietet. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt ebenfalls über das Dorfzentrum von Arlesheim.



Abbildung 1 Verortung des Quartierplan-Areals "Finkelerweg"

Auf der terrassierten Parzelle Nr. 526 befinden sich heute ein Wohnhaus aus den 1960er-Jahren sowie eine Garage und auf Parzelle Nr. 458 ein historischer Strickbau (Herkunft vermutlich Innerschweiz), welcher als Gartenhaus verwendet wurde. Parzelle Nr. 461 ist unbebaut. Zudem wird das Areal durch den vorhandenen Bestand an Obstbäumen geprägt. Im Zuge der Zonenplanrevision 2016 / 2017 wurde für das Quartierplan-Areal in Absprache mit der Grundeigentümerschaft die Zone mit Quartierplan-Pflicht festgelegt. Mit der vorliegenden Quartierplanung soll die bestehende Quartierplan-Pflicht nun umgesetzt werden.

## 1.2 **Bebauungs- und Aussenraumkonzept**

Das dem vorliegenden Quartierplan zugrundeliegende Projekt ist das Resultat einer intensiven Projektplanung mit vorhergegangener Machbarkeitsstudie. Die Entwicklung des Projektes wurde im intensiven Dialog mit der Gemeinde Arlesheim entwickelt. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, auf dem Areal Wohnbauten mit dem Nutzungsmass und der Geschossigkeit gemäss den geltenden Zonenvorschriften der umliegenden Parzellen zu erstellen.

Der Ort wird stark geprägt durch den stattlichen im talseitigen Bereich des Areals gelegenen Hochstamm-Obstgarten. Ein vorrangiges Ziel ist es, den Obstgarten als identitätsstiftenden Ort, welcher an die Geschichte des Dorfgebietes erinnert, langfristig erlebbar zu halten. Um eine möglichst grosse zusammenhängende Gartenfläche beizubehalten, wird das bestehende Wohnhaus rückgebaut, sowie die neuen Wohngebäude auf möglichst kleiner und zusammenhängender Grundfläche konzentriert. Dies ermöglicht das "Freispielen" zweier zusammenhängender Grünräume mit Baumbestand in Nord- Südrichtung des Areals.



Abbildung 2 *Modellfoto Bebauungskonzept (Aufsicht)*  
*Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel*

Das Richtprojekt sieht zwei unterschiedlich grosse Baukörper mit je drei Vollgeschossen vor. Die Bauten beherbergen 15 resp. 8 Wohnungen mit schwergewichtig 3.5 bis 4.5 Zimmern. Der westliche längliche Baukörper wird durch das Staffeln in Tiefe und Höhe fein in das natürliche Terrain eingebettet. Durch die Anordnung der Gebäudeerschliessung entlang der Parzellengrenze im Nordwesten und entlang dem Hollenweg wird es möglich, den zwischen den Baukörpern geplanten Baumgarten "obsthaintypisch" ohne Durchwegung zu gestalten. In den geplanten Gebäuden sind Mietwohnungen vorgesehen, welche eine gemeinsame unterirdische Autoeinstellhalle erhalten. Sämtliche Aussenräume der Wohnungen sind im Gebäudekörper als Loggien integriert.



Abbildung 3 Modellfoto Bebauungskonzept (Ansicht Talseite)  
Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

Das natürliche Terrain kann in Hangneigung als Obstwiese bis an die Gebäudekörper geführt werden. Die Terrassierung westlich des vormaligen Wohngebäudes wird zur Stärkung des natürlichen Terrainverlaufes des Obstgartens rückgebaut. Die Wohnungstypologie ermöglicht eine mehrseitige Orientierung aller Wohnungen zum gemeinsamen Freiraum der Umgebung und die attraktive Aussicht ins Birstal.



Abbildung 4 Schnitt Ost-West  
Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel



Abbildung 5 *Bebauungskonzept mit Grundrisstypologien*  
Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

Die Inventarisierung und Beurteilung des bestehenden Baumbestandes zeigten, dass die Mehrheit der Bestandsbäume aufgrund ihres Gesundheitszustandes (Vitalität und Standfestigkeit) nicht zu erhalten sind. Der geplante Obstgarten basiert auf dem Erhalt einzelner gesunder Bestandsbäume (u.a. drei schützenswerte Nussbäume und weiterer Einzelbäume) und der Ersatzpflanzung neuer, einheimischer Gehölze. Im Herzen des Areals wird ein neuer junger Obsthain angelegt. In den peripher angeordneten Freiräumen werden, abgestimmt auf die bestehende Bepflanzung und entsprechend den neuen Bedürfnissen, einheimische Hecken, Gehölze und Bäume gepflanzt. Eine standorttypische Blumenwiese angereichert mit biodiversitätsfördernden Elementen wie Totholz oder Steinhäufen, Wildbienen oder Vogelnisthilfen, verleiht der Anlage weiterhin Grosszügigkeit und Natürlichkeit.





Abbildung 6 Umgebungskonzept  
Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen

Es ist beabsichtigt der auf dem Gelände stehende rurale Strickbau im Aussenraumkonzept der Wohnanlage als Spielbereich für die Kinder an veränderter Lage weiter zu verwenden. Die exakte Herkunft (in der Inner-schweiz) des nicht aus der lokalen Bautradition stammenden Strickbaus ist nicht näher bekannt. Die Form der Konstruktion ermöglicht das Verschieben des Baukörpers ohne Substanzverlust



Abbildung 7 Bestehender Strickbau  
Fotos: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

### 1.3 Erläuterungen zur Entwicklung des Bebauungskonzepts im Zusammenhang mit dem Obstbaumhain

Das Areal ist im Zonenplan Siedlung als Zone mit Quartierplan-Pflicht festgelegt. In den Bestimmungen zur Quartierplan-Pflicht (ZQP Finkelerweg bzw. § 11.13) wird folgendes festgelegt:

*Abs.1 Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.*

*Abs. 2 Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen.*

Aufgrund des ersten Absatzes geht hervor, dass das Areal baulich genutzt werden soll. Die bauliche Nutzung soll dabei ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein. Aus dem zweiten Absatz geht hervor, dass sich auf dem Areal ein bestehender Obstbaumhain befindet. Dabei haben Neubauten darauf Rücksicht zu nehmen. Dabei wird der Obstbaumhain weder in Lage noch im Umfang quantifiziert, noch geht daraus eine Schutzwirkung hervor. Ein zonenrechtlicher Schutz hätte in Lage (Plan) und Umfang bzw. Gegenstand entsprechende Bestimmungen (Reglement) erforderlich gemacht. Der Absatz definiert im Grundsatz eine Aufgabenstellung für die Arealentwicklung bzw. für die künftige bauliche Nutzung des Areals.

Mittels einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Bebauungsstrukturen entwickelt und in Beachtung verschiedener Zielsetzungen wie auch der Rücksichtnahme auf den Obstbaumhain überprüft. Als Planungsbasis wurde eine Beurteilung des Baumbestandes durch einen Baumpfleger vorgenommen. Die Inventarisierung des Baumbestandes hat gezeigt, dass die Mehrheit der bestehenden Obstbäume auf Grund ihres Gesundheitszustandes (Vitalität & Standfestigkeit) mittelfristig nicht erhalten werden können.

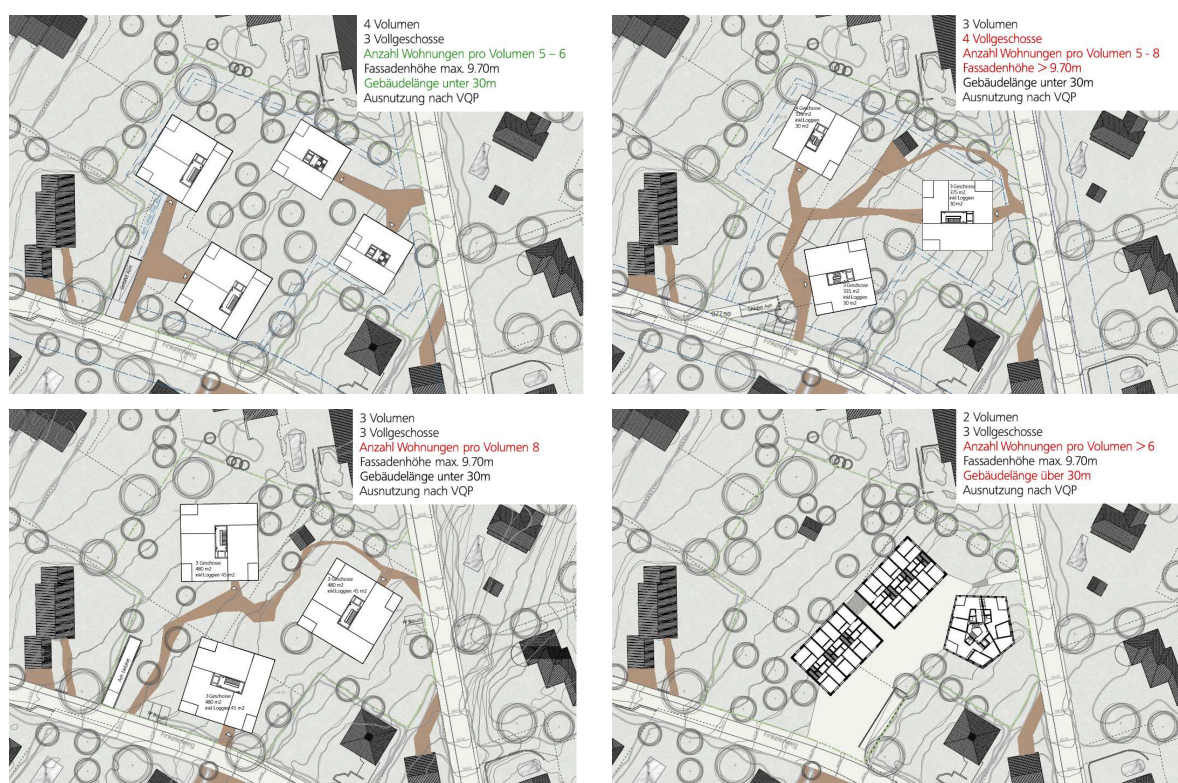
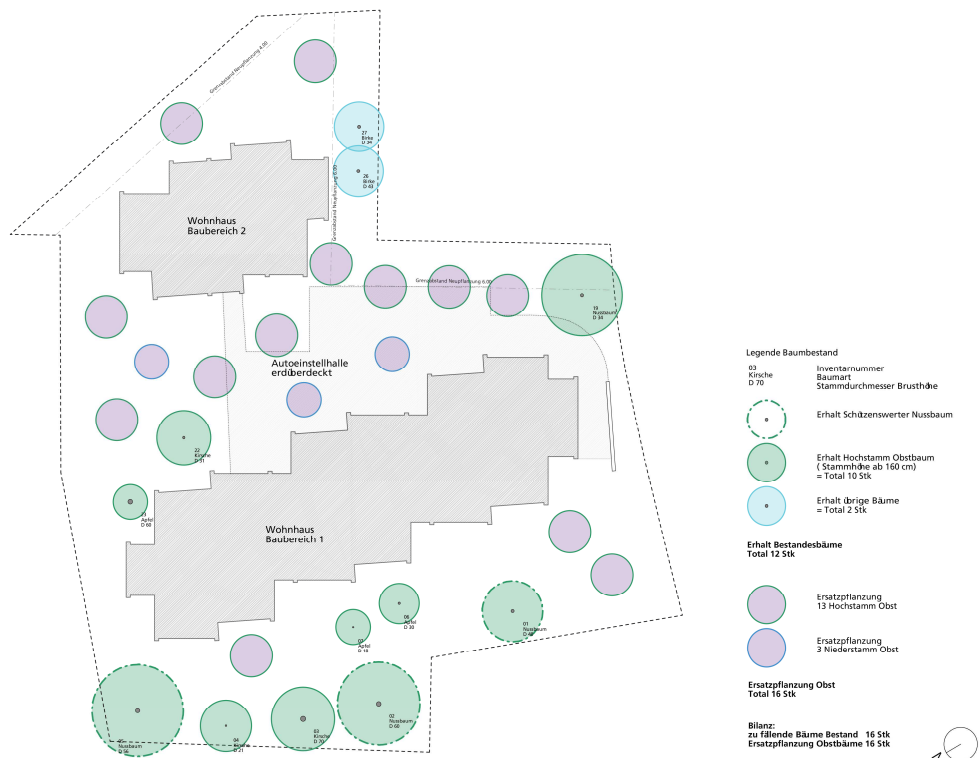


Abbildung 8 *Bebauungsvarianten Machbarkeitsstudie,*  
Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel



Baumkonzept – Übersicht erhaltene Bäume und Ersatzpflanzung Mst. 1:400

QP Finkelerweg, Arlesheim

Lorenz Kober und Katrin Kober-Brügger

Gschwind Architekten Basel, 30.09.2020

Abbildung 8 Baumkonzept mit erhaltenen Bäumen und Ersatzpflanzungen  
Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

Eine Bebauung mit drei oder vier Baukörpern, welche aufgrund der Grösse und Form des Areals gut angeordnet werden könnte, führt zu einem weitgehenden Verlust des Obstbaumhains und es bleiben kaum zusammenhängende Strukturen vorhanden. In der Beratung der verschiedenen Bebauungsstrukturen mit der Baukommission Arlesheim hat sich die Erkenntnis herausgestellt, dass eine substanzielle Erhaltung des Obstbaumhains mit einer Bebauung nach vereinfachtem QP-Verfahren nur fragmentarisch möglich ist. Die Baukommission kam daher zur Empfehlung, eine Bebauung mit einem Riegelbaukörper und einer weiteren Baute zu verfolgen, welches ein ordentliches Quartierplanverfahren voraussetzt. Durch das Komprimieren der Nutzung auf zwei Bauten kann ober- und unterhalb des Riegels ein zusammenhängender Bereich eines Obstbaumhains ausgebildet werden. Der Gemeinderat unterstützte die Empfehlungen der Baukommission zur Bebauung des Areals sowie dem damit verbundenen Umgang mit dem bestehenden Obstbaumhain.

Die Bauherrschaft hat sich auf dieser Basis entschieden eine Bebauung im ordentlichen QP-Verfahren (jedoch ohne eine Erhöhung des Nutzungsmass gegenüber den vereinfachten QP-Verfahren) zu planen, um den Erhalt einer zusammenhängenden Obsthainstruktur langfristig zu ermöglichen. Entsprechend wurde das Projekt durch Gschwind Architekten BSA SIA Basel mit A.&M. Künzel Landschaftsarchitekten Binningen als Grundlage des ordentlichen Quartierplanverfahrens weiterentwickelt.

Mit dem vorliegenden Projekt kann nach Ansicht der Baukommission im unteren Bereich des Areals ein Teil des Obstbaumhains erhalten werden. Zudem kann im mittleren Bereich ein neuer Obstbaumhain als Ersatz geschaffen werden.

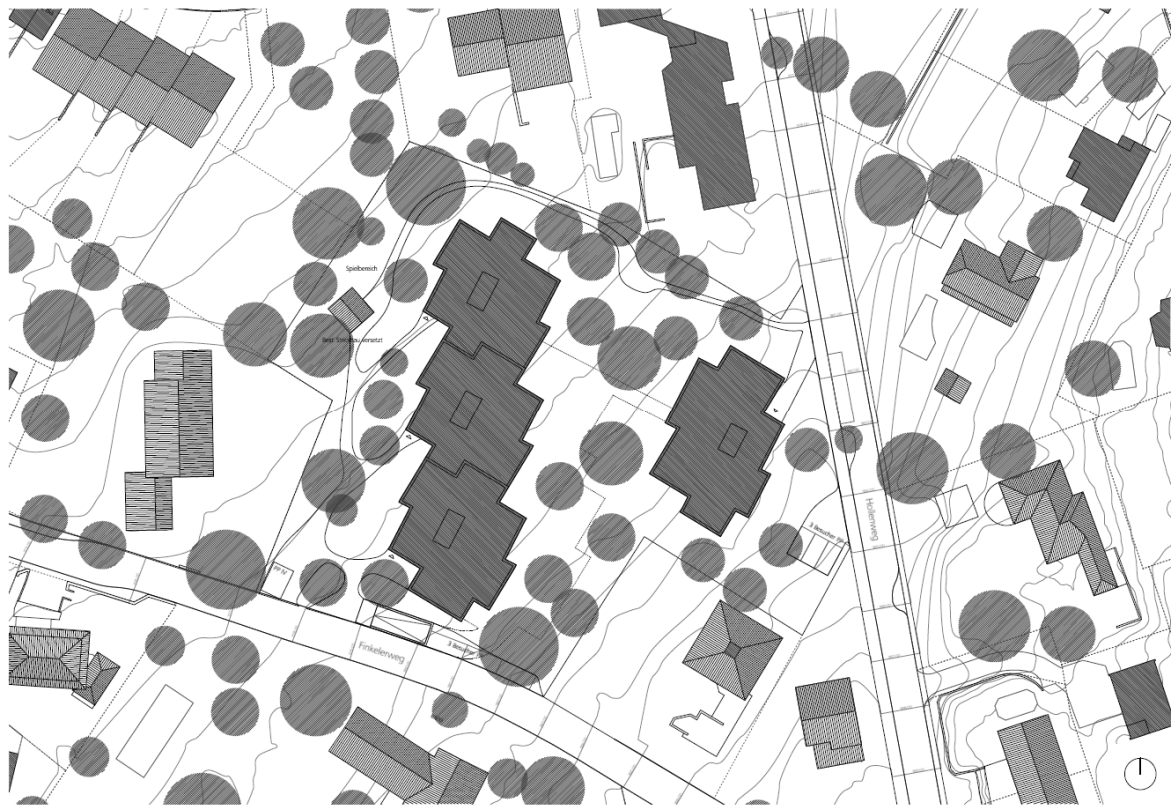


Abbildung 9 Vorprojekt, Quelle: Gschwind Architekten BSA SIA, Basel

#### 1.4 Beurteilung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts durch kantonale Arealbaukommission

Das der Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungs- und Aussenraumkonzept wurde am 16. Mai 2019 in der kantonalen Arealbaukommission (ABK) vorgestellt. Das Richtprojekt wurde mit nachfolgenden Erwägungen durch die kantonale Arealbaukommission verabschiedet (vgl. Anhang 1):

<b>Erwägungen ABK</b>	<b>Umsetzung</b>
<i>Das vorgestellte Freiraumkonzept, die Differenzierung des Bauvolumens sowie die Abstufung des grösseren Baukörpers in der Höhe werden begrüsst. Die Bauten passen sich gut in den Hang und in ihr städtebauliches Umfeld ein.</i>	<i>Kenntnisnahme.</i>
<i>Es wird empfohlen, die vorgesehenen Elemente des Aussenraums, insbesondere den Obstgarten im Rahmen der Quartierplanvorschriften mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen zu sichern.</i>	<i>In Quartierplanung umgesetzt (vgl. Kapitel 2.5.1 / 2.5.2).</i>
<i>Die Geometrie der Einstellhallenzufahrt wird bezüglich der Verkehrssicherheit in Frage gestellt, weshalb diese genauer überprüft werden sollte.</i>	<i>Die Einstellhallenzufahrt wurde aufgrund der Rückmeldung seitens ABK durch das Ingenieurbüro Glaser Saxer Keller AG in Absprache mit der Gemeinde überprüft und optimiert (vgl. Anhang 2).</i>
<i>Die Arealerschliessung sollte hinsichtlich der Zugänglichkeit für Notfälle der Feuerwehr und anderweitige Ausnahmefahrten überprüft und allenfalls angepasst werden.</i>	<i>Erfolgt.</i>

## 2 Erläuterungen zur Quartierplanung

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

### 2.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan (Situation und Schnitte), 1:500
- Quartierplan-Reglement
- vorliegender orientierender Planungsbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG-BL)
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV-BL
- Gutachten zu den Naturwerten Quartierplan Finkelerweg (Schwerpunkt Ornithologie)
- Baumkonzept

Das Quartierplan-Reglement und der Quartierplan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung durch die regierungsrätliche Genehmigung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vollständig abgelöst (vgl. Kap. 4.1.1).

Der Planungsbericht beinhaltet die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG-BL geforderte Berichterstattung durch den Gemeinderat zur vorliegenden Quartierplanung.<sup>1</sup> Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts erläutert.

Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung als öffentlich-rechtlichem Planungserlass definiert werden müssten.

Im Mitwirkungsbericht nach § 2 RBV-BL werden die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren behandelt vgl. Kap. 5.3.

Das Gutachten zu den Naturwerten Quartierplan Finkelerweg umfasst die aufgrund des Mitwirkungsverfahrens geforderte naturfachliche Erhebung und Beurteilung der Naturwerte auf dem Quartierplan-Areal. Das Baumkonzept stellt die Ausgangslage zum Baumbestand aufgrund des Gutachtens sowie die Bilanz zum künftigen Baumbestand gemäss Bebauungskonzept dar.

### 2.2 Geltungsbereich und Wirkung

Der Geltungsbereich der Quartierplanung beschränkt sich ausschliesslich auf die Parzellen Nrn. 458, 461 und 526 in Arlesheim und umfasst eine Fläche von 5'494 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung.

Berichterstattung nach § 39 RBG-BL: Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

Mit der Quartierplanung wird die rechtskräftige Zone mit Quartierplan-Pflicht "Finkelerweg" abgelöst und es werden von den Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1024 vom 4. April 2017) unabhängige nutzungsplanerische Vorgaben zu Bebauung und Nutzung des Areals grundeigentümergebunden festgelegt.

## 2.3 Art und Mass der Nutzung

### 2.3.1 Nutzungsart

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wurde für das gesamte Quartierplan-Areal die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Neben der Wohnnutzung sind auch nicht störende Betriebe wie bspw. Coiffeur, Büro, Praxis, Kinderbetreuungsstätten etc. zulässig. Im Zusammenhang mit der Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Abs. 1b der eidgenössischen Lärmschutzverordnung festgelegt.

### 2.3.2 Nutzungsmass Hauptbauten

Das Nutzungsmass wird mit der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV definiert. Zur BGF werden entsprechend alle dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen gezählt. Es sind dies insbesondere:

- Oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungswänden;
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen;
- Offene Laubengänge.

Als nicht anrechenbare Flächen bzw. Bauteile werden im Reglement definiert:

- Jene Teilflächen von Aussenwandquerschnitten, welche eine Dicke von 35 cm überschreiten;
- Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- Mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
- Nebenbauten gemäss Definition im Quartierplan-Reglement;
- Unterirdische Bauten und Bauteile.

Die maximale Bruttogeschossfläche für den Baubereich 1 beträgt 2'300 m<sup>2</sup> BGF und für den Baubereich 2 1'000 m<sup>2</sup> BGF. Zwischen den Baubereichen ist ein Nutzungstransfer von maximal 5% zulässig.

Die Festlegung der Bruttogeschossflächen erfolgte auf Basis des Richtprojekts. Zusätzlich zum Flächenbedarf gemäss Richtprojekt wurde jeweils eine Reserve von rund 5% gegeben, um eine gewisse Flexibilität für allfällige Änderungen im Rahmen des Bauprojekts beizubehalten. Bei einer Arealfläche von 5'494 m<sup>2</sup> ergibt sich aus obenstehender BGF die folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{3'300 \text{ m}^2}{5'494 \text{ m}^2} = 0.60 = 60 \%$$

Die umliegende Zone W2 erlaubt eine maximale Ausnützungsziffer von 55 %. Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die Nutzungsdichte im Vergleich zur benachbarten Zone nur geringfügig erhöht.

### 2.3.3 Nutzungsmass Nebenbauten

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wird anhand der überdachten Grundfläche festgelegt. Das maximale Nutzungsmass für Nebenbauten wird im Quartierplan-Reglement mit 240 m<sup>2</sup> festgelegt. In Ergänzung dazu wurden Maximalmasse für den Strickbau, sowie weitere Nebenbauten (pro Baute) definiert.

## 2.4 Bebauung

### 2.4.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die Bebauung des Quartierplan-Areals mit Hauptbauten erfolgt innerhalb der festgelegten Baubereiche. Diese definieren die Parameter der Bebauung betreffend Länge, Breite, Höhe und Geschossigkeit.

Die Definition der Baubereiche für Hauptbauten richtet sich nach dem Gebädefussabdruck des Richtprojekts. Grundsätzlich weisen die Baubereiche eine allseitige Reserve von 1 m gegenüber dem Richtprojekt auf. Die Tiefenstaffelung des Richtprojekts wurde in abstrahierter Form in die Baubereiche übernommen, die Baubereiche bilden deshalb nur jeden zweiten Fassadenrücksprung des Richtprojekts ab. Die Sicherstellung des zweiten Fassadenrücksprungs erfolgt mit der Festlegung "Zusätzliche Versatzausbildung". Damit ist sichergestellt, dass im Zusammenhang mit der Grundrissentwicklung und damit verbundener Lage der Versatzausbildung noch genügend Spielraum vorhanden ist.

Zudem wird im Reglement festgelegt, dass das bauliche Volumen im Baubereich 1 in der Höhe versetzt anzuordnen ist, wobei die Staffelung dem Terrainverlauf folgen muss. Es sind mindestens zwei Höhenversätze mit einer Versatzhöhe von jeweils mindestens 0.5 m auszubilden. Somit wird die tiefen- und höhengestaffelte Typologie des Richtprojekts in den Quartierplan-Vorschriften in Grundzügen festgelegt und gleichzeitig genügend Flexibilität für die weitere Projektentwicklung gewährleistet.

Wo die baulichen Möglichkeiten durch die bestehenden Strassenbaulinien begrenzt werden, wurden die Baubereiche entsprechend angepasst und weisen eine geringere Reserve auf.

### 2.4.2 Energieeffizienz

Im Reglement wird festgelegt, dass für den Gesamtenergiebedarf der beiden Hauptbauten der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-P-ECO-Standards gilt. Damit wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung eine energieeffizienter, ressourcenschonender Gebäudebetrieb sichergestellt, welcher mit "ECO" auch gesundheitliche und bauökologische Anforderungen berücksichtigt.

### 2.4.3 Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen

Als Klein- und Anbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie Gartenhäuschen, überdachte Velounterstände, überdachte Entsorgungseinrichtungen, überdachte Aussensitzplätze, gedeckte Einstellhallenrampen sowie der bestehende Strickbau. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen sowie die Rampe der Einstellhalle gelten nicht als Nebenbauten, sofern sie nicht überdacht sind.

Standorte für allfällige Nebenbauten werden im Quartierplan bewusst nicht festgelegt, um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung des zur Verfügung stehenden Nutzungsmasses (Gesamtmasse und Einzelmasse) zu gewährleisten. Sämtliche Klein- und Anbauten können in Beachtung des Nutzungsmasses und der gesetzlichen Abstände und Abstandslinien sowie der Festlegungen zum Aussenraum grundsätzlich frei platziert werden, sofern es sich um einen zweckmässigen Standort handelt. Die Standorte müssen im Rahmen des Nachweises

zur Aussenraumgestaltung dargestellt werden (vgl. Kapitel 2.5.6). Damit kann eine zweckmässige und bedarfsgerechte Anordnung unter Einflussnahme des Gemeinderates sichergestellt werden.

#### 2.4.4 *Unterirdische Bauten*

Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan orientierend dargestellt. Sie können in Beachtung der Reglementsbestimmungen sowie der übergeordneten Erlasse im gesamten Quartierplan-Perimeter (auch abweichend von der Plandarstellung) platziert werden, sofern sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und das aussenräumliche Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Bei unterirdischen Bauten im Bereich Obstbaumhain muss die Erdüberdeckung eine Höhe von mindestens 1.2 m aufweisen. Damit wird sichergestellt, dass für die Baumpflanzungen genügend Wurzelraum vorhanden ist.

#### 2.4.5 *Messweise Gebäudehöhe*

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereiche erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrands bemessen. Die im Quartierplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen stellen damit jeweils die maximale baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe dar. Die festgelegte Gebäudehöhe darf durch technische Bauteile (Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten u. dgl.) überschritten werden.

Für Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaik) gelten abschliessend die Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung von § 104a RBG-BL.

Klein- und Anbauten dürfen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 3.0 m erstellt werden. Diese Massbegrenzungen wurden aus dem Zonenreglement übernommen. Davon ausgenommen ist der bestehende Strickbau, welcher ungeachtet der maximalen Gebäudehöhe an anderer Stelle wiederaufgebaut werden kann.

#### 2.4.6 *Dachgestaltung*

Alle Hauptdachflächen sind als Flachdächer auszubilden und haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. Dachbegrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches). Die Nutzung von Sonnenenergie erfolgt in Kombination mit einer Dachbegrünung. Bei Klein- und Anbauten ist die Dachform frei.

#### 2.4.7 *Gestaltung*

Im Reglement wird festgelegt, dass Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung sorgfältig aufeinander abzustimmen sind. Dies gilt auch im Falle späterer Sanierungen. Damit sollen ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung der Überbauung in das benachbarte Siedlungsgebiet sichergestellt werden.

Um das Risiko von Vogelkollisionen zu verhindern wird im Reglement zudem festgelegt, dass grossflächige Verglasungen mit reflexionsarmem Glas auszuführen sind.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente (Sitzplatz-Überdachungen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente etc.) müssen innerhalb des Quartierplan-Areals abgestimmt sein. Eine nachträgliche Erstellung derartiger Elemente ist nur auf Grundlage eines Gestaltungskonzepts zulässig, welches der Zustimmung des Gemeinderats bedarf.



## 2.5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

### 2.5.1 Gliederung des Aussenraums

Auf Grundlage des Aussenraumkonzepts werden im Quartierplan folgende Aussenraumbereiche unterschieden:

Der Freiraumbereich nimmt den Grossteil des Aussenraums ein und dient der Bewohnerschaft der Überbauung zum Aufenthalt und für anderweitige Freiraumnutzungen. Im Reglement wird entsprechend festgelegt, dass im Freiraumbereich Bereiche auszubilden sind, welche verschiedene Aussenraumnutzungen wie Spielen, Aufenthalt und Begegnung zulassen. Darüber hinaus ist der Freiraumbereich überwiegend als naturnahe Grünanlage zu gestalten. Das Anlegen von Pflanzgärten ist zulässig.

Der Bereich Vorplatz schliesst an die Einstellhallenrampe an und dient entsprechend zur Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Fahrverkehr. Darüber hinaus kann der Vorplatz auch als Stellfläche für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) verwendet werden. Entlang des Finkelerwegs und entlang des Hollenwegs sind zudem drei Standortbereiche für oberirdische Besucherparkplätze festgelegt.

Mit diesen Festlegungen werden die grundsätzliche Gliederung und Nutzung des Aussenraums in den Quartierplan-Vorschriften festgelegt. Auf eine detailliertere Differenzierung der Aussenräume wurde bewusst verzichtet, um im Rahmen der Projektierung ausreichend Flexibilität zu bewahren. Die Konkretisierung bzw. Umsetzung erfolgt im Rahmen des auf Stufe Baugesuch zu erbringenden Nachweises zur Aussenraumgestaltung (vgl. Kapitel 2.5.6). Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist das im Anhang zum Reglement enthaltene Aussenraumkonzept richtungsweisend. In Ergänzung dazu wurde festgelegt, dass für die Baugesuchsplanung sowie die Realisierung eine naturfachliche Begleitung beizuziehen ist.

### 2.5.2 Bepflanzung

Hinsichtlich Bepflanzung wird im Reglement festgelegt, dass von dem bestehenden Baumbestand die im Quartierplan ausgewiesenen Bäume zu erhalten sind. Dies umfasst die drei Nussbäume sowie weitere zehn Bäume. Zudem wird die bestehende Gehölzstruktur entlang der nördlichen Arealgrenze erhalten. Ist der Fortbestand der Bäume nicht mehr gewährleistet (natürlicher Abgang, Sicherheit), sind in Absprache mit dem Gemeinderat Neupflanzungen im selben Standortbereich vorzunehmen. Zudem sind auf dem gesamten Quartierplan-Areal insgesamt 16 neue Baumpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 8 davon sind in dem im Quartierplan festgelegten Bereich für Obstbaumhain anzupflanzen. Da die Lage von neuen Baumpflanzungen nicht im Quartierplanung vordefiniert werden soll, wurde im Quartierplan die Ersatzpflanzungen im orientierenden Planinhalt dargestellt, jedoch mit Verweis auf die entsprechende Reglementbestimmung vermerkt. Die Erhaltung und Pflege dieser Hochstammobstbäume erfolgt auf der Grundlage eines Pflegekonzeptes. Der Ersatz der Bäume im Obstbaumhain erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten muss die Erdüberdeckung eine Höhe von mindestens 1.2 m aufweisen, damit für die Bäume genügend Wurzelraum vorhanden ist. Zudem sind die Hochstamm-Obstbäume, wenn möglich ausserhalb der Einstellhalle bzw. auf natürlichen Boden anzupflanzen. In Ergänzung dazu sind neue Gehölzstrukturen anzulegen.

Die genaue Art und Lage aller Bepflanzungselemente (Hecken, Einzelbäumen, Baumgruppen, Sträuchern, Wiesen- und Rasenflächen etc.) wird im Nachweis zur Aussenraumgestaltung festgelegt (vgl. Kapitel 2.5.6).

Für sämtliche Bepflanzungselemente sind gemäss Reglementsbestimmung standortgerechte, einheimische Arten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim zu verwenden. Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl an

einheimischen Bäumen, Sträuchern, Kräutern, Gräsern sowie Kletterpflanzen und spezifiziert deren Standortanforderungen und Wachstumseigenschaften. Die Anpflanzung von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist damit nicht möglich bzw. zulässig.

Mit dem im Quartierplan festgelegten Baumbestand wird sichergestellt, dass im Quartierplan-Areal eine angemessene Anzahl von Bäumen vorhanden ist. Die Bäume sowie auch alle übrigen Bepflanzungselemente im Quartierplan-Areal sind fachgerecht zu pflegen.

### *2.5.3 Grünflächenziffer*

In der das Quartierplan-Areal umgebenden Wohnzone W1 und W2 gilt jeweils eine Grünflächenziffer von minimal 50 %. In den Bestimmungen zur Zone mit Quartierplan-Pflicht (ZQP Finkelerweg) sind diesbezüglich keine Vorgaben vorhanden. Daher wurde mit Bezug zu den umgebenden Zonen für das Quartierplan-Areal ebenfalls eine Grünflächenziffer von minimal 50 % festgelegt. Die Definition bzw. die Berechnungsweise der Grünflächenziffer wurde dabei aus dem Zonenreglement übernommen, soweit dies nicht Regelungen zur Gewerbezone umfasste.

### *2.5.4 Terraingestaltung*

Als Grundsatz wurde definiert, dass das Terrain so zu gestalten ist, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen sowie die Nutzungen für Spielen, Aufenthalt und Begegnung gewährleistet sind.

In der heutigen Situation ist im oberen Bereich des Areals bei der bestehenden Aussenterrasse sowie dem bestehenden Schwimmbassin eine Terrainaufschüttung vorhanden, welche nicht dem natürlichen Terrainverlauf entspricht. Diese Aufschüttung soll auf den natürlichen Terrainverlauf zurückgeführt werden. Situativ führt dies zu einer grösseren Abgrabung gegenüber dem heutigen Terrainverlauf. Ausgehend vom natürlichen Terrainverlauf dürfen Aufschüttungen die lotrechte Höhe von 1.5 m und weitere Abgrabungen eine solche von 2.0 m nicht übersteigen. Diese Regelung wurde auch aus dem Zonenreglement übernommen.

### *2.5.5 Aussenbeleuchtung*

Zur Vermeidung von übermässigen Lichtemissionen wird im Quartierplan-Reglement festgelegt, dass alle Aussenbeleuchtungen so zu konzipieren sind, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Das heisst, dass die Beleuchtungsanlagen in Intensität, Leuchtdauer und Leuchtstärke auf das Notwendige zu beschränken sind.

### *2.5.6 Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Dieser Nachweis bedarf der Zustimmung des Gemeinderats. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

## 2.6 Erschliessung und Parkierung

### 2.6.1 Arealerschliessung

Die Arealerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt via den Finkelerweg über den im Quartierplan festgelegten Vorplatz mit anschliessender Ein- resp. Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Der Vorplatz kann auch als Stellfläche für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) verwendet werden (vgl. Kapitel 2.5.1). Mit der entlang des Baubereichs 1 verlaufenden Rampe und der orthogonal zum Finkelerweg verlaufenden Einfahrt (Prinzip "T-Einmündung", vgl. Plandarstellung und Anhang 1) sind sämtliche Fahrbeziehungen vom und zum Quartierplan-Areal inkl. normgemässen Sichtweiten (Beobachtungsdistanz von 3.0 m) möglich.

Die Erschliessung des Areals für FussgängerInnen erfolgt über die im Quartierplan festgelegten Erschliessungswege und Hauszugänge ab dem Finkelerweg und ab dem Hollenweg. In Ergänzung zur Gebäudeerschliessung stellt ein zusätzlicher Fussweg die Verbindung zwischen den beiden Erschliessungswegen her. Die Erschliessungs- und Fusswege sind im Quartierplan konzeptionell dargestellt und können bei Bedarf ergänzt werden.

Im Anhang 2 sind Aufstellflächen für die Feuerwehr dargestellt. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung diese Standorte bestätigt (vgl. Anhang 3).

### 2.6.2 Parkierung

Die Berechnung des Bedarfs für Autoabstellplätze richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 bzw. Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Gemäss Richtprojekt beträgt der Autoparkplatzbedarf für die vorliegende Quartierplanung ca. 23 Stammparkplätze und 7 Besucherparkplätze (vgl. Kapitel 3.5.3). Alle Autoparkplätze sind – mit Ausnahme der oberirdischen Besucherparkplätze an den im Quartierplan festgelegten Standortbereichen – vollständig in der unterirdischen Einstellhalle unterzubringen. In der Einstellhalle untergebrachte Besucherparkplätze müssen so angeordnet werden, dass sie dauernd zugänglich sind. Zudem dürfen Besucherparkplätze weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.

Für nicht-motorisierte Fahrzeuge wie Velos, Kinderwagen u. dgl. wird im Reglement festgelegt, dass in jeder Hauptbaute ausreichende Abstellräumlichkeiten zu erstellen sind. Zudem sind im Aussenraum oberirdische Veloabstellplätze für BesucherInnen sowie für das kurzzeitige Abstellen vorzusehen.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

<b>Ziele / Planungsgrundsätze RPG:</b>	<b>Umsetzung in der Quartierplanung:</b>
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	<i>Aufgrund seiner Lage eignet sich das Quartierplan-Areal vorwiegend für eine Wohnnutzung. Das Quartierplan-Areal ist durch das öffentliche Strassennetz bereits erschlossen und verfügt auch über einen adäquaten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.</i>
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	<i>Im Umfeld des Quartierplan-Areals bestehen keine Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung, Lärmemissionen oder Erschütterungen. Die umweltrechtlichen Belange können mit der Quartierplanung sichergestellt werden.</i>

---

<i>Grundsatz Siedlung c: Es sollen Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.</i>	<i>Im Umfeld des Quartierplan-Areals existieren keine bestehenden, speziell ausgewiesenen Fuss- oder Radwege.</i>
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	<i>Das Ortszentrum Arlesheims ist mit dem Auto oder dem Fahrrad innert ca. 5 Minuten erreichbar. Dort befindet sich ein breites Angebot an Geschäften mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, Dienstleistungen sowie Verpflegungsmöglichkeiten.</i>
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	<i>Mit der Quartierplanung werden rund 68% des Quartierplan-Areals als Freiraumbereich ausgeschieden. Durch den Erhalt von insgesamt 12 Bäumen, die Festlegungen zur Pflanzung von zusätzlichen 16 Bäumen als Ersatzpflanzungen sowie durch die Grundsätze zur Bepflanzung ist eine gute Versorgung des Quartierplan-Areals mit Bäumen und anderen Bepflanzungselementen sichergestellt.</i>

---

### 3.2 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund)

Nach Art. 15 RPG (Bund) darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung wird somit keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) kommt nicht zum Tragen.

### 3.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP) legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Er dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden und ist behördenverbindlich. In der Richtplan-Gesamtkarte (vgl. Abbildung 7) werden für das Quartierplan-Areal keine Festlegungen vorgenommen.

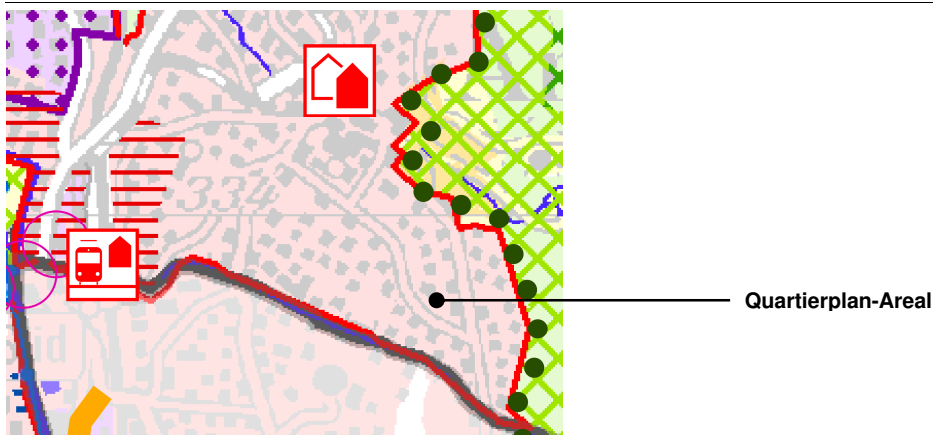


Abbildung 7 Auszug Richtplan-Gesamtkarte  
Quelle: Amt für Raumplanung BL

Die Planungsgrundsätze bzw. -anweisungen in den Objektblättern des kantonalen Richtplans konkretisieren die raumplanerischen Vorgaben des Kantons. Im Rahmen der Anpassung 2016<sup>2</sup> wurden unter anderem die Planungsgrundsätze und -anweisungen zum Thema S2 "Siedlungsentwicklung nach innen" präzisiert. Die Anpassung 2016 wurde vom Bundesrat genehmigt und wird im Verlauf des Quartierplan-Verfahrens in Kraft treten. Aus diesem Grund werden die Inhalte der Anpassung 2016 in der untenstehenden Zusammenstellung der für die Quartierplanung relevanten Planungsgrundsätze und -anweisungen bereits berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> Vom Landrat am 8. November 2018 verabschiedet und vom Bundesrat am 1. Mai 2019 genehmigt.

<b>Planungsvorgaben:</b>	<b>Umsetzung</b>
<b>S2.1 Siedlungsentwicklung nach Innen</b>	
<i>Planungsgrundsatz a): Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</i>	<i>Durch die Quartierplanung werden auf einem bereits bebauten Areal die Voraussetzungen für eine dichtere Bebauung und damit eine Erhöhung der Einwohnerzahl geschaffen.</i>
<i>Planungsgrundsatz b): Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</i>	<i>Das Quartierplan-Areal ist aufgrund seiner peripheren Lage durch den öffentlichen Verkehr nicht optimal erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wird dies berücksichtigt, indem die bauliche Nutzung gegenüber der umliegenden Zone W2 nur in geringem Mass angehoben und ein attraktives Wohnangebot geschaffen wird. Durch die Festlegungen zum Aussenraum werden zudem eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit ausgeprägter Durchgrünung und Baumbestand sichergestellt.</i>
<i>Planungsanweisung c): Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können [...]</i>	<i>Mit der vorliegenden Quartierplanung wird eine Siedlungsverdichtung auf einem bereits bebauten, aber unternutzten Areal ermöglicht. Die Planungsanweisung wird damit umgesetzt.</i>
<b>L1.3 Naturgefahren</b>	
<i>Planungsanweisung b) Die Gemeinden [...] berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.</i>	<i>Siehe Kapitel 3.8.1.</i>

### 3.4 Zonenvorschriften der Gemeinde Arlesheim

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die in den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim vorgeschriebene Quartierplan-Pflicht auf den Parzellen Nrn. 458 / 461 / 526 umgesetzt. Die Zonenvorschriften Siedlung definieren für die Zone mit Quartierplan-Pflicht "Finkelerweg" folgende Rahmenbedingungen (vgl. § 11.13 Zonenreglement Siedlung):

<b>Kriterien gemäss § 11.13:</b>	<b>Umsetzung in Quartierplanung</b>
<i>Das Gebiet soll ausschliesslich oder überwiegend der Wohnnutzung dienen.</i>	<i>Im Rahmen der Quartierplanung wird die Wohnnutzung nach § 21 Abs. 1 RBG festgelegt.</i>
<i>Neubauten haben auf den bestehenden Obstbaumhain Rücksicht zu nehmen.</i>	<i>Vgl. hierzu Kapitel 1.3 sowie Kap 3.6.3)</i>

Weiter definieren die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde verschiedene allgemeine Kriterien, welche im Rahmen von Quartierplanungen zu berücksichtigen sind. Diese werden wie folgt eingehalten / umgesetzt:

<b>Kriterien gemäss § 44 Abs. 2 ZRS</b>	<b>Umsetzung in Quartierplanung</b>
<i>Haushälterische Nutzung des Bodens</i>	<i>Die kompakte Bauungsform mit nur zwei Baukörpern erlaubt eine Maximierung der Freiraumflächen bei gleichzeitig effizienter baulicher Nutzung. Damit ist eine haushälterische Nutzung des Bodens gegeben.</i>
<i>Wohnqualität</i>	<i>Die Gebäudesetzung bzw. -dimensionierung wurde unter Berücksichtigung von Aspekten der Wohnqualität (Belichtung, Schattenwurf, Ausblick) entwickelt. Die Festlegungen zur Aussenraumgestaltung (differenzierte Gestaltung, Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen etc.) sowie zur Erstellung von Abstellräumlichkeiten für Kinderwagen und Velos tragen ebenfalls zur Wohnqualität bei.</i>

Kriterien gemäss § 44 Abs. 2 ZRS	Umsetzung in Quartierplanung
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Das durch die Quartierplanung generierte Verkehrsaufkommen kann durch das Strassennetz gut aufgenommen werden. Durch die Ausrichtung der Gebäudekörper ist die Nachbarschaft zudem nur minimal durch den Schattenwurf betroffen. Somit erwachsen aus der Quartierplanung keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Nachbarschaft.
Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild	Das Bebauungskonzept nimmt die bereits in der Nachbarschaft vorhandene Typologie von in der Tiefe und Höhe gestaffelten Riegelbauten auf. Durch die Anordnung der Gebäude entlang dem Hangverlauf ordnen sie sich gut in das Landschaftsbild ein und es entstehen um die zwei Gebäudekörper grosszügige Grünräume.
Verkehrs- und Fusswegerschliessung sowie Parkierungsanordnung	Die Quartierplanung wird gemäss Strassennetzplan erschlossen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld des Quartierplan-Areals keine speziell zu berücksichtigenden Fuss oder Radwege. Die Parkierung wird hauptsächlich unterirdisch untergebracht und schafft damit zusätzliche Grün- und Freiraumflächen im Areal.
Energieversorgung und -nutzung, insbes. Verwendung erneuerbarer Energien	In den Quartierplan-Vorschriften wird festgelegt, dass die Hauptbauten gemäss dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwerten des MINERGIE-P-Standards (Gesamtenergiebedarf) zu erstellen sind. Mit dieser Festlegung ist eine effiziente Energieversorgung unter Verwendung von erneuerbaren Energien sichergestellt.
Lärmimmissionen	Das Areal ist aufgrund seiner Lage nicht durch übermässige Lärmimmissionen betroffen.
Entsorgung	Allfällige Entsorgungseinrichtungen wie Abfallsammelstelle, Kompostsammelstelle etc. müssen zweckmässig platziert werden. Die entsprechenden Standorte sind als Teil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung darzulegen.
Freiflächen und Kinderspielplätze	Mit der Quartierplanung werden grosszügige Freiflächen geschaffen, welche für die Bewohnerschaft der Überbauung mit verschiedenen Einrichtungen zum Spielen, Aufenthalt, Begegnen etc. ausgestattet werden müssen.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Vgl. Kapitel 3.7.5

### 3.5 Verkehr und Infrastrukturen

#### 3.5.1 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Das Quartierplan-Areal wird für den motorisierten Verkehr über den Finkelerweg erschlossen. Der Finkelerweg ist eine Erschliessungsstrasse und bindet das Quartierplan-Areal in nordöstlicher Richtung an das Dorfzentrum und die Hauptstrasse in Richtung Münchenstein bzw. in Richtung Bahnhof Dornach-Arlesheim und Autobahnanschluss Reinach Süd an. Das Quartierplan-Areal ist damit angemessen an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

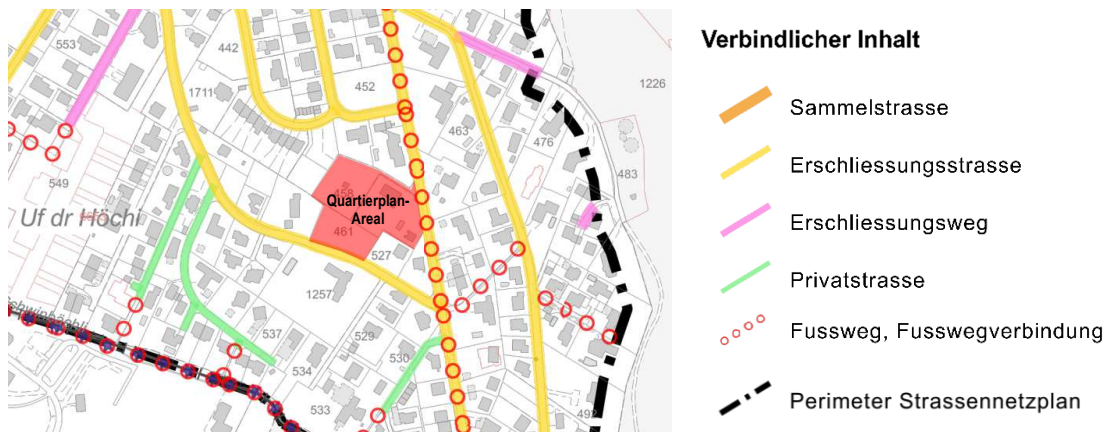


Abbildung 8 Auszug Strassennetzplan Gemeinde Arlesheim  
Quelle: Geoportal Arlesheim, 02.10.2019

Für den Langsamverkehr (FussgängerInnen / Velos) erfolgt die Erschliessung sowohl über den Finkelerweg wie auch über den Hollenweg, wo eine Fusswegverbindung in Richtung Dorfzentrum und Eremitage führt.

### 3.5.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

In ca. 1 km Entfernung zum Quartierplan-Areal befindet sich die Tramhaltestelle "Dorf". Diese wird durch die Tramlinie Nr. 10 (Dornach Bhf–Arlesheim–Basel SBB–Binningen–Oberwil–Therwil–Ettingen–Rodersdorf) werktags im 7.5 Minuten-Takt bedient. Das ÖV-Angebot der Haltestelle Dorf entspricht der Güteklasse B. Aufgrund der Distanz zur Haltestelle liegt das Quartierplan-Areal jedoch ausserhalb des Erschliessungsperrimeters des öffentlichen Verkehrs und ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.

Die Tramlinie Nr. 10 verkehrt in Basel über den Bahnhof SBB und bietet einen direkten Anschluss an das überregionale Zugverkehrsnetz. In entgegengesetzter Richtung verkehrt die Tramlinie über den Bahnhof Dornach-Arlesheim, wo die S-Bahnlinie S3 (Delémont–Laufen–Basel–Olten) in Richtung Laufental und Basel verkehrt.

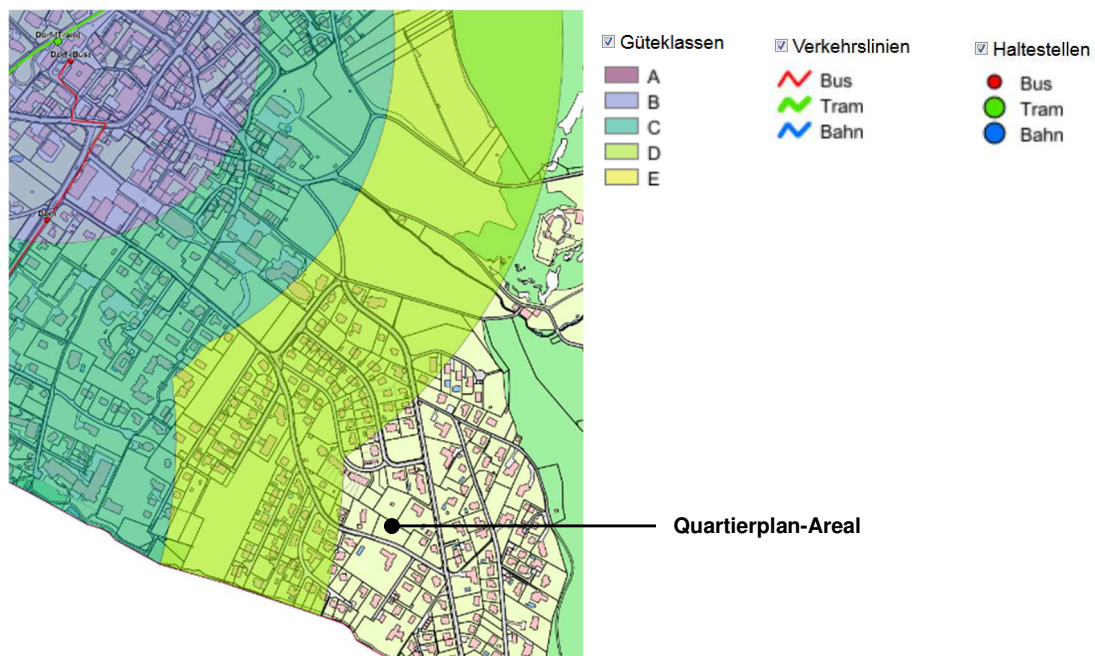


Abbildung 9 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Arlesheim  
Quelle: GeoViewBL

### 3.5.3 Auswirkungen Verkehr

Das Richtprojekt sieht die Erstellung von 23 Wohnungen und gemäss den gesetzlichen Vorgaben entsprechend 30 Parkplätzen vor.<sup>3</sup> In Anlehnung an bereits erstellte Verkehrsbetrachtungen anderer Planungen in Arlesheim kann davon ausgegangen werden, dass pro Parkplatz und Tag rund 3 Fahrten (total Zu- und Wegfahrten) getätigt werden. Die Quartierplanung führt damit zu rund 90 zusätzlichen Fahrten pro Tag (vgl. Tabelle 1). Für die erfahrungsgemäss verkehrintensivste Abendspitzenstunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ist entsprechend mit rund 12 Fahrten vom oder zum Quartierplan-Areal zu rechnen (vgl. 0, Seite 20).

<sup>3</sup> Mit der Überbauung soll aufgrund der Lage in erster Linie ein Wohnungsgebot von 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen für Familien erstellt werden. Kleinwohnungen sind gemäss Richtprojekt nur 2 Wohnungen vorgesehen. Eine Abweichung vom Wohnungsspiegel gemäss Richtprojekt in Richtung mehr Kleinwohnungen, welche damit verbunden zu einem höheren Verkehrsaufkommen führt, ist nicht zu erwarten. Grundrisskonzeption und Planung der Gesamtanlage sind zudem auf eine ausschliessliche Wohnnutzung ausgerichtet, sodass eine andere Nutzungsart ausser Wohnen ausgeschlossen werden kann.

Tabelle 1 Abschätzung des täglichen Verkehrsaufkommens (Anzahl Fahrten / 24h)

Anzahl Parkplätze			Spezifisches Verkehrspotential		Verkehr / Werktag		
StammPP [Anzahl]	BesucherPP [Anzahl]	PP total [Anzahl]	StammPP [Fahrten / PP / 24 h]	BesucherPP [Fahrten / PP / 24 h]	StammPP [Fahrten / 24 h]	BesucherPP [Fahrten / 24 h]	Total [Fahrten / 24 h]
23	7	30	3	3	3 × 23 = 69	3 × 7 = 21	69 + 21 = 90

Tabelle 2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Werktags-Abendspitze (W-ASP, 17.00-18.00 Uhr)

SVP Einfahrten an W-ASP *		SVP Ausfahrten an W-ASP *		Verkehrsaufkommen Werktags-Abendspitze (W-ASP)		
StammPP [Fahrten / PP, h (W-ASP)]	BesucherPP [Fahrten / PP, h (W-ASP)]	StammPP [Fahrten / PP, h (W-ASP)]	BesucherPP [Fahrten / PP, h (W-ASP)]	Einfahrt [Fahrten / h (W-ASP)]	Ausfahrt [Fahrten / h(W-ASP)]	Total [Fahrten / h(W-ASP)]
0.25	0.2	0.1	0.2	(23 S-PP × 0.25) + (7 B-PP × 0.2) = 8	(23 S-PP × 0.0.1) + (7 B-PP × 0.2) = 4	12

\* SVP = Fahrten pro Parkplatz innerhalb bestimmter Zeiteinheit (24 h oder 1 h bei W-ASP)

Aufgrund dieser geringen Verkehrsmengen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Quartierplanung keinen massgeblichen Einfluss auf die Verkehrskapazität des übergeordneten Strassennetzes hat und auch das Verkehrsregime im umgebenden Wohnquartier nicht massgeblich beeinflusst.

Der Modalsplit liegt für die Gemeinde Arlesheim (= BewohnerInnen des Einflussbereichs städtischer Kerne) ungefähr bei folgenden Grössenordnungen: MIV ca. 74 %, öV ca. 17%, Langsamverkehr (Fuss / Velo) ca. 6%, übrige / nicht zugeordnete ca. 3%<sup>4</sup>. Aufgrund der peripheren Lage des Areals ist davon auszugehen, dass der Modalsplit in der geplanten Überbauung allenfalls sogar höher liegt. Für die Umrechnung von MIV zu ÖV wird entsprechend mit dem Faktor 0.2 gerechnet (d.h. Modalsplit MIV ist ca. 5-mal so hoch wie Modalsplit öV). Die vorliegende Quartierplanung erzeugt damit rund 18 öV-Fahrten pro Werktag. Da die Tramhaltestelle "Dorf" in alle Richtungen die direkteste öV-Verbindungen darstellt, ist davon auszugehen, dass alle 18 öV-Fahrten an dieser Haltestelle anfallen.

Gemäss dem Berechnungsverfahren des Kantons BL (Abteilung öV) ist die öV-Kapazität nur im Detail zu analysieren, wenn die Linienbelastung infolge eines Planungsvorhabens um mehr als 10% steigt. Aufgrund des grossen Einzugsbereiches der Haltestelle "Dorf" (gesamter Ortskern Arlesheim sowie Wohngebiete beidseits davon) kann davon ausgegangen werden, dass die durch die vorliegende Quartierplanung generierten öV-Fahrten die Linienbelastung an der Haltestelle "Dorf" nicht um 10% anheben und die prognostizierte Zunahme an Ein- und Aussteigenden in beide Richtungen der Tramlinie Nr. 10 durch das bestehende Taktangebot gut aufgenommen werden kann.

### 3.6 Kulturgüter und Naturwerte

#### 3.6.1 Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplan-Areal wird nicht von einer archäologischen Schutzzone überlagert (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019).

<sup>4</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS) und Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2017): Verkehrsverhalten der Bevölkerung. Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, S. 27.



### 3.6.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem Quartierplan-Areal sowie in dessen direktem Umfeld befinden sich keine geschützten Kulturobjekte (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019). Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf dem Quartierplan-Areal eingetragen.

### 3.6.3 Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Einwohnergemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzonen zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019). Im Zusammenhang mit dem im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgekommenen Thematik betreffend ungenügender Berücksichtigung des bestehenden Baum-Hains wurde eine naturfachliche Beurteilung der Naturwerte auf dem Areal vorgenommen.

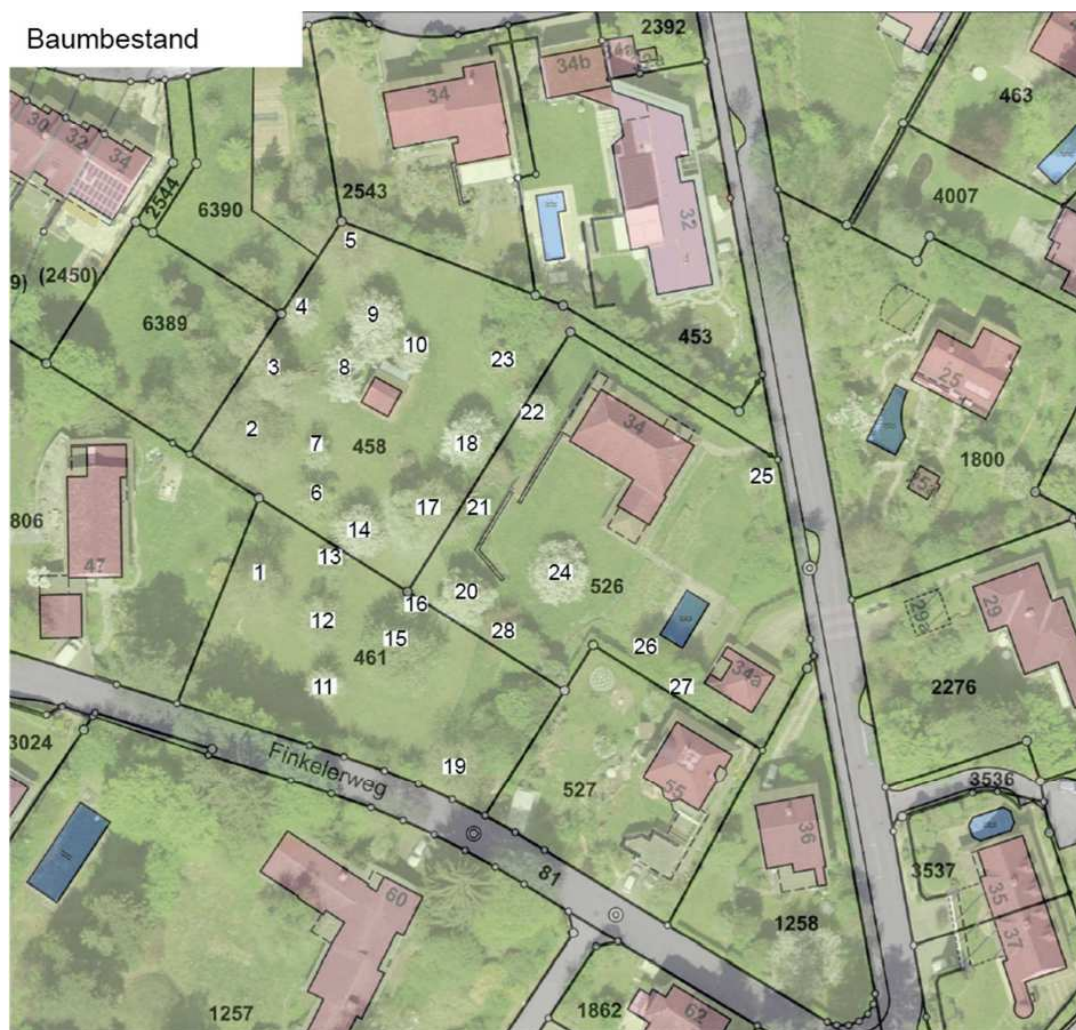


Abbildung 10 Kartierung Baumbestand, Quelle: Gutachten Naturwerte Quartierplanung Finkelerweg Arlesheim, MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, Therwil

Das Gutachten kommt beim Baumbestand zur folgenden Beurteilung:

*Der Obstbaumbestand auf der Fläche umfasst 25 Obstbäume, wovon 20 als Hochstamm-Obstbäume gelten. Zudem finden sich noch 3 weitere Bäume (2 Birken, 1 Tamariske). Der Baumbestand ist durchgehend alt, es finden sich keine Jungbäume unter 20 Jahren. Selbst jüngere Bäume zeigen teils Vergreisungs-Erscheinungen. Das heisst, der Zuwachs ist gering, der Grossteil der Energie wird in Früchte investiert. 17 Bäume sind dem Alter entsprechend in einem recht guten Zustand, auch wenn fast alle wieder mal geschnitten werden müssten (Ausnahme Nussbäume, allenfalls Kirschbäume in «Wildwuchs»-Form. Die Standfestigkeit ist aufgrund des durchgängig hohen Alters bei 9 Bäumen reduziert. Der Baumbestand wird sich durch natürliche Abgänge in den nächsten 10 bis 20 Jahren selber halbieren. Viele Bäume zeigen grössere Anteile an Totholz und teils dürre Kronenteile. Dies ist ein Hinweis, dass der Bestand überaltert und daher auch in einem Obstgarten eines Bauernhofs sukzessive durch Jungbäume ersetzt werden müsste.*

Zudem kommt das Gutachten zu folgender Schlussbeurteilung (Fazit):

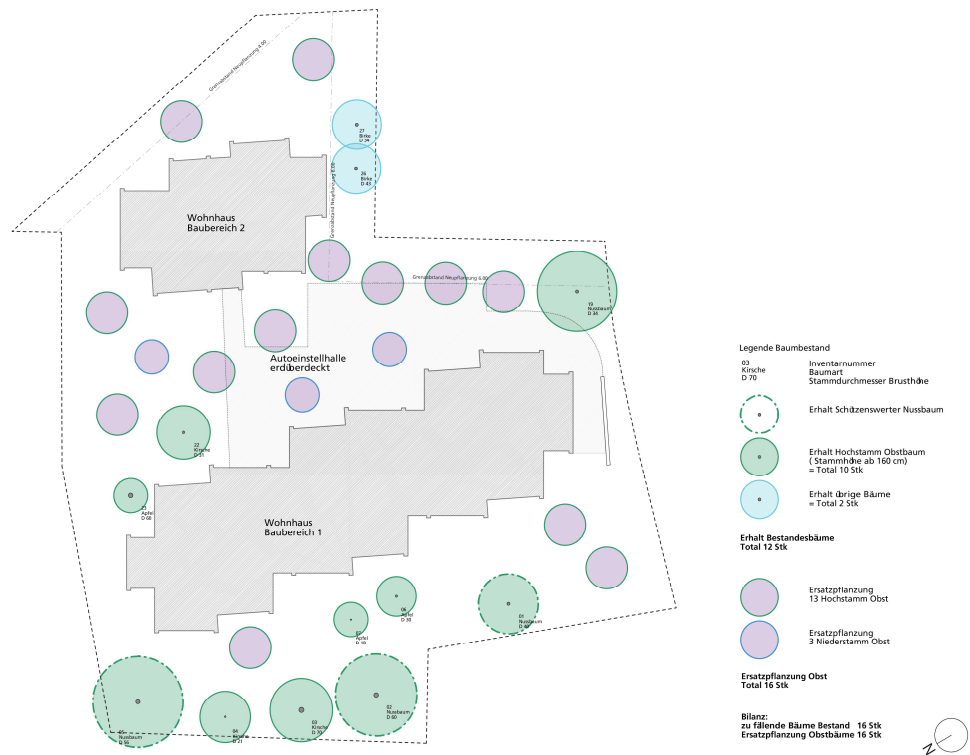
*Alles in allem beherbergt die alte Gartenlandschaft im Quartierplan Finkelerweg eine typische Biodiversität mit fast nur ungefährdeten Allerweltsarten.<sup>5</sup> Allerdings sollte der Erhalt der Biodiversität ein langfristiges Ziel eines solchen Grossquartieres oberhalb des Doms sein, dem möglichst in allen Bauprojekten sowie dem Erhalt und Ersatz des Baumbestandes Rechnung zu tragen ist.*

Das Gutachten konnte aufzeigen, dass keine eigentlichen Schutzobjekte bei der Bepflanzung vorhanden sind. Mit der baulichen Nutzung wird trotzdem möglichst weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestands angestrebt und beabsichtigt eine Ersatzpflanzung im Umfang des entfallenden Baumbestandes vorzunehmen. Dafür wurde ein Baumkonzept erarbeitet, welches diese Aspekte im Zusammenhang mit dem Baumbestand berücksichtigt. Darauf basierend wurden in den Quartierplan-Vorschriften entsprechende Vorgaben definiert (vgl. Kap. 2.5.2 und Kap. 3.7.5).

Aus dem Baumkonzept geht hervor, dass die Erhaltung 12 Bäume umfasst und in gleicher Anzahl Ersatzpflanzungen mit insgesamt 16 neuen Bäumen vorgenommen wird (siehe Abbildung 11). Somit weist das Areal mit Bebauung gemäss Quartierplanung betreffend Anzahl fast den gleichen Baumbestand auf, wie im heutigen Zustand. Jedoch wird mit den Ersatzpflanzungen einerseits eine Verjüngung des überalterten Baumbestandes erzielt. Andererseits kann mit den beiden baumbestandenen Aussenräumen eine deutlich bessere Struktur eines Baum-Hains ausgebildet werden.

---

<sup>5</sup> Als potentiell gefährdete Art mit geringer Verantwortung der CH wurde der Mittelspecht erfasst.



Baumkonzept – Übersicht erhaltene Bäume und Ersatzpflanzung Mst. 1:400

QP Finkelerweg, Arlesheim

Lorenz Kober und Katrin Kober-Brügger

Gschwind Architekten Basel, 30.09.2020

Abbildung 11 Baumkonzept, Quelle: Gschwind Architekten, Basel

### 3.7 Umweltschutz

#### 3.7.1 Alllasten

Das Quartierplan-Areal weist keinen Eintrag im Kataster belasteter Standorte BL auf (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019). Die Bebaubarkeit des Areals ist damit voraussichtlich nicht durch allfällige Bodenbelastungen eingeschränkt.

#### 3.7.2 Grundwasserschutz

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich weder Oberflächengewässer noch wird es durch eine Grundwasserschutzzone überlagert. Das Areal ist auch nicht vom Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub> betroffen (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019). Für die Quartierplanung besteht entsprechend kein Regelungsbedarf hinsichtlich Grundwasserschutz.

#### 3.7.3 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Das Quartierplan-Areal ist im Zonenplan Siedlung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen (Konsultation GeoView 02.10.2019). Diese Einstufung wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung beibehalten.

Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt, kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Quartierplan-Areal folgende maximale Werte der Lärmbelastung durch Strassenverkehr:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Da im Umfeld der Quartierplanung keine Lärmvorbelastung existiert, ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte unproblematisch. Die Festlegung von spezifischen Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig.

#### 3.7.4 Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen.

Gemäss NIS-Immissionskataster 2016 beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden Strahlung auf dem fraglichen Areal maximal rund 0.05-0.1 V/m und ist somit unbedenklich (Konsultation GeoView BL, 02.10.2019).

#### 3.7.5 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der ökologischen Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden in der Quartierplanung durch folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Grün- und Freiflächen im Umfang von rund 70 % des gesamten QP-Areals;
- Gestaltung des Freiraumbereichs überwiegend als naturnahe Grünanlage;
- Pflanzung von mindestens 16 neuen Bäumen, davon mindestens 13 Bäume als Hochstamm-Obstbäume im Bereich für Obstbaumhain;
- Die Hochstamm-Obstbäume müssen, wenn möglich ausserhalb der Einstellhalle bzw. auf natürlichem Boden angepflanzt werden;
- Mindestüberdeckung bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten von mindestens 1.2 m.
- Erhalt / Sicherung Fortbestand von 3 bestehenden Nussbäumen und weiteren insgesamt 9 Bäumen sowie der bestehende Gehölzstruktur entlang der nördlichen Arealgrenze;
- Extensive oder intensive Begrünung auf Flachdächern (sofern nicht für anderweitige ökologische Funktionen verwendet);
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten gemäss der Pflanzenliste der Gemeinde Arlesheim;
- Fachgerechte Pflege sämtlicher Bepflanzungselemente sowie Ersatz von Bäumen im Obstbaumhain bei Bedarf;
- Anpflanzung von ergänzenden Gehölzstrukturen.

Mit diesen Vorgaben zur Aussenraumgestaltung wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung sowie dem ökologischen Ausgleich im Rahmen der Quartierplanung ausreichend Beachtung geschenkt wird.

### 3.7.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen eine potentiell erhebliche Umweltbelastung ausgeht, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind in der vorliegenden Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

## 3.8 Sicherheit

### 3.8.1 Naturgefahren

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Im Quartierplan-Areal ist gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte teilweise mit Hangwasser zu rechnen. Da es sich dabei nur um einen Gefahrenhinweis handelt, müssen in den Quartierplan-Vorschriften diesbezüglich keine weiteren Festlegungen getroffen werden.

### 3.8.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Areal liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge. Auch besteht im Umfeld des Quartierplan-Areals kein Risiko durch Transporte von gefährlichen Gütern hinsichtlich Boden (Naturschutzgebiete / -objekte), Luft (Personen / bewohnte Umgebung) oder Wasser (Grund- / Oberflächengewässer). Unter diesen Voraussetzungen sind weitergehende Abklärungen oder spezifische Massnahmen zur Störfallvorsorge im Rahmen der Quartierplanung nicht notwendig.

## 3.9 Abstandsvorschriften

### 3.9.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Unter § 95 RBG-BL sind die gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert bzw. übersteuert werden.

Entlang des Finkelerwegs und des Hollenwegs existiert eine kommunale Strassenbaulinie. Diese wurde bei der Festlegung der Baubereiche berücksichtigt und ist somit eingehalten. Die Rampe der Einstellhalle überschreitet die Strassenbaulinie. Die Überschreitung der Strassenbaulinie kann nur unter Anwendung von § 66 Abs. 2 RBV

bewilligt werden und hierzu ist die Zustimmung der Strasseneigentümerin (Gemeinde) erforderlich. Indem die Rampe ohne Überdachung ausgebildet wird, besteht kein Widerspruch zu § 54 und § 66 RBV-BL.

Weitere Baulinien sind im Quartierplan-Areal nicht vorhanden. Die Abstände gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung somit eingehalten.

### 3.9.2 *Grenzabstände*

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG-BL. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG-BL entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Die Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Parzellen werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung durch die geplanten ober- und unterirdischen Bauten eingehalten. Für die Realisierung der Quartierplanung sind damit keine Näher- oder Grenzbaurechte notwendig.

## **4 Auswirkungen der Quartierplanung**

### **4.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen**

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG-BL, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenliniennpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

#### 4.1.1 *Zonenvorschriften*

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Finkelerweg" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die bestehende Zone mit Quartierplan-Pflicht "Finkelerweg" (vgl. Zonenvorschriften Siedlung Arlesheim, RRB Nr. 1024 vom 4. April 2017) wird mit Inkraftsetzung der vorliegenden Quartierplanung abgelöst.

#### 4.1.2 *Baulinien*

Die bestehenden Strassenbaulinien entlang des Finkelerwegs und entlang des Hollenwegs werden durch die Quartierplanung berücksichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung werden keine weiteren Baulinien gelegt.

#### 4.1.3 *Erschliessungsplanung*

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des kommunalen Strassennetzplans der Gemeinde Arlesheim.

#### 4.1.4 *Generelle Entwässerungsplanung (GEP)*

Das Quartierplan-Areal befindet sich im Gebietsperimeter des Generellen Entwässerungsplans der Gemeinde Arlesheim. Der GEP legt für das Areal keine speziellen Entwässerungsmassnahmen fest. Ebenso erfordert die quartierplanmässige Nutzung betreffend Nutzungsmass und Nutzungsart keine speziellen Entwässerungsmassnahmen.

## 4.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Strassenerschliessung sowie Leitungsinfrastruktur (Wasser und Abwasser) sind vorhanden und die geplanten Neubauten können daran angeschlossen werden. Für die Gemeinde erwachsen damit keine Kostenfolgen zur Erschliessung des Quartierplan-Areals.

## 4.3 Dienstbarkeitsregelungen

Für die Realisierung der Überbauung gemäss Quartierplan müssen keine privatrechtlichen Dienstbarkeiten in Form von Näher- und Grenzbaurechten u. dgl. eingeräumt werden. Für die Unterschreitung des Baulinienabstands entlang des Finkelerwegs für die ungedeckte Rampe für die Einstellhalle ist nach § 66 Abs. 2 RBV-BL die Zustimmung der Gemeinde als Strasseneigentümerin erforderlich. Diese Zustimmung ist im Quartierplan-Vertrag zu regeln.

# 5 Planungsverfahren

## 5.1 Beteiligte

*Tabelle 3 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure*

Eigentümerschaft	Lorenz Kober / Katrin Kober-Brügger
Projektentwicklung	Gschwind Architekten BSA SIA, 4051 Basel
Freiraumkonzeption	August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, 4102 Binningen
Naturwert-Gutachten	MerNatur Naturschutzbiologie GmbH, 4106 Therwil
Quartierplan-Bearbeitung und Verfahrens- begleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Arlesheim	Gemeinderat Bauausschuss Naturschutz-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK) Bevölkerung (Mitwirkungsverfahren) Planungsbetroffene (Auflageverfahren)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

## 5.2 Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide für das Quartierplan-Verfahren aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten ab der öffentlichen Mitwirkung sind im vorliegenden Planungsbericht bzw. im separat verfassten Mitwirkungsbericht erläutert.

*Tabelle 4 Hauptschritte im Planungsverfahren*

Entwurf Richtprojekt	Juni 2018 bis Februar 2019
Vorstellung Richtprojekt bei kantonaler Arealbaukommission	16. Mai 2019
Freigabe Entwurf Quartierplanung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	5. Mai 2020
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	12. Juni 2020 bis 13. Juli 2020
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	7. September 2020
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....
Referendumsfrist	.....
Planaufgabe	.....

### 5.3 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Finkelerweg" das Mitwirkungsverfahren durch.

*Tabelle 5 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens*

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 24 Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 24 Homepage Gemeinde Arlesheim	11. Juni 2020 11. Juni 2020
Mitwirkungsfrist	vom 12. Juni bis 13. Juli 2020	
Anzahl Mitwirkungseingaben	11	

Die Anliegen / Fragestellungen der Mitwirkenden werden im Mitwirkungsbericht behandelt.

Der Mitwirkungsbericht war nach erfolgter Publikation in der Frist vom .....bis ..... öffentlich einsehbar. Zudem wurde der Mitwirkungsbericht den Mitwirkenden direkt zugestellt.

### 5.4 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung am 8. Juni 2020 zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung frei gegeben. Mit Schreiben vom 7. September 2020 hat das Amt für Raumplanung die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung dem Gemeinderat mitgeteilt.

Die zwingenden Vorgaben zu Plan und Reglement wurden berücksichtigt. Zudem wurde der Planungsbericht mit den geforderten Erläuterungen ergänzt. Auf eine separate Auflistung bzw. Darlegung des Umgangs mit den Vorprüfungsergebnissen wird daher verzichtet.

Der Hauptvorbehalt betreffend Überdachung der Einstellhallen-Rampe im Zusammenhang mit der Baulinie entlang des Finkelerwegs wurde dahingehend bereinigt, dass auf die Rampen-Überdachung verzichtet wird. Im



Richtprojekt wurde die Rampe mit 15 % Neigungsgefälle projiziert, sodass die Rampe gemäss den VSS-Normen keine Überdachung erfordert. Damit verbunden wurde auch das Flächenmass für Nebenbauten entsprechend reduziert. Beschlussfassungsverfahren

#### **5.5 Auflageverfahren**

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt.

### **6 Genehmigungsantrag**

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes

**Anhang 1** Ergebnis Beurteilung durch kantonale Arealbaukommission (Auszug Beschlussprotokoll)

Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen  
Kreuzbodenweg 2  
Postfach  
4410 Liestal  
T 061 552 59 33  
raumplanung@bl.ch

**BASEL  
LANDSCHAFT** 

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Arlesheim  
4144 Arlesheim

**KOPIE**

Liestal, 4. Juni 2019

**Quartierplanung «Finkelerweg / Hollenweg», Arlesheim**

**Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 16.05.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

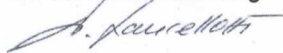
**Erwägungen**

- Das vorgestellte Freiraumkonzept, die Differenzierung des Bauvolumens sowie die Abstufung des grösseren Baukörpers in der Höhe werden begrüsst. Die Bauten passen sich gut in den Hang und in ihr städtebauliches Umfeld ein.
- Es wird empfohlen, die vorgesehenen Elemente des Aussenraums, insbesondere den Obstgarten im Rahmen der Quartierplanvorschriften mit grundeigentümerverbindlichen Festlegungen zu sichern.
- Die Geometrie der Einstellhallenzufahrt wird bezüglich der Verkehrssicherheit in Frage gestellt, weshalb diese genauer überprüft werden sollte.
- Die Arealerschliessung sollte hinsichtlich der Zugänglichkeit für Notfälle der Feuerwehr und anderweitige Ausnahmefahrten überprüft und allenfalls angepasst werden.

**Beschluss**

:// Die Arealbaukommission begrüsst eine Weiterbearbeitung des Projekts im Sinne der genannten Erwägungen.

Freundliche Grüsse  
I.A. der Protokollführung



Donna Lancellotti

**Anhang 2** Optimierung Einstellhallenzufahrt aufgrund Rückmeldung ABK (Glaser Saxer Keller AG, 21.06.2019)





**Anhang 4** Antwort Basellandschaftliche Gebäudeversicherung betr. Feuerwehrstellflächen (vgl. Anhang 3)

AW: Projekt Siedlung Finklerweg / Hollenweg - Stellflächen für ein...

**Betreff:** AW: Projekt Siedlung Finklerweg / Hollenweg - Stellflächen für ein Löschfahrzeug  
**Von:** "Bleuler, Martin BGV" <Martin.Bleuler@bgv.ch>  
**Datum:** 02.07.2019, 16:05  
**An:** "landschaftsarchitekt@august-kuenzel.ch" <landschaftsarchitekt@august-kuenzel.ch>  
**Kopie (CC):** Christoph Gschwind <gschwind@gschwindarchitekten.ch>, "Spinnler, Manuel BGV" <Manuel.Spinnler@bgv.ch>, "Fankhauser, Tamara BGV" <tamara.fankhauser@bgv.ch>

Sehr geehrter Herr Koger

Besten Dank für Ihre Mail, zu der wir wie folgt Stellung nehmen.

Die Feuerwehrstellflächen für die Löschfahrzeuge sind, so wie von Ihnen eingezeichnet, in Ordnung. Gerne mache ich Sie darauf aufmerksam, dass insbesondere am Hollerweg, im Bereich der Stellfläche, die Parkzone nicht beliebig erweitert werden darf.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung

Freundliche Grüsse

Martin Bleuler  
Leiter Administration  
Mitglied der Direktion  
Geschäftsbereich Feuerwehr  
[martin.bleuler@bgv.ch](mailto:martin.bleuler@bgv.ch)  
+41 61 927 12 01  
+41 79 638 42 27

---

Basellandschaftliche Gebäudeversicherung  
Gräubernstrasse 18, 4410 Liestal  
+41 61 927 11 11  
[bgv@bgv.ch](mailto:bgv@bgv.ch)  
[www.bgv.ch](http://www.bgv.ch)



---

**Von:** landschaftsarchitekt@august-kuenzel.ch <landschaftsarchitekt@august-kuenzel.ch>  
**Gesendet:** Dienstag, 25. Juni 2019 11:52  
**An:** Bleuler, Martin BGV <Martin.Bleuler@bgv.ch>  
**Cc:** Christoph Gschwind <gschwind@gschwindarchitekten.ch>  
**Betreff:** Projekt Siedlung Finklerweg / Hollenweg - Stellflächen für ein Löschfahrzeug

Sehr geehrter Herr Bleuler,

besten Dank für das freundliche Telefonat von gestern. Gerne erhalten Sie im Anhang eine Skizze mit den Feuerwehrstellflächen für das Projekt Siedlung Finklerweg / Hollenweg, 4144 Arlesheim. Die Stellflächen sind teilweise auf Allmendbereich (Trottoir und der Strasse). Hollenweg und Finklerweg haben jeweils ein Gefälle von 10 - 11 %. Alle Gebäude sind 8.95 m hoch, der hinterste Eingang ist ca. 52 m von der Stellfläche im Finklerweg entfernt. Könnten Sie uns angeben, ob die vorgesehenen Stellflächen für das benötigte Löschfahrzeug zulässig sind?

Besten Dank für Ihre Bemühungen im Voraus. Gerne erhalten wir wenn möglich Ihre Rückmeldung