

BGer 1C_298/2024 vom 30. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_298_2024

FR: TF 1C_298/2024 du 30 janvier 2026

IT: TF 1C_298/2024 del 30 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG); ein Ausschlussgrund im Sinne von Art. 83 ff. BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführerinnen haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind dort mit ihren Anträgen unterlegen und als Nachbarinnen der Baugrundstücke zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt nachfolgender Erwägungen - einzutreten.

E. 1.2

Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG dürfen neue Tatsachen und Beweismittel im bundesgerichtlichen Verfahren nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt. Beim Schreiben des Schweizerischen Heimatschutzes, dessen Sektion Solothurn und der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz an den Regierungsrat des Kantons Solothurn vom 21. Dezember 2023 handelt es sich um ein vor Bundesgericht unzulässiges echtes Novum. Inwiefern erst das angefochtene Urteil zu dessen Vorbringen Anlass gegeben haben soll, legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar. Dasselbe gilt für die Stellungnahme von Claudio Affolter vom 8. Mai 2024 und die Medienmitteilung betreffend die "Tschudy-Villa" vom 12. März 2024.

E. 1.3

Die Beschwerdeführerinnen beantragen an mehreren Stellen in ihrer Beschwerde, einen Augenschein durchzuführen. Jedoch zeigen sie nicht auf, aus welchen Gründen ein Augenschein vorzunehmen ist, und ist dies auch nicht erkennbar. Im Laufe des Verfahrens vor der Baurekurskommission wurden zwei Augenscheine durchgeführt. Zudem ergeben sich der rechtserhebliche Sachverhalt und die Verhältnisse vor Ort hinreichend aus den Akten. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist daher abzuweisen.

E. 2.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Sachverhaltsrüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5).

E. 2.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (Art. 9 BV ; BGE 142 II 369 E. 2.1 ; 138 I 143 E. 2).

E. 2.3

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten prüft es jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen (BGE 142 V 577 E. 3.2; 140 II 141 E. 8). Rügt eine beschwerdeführende Person die Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV , genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Sie hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (zum Ganzen: BGE 148 II 392 E. 1.4.2; 144 V 50 E. 4.2; 141 IV 369 E. 6.3 ; 130 I 258 E. 1.3; je mit Hinweisen).

E. 2.4

Auf die Rügen der Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör bzw. der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung ist daher nicht einzugehen, soweit die Beschwerdeführerinnen diese ohne spezifische bzw. nachvollziehbare Begründung mit jedem Vorbringen verbinden. Sie kommen damit ihrer Begründungspflicht nicht nach.

E. 3

Die Beschwerdeführerinnen rügen in verschiedenen Zusammenhängen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV).

E. 3.1

Sie beanstanden, die Vorinstanz habe sich nicht mit allen Vorbringen auseinandergesetzt. Damit vermögen sie indes keine Gehörsverletzung darzutun. Die Vorinstanz hat die für ihr Urteil wesentlichen Punkte dargelegt, sodass den Beschwerdeführerinnen eine sachgerechte Anfechtung möglich war. Sie war im Rahmen ihrer Begründungspflicht (als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör) nicht gehalten, sich mit jeglichen (Partei-) Standpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Dies gilt insbesondere auch insofern, als sich die Vorinstanz mit den den Umgebungsschutz gemäss § 9 des Gesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 9. April 1992 über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG/BL; SGS 791) betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführerinnen nicht im Einzelnen auseinandergesetzt.

E. 3.2

Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist indes insofern zu bejahen, als die Beschwerdeführerinnen im vorinstanzlichen Verfahren ausdrücklich um Einholung eines

ergänzenden Gutachtens der ENHK und der EKD ersuchten und sich die Vorinstanz nicht dazu äusserte. Die Gehörsverletzung ist im Dispositiv festzustellen. Mit Blick auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens fällt sie indes kaum ins Gewicht, sodass sich eine Berücksichtigung im Rahmen der Regelung der Kosten und Entschädigung nicht rechtfertigt.

E. 4

Die Beschwerdeführerinnen verlangen die Koordination des vorliegenden Baugesuchsverfahrens mit dem von ihnen am 30. August 2023 eingeleiteten Unterschutzstellungsverfahren, das auch das "Haus Kaelin" samt Gartenanlage umfasst. Nachdem der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft auf das Unterschutzstellungsgesuch nicht eingetreten ist, das Kantonsgericht Basel-Landschaft die dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen hat, soweit darauf eingetreten werden konnte, und dieser Entscheid mit heutigem Urteil des Bundesgerichts bestätigt wurde (1C_111/2025), erübrigen sich Ausführungen zur Koordination der beiden Verfahren.

E. 5

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dem sich auf den Baugrundstücken befindlichen anthroposophisch geprägten "Haus Kaelin" mit Garten komme nicht der nötige Schutz zu. Zu Unrecht seien das Haus und der Garten in den Zonenplänen nicht ausgeschieden und bezeichnet oder in die kantonalen Inventare aufgenommen worden. Sie bildeten Teil der international bekannten anthroposophischen Wohnkolonie, die in dieser Art und Weise nur noch an der Quartierstrasse "Auf der Höhe" in Arlesheim zu finden sei. Das Bauvorhaben, dem das "Haus Kaelin" und der Garten weichen sollen, sei daher nicht bewilligungsfähig.

E. 6.1

Arlesheim ist seit dem Jahr 2008 als Spezialfall im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet (Nr. 1348; Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Anhang 1 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS, SR 451.12]). Es wird umschrieben als ehemaliges Bauerndorf mit stattlichen Gehöften an dörflichen Strassenzügen sowie integral erhaltener barocker Dombezirk mit eindrücklichem Platz; einzigartiges Wechselspiel von Natur und Baukunst in der Ermitage, dem grössten englischen Landschaftsgarten der Schweiz. Die betroffenen Baugrundstücke liegen innerhalb der im ISOS definierten Umgebungsrichtung III, die als "Neuquartiere auf weiter Sonnenterrasse und am Hang" umschrieben, der Aufnahmekategorie b zugeordnet, von besonderer Bedeutung und mit dem Erhaltungsziel b versehen ist. Damit werden im ISOS Ortsbildteile bezeichnet, die nicht über einen Eigenwert, sondern lediglich über einen Beziehungswert verfügen. In diesen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden (Art. 9 Abs. 5 VISOS). Dazu wird ausgeführt, dass in diesem Wohnquartier mehrere Achsen Sicht auf das Goetheanum böten. Je näher die Bauten an der Grenze zur Nachbargemeinde Dornach stünden, desto mehr seien sie beeinflusst vom Steinerschen Baustil (ISOS-Eintrag, S. 18). Im ISOS ist die Empfehlung formuliert, dass die stark durchgrünte Umgebung an der Grenze zu Dornach nicht beliebig verdichtet werden dürfe. Die beiden Grundstücke sind von keinem Hinweis umfasst, befinden sich aber in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern gehobenen Standards, zum Teil mit anthroposophischen Details, und einer Villa nach dem Entwurf von Rudolf Steiner aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts (Hinweis 0.0.6). Gemäss

den Zonenvorschriften Siedlung befinden sie sich in der Wohnzone W2.

Im Süden grenzt das ISOS-Objekt Goetheanum (Dornach) an Arlesheim. Dabei handelt es sich um ein weltweit bekanntes bauliches und geistiges Zentrum der von Rudolf Steiner gegründeten Anthroposophischen Gesellschaft, bestehend aus einem kolossalen Eisenbetonbau in expressionistischer Formensprache mit rund um den Hauptbau angeordneten Institutsgebäuden und Wohnhäusern in ähnlich plastischen Formen (ISOS-Eintrag, S. 1).

E. 6.2

Beim ISOS handelt es sich um ein Inventar des Bundes von Objekten mit nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt aufgrund der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung indes lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Art. 78 Abs. 1 und 2 BV ; Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 NHG). Soweit - wie hier - keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales, einschliesslich kommunales, Recht gewährleistet. Die Bundesinventare sind diesfalls nur (aber immerhin) bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (sog. mittelbare Anwendung des ISOS; Art. 11 VISOS ; BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil 1C_262/2024 vom 22. August 2025 E. 4.2; je mit Hinweisen).

E. 6.3

Die Kantone legen im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG (SR 700) die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu gehören auch die Bundesinventare (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG). In Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen verfügen die Kantone und Gemeinden über einen erheblichen Beurteilungsspielraum. Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümerinnen und Eigentümer verbindlich und erst wenn diese grundeigentümergebundenen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil 1C_572/2022 vom 2. November 2023 E. 3.1.2 mit Hinweisen).

E. 6.4

Nutzungspläne werden prozessual wie Verfügungen behandelt. Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie grundsätzlich rechtsbeständig werden und im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden können. Ausnahmsweise ist die vorfrageweise Überprüfung eines Nutzungsplans zulässig, insbesondere wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so

erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG ; BGE 148 II 417 E. 3.3; 145 II 83 E. 5.1; je mit Hinweisen). Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 144 II 41 E. 5.1; 132 II 408 E. 4.2; 120 Ia 227 E. 2b mit Hinweisen). Für Bauzonen gilt ein Planungshorizont von grundsätzlich 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227 E. 2c; 113 Ia 444 E. 5a; zum Ganzen: Urteil 1C_262/2024 vom 22. August 2025 E. 4.3 mit Hinweisen).

Art. 21 Abs. 2 RPG unterscheidet mit Blick auf die Überprüfung und Änderung von Nutzungsplänen zwei Stufen: In einem ersten Schritt wird geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. In einem zweiten Schritt erfolgt nötigenfalls die Plananpassung (vgl. BGE 144 II 41 E. 5.1; 140 II 25 E. 3; Urteil 1C_37/2024 vom 8. Juli 2024 E. 6.1).

E. 7

Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung, am 20. April 2016 beschlossen und der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat diese am 4. Juli 2017 genehmigt.

E. 7.1.1

Gemäss Planungsbericht betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Arlesheim war der sehr wertvolle Ortskern nicht Bestandteil der Revision der Zonenvorschriften Siedlung. Jedoch bestünden auch ausserhalb des Ortskerns mehrere wertvolle Anlagen, die es im Rahmen der Revision zu berücksichtigen gelte und wozu dem ISOS relevante Aussagen zu entnehmen seien. Dies betreffe unter anderem die Wohnquartiere südlich und nördlich des Ortskerns in der Umgebungsrichtung III mit Erhaltungsziel b, die als Neuquartiere auf weiter Sonnenterrasse und am Hang umschrieben seien. Dem Planungsbericht ist dazu weiter zu entnehmen, dass insbesondere die Wohnhäuser gehobenen Standards am Ostrand der Quartierstrasse "Auf der Höhe" sowie auf den Parzellen Nrn. 430, 417 und 418, die unbebauten Wiesenstreifen, die für Durchblicke zum Teil bis auf das Goetheanum/Dorneck wichtig seien, und das Altersheim "Zum Weissen Segel" zu erwähnen seien (Planungsbericht, S. 30 f.). Des Weiteren habe der Kanton Basel-Landschaft im Jahr 2009 ein Inventar der wichtigsten Bauten im Kanton veröffentlicht, wobei sämtliche Bauten im Siedlungsgebiet, die vor dem Jahr 1970 erstellt worden seien, untersucht worden seien. Dieses "Bauinventar Baselland" sei als fachliche Grundlage zu verstehen. Der Schutz der betroffenen Gebäude werde über die Zonenvorschriften erreicht. Für die Gemeinde Arlesheim umfasse das Inventar 60 schützenswerte Objekte. Im Planungsbericht wurden sodann diejenigen Gebäude aufgeführt, die ausserhalb des Ortskerns und der Gebiete mit Sondernutzungsplanung bestehen und nicht unter Schutz stehen (Planungsbericht, S. 32 f.). Die Planung verfolgte unter anderem das Ziel, schützenswerte Baudenkmäler und Ensembles auch ausserhalb des Ortskerns zu erhalten (Planungsbericht, S. 37).

Dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 4. Juli 2017 ist zu entnehmen, dass die kantonalen Fachstellen Gelegenheit hatten, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Die vom Kanton gewünschten Änderungen seien bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt worden (zit. Beschluss, E. III./1.2). Des Weiteren setzte sich der Regierungsrat mit den im ISOS verzeichneten, ausserhalb des Ortskerns liegenden Baugruppen mit Erhaltungsziel A auseinander (zit. Beschluss, E. III./1.13.1) sowie mit den Objekten gemäss kantonalem Bauinventar (zit. Beschluss, E. III./1.13.2).

E. 7.1.2

Die beiden Baugrundstücke an der Quartierstrasse Auf der Höhe 8 liegen gemäss ISOS in der Umgebungsrichtung III mit Erhaltungsziel b. Gemäss Zonenplan sind westlich der Quartierstrasse "Auf der Höhe" nur die beiden Baugrundstücke (Auf der Höhe 8) sowie die nördlich daran angrenzende Parzelle (Auf der Höhe 6) der Wohnzone W2 zugeordnet. Die übrigen Parzellen auf dieser Seite der Strasse unterliegen der Quartierplanpflicht. Auf der östlichen Seite der Quartierstrasse "Auf der Höhe" gehören alle Parzellen zur Wohnzone W2, wobei im südlichen Teil eine Aussichtsschutzzone in Richtung Goetheanum ausgeschieden und im nördlichen Bereich ein Haus unter Schutz gestellt ist.

E. 7.2.1

Die kantonale Denkmalpflege bietet mit dem Bauinventar Kanton Basel-Landschaft eine sachdienliche Dokumentation zu schützenswerten Bauten und Anlagen an. Darin sind alle Bauten im Siedlungsgebiet berücksichtigt, die vor dem Jahr 1970 erbaut worden sind. Es wurde mit Begleitung eines Fachgremiums durch den Kunsthistoriker Claudio Affolter in den Jahren 2001 bis 2008 erstellt. Beim Bauinventar handelt es sich um ein Hinweisinventar ohne Rechtsverbindlichkeit, das als fachliche Grundlage im Rahmen von Nutzungsplanungen von den Behörden und Planern beigezogen wird. Es werden sowohl die kommunal zu schützenden Bauten als auch die kantonal zu schützenden Bauten dokumentiert. Dabei werden lediglich Bauten und Anlagen berücksichtigt, die der obersten kommunalen Schutzkategorie zugeordnet werden sollen, womit es unvollständig ist (vgl. zum Ganzen <www.baselland.ch>, Organisation > Direktionen > Bau- und Umweltschutzdirektion > Amt für Raumplanung > Kantonale Denkmalpflege > Inventare > Bauinventar Kanton Basel-Landschaft [BIB]).

E. 7.2.2

Es ist unbestritten, dass das "Haus Kaelin" und die Gartenanlage im Bauinventar nicht verzeichnet sind. Selbst wenn daraus nicht ohne Weiteres geschlossen werden könnte, diese seien nicht schutzwürdig (vgl. auch unten E. 8), müssten für eine Überprüfung und Anpassung des Nutzungsplans im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sein (vgl. oben E. 6.4). Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerinnen mit der Inventarisierung bzw. der Führung des Bauinventars im Allgemeinen nicht einverstanden sind.

E. 7.3

In Bezug auf das vorliegend umstrittene Baugesuch haben die ENHK und die EKD am 17. Mai 2022 ein gemeinsames Gutachten erstattet, in dem sie sich mit den betroffenen ISOS-Objekten Arlesheim und Goetheanum, den Bauparzellen und deren Umgebung sowie dem Goetheanum und der anthroposophischen Wohnkolonie befassen. Sie sprachen der Kolonie, die sich rund um den Goetheanumhügel auf dem Gemeindegebiet von Arlesheim

und Dornach (und später auch Aesch) als weltweites Zentrum der Anthroposophie erstreckt, einen aus architekturhistorischer Sicht sehr hohen Seltenheits-, Alteritäts- und Zeugniswert zu. In Bezug auf das "Haus Kaelin" an leicht erhöhter Lage am Quartiersträsschen Auf der Höhe 8 hielten die Kommissionen fest, zwar möge es nicht als überragendes Beispiel der anthroposophischen Architektur gelten. Jedoch komme ihm als Teil des "Gesamtkunstwerks" ein wichtiger und vielschichtiger Zeugniswert zu. Das Quartiersträsschen "Auf der Höhe" könne als Wohnquartier wichtiger Protagonisten der anthroposophischen Medizin und Therapie bezeichnet werden.

Die ENHK und die EKD definierten folgende Schutzziele:

- "- Ungeschmälerte Erhaltung der Sichtverbindungen zu und zwischen den prägenden Bauten (Dom, Goetheanum, Schloss Birseck, Burg Reichenstein).
- Erhaltung des Charakters eines durchgrüneten und baumbestandenen Quartiers an der Grenze zu Dornach mit seinem prägenden Baumbestand.
- Erhaltung der anthroposophisch geprägten Wohn- und Nutzbauten im näheren Umfeld des Goetheanums als Teil eines bedeutenden materiellen architekturhistorischen Zeugnisses rund um das bauliche und geistige Zentrum der Anthroposophie und als Teil des Gesamtkunstwerks "Goetheanum".

Im Rahmen ihrer Beurteilung hielten die Kommissionen fest, das geplante Bauvorhaben tangiere keine der wichtigen Sichtachsen zwischen und zu den ortsbildprägenden Bauten wesentlich. In Bezug auf den Charakter des durchgrüneten Quartiers werde das Neubauprojekt höchstens zu einer leichten Beeinträchtigung führen, sofern sichergestellt werde, dass eine quartiertypische Begrünung auch auf den betroffenen Parzellen erhalten bleibe oder neu angepflanzt werde. Der Augenschein habe gezeigt, dass in mehreren Gärten markante Douglasiengruppen zu finden seien. Eine besondere ortsbildliche Bedeutung oder ein gartendenkmalpflegerischer Wert könne aber weder aufgrund der Beschreibungen und Erhaltungsziele im ISOS noch aufgrund der Hinweise aus den konsultierten Quellen begründet werden. Den Bauten entlang des Quartiersträsschens "Auf der Höhe" komme ein sehr hoher Zeugniswert zu, gehörten sie doch zu den bedeutsamen Elementen im kulturhistorischen Kontext des Goetheanums, die dessen gewachsene Umgebung und Wahrnehmung prägten. Das "Haus Kaelin" aus dem Jahr 1931 sei ein Beispiel der anthroposophischen Architektur vor dem Hintergrund des Neuen Bauens. Aufgrund der späteren Eingriffe habe es einen Teil seines Zeugniswerts eingebüsst. Gestützt auf den Augenschein, auf das Bauinventar von Arlesheim, auf den "Architekturführer Goetheanumhügel" sowie die weitere verwendete Literatur erachteten sie das "Haus Kaelin" aufgrund seines baukünstlerischen Eigenwerts innerhalb des Gesamtbestands der plastisch-organischen Architektur von Dornach und Arlesheim nicht als herausragendes Beispiel. Das Schutzziel der Erhaltung der anthroposophisch geprägten Wohn- und Nutzbauten werde durch den geplanten Abriss nur leicht beeinträchtigt, auch wenn er eine Schmälereiung des Gesamtkunstwerks "Goetheanum" darstelle, das als weltweit einzigartiges und deshalb international bedeutendes baukulturelles Zeugnis der anthroposophischen Architektur seit ihren Anfängen zu bezeichnen sei. Die Kommissionen empfehlen, für das Gesamtkunstwerk "Goetheanum" ein gemeinde- bzw. kantonsübergreifendes Schutzkonzept zu erarbeiten, das den langfristigen Erhalt des Goetheanums samt anthroposophischer Kolonie auf dem Gemeindegebiet von Arlesheim und Dornach sichere.

E. 7.4.1

Die Beschwerdeführerinnen bemängeln den ISOS-Eintrag zu Arlesheim, weil dieser Unstimmigkeiten aufweise und nicht mit jenem zum Goetheanum (Dornach) abgestimmt sei. Inwiefern die geltend gemachten Unstimmigkeiten entscheidend relevant sein sollen, zeigen die Beschwerdeführerinnen nicht auf und ist auch nicht erkennbar. Eine diesbezügliche Auseinandersetzung erübrigt sich daher. In Bezug auf die Abstimmung der beiden ISOS-Einträge ist auf das Gutachten der ENHK und der EKD zu verweisen, dem zufolge die Frage einer allfälligen Diskrepanz in der Bewertung von verschiedenen Ortsbildern bzw. Ortsbildteilen allenfalls durch das Bundesamt für Kultur bei einer Neuaufnahme des ISOS, nicht jedoch im Rahmen eines konkreten Baubewilligungsgesuchs durch die Kommissionen behandelt werden könne. Die Vorinstanz verwies mit Blick auf die Abstimmung mit dem ISOS-Eintrag zum Goetheanum (Dornach) zudem auf die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vom 14. Juni 2023, wonach die anthroposophische Wohnkolonie mit Blick auf den ISOS-Eintrag zwar erkannt worden sei, offenbar aber keine Veranlassung dafür gesehen worden sei, für diese Bauten eine Schutzempfehlung auszusprechen. Auch das ISOS zum Goetheanum (Dornach), das mit der Umgebungszone III ein Gebiet auf Arlesheimer Boden aufweise, dehne diese Umgebungszone nicht auf die direkt anschliessende Strasse "Auf der Höhe" aus, um für diese Bauten eine Schutzempfehlung zu formulieren. Soweit die Beschwerdeführerinnen bemängeln, dass der Hinweis Nr. 0.0.6 die Häuser "Kaelin" und "Kirchner" samt Gärten sowie die weiteren anthroposophisch geprägten Häuser und Gärten an der Quartierstrasse "Auf der Höhe" nicht umfasse, hielten die Kommissionen in ihrem Gutachten zwar fest, am Augenschein habe sich nicht unmittelbar erschlossen, nach welchen Kriterien die einzelnen Bauten mit Hinweis 0.0.6 berücksichtigt bzw. nicht aufgenommen worden seien. Gemäss Art. 33 Abs. 1 der Weisungen des Eidgenössischen Departements des Innern vom 1. Januar 2020 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) werden die als Hinweise bezeichneten Objekte allerdings in ihrem Zustand zum Zeitpunkt der Inventarisierung beschrieben. Dass der ISOS-Eintrag zu Arlesheim in Bezug auf das "Haus Kaelin" unzutreffend ist, ergibt sich jedenfalls nicht aus dem Gutachten der ENHK und der EKD.

E. 7.4.2

Nachdem den Kommissionen die Rechtsschriften der Beschwerdeführerinnen samt Beilagen zur Verfügung standen, ist die vorinstanzliche Feststellung, wonach die ENHK und die EKD auch über das erste von den Beschwerdeführerinnen eingeholte Gutachten verfügten, nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführerinnen verlangen sodann eine ergänzende Stellungnahme der beiden Kommissionen. Vorliegend ist keine Bundesaufgabe betroffen (vgl. oben E. 6.2). Die Begutachtung erfolgte daher weder gestützt auf Art. 7 NHG noch gestützt auf Art. 8 NHG, sondern basierend auf Art. 17a NHG in Verbindung mit Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1). Demnach erstatten die Kommissionen besondere Gutachten, sofern ein Vorhaben, das keine Bundesaufgabe (Art. 2 NHG) bildet, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung ist. Eine solche Begutachtung erfordert die Zustimmung des Kantons; sie ist im Gegensatz zu einer Begutachtung nach Art. 7 NHG nicht obligatorisch und kann deshalb auch nicht vom Bundesgericht angeordnet werden (zum Ganzen: Urteile 1C_262/2024 vom 22. August 2025 E. 3; 1C_572/2022 vom 2. November 2023 E. 3.1.4; 1C_753/2021,

1C_754/2021 vom 24. Januar 2023 E. 8.4, in: ZBl 125/2024 S. 263; je mit Hinweis). Inwiefern dabei relevant sein sollte, dass vorliegend lediglich eine ergänzende Stellungnahme einzuholen wäre, ist nicht erkennbar. Der Antrag der Beschwerdeführerinnen erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7.5

Demnach wurden sowohl das ISOS als auch das kantonale Bauinventar im Rahmen der letzten Revision der Zonenvorschriften berücksichtigt. Das vom Baugesuch betroffene "Haus Kaelin" mit dem Garten bzw. die beiden Baugrundstücke sind indes weder im ISOS erwähnt noch im kantonalen Bauinventar verzeichnet. Dass die Beschwerdeführerinnen die fehlende Aufnahme des "Hauses Kaelin" samt Garten in diese Inventare als falsch erachten, ist im Rahmen der vorliegenden Prüfung nach Art. 21 Abs. 2 RPG nicht entscheidungswesentlich. Sodann ist weder hinreichend dargetan noch erkennbar, dass sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass in einer Weise verändert hätten, die den Plan als nicht mehr rechtmässig erscheinen liessen. Dies trifft einerseits auf den vorgebrachten BGE 147 I 308 zu, in dem eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen an die Gesetzgebung über den Schutz des baugeschichtlichen Erbes gemäss Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (Granada-Übereinkommen; SR 0.440.4) stattgefunden hat, zumal dieses Übereinkommen für die Schweiz bereits am 1. Juli 1996 in Kraft trat. Andererseits gilt dies auch für das Gutachten der ENHK und der EKD vom 17. Mai 2022 (vgl. Urteil 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022 E. 3.8) sowie das von den Beschwerdeführerinnen eingeholte Privatgutachten. Das Baugesuch datiert zudem vom 13. Juni 2019 und wurde damit - selbst wenn auf den Zeitpunkt des Erlasses und nicht des Inkrafttretens der Zonenvorschriften abgestellt würde - kurz danach und lange vor Ablauf der für die Planbeständigkeit grundsätzlich einschlägigen 15 Jahre eingereicht, sodass die Interessenabwägung zu Ungunsten der Plananpassung ausfällt (vgl. Urteil 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.2; oben E. 6.4). Gegenteiliges bringen die Beschwerdeführerinnen nicht vor. Die Vorinstanz schlussfolgerte daher zu Recht, dass eine akzessorische Prüfung der Zonenvorschriften nach Art. 21 Abs. 2 RPG insofern ausser Betracht falle.

E. 8

Soweit die Beschwerdeführerinnen die fehlende Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" und des dieses umgebenden Gartens beanstanden, erwog die Vorinstanz, im Baubewilligungsverfahren sei eine Interessenabwägung betreffend die Rechtfertigung der Unterschutzstellung und Anordnung von Schutzmassnahmen grundsätzlich nicht mehr zulässig und die Abweichung vom rechtskräftig festgesetzten Schutzzumfang oder von den Schutzziele nicht möglich. Ein gegebenenfalls unzureichender Schutzentscheid könne auf der Stufe der Baubewilligung nicht mehr korrigiert werden, was sich insbesondere aus dem Vertrauensschutz ergebe. Vorbehalten blieben die Fälle der Revision oder des Widerrufs eines Schutzentscheids. Inwiefern dies gegen Bundesrecht verstösst, machen die Beschwerdeführerinnen nicht substantiiert geltend (vgl. oben E. 2.2 f.) und ist auch nicht erkennbar, zumal ein paralleles Verfahren betreffend Unterschutzstellung nicht ausgeschlossen ist, wie sich aus dem heutigen Urteil 1C_111/2025 ergibt. Ein Eingehen auf die die Unterschutzstellung des "Hauses Kaelin" samt Garten betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführerinnen erübrigt sich daher. Zudem kann der Vorinstanz mit Blick auf deren Rechtsauffassung nicht vorgeworfen werden, sich namentlich mit den von den Beschwerdeführerinnen eingeholten denkmalpflegerischen Gutachten nicht

auseinandergesetzt zu haben. Aus der gerügten Verletzung des Granada-Übereinkommens können die Beschwerdeführerinnen in diesem Zusammenhang nichts zu ihren Gunsten ableiten, zumal sich die Bestimmungen des Übereinkommens an den Gesetzgeber und nicht an die rechtsanwendenden Behörden richten (vgl. BGE 147 I 308 E. 5.2; Urteil 1C_572/2022 vom 2. November 2023 E. 4.1).

E. 9

Die Beschwerdeführerinnen beanstanden weiter eine ungenügende Berücksichtigung der auf den Baugrundstücken vorhandenen Naturwerte im Rahmen der Nutzungsplanung.

E. 9.1

Gemäss Planungsbericht betreffend die Revision der Zonenvorschriften Siedlung weist die Gemeinde Arlesheim reichhaltige private Grünflächen auf, die eine wichtige Standortqualität der Gemeinde bildeten. Es bestünden mehrere Grünachsen, die zum Teil durch die Topographie noch verstärkte Gliederungswirkung entfalteten. Die Gemeinde verfüge über ein ausführliches Grün- und Freiraumkonzept, das auf einer eingehenden Analyse basiere. Zudem sei ein Naturinventar für das Siedlungsgebiet erarbeitet worden (Planungsbericht, S. 19). Im Jahr 2009 habe die Gemeinde Arlesheim ein Grün-, Freiraum- und Landschaftsentwicklungskonzept veröffentlicht, das Grundlage bilde für die Revision der Zonenvorschriften. Es umfasse namentlich Massnahmen zu den Grünachsen, zur ökologischen Vernetzung, zum Biotopverbund, zum Biotop- und Artenschutz im Siedlungsgebiet sowie zur "Grünqualität" des Baugebiets (Grünflächenziffer und Baumschutz; Planungsbericht, S. 21 f.). Die Grünflächenziffer bezwecke, die starke Durchgrünung, die das Arlesheimer Siedlungsbild präge, sowohl aus ästhetischen als auch aus ökologischen Gründen beizubehalten und zu stärken (Planungsbericht, S. 40). Dem Naturinventar Arlesheim (Siedlung) ist zu entnehmen, dass das Baugebiet eine hohe Durchgrünung aufweise, wobei insbesondere die zahlreichen alten Baumbestände auf den Grünflächen auffallend seien. Dabei handle es sich um Obstbäume, zu einem deutlich höheren Anteil jedoch um Parkbäume; häufig Arten, die nicht zur heimischen Flora zählten wie namentlich Douglasien (S. 6). Gemäss Planungsbericht führt das zusätzlich erstellte Naturinventar für das Siedlungsgebiet zu keinem weiteren Handlungsbedarf (Planungsbericht, S. 54).

E. 9.2

Die Vorinstanz hielt in diesem Zusammenhang fest, die Gemeinde habe im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ein Inventar über die im Baugebiet vorhandenen Naturobjekte erstellen lassen. Gestützt auf dieses Inventar habe die Gemeinde in der Folge Schutzmassnahmen getroffen und namentlich eine Grünvernetzungsachse festgelegt. Für die betroffenen Baugrundstücke habe die Gemeinde mangels vorhandener schutzwürdiger Naturobjekte indes keine Schutzmassnahmen verfügt.

E. 9.3

Die Beschwerdeführerinnen zeigen nicht auf und nach den obigen Erwägungen liegt auch nicht auf der Hand, dass die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen der Nutzungsplanung unberücksichtigt geblieben sind und inwiefern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit der Planfestsetzung geändert haben. Daran ändert nichts, dass gemäss Stellungnahme der kantonalen Abteilung Natur und Landschaft (Fachstelle NL) vom 28. Februar 2022 eine ganzheitlichere Aufnahme des Grünkorridors Klarheit schaffen könnte bezüglich des tatsächlichen und potenziellen Werts für die Biodiversität der

näheren Umgebung. Auf die Rügen der Beschwerdeführerinnen betreffend den angeblich fehlenden Schutz der sich ihrer Auffassung nach auf den Baugrundstücken befindlichen Naturwerte ist nachfolgend einzugehen (vgl. E. 10). Das Baugesuch datiert zudem vom 13. Juni 2019 und wurde damit - selbst wenn auf den Zeitpunkt des Erlasses und nicht des Inkrafttretens der Zonenvorschriften abgestellt würde - kurz danach und lange vor Ablauf der für die Planbeständigkeit grundsätzlich einschlägigen 15 Jahre eingereicht, sodass die Interessenabwägung zu Ungunsten der Plananpassung ausfällt (vgl. Urteil 1C_555/2020 vom 16. August 2021 E. 6.2; oben E. 6.4). Aus der Beschwerde ergeben sich keine Argumente für das Gegenteil. Die Voraussetzungen für eine Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind damit nicht erfüllt.

E. 10

Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, aus der fehlenden Inventarisierung der sich auf den Baugrundstücken befindlichen Naturwerte dürfe nicht auf deren fehlende Schutzwürdigkeit geschlossen werden. Sie bemängeln die vorinstanzliche Würdigung der Stellungnahmen der kantonalen Fachstelle und rügen eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung.

E. 10.1.1

Im Sinne von Art. 78 Abs. 4 BV ist in Art. 18 NHG vorgesehen, dass dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken ist. Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen (Abs. 1). Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen (Abs. 1

bis). In Art. 14 NHV ist vorgesehen, dass der Biotopschutz insbesondere zusammen mit dem ökologischen Ausgleich (Art. 15 NHV) und den Artenschutzbestimmungen (Art. 20 NHV) den Fortbestand der wildlebenden einheimischen Pflanzen- und Tierwelt sicherstellen (Abs. 1). Biotope werden gemäss Art. 14 Abs. 3 lit. a-e NHV als schützenswert bezeichnet aufgrund der insbesondere durch Kennarten charakterisierten Lebensraumtypen nach Anhang 1 NHV, der geschützten Pflanzen- und Tierarten nach Art. 20 NHV , der nach der Fischereigesetzgebung gefährdeten Fische und Krebse, der gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten, die in den vom BAFU erlassenen oder anerkannten Roten Listen aufgeführt sind sowie weiterer Kriterien, wie Mobilitätsansprüche der Arten oder Vernetzung ihrer Vorkommen.

E. 10.1.2

Gemäss § 10 Abs. 1 des Gesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 20. November 1991 über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG/BL; SGS 790) können Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften und Naturobjekten erreicht werden durch die Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen (lit. a), die Aufnahme in das Inventar der geschützten Naturobjekte (lit. b), Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen oder den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen (lit. c) oder Erwerb (lit. d). Nach Möglichkeit sind einvernehmliche Lösungen anzustreben (Abs. 2). Der Regierungsrat nimmt nach Anhören der Einwohnergemeinden schützenswerte Naturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung in das Inventar der geschützten

Naturobjekte auf. Auf Antrag der Einwohnergemeinde kann er auch Objekte von lokaler Bedeutung in das Inventar aufnehmen (§ 12 Abs. 1 NLG/BL).

E. 10.2

Die Vorinstanz kam unter Beizug der Stellungnahmen der Fachstelle NL zum Schluss, diese habe sich einlässlich mit den vorhandenen Naturwerten im Umfeld des Bauprojekts auseinandergesetzt und dargelegt, aus welchen Gründen das Bauprojekt - trotz des Verlusts von gewissen Naturwerten - bewilligungsfähig sei. So habe sie insbesondere aufgezeigt, dass mit dem Bauprojekt samt Auflagen neue und teils wertvollere Naturwerte entstehen könnten. Aus den fachlichen Stellungnahmen ergebe sich schlüssig, dass bei gesamthafter Betrachtung ein Lebensraum für ein breites Spektrum an Vögeln, Insekten und Kleintieren geboten werde und das Potenzial zur ökologischen Aufwertung durch eine vielfältige Umgebungsgestaltung, Ersatzpflanzungen von einheimischen Bäumen sowie durch artenreiche Wiesen und Hecken genutzt werde.

E. 10.3.1

Nachdem die Vorinstanz ihrer Schlussfolgerung sowohl die Stellungnahmen der Fachstelle NL vom 11. September 2019 und vom 9. Oktober 2019 als auch jene vom 28. Februar 2022 und vom 5. Mai 2022 zugrunde legte, kann den Beschwerdeführerinnen nicht gefolgt werden, wenn sie bemängeln, die Stellungnahmen aus dem Jahr 2022 seien fälschlicherweise nicht berücksichtigt worden. Abgesehen davon ist eine Widersprüchlichkeit zwischen den Stellungnahmen aus dem Jahr 2019 und jenen aus dem Jahr 2022 weder von den Beschwerdeführerinnen dargetan noch erkennbar. So ergibt sich auch aus den Stellungnahmen aus dem Jahr 2022 nicht, dass dem Bauvorhaben auf den Baugrundstücken vorhandene Naturwerte entgegenstehen würden (vgl. dazu nachfolgende E. 10.3.2). Insofern zielt die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Beschwerdeführerinnen wegen Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie wegen Verstosses gegen Treu und Glauben und das Willkürverbot ins Leere. Ebensovienig ist erkennbar, dass die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hat.

E. 10.3.2

Inwiefern die Schlussfolgerung der Vorinstanz inhaltlich nicht zutreffen soll, vermögen die Beschwerdeführerinnen mit ihrer Interpretation einzelner isolierter Aussagen aus den Stellungnahmen der Fachstelle NL nicht aufzuzeigen. Dies gilt auch für ihre auf der Anzahl der zu fällenden und der Anzahl der gefährdeten Bäume basierende Argumentation: Die Fachstelle NL hielt in ihren Stellungnahmen zusammenfassend fest, die Bedeutung alter Baumbestände sei unbestritten. Aus naturschützerischer Sicht seien einheimische, standortgerechte Arten besonders wertvoll, wozu die vorhandenen Douglasien und die Birke am aktuellen Ort nicht gehörten. Auch wenn sie durch ihr Alter eindruckliche Bäume seien, böten sie aus ökologischer Sicht nicht so viel, wie zum Beispiel Hochstamm-Obstbäume, Eichen oder Linden. Wo jetzt einzelne Vogelarten von den bestehenden Bäumen profitierten, solle in Zukunft Lebensraum und Nahrung für ein breites Spektrum an Vögeln, Insekten und Kleintieren geboten werden. Die vorgesehenen Neupflanzungen würden den Verlust des bestehenden und dichten Baumbestands in Zukunft auszugleichen vermögen, wenn die nicht-standortgerechten und teilweise nicht-einheimischen Arten durch standortgerechte, einheimische "ersetzt" würden. Zudem sei eine gute Altersdurchmischung des Baumbestands anzustreben, um in einem bestimmten Gebiet ein ständiges Angebot an Altholz zu ermöglichen, was mit den

vorgesehenen Ersatzpflanzungen auf den Bauparzellen und dem Erhalt des teilweise alten Baumbestands auf den umliegenden Parzellen erreicht werden könne. Die Baurekurskommission erwog in ihrem Entscheid vom 28. Juni 2022 sodann, in der verbindlichen Umgebungsplanung des Baugesuchs seien neue und wegfallende Bäume verzeichnet. Demnach habe sich die Beschwerdegegnerin für die Neuanpflanzung von insgesamt drei grosskronigen Bäumen verpflichtet und würden fünf bestehende Bäume dem neuen Projekt zum Opfer fallen. Daraus sei zu schliessen, dass die weiteren, von den Beschwerdeführerinnen genannten fünf bestehenden Bäume in das neue Projekt integriert werden könnten. In Bezug auf die fünf zur Fällung vorgesehenen Bäume ergebe sich zudem, dass nur ein Baum innerhalb des geplanten Gebäudes liege und somit mit Sicherheit weg falle. Der Beschwerdegegnerin werde empfohlen, mit der gemäss Auflage einzusetzenden Fachperson für Baumpflege zu prüfen, ob auch bei den weiteren Bäumen durch geeignete Schutzmassnahmen eine allfällige Rettung und somit sinnvolle Einbindung ins Projekt möglich sei. Zwingend sei im Übrigen die Platzierung der "Hochstämme" an Stellen, wo sie sich auch entfalten könnten. Die Baurekurskommission hat die Beschwerde im Sinne insbesondere dieser Erwägung abgewiesen, womit die Beschwerdegegnerin darauf zu behaften ist.

Nichts zu ihren Gunsten können die Beschwerdeführerinnen aus der pauschal gehaltenen Aussage der Fachstelle NL ableiten, wonach die gemachten Ausführungen bezüglich Baumschutz, Artenschutz, Artenvorkommen und ökologischer Vernetzung grundsätzlich korrekt seien. Soweit sich die Beschwerdeführerinnen zudem daran stören, dass die Vorinstanz auf die von der Fachstelle NL als möglicherweise sinnvoll eingestufte Projektion der Kronentraufe nicht einging, kann ihnen nicht gefolgt werden: Die Fachstelle NL hielt in der betroffenen Stellungnahme vom 28. Februar 2022 gleichzeitig fest, dass entsprechende Schutzmassnahmen und eine fachliche Begleitung durch einen Baumpfleger im Rahmen des Baugesuchs bereits zur Auflage gemacht worden seien. Zudem hatte die Fachstelle NL schon in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2019 festgehalten, im Falle eines Absterbens der Bäume auf den Nachbarparzellen handle es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die von den betroffenen Parteien selbstständig geregelt werden müsste. Inwiefern der Sachverhalt in diesem Zusammenhang unzureichend erstellt worden wäre, erschliesst sich daher nicht. Zwar hielt die Fachstelle NL in ihrer Stellungnahme vom 4. Mai 2022 fest, nachdem §§ 6, 7 und 9 NLG/BL sowie Art. 18 NHG auf den Baugrundstücken nicht geprüft worden seien, könne eine Erhebung der Artenvorkommen durchaus Sinn machen, da die Parzellen ihrer Einschätzung nach ein grosses ökologisches Potenzial aufwiesen, auch wenn dieses in den letzten Jahren durch Vernachlässigung der Pflege ein wenig gelitten habe. Gleichzeitig hielt sie jedoch fest, die Erhebung sollte nicht dazu dienen, sämtliche Bauvorhaben zu verhindern, sondern ein Bauprojekt zu erarbeiten bzw. zu ermöglichen, das möglichst wenig schädliche Auswirkungen auf die umgebenden Baumbestände habe, und nach Abschluss der Bauarbeiten einen wertvollen Lebensraum wieder herzustellen sowie die ökologische Vernetzung weiterhin zu gewährleisten. Entgegen der von den Beschwerdeführerinnen vertretenen Auffassung lässt sich daraus nicht ableiten, dass dem Bauvorhaben auf den Bauparzellen vorhandene Naturwerte entgegenstünden. Dies gilt umso mehr, als die Fachstelle NL im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2019 festhielt, es lägen keine Belege für das momentan tatsächliche Vorkommen seltener und bedrohter Tierarten vor.

Als Begründung für das Vorliegen eines Biotops auf den Baugrundstücken verweisen die Beschwerdeführerinnen - neben den Aussagen der Fachstelle NL - auf die eingereichten Gutachten, insbesondere das Fachgutachten Fledermäuse vom 28. August 2023. Dieses Gutachten betrifft indes die Nachbarparzellen und nicht die Baugrundstücke. Insofern lassen sich daraus keine Schlüsse ziehen für die Bedeutung der Baugrundstücke hinsichtlich des Vorkommens der Fledermäuse im Gebiet.

E. 10.4

Mangels Hinweisen für das Bestehen eines Biotops bzw. das Vorliegen schützenswerter Naturobjekte kann der Vorinstanz keine Verletzung von Bundesrecht, namentlich von Art. 18 NHG und Art. 14 NHV, vorgeworfen werden. Auch hat die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführerinnen auf rechtliches Gehör nicht verletzt, indem sie keine Prüfung des Vorliegens eines Biotops vornahm.

E. 11.1

Aus dem angefochtenen Urteil erschliesst sich, dass die ursprüngliche Baugesuchparzelle Nr. 1554 gemäss Mutationsbewilligung vom 26. Juni 2020 in zwei neue Parzellen (Nr. 1554 mit dem Mehrfamilienhaus und Nr. 6990 mit dem Einfamilienhaus) aufgeteilt worden sei. Zwar sei die bauliche Nutzung gesamthaft nach wie vor eingehalten. Jedoch habe die Parzellierung mit Blick auf die Bruttogeschossflächen/Ausnutzungsziffer und die Grünfläche zu über- und unternutzten Parzellen geführt. Die Vorinstanz qualifizierte den Vorgang als Grenzmutation und erachtete diese gestützt auf kantonales Recht als zulässig.

E. 11.2

Die Grenzmutation ist in § 74 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 8. Januar 1998 (RBG/BL; SGS 400) geregelt. Demnach werden mit der Grenzmutation die Grenzen zwischen Grundstücken durch Vereinbarung neu festgelegt, Grundstücke einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers vereinigt oder ein Grundstück einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers in mehrere Grundstücke aufgeteilt (Abs. 1 lit. a-c). Durch Grenzmutationen darf kein Zustand herbeigeführt werden, welcher der Nutzungsplanung und den Bauvorschriften widerspricht (Abs. 2). Der Regierungsrat regelt in der Verordnung, in welchen Fällen Grenzmutationen der Bewilligung einer kantonalen Behörde bedürfen (Abs. 3). Auflagen, die mit der Mutationsbewilligung verbunden werden, sind auf Anmeldung der Bewilligungsbehörde hin im Grundbuch anzumerken (Abs. 4). Gemäss § 42 Abs. 1 der Verordnung des Kantons Basel-Landschaft vom 27. Oktober 1998 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV/BL; SGS 400.11) bedürfen insbesondere Grenzmutationen an Grundstücken, die von einem beabsichtigten oder laufenden Baugesuch betroffen sind, einer Bewilligung (lit. h). Werden auf einer Parzelle, die nachträglich parzelliert werden soll, mehrere Bauten erstellt (Regelbauweise, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan, Quartierplan), muss die bauliche Nutzung gesamthaft eingehalten werden (§ 51 Abs. 1 RBV/BL). Entstehen bei einer nachträglichen Parzellierung unternutzte Einzelparzellen, hat die Bewilligungsbehörde dafür besorgt zu sein, dass für diese im Grundbuch entsprechende Baubeschränkungen eingetragen werden (§ 51 Abs. 2 RBV/BL).

Die Nutzungsübertragung ist in § 88 RBG/BL geregelt. Gemäss dessen Abs. 1 können die Gemeinden in den Zonenvorschriften die Übertragung nicht beanspruchter baulicher Nutzung auf benachbarte Grundstücke vorsehen. Die Gemeinde Arlesheim kennt keine entsprechende Regelung.

E. 11.3

Darin, dass die Vorinstanz eine Unterscheidung traf zwischen der Grenzmutation und der Nutzungsübertragung und im vorliegenden Fall die Bestimmungen zur Grenzmutation, inklusive § 51 RBV/BL, zur Anwendung brachte, ist kein Verstoß gegen Bundesrecht zu erblicken (vgl. oben E. 2.2). Vor diesem Hintergrund ist unerheblich, dass die Nutzungsübertragung im kommunalen Recht nicht vorgesehen ist und zielen die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführerinnen ins Leere.

E. 12.1

Die Vorinstanz auferlegte den Beschwerdeführerinnen Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- und eine Parteienschädigung an die Beschwerdegegnerin in der Höhe von Fr. 34'174.40 (inklusive Auslagen und 7.7 % MWST). Sie erwog, der geltend gemachte Stundenaufwand im Umfang von 125.1 Stunden sei angesichts der Schwierigkeit des Falls, zweier umfangreicher Rechtsschriften, der zahlreich erhobenen Rügen der Beschwerdeführerinnen sowie der von diesen neu eingereichten Beweismittel nicht zu beanstanden, zumal die erhobenen Rügen (darunter diverse Sachverhaltsrügen) auch ein erneutes Aktenstudium zu rechtfertigen vermochten. Aus den Honorarnoten des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin ergäben sich sodann keine Aufwendungen, die durch den bürointernen Anwaltswechsel entstanden wären.

E. 12.2

Die Beschwerdeführerinnen bemängeln die ihnen für die Verfahren vor der Baurekurskommission (Fr. 15'000.--) und vor dem Kantonsgericht (Fr. 34'174.40) auferlegte Parteienschädigung zwar in deren Gesamtheit. Im Rahmen der Begründung beschränken sie sich indes auf die ihnen im vorinstanzlichen Verfahren auferlegte Parteienschädigung. Es ist daher nur auf diese einzugehen, zumal die Regelung der Parteienschädigung im Verfahren vor der Baurekurskommission gestützt auf kantonales Recht erfolgte (vgl. dazu oben E. 2.2 f.).

Des Weiteren beantragen die Beschwerdeführerinnen die Erstattung der ihnen für die Einholung der Gutachten entstandenen Kosten. Inwiefern die Vorinstanz gegen Bundesrecht verstossen hat, indem sie ihnen keine entsprechende Entschädigung zugesprochen hat, begründen die Beschwerdeführerinnen indes nicht. Damit kommen sie ihrer Begründungspflicht nicht nach (vgl. oben E. 2.2 f.).

E. 12.3

Vor dem Hintergrund, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin im Verfahren vor der Baurekurskommission einen Aufwand von gesamthaft 61.02 Stunden - und damit die Hälfte des Aufwands im Verfahren vor dem Kantonsgericht - geltend gemacht hat, kann den Ausführungen der Vorinstanz nicht gefolgt werden. Dies gilt umso mehr, als im Verfahren vor der Baurekurskommission noch diverse Abklärungen getroffen wurden; so wurden insbesondere zwei Augenscheine durchgeführt und das Gutachten der ENHK und der EKD eingeholt. Vor diesem Hintergrund ist die den Beschwerdeführerinnen für das vorinstanzliche Verfahren auferlegte Parteienschädigung auf Fr. 18'000.-- (inklusive Auslagen und 7.7 % MWST) zu kürzen. Auf die von den Beschwerdeführerinnen in diesem Zusammenhang gerügte Verletzung des Übereinkommens über den Zugang zu Informationen, die Öffentlichkeitsbeteiligung an Entscheidungsverfahren und den Zugang zu Gerichten in Umweltangelegenheiten vom 25. Juni 1998 (Aarhus-Konvention; SR 0.814.07) braucht damit nicht mehr eingegangen zu werden.

E. 13

Demnach ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, eine Verletzung des Anspruchs der Beschwerdeführerinnen auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz festzustellen (vgl. oben E. 3.2) und Dispositiv-Ziffer 3 des Urteils des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 8. November 2023 aufzuheben und zu ersetzen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind den Beschwerdeführerinnen reduzierte Gerichtskosten aufzuerlegen, für die sie solidarisch haften (Art. 66 BGG). Der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen, unter solidarischer Haftung der Beschwerdeführerinnen (Art. 68 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.