

BL_GERICHTE 810 18 292 vom 14. August 2019

BL Gerichte, 2019-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_18_292

FR: BL_GERICHTE 810 18 292 du 14 août 2019

IT: BL_GERICHTE 810 18 292 del 14 agosto 2019

Regeste

Quartierplanvorschriften "Stöcklin-Areal"

Erwägungen

E. 2

soll in ein Wohn-, Dienstleistungs- und Geschäftsquartier mit Zentrumsfunktion umgestaltet und mittels verdichteter Bauweise und naturnah gestalteten Ausgleichsflächen einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Mit dieser Zielsetzung erarbeitete die Stöcklin Logistik AG gemeinsam mit den Gemeinden Aesch und Reinach den Quartierplan "Stöcklin-Areal". B. Am 20. Juni 2017 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung dem Quartierplan "Stöcklin-Areal", bestehend aus dem Quartierplan, Quartierplanreglement sowie der Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Abschluss der notwendigen Verträge, ohne Einfahrt Sonnenweg zu. Ebenfalls mit kleinen Änderungen beschloss der Einwohnerrat Reinach am 26. Juni 2017 seinerseits den Quartierplan und das Quartierplanreglement "Stöcklin-Areal" für den Reinacher Teil des Quartierplangebiets. Die gemeinsame öffentliche Planaufgabe fand vom 17. August 2017 bis 15. September 2017 statt. C. Während der Auflagefrist gingen zahlreiche Einsprachen ein, darunter eine von A.A.____ in der Gemeinde Aesch und eine von ihm gemeinsam mit seiner Ehefrau B.A.____ unterzeichnete Eingabe bei der Gemeinde Reinach. Die Verständigungsverhandlungen mit ihnen führten zu keiner Einigung. D. Mit Schreiben vom 16. März 2018 resp. 19. März 2018 unterbreiteten die Einwohnergemeinden Aesch und Reinach dem Regierungsrat die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung bzw. des Einwohnerrats mit gemeinsam vereinbarten geringfügigen Änderungen zur Genehmigung und ersuchten um Abweisung der nicht erledigten Einsprachen. E. Der Regierungsrat wies mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1650 vom 30. Oktober 2018 sämtliche Einsprachen ab, soweit er auf sie eintrat oder sie nicht gegenstandslos geworden waren. Zugleich genehmigte er die Quartierplanvorschriften "Stöcklin-Areal" im Sinne der Erwägungen mit den von den Gemeinden beantragten Änderungen. F. Gegen diesen Regierungsratsbeschluss haben A.A.____ und B.A.____ mit Eingabe vom 8. November 2018 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde erhoben mit sinngemässen Anträgen auf Aufhebung des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses und Nichtgenehmigung der Planung. Sie beklagen sich über eine Verletzung des Gehörsanspruchs und bemängeln eine Vielzahl von Aspekten des Quartierplans. Zunächst rügen sie eine Verletzung der Rechtsgleichheit, indem dem Projekteigner seitens des Regierungsrates zugesichert worden sei, dass der im Richtplan vorgesehene ÖV-Korridor den Quartierplan und damit das Projekt nicht tangiere. Demgegenüber bestehe eine Variante, dass der ÖV-Korridor über den X.____weg an ihrem Haus vorbeiführe. Ihnen gegenüber sei diese Zusicherung nicht gemacht worden. Weiter sei

das im Quartierplanvertrag gewährte Näherbaurecht nicht zu genehmigen, da durch das verdichtete Bauen in einem heute schon stark überlasteten Gebiet durch das zusätzliche Näherbaurecht eine übermässige Nutzung entstehe. Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass dem Langsamverkehr nur ungenügend Beachtung geschenkt werde und die Verkehrssicherheit nicht gegeben sei. Die vorgesehene Verdichtung mit drei bis zu 40 Metern hohen Wohntürmen führe sodann zu einem "artfremden" Erscheinungsbild und zerstöre das über Jahrzehnte gewachsene Dorfbild und den Dorfcharakter. Zudem beeinträchtige das Projekt das nahe gelegene historische Dornach, das sich gegen diese Planung nicht habe wehren können, und berücksichtige einseitig nur die finanziellen Interessen der Grossinvestoren. G. Mit praktisch gleichlautenden Vernehmlassungen vom 14. Januar 2019 resp. 15. Januar 2019 schliessen die Einwohnergemeinde Reinach und die Einwohnergemeinde Aesch auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. H. Der Regierungsrat beantragt mit Eingabe vom 14. Februar 2019 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde. Er betont, dass die kantonalen Fachstellen und die Arealbaukommission bereits in einem frühen Stadium in das Verfahren einbezogen worden seien und das Planungsvorhaben breit abgestützt sei. Der Quartierplan stehe einer allfälligen Realisierung des im Richtplan verzeichneten, dem heutigen Planungsstand entsprechend nur grob skizzierten ÖV-Korridors nicht entgegen. Bei der beabsichtigten Verdichtung handle es sich des Weiteren um ein vordringliches Planungsziel des revidierten Raumplanungsgesetzes im Dienste der haushälterischen Nutzung des Bodens. Das im Quartierplan erlaubte Nutzungsmass sei mit demjenigen einer WG5-Zone vergleichbar und entspreche damit einem zulässigen und üblichen Nutzungsmass einer urbanen Zentrumszone. Die Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes blieben gewahrt, weshalb auch die Einwohnergemeinde Dornach das Projekt befürworte. Was die Verkehrssicherheit betreffe, so sei das gesamte Quartierplanareal bis auf die Zufahrt zur Einstellhalle und die Notzufahrten autofrei. Für den Langsamverkehr würden in der Umgebung schliesslich diverse Massnahmen realisiert, welche die Situation gegenüber heute verbessern würden. I. Das Kantonsgericht hat heute auf dem Firmengelände der Stöcklin Logistik AG und im angrenzenden Quartier Bruggfeld einen Augenschein durchgeführt und bei dieser Gelegenheit auch das Architekturmodell der geplanten Siedlung besichtigt. An der anschliessenden Parteiverhandlung halten die Parteien an ihren schriftlich gestellten Anträgen fest. Das Kantonsgericht zieht in Erwägung : 1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit gegeben. 1.2 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Zur Anfechtung von regierungsrätlichen Entscheiden betreffend kommunale und kantonale Nutzungspläne ist zudem - mit hier nicht gegebenen Ausnahmen gemäss § 47 Abs. 2 Satz 2 VPO - nur berechtigt, wer sich bereits am Einsprache- und Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt hat (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VPO). Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen eines Quartierplans betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten stünde jedermann die

Beschwerdeberechtigung zu, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis eines Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Vorhaben, wobei es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 121 II 171 E. 2b mit Hinweisen) oder sich in einem Umkreis von bis zu 100 m befindet; bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3).

1.3 Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht nach der Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den beschwerdeführenden Personen als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Die Nachbarn können mithin die Überprüfung eines Vorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, so dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2), ohne dass den Beschwerdeführern im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht. Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (Heinz Aemisegger, Erste Erfahrungen mit dem Bundesgerichtsgesetz, in: Jusletter vom 10. November 2008, Rz. 52 und 65). Unzulässig ist eine rügebezogene Beurteilung der Legitimation, indem einzelne Vorbringen der Beschwerdeführer materiell geprüft würden, in Bezug auf andere erhobene Rügen die Legitimation der Beschwerdeführer jedoch verneint würde. Mit einer derartigen rügespezifischen Beurteilung würden Beschwerdelegitimation und Beschwerdegründe vermengt. Sind die Voraussetzungen der Beschwerdebefugnis nach § 47 VPO gegeben, sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen der in § 45 VPO aufgeführten Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihnen durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde (vgl. zum Ganzen: Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 28. Januar 2015 [810 13 396 /810 13 398] E. 1.3.6; BGE 141 II 50 E. 2.1; BGE 139 II 499 E. 2.2; Urteil des BGer 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4 f.).

1.4 Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihrer gegen den Quartierplan gerichteten Einsprache vor dem Regierungsrat nicht durchgedrungen. Sie sind Gesamteigentümer eines Grundstücks an der Y.____strasse (Parzelle Nr. XX, GB Aesch), das schräg über den X.____weg rund 20 m vom Quartierplanperimeter entfernt liegt. Diese räumliche Nähe begründet eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführer, womit sie in tatsächlicher Hinsicht stärker vom Quartierplan berührt sind als die Allgemeinheit. Würden sie mit ihren erhobenen Rügen durchdringen, müsste die Genehmigung des Quartierplans verweigert werden und die geplante Bebauung innerhalb des Perimeters könnte nicht wie vorgesehen erfolgen. Darin besteht der konkrete praktische Nutzen der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer sind somit im Sinne von § 47 VPO von der Abweisung ihrer Einsprachen und der Genehmigung des Quartierplans berührt bzw. besonders betroffen und haben an der Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse. Nachdem auch die übrigen formellen Anforderungen erfüllt sind, ist auf ihre Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Kognition des Kantonsgerichts ist gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit kann nach § 45 Abs. 1 lit. c VPO nur in den in dieser Bestimmung genannten Ausnahmefällen überprüft werden. Entscheide betreffend Nutzungsplanung fallen nicht darunter.

E. 2.2

Nach Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten. Volle Überprüfung bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Überprüfung hat sich dabei dort sachlich zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. Heinz Aemisegger/Stephan Haag, in: Aemisegger/Haag [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 Rz. 77; BGE 127 II 238 E. 3b.aa; vgl. ferner BGE 140 I 326 E. 7.3; je mit Hinweisen). Zudem hat sie bei ihrer Prüfung die Gemeindeautonomie zu respektieren (BGE 145 I 52 E. 3). Bei der Angemessenheitsprüfung ist jeweils auch der den Planungsträgern durch Art. 2 Abs. 3 RPG zuerkannte Gestaltungsbereich zu beachten. Nach Art. 2 Abs. 3 RPG achten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden somit darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgabe nötigen Ermessensspielraum zu lassen. Ein Planungsentscheid ist gestützt darauf zu schützen, wenn er sich als zweckmässig erweist, unabhängig davon, ob sich weitere, ebenso zweckmässige Lösungen erkennen lassen (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 239). Den obgenannten Anforderungen genügt es nach ständiger Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat wie im vorliegenden Fall als einzige Instanz mit voller Kognition über Einsprachen entscheidet und sich das Kantonsgericht auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränkt (vgl. KGE VV vom 16. September 2015 [810 14 376] E. 2.2; BGE 127 II 238 E. 3b.bb; BGE 119 Ia 321 E. 5c; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 Rz. 74 f.). 3.1 Aufgrund ihrer formellen Natur ist die sinngemäss erhobene Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs vorweg zu behandeln. Die Beschwerdeführer bemängeln, der Regierungsrat habe nicht alle ihre Einwendungen geprüft und beurteilt, so die von ihnen im Einspracheverfahren aufgeworfenen Fragen des Näherbaurechts, der Verkehrssicherheit, der Aufhebung des Parkplatzes östlich der Dornacherstrasse und betreffend die Mehrwertabgabe, wobei bezüglich dieses letzten Punkts wohl moniert wird, dass die Höhe der Mehrwertabgabe geheim gehalten worden sei. 3.2 Die Begründungspflicht der Behörden ist Bestandteil des in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 verankerten Anspruchs auf rechtliches Gehör und auch ausdrücklich in § 9 Abs. 3 der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Landschaft (KV) vom 17. Mai 1984 festgeschrieben. Die Begründung eines Entscheids entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von

unsachlichen Motiven leiten lässt, und der betroffenen Person ermöglichen, die Verfügung sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl die betroffene Person als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; BGE 129 I 232 E. 3.2; KGE VV vom 31. Oktober 2018 [810 17 223] E. 5.2 ; KGE VV vom 20. Dezember 2017 [810 17 93] E. 5.1 ; Gerold Steinmann , in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014, Art. 29 Rz. 49). 3.3 Die Beschwerdeführer hatten in ihrer Einsprache - in wenig strukturierten Ausführungen - zahlreiche Aspekte der Planung kritisiert. Der Regierungsrat ging im angefochtenen Entscheid auf ihre wesentlichen Kritikpunkte ein. So äusserte er sich entgegen der Darstellung in der Beschwerde - wenn auch zum Teil sehr kurz - zu den Fragen der Verdichtung, der Verkehrssicherheit und der Aufhebung der Parkplätze an der Dornacherstrasse. Einzig zur Mehrwertabgabe enthält der Entscheid in der Tat keine Erwägungen. Allerdings ist aufgrund der Formulierungen in der Einsprache auch unklar, was in dieser Beziehung genau gerügt wurde. Wie nachfolgend noch aufgezeigt wird (vgl. E. 5.2), ging die Rüge am vom Regierungsrat zu prüfenden Gegenstand vorbei, weshalb es sich um keinen entscheidungswesentlichen Einwand handelte, zu dem sich dieser ausdrücklich hätte äussern müssen. Die Rüge der Gehörsverletzung verfängt deswegen nicht.

E. 4

Quartierpläne sind Sondernutzungspläne, welche die in Rahmennutzungsplänen (Zonenvorschriften) festgelegte Grundordnung näher ausgestalten oder davon abweichende Regelungen erlassen (vgl. Hänni , a.a.O., S. 244 ff.). Die Sondernutzungsplanung (Quartierplanung) wird in den § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 geregelt. Gemäss § 38 Abs. 1 RBG können für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere Quartierpläne die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung festlegen. Dadurch wird eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche bezweckt (§ 37 Abs. 1 RBG). Quartierpläne beziehen sich jeweils auf Teilräume oder Teilaspekte der Nutzungsplanung. Besondere Verhältnisse und Bedürfnisse sollen die Möglichkeit zur Abweichung von der Rahmennutzungsordnung und der Regelbauweise eröffnen. Ein solches Bedürfnis ergibt sich unter anderem aus dem einen Ziel der Raumplanung, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und damit die Siedlungsentwicklung nach innen und das verdichtete Bauen zu erreichen. Verdichtetes Bauen muss mit einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität sowie einer guten Einfügung in die Umgebung verbunden sein. Mit dem Quartierplan wird eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch, umweltgerechte und erschliessungsmässig einwandfreie Gesamtüberbauung angestrebt, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Zu diesem Zweck wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, welche die Zonenvorschriften ablöst. Es können Zahl, Art, Lage, äussere Abmessungen, Geschoszahl, Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Planungsgebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmt werden. Quartierpläne kommen sowohl für unüberbaute Gebiete wie auch für

Gebietserneuerungen in Frage (KGE VV vom 28. Januar 2015 [810 13 396 /810 13 398] E. 4.3.5 unter Verweis auf die Vorlage des Regierungsrats an den Landrat zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 1993 [93/308], Ziff. 5.1.3; Hänni , a.a.O., S. 247). Der Quartierplan gemäss § 37 ff. RBG legt Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung werden Sondernutzungspläne prozessual wie Verfügungen behandelt: Sie müssen bei ihrem Erlass angefochten werden, ansonsten sie bestandskräftig werden. Sie können (anders als Normen) im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorfrageweise überprüft werden (BGE 145 II 83 E. 5.1 m.w.H.). Ein Quartierplan zeichnet das spätere Bauvorhaben in wesentlichen Zügen vor, lässt indessen gewisse Spielräume offen. Soweit er das Bauprojekt vorwegnimmt, sind die aufgeworfenen Rechtsfragen im Rahmen der Genehmigung des Quartierplans zu beurteilen. Demnach sind bereits im Nutzungsplanverfahren alle relevanten Interessen gegeneinander abzuwägen und insbesondere die Vorschriften über die Bodennutzung und den Umweltschutz in einer Gesamtschau zu prüfen (vgl. KGE VV vom 31. August 2016 [810 14 347] E. 4.2.1 ; KGE VV vom 19. Dezember 2007 [810 06 353] E. 4.1 ; Urteil des BGer 1A.125/2005 vom 21. September 2005 E. 5.1 mit Hinweisen).

E. 5

Anders als die Beschwerdeführer meinen, umfasst das soeben skizzierte Quartierplangenehmigungsverfahren nicht sämtliche im Zusammenhang mit der Planung stehenden Themenbereiche.

E. 5.1

Dies betrifft etwa den Quartierplanvertrag. Die an der Quartierplanung beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben die Eigentumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag zu regeln (vgl. § 43 RBG). Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Dazu gehören z.B. Landabtretungen, die Begründung von Dienstbarkeiten (Über- und Unterbaurechte, Näher- und Grenzbaurechte, Geh- und Fahrrechte etc.) wie auch die Regelung der Eigentumsverhältnisse der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nach den Vorgaben des Raumplanungs- und Baugesetzes. Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein (vgl. Quartierplanvertrag - Inhalte und Formvorschriften, Informationsblatt des kantonalen Amtes für Raumplanung, Liestal 2015). Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind (§ 46 Abs. 2 RBG). Der Regierungsrat prüft somit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, der die Umsetzung der Planung sicherstellt. Die privaten Vereinbarungen im Quartierplanvertrag sind grundsätzlich nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Planungsverfahrens und somit auch nicht Gegenstand der materiellen Prüfung durch den Kanton. Deswegen geht die Rüge der Beschwerdeführer, der Regierungsrat habe zu Unrecht vertragliche Näherbaurechte gewährt, von unzutreffenden Annahmen aus. Der Regierungsrat hat entgegen der

Auffassung der Beschwerdeführer keine Näherbaurechte erteilt, sondern lediglich geprüft, ob die Grundeigentümer die für die Umsetzung der Planung erforderlichen privatrechtlichen Grunddienstbarkeiten und Grenzmutationen (Landabtretungen) gewährt haben, was vorliegend unstrittig der Fall ist. In die konkrete Ausgestaltung der vertraglichen Abmachungen durfte sich der Regierungsrat nicht einmischen. Das Kantonsgericht kann die zwischen den Vertragsparteien getroffene Regelung ebenso wenig einer inhaltlichen Kontrolle unterziehen.

E. 5.2

Auch die Erhebung einer Mehrwertabgabe ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Beschwerdeführer monieren an verschiedenen Stellen ihrer Eingabe, dass die Absprachen und Einigungen bezüglich der vom Gesetz geforderten Mehrwertabgabe vor der Beschlussfassung geheim gehalten worden seien. Der Vorwurf mangelnder Transparenz spielt für die rechtliche Beurteilung indes keine Rolle. Eine von der Gemeinde verfügte Abgeltung von Planungsmehrwerten oder allfällige Parteiübereinkünfte finanzieller Art sind im Rahmen der planungsrechtlichen Genehmigung prinzipiell nicht von Belang. Die Beschwerdeführer übersehen vorliegend zusätzlich, dass von vornherein keine Mehrwertabgabe geschuldet sein kann. Zum Zeitpunkt der Planungsbeschlüsse bestand noch keine entsprechende gesetzliche Grundlage. Nach dem am 1. Mai 2019 in Kraft getretenen Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 läge aber ohnehin kein abgabepflichtiger Tatbestand im Sinne von § 2 des Gesetzes vor, denn es findet keine Neuzuweisung von Boden zu einer Bauzone statt. Die Leistung eines Infrastrukturbeitrags durch den Investor ist des Weiteren bei Quartierplanungen nicht vorgeschrieben. Die Höhe einer allfälligen finanziellen Abgeltung ist Verhandlungssache zwischen Projektplaner und Gemeinde. Der vorliegende Quartierplanvertrag vom 24./25. Mai 2018 enthält neben den vorerwähnten Dienstbarkeiten in Ziff. 3.15 auch eine Regelung über eine Mehrnutzungsabgeltung resp. einen Infrastrukturbeitrag der Grundeigentümerin, worin sich letztere verpflichtet, zusätzlich zu den unentgeltlichen Landabtretungen und zur Einräumung der Dienstbarkeiten einen unter den beiden Gemeinden aufzuteilenden einmaligen Investitionsbeitrag in der Höhe von 2.5 Mio. Franken zu erbringen. Die Abmachung bedurfte keiner Genehmigung des Regierungsrats und war deshalb nicht Prüfgegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. 5.3.1 Gleichermassen nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens waren allfällige Zusicherungen des Kantons an die Beteiligten der Quartierplanung und Ansprüche von Anwohnern auf Gleichbehandlung. Die Beschwerdeführer führen in dieser Hinsicht aus, die kantonale Planung sehe einen ÖV-Korridor von Dornach in Richtung Reinach vor, wobei eine der Varianten über den X.____weg führe, direkt an ihrer Liegenschaft vorbei. Den Projektverantwortlichen der Quartierplanung sei zugesichert worden, dass der ÖV-Korridor ihr Projekt nicht tangiere. Sie würden jetzt dasselbe für sich reklamieren und würden bemängeln, dass der Regierungsrat ihnen gegenüber nicht dieselbe Zusicherung abgegeben habe. 5.3.2 Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden (§ 9 Abs. 2 RBG). Er zeigt auf, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden und in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen (Art. 8 Abs. 1 RPG). Er gibt unter anderem auch Aufschluss über den Stand und die bisherige Entwicklung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG). Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG, § 9 Abs. 3 RBG).

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG prüft die kantonale Behörde Nutzungspläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Die hier interessierende Quartierplanung gehört zur kommunalen Nutzungsplanung. Sie hat dementsprechend den kantonalen Richtplan zu beachten. Einem im Widerspruch zur Richtplanung stehenden Quartierplan wäre grundsätzlich die Genehmigung zu versagen. In Anbetracht dieser Rechtslage war vom Regierungsrat zu prüfen, ob der Quartierplan "Stöcklin-Areal" den kantonalen Richtplan berücksichtigt und im vorliegenden Fall insbesondere die übergeordnete Verkehrsplanung nicht behindert.

5.3.3 Auf der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur ist zwischen dem Bahnhof Dornach-Arlesheim eine über Reinach nach Therwil führende Schienenverbindung eingezeichnet. Die Linienführung tangiert den Quartierplanperimeter im Bereich der Bruggstrasse. Im Objektblatt V2.3 zum Schienennetz ist der ÖV-Korridor Reinach - Dornach als mittelfristiges (5-15 Jahre) Vorhaben aufgeführt. Angedacht ist gemäss dem Richtplantext die Verknüpfung der Tramlinien 11 und 10 bzw. die Verbindung von Reinach mit dem Bahnhof Dornach-Arlesheim über das westlich der H18 gelegene Gewerbegebiet "Kägen" in Reinach. Dieses Gewerbegebiet mit vielen Arbeitsplätzen soll mittels einer neuen und attraktiven Tramverbindung besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden. Zur Realisierung des Vorhabens wären im Wesentlichen eine neue Brücke über die H18 sowie grössere Anpassungen im Bereich der heutigen Birsbrücke bzw. bei den Kreiseln Dornacherstrasse - Bruggstrasse nötig. Eine eigene Verkehrsfläche für den öffentlichen Verkehr, so der Richtplantext weiter, sei auf dieser stark staugefährdeten Achse äusserst wichtig.

5.3.4 Mit Schreiben vom 29. September 2016 teilte die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) der Gemeinde Aesch mit, dass die Baufelder des Quartierplans "Stöcklin-Areal" von allfälligen Tram-Trassierungen nicht betroffen sein würden. Dieses Schreiben ist als Bestätigung zu verstehen, dass der Quartierplan den ÖV-Korridor nicht behindert und in dieser Hinsicht als richtplankonform genehmigungsfähig ist, wie dies mittlerweile im angefochtenen Entscheid auch so festgehalten wurde. Damit wurde zum Ausdruck gebracht, dass an der Bruggstrasse genug Platz vorhanden wäre und das Tramtrasse nicht auf die Baufelder zu liegen käme, falls der ÖV-Korridor dereinst entlang der Bruggstrasse verwirklicht werden sollte. Das Schreiben ist, anders als die Beschwerdeführer meinen, nicht als Zusicherung zu verstehen, dass der ÖV-Korridor nicht via Bruggstrasse realisiert werde. Wenn die Beschwerdeführer daraus herauslesen, dass die Tramverbindung nicht über die Bruggstrasse, sondern über den X.____weg führen werde, ziehen sie einen falschen Schluss. Wie der Kanton im vorliegenden Verfahren ausgeführt hat, genügen die bisher gemachten Abklärungen zum ÖV-Korridor nicht, um bereits definitive Entscheide über die Routenführung zu treffen. Das Tramtrasse könnte nach wie vor sowohl via Bruggstrasse als auch via X.____weg realisiert werden, wobei der Kanton und die involvierten Gemeinden heute noch einmal unisono betonen, dass die Variante Bruggstrasse allseits favorisiert wird. Die Forderung der Beschwerdeführer nach Gleichbehandlung läuft damit ins Leere. Zudem sind die Beschwerdeführer darauf zu verweisen, dass die Gemeinde Aesch in einem Schreiben an die BUD vom 9. Dezember 2016 zu ihren Gunsten festgehalten hat, dass die Gemeinde einen ÖV-Korridor via X.____weg nur dann unterstützen werde, wenn die betroffenen Grundeigentümer mit dem Verlauf des Korridors einverstanden seien.

6.1 Als gegen die Plangenehmigung grundsätzlich denkbaren Rügepunkt bringen die Beschwerdeführer den Aspekt der Verkehrssicherheit ins Spiel. Das Gebiet sei heute schon verkehrsmässig überlastet und für den Langsamverkehr gefährlich. Sinngemäss bringen sie vor, der

Quartierplan sei nicht genehmigungsfähig, da die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sei, insbesondere nicht für den Langsamverkehr. Die Beschwerdeführer fordern Brücken und Unterführungen und speziell einen gesicherten und abgetrennten Veloweg entlang der Bruggstrasse mit je einer Fahrspur pro Richtung. Sie verlangen, dass die Quartierplanung zurückgewiesen werde zur neuen Erarbeitung eines Verkehrskonzepts unter gleichzeitiger Umsetzung des ÖV-Korridors. Alles andere gefährde Fussgänger und Velofahrer in rechtswidriger Weise.

6.2 Die sichere Ausgestaltung des Verkehrsregimes ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Nutzungsplanung, sondern des Baubewilligungsverfahrens. Da der Quartierplan allerdings Randbedingungen festlegt, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind und deren nachträgliche akzessorische Überprüfung im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen ist (vgl. vorne E. 4), kann die Verkehrssicherheit vom Kantonsgericht ausnahmsweise im Rahmen einer Planungsbeschwerde beurteilt werden, wenn es aufgrund der angefochtenen (Sonder-)Nutzungsplanung von Vornherein ausgeschlossen erscheint, dass im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügende Ausfahrten und Ausgänge auf öffentliche Strassen bewilligt werden können (KGE VV vom 25. Juni 2014 [810 13 275 /810 13 352] E. 5.3). Der motorisierte Individualverkehr wird im Stöcklin-Areal ab der Dornacherstrasse und der Fluhstrasse in zwei unterirdische Autoeinstellhallen geführt, wobei oberirdisch nur einige wenige Besucherparkplätze verbleiben. Der Aussenraum der Siedlung wird weitgehend autofrei gestaltet und ist von Geh- und Velowegen durchzogen, wobei für Notfalldienste eine Zufahrt zu den Gebäuden verbleibt (vgl. Planungs- und Begleitbericht, Ziff. 4.3.6). Die Beschwerdeführer bringen zu Recht nicht vor, dass die verkehrsmässige Erschliessung des Quartierplanareals generell ungenügend sei oder die Aus- und Zufahrten sowie die Ausgestaltung der Verkehrsflächen Vorgaben des Bundes oder technischen Sicherheitsnormen widersprechen würden.

6.3 Die Beschwerdeführer zielen mit ihrer Kritik auf die Auswirkungen der vorgesehenen Nutzung auf das an das Areal angrenzende Strassennetz ab. Eine Zone ist strassenmässig im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG nicht hinreichend erschlossen und deshalb nicht genehmigungsfähig, wenn deren vorgesehene Nutzung mit einer Verkehrszunahme verbunden ist, die zu einem Konflikt mit raumplanerischen Grundsätzen oder übergeordneten Vorschriften führt. Der Mehrverkehr als Folge von Umnutzungen darf daher auf dem angrenzenden Strassennetz nicht zu einer unzulässigen Überlastung führen (vgl. Eloi Jeannerat, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich 2016, Art. 19 Rz. 30 ff.). Ob und falls ja inwiefern sich diese Grundsätze auf die Frage der Verkehrssicherheit auf den umliegenden Strassen übertragen lassen, braucht im Lichte der nachfolgenden Ausführungen nicht weiter vertieft zu werden.

6.4 Das im Rahmen der Quartierplanung eingeholte Verkehrsgutachten vom 9. November 2016 attestiert der Bruggstrasse zusammen mit dem Kreisell Dornacherstrasse - Bruggstrasse, den die Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins als neuralgischen Punkt für die Sicherheit des Langsamverkehrs hervorgehoben haben, im heutigen Zustand in der Morgenspitzenstunde einen ausreichenden Wert (gemäss den aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute [VSS] die Verkehrsqualitätsstufe [VQS] D), währenddem in der Abendspitze ein mangelhafter Verkehrsfluss (VQS E) erreicht wird. Das Gutachten prognostiziert ein vom Quartierplanareal zusätzlich erzeugtes Verkehrsvolumen, das zu einer Verschlechterung des Verkehrsflusses führen würde (VQS E am Morgen, VQS F [ungenügend] am Abend). Gestützt auf diese Erkenntnisse sind Optimierungsmassnahmen in Planung, welche den

Mehrverkehr auffangen sollen. Da es sich bei der Bruggstrasse und der Dornacherstrasse um Kantonsstrassen handelt, ist der Kanton dafür zuständig. Geplant ist ein kantonales Strassenprojekt, welches den Kreisel leicht verschiebt und als Bypass eine zusätzliche Abbiegespur von der Bruggstrasse in die Dornacherstrasse ermöglicht. Die bestehenden Vorprojektpläne des kantonalen Tiefbauamts wurden mit einer sog. Interessenslinie und einer Strassenbaulinie in den Quartierplan integriert. Wie das Amt für Raumplanung am heutigen Augenschein versichert, wird die Anpassung des Strassenraums fertig sein, bevor die Überbauung im Quartierplanareal bezogen wird.

6.5 Die Beschwerdeführer erheben keine Rügen gegen die Verkehrskonzeption als solche, sondern sie bemängeln deren Auswirkungen auf den Langsamverkehr. Sie weisen darauf hin, dass die Bushaltestelle auf der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Seite der Bruggstrasse situiert sei und Buspassagiere den Fussgängerstreifen direkt am Kreisel zu überqueren hätten. Velofahrer seien einer grossen Gefahr ausgesetzt, da die Fussgänger dabei stets auch den Radstreifen überqueren müssten. Aus dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit sei dieser Knotenpunkt für Velofahrer und Fussgänger sehr gefährlich. Wie der Beschwerdegegner in der Vernehmlassung zutreffend bemerkt, basiert die Behauptung der Beschwerdeführer, dass Kreisel und Fussgängerstreifen per se gefährlich seien, auf keiner fachlichen Grundlage. Ihre Meinung wird von den Fachbehörden denn auch nicht geteilt. Die kantonale Strasseninfrastruktur wird gemäss dem Stand der Technik erstellt und optimiert und Normvorgaben des VSS werden berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass die kantonale Strasseninfrastruktur keine rechtlich massgeblichen Sicherheitsdefizite aufweist. Der vorliegend zu beurteilende Kreisel ist damit für den Langsamverkehr nicht gefährlicher als viele andere vergleichbare Kreiselle, welche sich innerorts als Sicherheitsmassnahme gerade für den Langsamverkehr bewährt haben (vgl. Patrick Eberling/Gianantonio Scaramuzza, bfu-Massnahmenkatalog, Infrastruktur-Sicherheitsmassnahmen im Strassenraum, Bern 2017, S. 44 f.). Eine vollkommene Trennung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer und deren Verkehrsflächen, wie es die Beschwerdeführer fordern, ist nicht praktikabel. Jede Querung einer Strasse schafft unweigerlich ein Unfallrisiko. Dass es durch das Fehlverhalten eines Verkehrsteilnehmers zu einem Unfall kommen kann, lässt sich naturgemäss nicht verhindern. Aus dem Quartierplanvertrag geht aber immerhin hervor, dass die Stöcklin Logistik AG für die Erstellung eines kombinierten Fuss- und Radwegs (Langsamverkehrsrouten) entlang der Bruggstrasse sowie für den Kreiselbau Land an den Kanton Basel-Landschaft abtritt. Es erfolgt eine weitere Landabtretung entlang der Fluhstrasse für den Bau eines Trottoirs. Weiter wird im Süden des Quartierplanareals eine Fussgängern und Velofahrern vorbehaltene durchgehende Ost-West-Verbindung realisiert. Den Beschwerdegegnern ist darin beizupflichten, dass sich die Verkehrssicherheit für Fussgänger und Velofahrer gegenüber dem heutigen Zustand im und rund um das Quartierplanareal wesentlich verbessern wird, weshalb sich der Einwand der Beschwerdeführer als unbegründet erweist.

7.1 Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer die verdichtete Bauweise des Quartierplanareals. Die städteplanerische Verdichtung mit drei bis zu 40 Meter hohen Wohntürmen sei überdimensioniert, an dieser zentrumsfernen Lage "artfremd" und stehe in ihrem Erscheinungsbild und der Masse im Widerspruch zum überkommunalen Ortsbild. Ausserdem zerstöre sie den Charakter des nur 100 Meter weiter weg liegenden historischen Dorfkerns von Dornach, das sich nicht gegen das Projekt habe wehren können. Letzteres diene einzig der Gewinnmaximierung der Projekteigner und sei von den Gemeinden aus reinem Steuerinteresse unterstützt worden. Das Dorfzentrum von Aesch und die privilegierten Hauseigentümer in den

Einfamilienhausquartieren würden demgegenüber vor einer Verdichtung in ihrem Umfeld verschont. Der vorliegende Quartierplan sei unter Mitwirkung aller betroffenen Kommunen und Anwohner zu redimensionieren und von Grund auf neu zu erarbeiten. 7.2.1 Bei der Erfüllung raumplanerischer Aufgaben und der Festsetzung von Zonen haben die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen. Auch im Kontext der Sondernutzungsplanung kommt den Planungsgrundsätzen lenkender Charakter zu. Solche Planungsgrundsätze ergeben sich aus dem Bundesrecht und dem kantonalen Recht (BGE 115 Ia 350 E. 3d; BGE 114 Ia 371 E. 5b; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 3 Rz. 10 ff.). Dazu gehören die Ziele und Planungsgrundsätze, wie sie in Art. 1 und Art. 3 RPG umschrieben sind. Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 hält allgemein fest, wie die Behörden die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen haben, wenn ihnen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen. Bei der Durchführung einer Planung sind alle sachlich erheblichen und rechtlich anerkannten Interessen, seien es öffentliche oder private, zu beachten (Pierre Tschannen, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich 2019, Art. 3 Rz. 19 ff.; KGE VV vom 18. Januar 2017 [810 15 330] E. 6.5.1 ; BGE 124 II 391 E. 4). Planungsgrundsätze sind justiziabel und insbesondere auch für den Gesetzgeber verbindlich, soweit er raumwirksame Aufgaben wahrnimmt (BGE 112 Ia 65 E. 4; Urteil des BGer 1C_157/2014 vom 4. November 2015 E. 3.3).

7.2.2 Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ergänzte die Ziele der Raumplanung mit den Bestrebungen, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen (Art. 1 Abs. 1 RPG), die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Zudem wurden die Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG dahingehend erweitert, dass bei der Siedlungsgestaltung Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG). Diese Massnahmen dienen der Eindämmung der Zersiedelung und gewährleisten - als Folge einer verstärkt nach innen gelenkten Siedlungsentwicklung - einen besseren Schutz des Kulturlandes (vgl. Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. Januar 2010, BBl 2010 1049, S. 1056). Der Begriff "Siedlungsentwicklung nach innen" beinhaltet die Aspekte Siedlungsbegrenzung, Verdichtung, Siedlungserneuerung sowie die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Das Hauptanliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ist die konsequente Mobilisierung der inneren (Nutzungs-)Reserven. Diese liegen innerhalb des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets und verfügen über Baupotenzial (vorwiegend Baulücken, Siedlungsbrachen und schlecht genutzte Bauzonen). Ziel der schweizerischen Raumplanungspolitik ist ein Plus an Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Beschäftigten pro Flächeneinheit in den bereits überbauten Gebieten (Nutzungsverdichtung). Die bauliche Verdichtung (Vergrösserung der Geschossfläche pro Flächeninhalt) ist eine notwendige Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels (vgl. Bericht des Bundesrates vom 21. Juni 2017, Verdichtetes Bauen in Ortszentren fördern, aber wie?, Bern 2017, S. 11). Verdichtungsmassnahmen greifen damit regelmässig in bestehende Siedlungsstrukturen ein und bleiben nicht ohne Folgen in sozialer, wirtschaftlicher, ökologischer und ästhetischer Hinsicht (Tschannen, a.a.O., Art. 1 Rz. 32). Auch wenn das zentrale Ziel der Raumplanung in der haushälterischen Bodennutzung liegt (vgl. Art. 75

Abs. 1 BV; BGE 122 II 326 E. 4a; Tschannen, a.a.O., Art. 1 Rz. 12), gilt es dennoch zu beachten, dass das Postulat der Verdichtung baulicher Nutzung - so wichtig der haushälterische Umgang mit dem Boden auch ist - nicht einfach als planerisches Oberziel betrachtet werden kann, dem sich alle anderen Planungsanliegen unterzuordnen haben. Massgebend müssen eine Gesamtsicht und Optimierung der planerischen Interessen sein (Urteil des BGer 1C_349/2011 vom 9. Januar 2012 E. 3.4).

7.3.1 Vorab ist festzuhalten, dass sich die Darstellung der Beschwerdeführer, wonach die Nachbargemeinde Dornach sich im Verfahren nicht zum Projekt äussern können, als unzutreffend erweist. Die Einwohnergemeinde Dornach wurde von der BUD im Rahmen der Vorprüfung zur Stellungnahme zum Quartierplan eingeladen. Der Gemeinderat hat sich mit Schreiben vom 21. April 2016 positiv zum Projekt geäussert und unterstrichen, dass das Planungsgebiet von seiner Lage her prädestiniert sei für eine verdichtete Weiterentwicklung und die Gemeinde speziell die damit einhergehende Aufwertung des öffentlich zugänglichen Birsrums befürworte. Im Übrigen verhält es sich entgegen den Beschwerdeführern auch nicht so, dass der Quartierplan unter Ausschluss der Öffentlichkeit erarbeitet worden wäre. Die Bevölkerung wurde im Gegenteil regelmässig über den Planungsstand informiert und konnte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ihre Meinung zum Projekt äussern und Verbesserungsvorschläge einbringen, wie sich aus dem bei den Akten liegenden ausführlichen Mitwirkungsbericht unschwer erkennen lässt.

7.3.2 Soweit die Beschwerdeführer weiter generelle Kritik an der Gemeinde Aesch und den Projektinvestoren üben, ist darauf mangels Relevanz nicht weiter einzugehen. So dürfte nicht zu bestreiten sein, dass die Grundeigentümerin ein finanzielles Interesse daran hat, die Rendite zu optimieren und mit ihren Grundstücken möglichst viel Geld zu verdienen. Hierzu ist festzuhalten, dass der Quartierplan jedenfalls auch im öffentlichen Interesse liegt, was nicht ausschliesst, dass gleichzeitig private Interessen der geschilderten Art verfolgt werden. Als Folge der Realisierung dürfte sich auch das Steuersubstrat der Gemeinden erhöhen, was aber auf Seiten des Gemeinwesens kein illegitimes Motiv darstellt. Wenn die Beschwerdeführer weiter vorbringen, sie als Bewohner einer Gewerbe- und Industriezone am Rande der Gemeinde würden von der im Dorfkern Aesch und in den umliegenden Gebieten wohnhaften wohlhabenden Schicht systematisch benachteiligt, so werfen sie damit keine Fragen auf, die im vorliegenden Verfahren zu beurteilen wären. Sollten sie mit gewissen Bemerkungen andeuten wollen, dass die Stimmberechtigten ihren Entscheid zum Quartierplan auf der Grundlage von unvollständigen Behördeninformationen getroffen hätten, so wären sie mit diesem Vorwurf ebenfalls nicht zu hören.

7.4 Die Vorbringen der Beschwerdeführer können sinngemäss so verstanden werden, dass sie eine Verletzung der kantonalen Planungsgrundsätze für verdichtetes Bauen rügen. Nach § 15 Abs. 2 RBG fördern die Gemeinden die Siedlungsentwicklung nach innen und die verdichtete Bauweise, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen. Die verdichtete Bauweise, welche entweder durch eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan (§ 50 RBG) oder mittels Quartierplan sicherzustellen ist, muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten (§ 15 Abs. 3 RBG).

7.5.1 Das Firmengelände der Stöcklin Logistik AG liegt an der kantonalen Hauptverkehrsachse Bruggstrasse mit einem direkten Anschluss an die Hochleistungsstrasse H18 und ist damit für den motorisierten Individualverkehr bestens erschlossen. Durch die nahegelegenen Bushaltestellen und den in Gehdistanz gelegenen Bahnhof Dornach-Arlesheim ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr gewährleistet, wobei

zumindest längerfristig mit einer Umsetzung des ÖV-Korridors und damit einer Verbesserung der Anbindung gerechnet werden darf. Die Dornacherstrasse ist Teil des bestehenden Netzes von kantonalen Radrouten, entlang der Bruggstrasse ist eine neue, von der Fahrbahn abgetrennte Verbindung für den Langsamverkehr zwischen dem Gebiet "Kägen" und dem Bahnhof Dornach-Arlesheim projektiert. Mit Dornachbrugg, dem historischen Ortskern von Dornach, liegt ein Gebiet mit Zentrums- und Versorgungsfunktion in Fussdistanz. Das Firmenareal selber ist im heutigen Zustand eine Ansammlung von gewerblichen Riegelbauten mit uneinheitlicher Zweckarchitektur ohne denkmalpflegerischen Wert. Zwischen den Gebäuden sind Fahr- und Parkierflächen angelegt, der Boden ist weitestgehend versiegelt. Das für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung ideal gelegene Gebiet birgt demnach ein enormes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, wozu auch zusätzliche Grünflächen gehören. Das Ziel, Siedlungen nach innen zu entwickeln, kann nur erreicht werden, wenn derartige standortgünstig gelegene Industriebrachen als besonders wichtige innere Nutzungsreserven konsequent genutzt werden.

7.5.2 Wie die Beschwerdeführer unter anderem mit Verweis auf die bei den Akten liegenden Visualisierungen ausführen, wird die mit dem umstrittenen Quartierplan vorgezeichnete Überbauung mit drei bis zu 13-stöckigen Hochhäusern aufgrund der Proportionen der definierten Baubereiche je nach Betrachtungsstandort relativ markant in Erscheinung treten. Hochhäuser fügen sich allein schon aufgrund ihrer Höhe selten besonders gut in die Landschaft und die bestehenden Siedlungsstrukturen ein. Dieser Umstand allein macht die Planung unter dem Gesichtspunkt der Eingliederung jedoch nicht unzulässig (vgl. Urteil des BGER 1C_230/2017 vom 24. Mai 2018 E. 5.4.2). Der hier strittige Standort erscheint in dieser Hinsicht als prädestiniert für derartige Vorhaben: Das Quartierplanareal ist im Westen und im Norden umgeben von breiten Hauptverkehrsachsen und von Industrie- und Gewerbebauten. Auf der östlichen Seite wird es durch die Birs und einen Grünstreifen zwischen Birs und Dornacherstrasse von Dornachbrugg getrennt. Gerade die Birs macht die Trennung zwischen dem historischen Dorfteil von Dornach und dem geplanten urbanen Erscheinungsbild der strittigen Überbauung sicht- und erlebbar. Aus der Blickrichtung Dornachbrugg auf das Areal wird sich der Anblick gemäss den Visualisierungen gegenüber heute um einiges verbessern. Umgekehrt wird aus der Blickrichtung Westen die Höhe der Wohntürme etwas gemildert, weil das Quartierplanareal nach Osten hin abfällt. Nicht zu negieren ist, dass die geplante Überbauung mit mehreren Hochhäusern einen gewissen Kontrast zum südlich des Planungssperimeters liegenden Bruggfeldquartier bilden wird. Allerdings ist es nicht so, dass die geplanten Hochhäuser ein klassisches Wohnquartier regelrecht erdrücken würden. Beim Bruggfeldquartier handelt es sich um ein zufällig wirkendes Gemisch von Wohn- und Gewerbezone(n) (und Mischzone(n)) mit entsprechend heterogener Nutzung und Bebauung, wie sich auch am Augenschein gezeigt hat. Die Siedlung lässt keine historisch gewachsene harmonische Struktur erkennen und bietet alles andere als ein einheitliches Erscheinungsbild. Von einem "Dorfcharakter" kann jedenfalls nicht die Rede sein. In etwas Entfernung finden sich im Gebiet "Neu-Aesch" im Übrigen auch bestehende Hochhäuser der etwas älteren Überbauung "Bruggfeld" mit immerhin bis zu 9 Stockwerken, so dass Hochhäuser nicht als völlige Fremdkörper bezeichnet werden können. Zusätzlich tragen die Unterteilung des Stöcklin-Areals in elf Baubereiche und ihre Anordnung und Untergliederung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und -breiten in Kombination mit grosszügigen Grünflächen dazu bei, dass die geplante Überbauung insgesamt nicht übermässig massiv in Erscheinung treten wird. Die geplanten drei bis zu

13-stöckigen Hochhäuser erlauben es gerade, dass bei hoher Ausnützung die Freiflächen zwischen den Gebäuden grösser werden und so vermehrt Durchblicke entstehen. Würde man die Gebäudehöhe wie in der Beschwerde verlangt auf 30 Meter begrenzen, würden die Gebäude bei gleicher Nutzung einfach breiter und insofern massiger. Solche Riegel sind dabei bezüglich der Eingliederung beileibe nicht besser als isoliertere hohe Bauten. Auf Grundlage der Akten, des Augenscheins sowie des am Augenschein gezeigten Modells kommt das Kantonsgericht zum Schluss, dass sich die geplanten Bauten im Quartierplanperimeter gut in die Topographie und die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen.

7.5.3 Bezüglich der Siedlungsqualität ist der Umstand von Bedeutung, dass die zu beurteilende Planung aus einem städtebaulichen Varianzverfahren hervorgegangen ist und von einer aus Fachpersonen zusammengesetzten Jury ausgewählt wurde. Dieses Verfahren ist ein bewährtes Vorgehen, um bei komplexen Aufgabenstellungen in der Raumplanung und im Städtebau zu guten Lösungen zu gelangen. Wie vorstehend aufgezeigt sind die Verkehrserschliessung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt. Der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr wird mit diversen planerischen und baulichen Massnahmen Rechnung getragen, etwa indem an der Bruggstrasse ein für die gewerbliche Nutzung reservierter Riegelbau platziert wird, der die dahinterliegenden Wohnungen vom Strassenlärm abschirmt. Ebenfalls gewährleistet ist eine hochwertige Architektur mit ausreichend Grünflächen. Die vorgesehene Bebauungs- und Aussenraumstruktur wurde sowohl von den kommunalen Fachkommissionen als auch von der Arealbaukommission des Kantons begutachtet und für gut befunden. Deren überzeugende Expertenmeinung vermögen die Beschwerdeführer mit ihrem subjektiv geprägten anderweitigen Empfinden nicht in Zweifel zu ziehen.

7.5.4 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist trotz der verdichteten Bauweise auch die hohe Wohnqualität gewährleistet. Eine gute Wohnqualität ist nicht nur mit einer lockeren Bebauung zu erzielen und Verdichtung bedeutet nicht automatisch Verschlechterung (Tschannen, a.a.O., Art. 1 Rz. 33). Zahlenmässig absolute gesetzliche Beschränkungen für die Ausnutzung des Raumes existieren nicht. Die im Quartierplanreglement festgelegte maximal zulässige Ausnutzung der Baufelder ist im Vergleich mit anderen Zonenvorschriften und Quartierplanungen der beiden Gemeinden und im übrigen Kantonsgebiet nicht übermässig hoch. Aus den 1960er- und 1970er-Jahren existieren im Kanton Basel-Landschaft zahlreiche vergleichbare Überbauungen mit Hochhäusern, welche nach dem gleichen Grundgedanken wie hier geplant wurden, dass mittels Bauen in die Höhe ein grösserer Freiraum zwischen den Gebäuden ermöglicht wird. Wie der Beschwerdegegner weiter unwidersprochen aufgezeigt hat, gibt es in Reinach bereits heute genehmigte Quartierpläne mit höherer Dichte (Quartierpläne Bruggstrasse und Schönenbach) und lässt die Zonenordnung der Gemeinde in der WG5-Zone praktisch dasselbe Nutzungsmass zu (Ausnutzungsziffer 140% gegenüber 140.9% im Quartierplan). Die Bebauungsziffer des massgebenden Bebauungskonzepts beträgt zudem für das gesamte Quartierplanareal lediglich rund 30%, was umgekehrt bedeutet, dass etwa 70% der massgebenden Parzellenflächen von Hauptbauten frei bleiben und für landschaftsplanerisch sorgfältig gestaltete Grünflächen genutzt werden können (vgl. Planungs- und Begleitbericht, Ziff. 4.3.3 sowie das Aussenraumkonzept im Anhang 1 des Berichts). Die verdichtete Bauweise des Quartierplanareals entspricht somit dem Nutzungsmass einer urbanen Zentrumszone. Dabei trifft der Einwand zu, dass sich dort heute kein Siedlungszentrum befindet. Der vorliegend angefochtene Quartierplan soll dies aber gerade ändern und in der bestehenden Bauzone einen neuen urbanen Siedlungsschwerpunkt an

einem bestens erschlossenen Standort in der Agglomeration schaffen. 7.6
Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das auf dem Stöcklin-Areal geplante Vorhaben zu einer gesetzlich erwünschten verdichteten Überbauung bestehender Siedlungsfläche an einem dafür idealen Standort führt, wobei eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität gewährleistet ist und sich die Bauten so gut wie möglich in die bestehende Landschaft einordnen. Die Abwägung der verschiedenen raumplanerischen Interessen - soweit dies durch den Quartierplan vorgezeichnet wird - ist nicht zu beanstanden.

E. 8

Nach dem Gesagten wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt und ist die strittige Quartierplanung unter sämtlichen gerügten Gesichtspunkten rechtskonform, weshalb sie der Regierungsrat zu Recht genehmigt hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, was zu ihrer vollumfänglichen Abweisung führt.

E. 9

Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel in angemessenem Ausmass der ganz oder teilweise unterliegenden Partei auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Die ausserordentlichen Kosten sind wettzuschlagen (§ 21 Abs. 1 VPO). Demgemäss wird erkannt : ://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- verrechnet. 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen. Präsidentin
Gerichtsschreiber

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