

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1613

vom 17. August 2004

Gemeinde Reinach, Quartierplanung "Erweiterungsbau Coop Dorf"

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 26. Mai 2003 die Quartierplanung "Erweiterungsbau Coop Dorf" und die Mutation "Neumattstrasse" zum Strassennetzplan Ortskern beschlossen. Mit dem Quartierplan werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Coop-Verkaufsstelle Reinach Dorf von heute 800 m² auf neu ca. 2'400 m² zu vergrössern. Gleichzeitig werden geringfügige Anpassungen des Strassennetzes beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 25. August 2003 bis 23. September 2003 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 33 vom 14. August 2003 und im Reinacher Wochenblatt vom 14. August 2003 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen sind durchgeführt worden. Mit den Einsprechenden konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 10. Juni 2004 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

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

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

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

II.

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

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 6. September 2002 hat die Kommission die Quartierplanung "Erweiterungsbau Coop Dorf" behandelt und grundsätzlich gutgeheissen. Das Resultat der Kommissionsberatung sowie der Vorprüfungsbericht wurden dem Gemeinderat Reinach durch die federführende Dienststelle (Amt für Raumplanung) mit Schreiben vom 10. Januar 2003 bekannt gegeben.

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den oben genannten Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

Die öffentliche Urkunde über den Quartierplanvertrag "Erweiterungsbau Coop Dorf Reinach" ist am 9. Juni 2004 allseitig unterzeichnet worden. Der Quartierplanvertrag regelt die Eigen-

tumsverhältnisse sowie weitere Rechte und Pflichten. Insbesondere verpflichtet sich die Coop Immobilien AG, alle quartierplanbedingten infrastrukturellen Aufwändungen nach Massgabe des Verursacherprinzips zu übernehmen. So hat die Coop Immobilien AG die aufgrund des Neubaus notwendigen Anpassungen auf der Kantonsstrasse vollständig zu finanzieren, gegebenenfalls auch solche, die über die rot umrandeten Bereiche im Uebersichtsplan zu Ziffer 6 des Quartierplanvertrages hinausgehen. Die Details für die Erschliessung sind zu einem späteren Zeitpunkt in Absprache mit dem Tiefbauamt bzw. mit dessen Einverständnis noch zu konkretisieren (Signalisierungs- und Markierungsplan).

1.3 Im verbindlichen Planinhalt des Quartierplans hat die Gemeinde eine öffentliche Fusswegverbindung an der Nordgrenze des Quartierplanareals beschlossen. In § 7 Absatz 4 des Quartierplanreglements soll bestimmt werden, dass die im Plan eingezeichnete Fusswegverbindung nur erstellt wird, wenn die wünschbare Linienführung in der Verlängerung der Neumattstrasse (gemäss Mutation Strassennetzplan Ortskern) nicht realisiert werden kann. In Plan und Reglement ist nur das festzulegen, was tatsächlich umgesetzt werden soll und raumplanerisch sinnvoll ist. Eine Planfestlegung darf nicht in Varianten erfolgen. Das Variantenstudium hat vorher stattzufinden. Im Mutationsplan zum Strassennetzplan wird die Fusswegverbindung zwischen aufgehobener Neumattstrasse und Baselstrasse gestrichen und neu in der Verlängerung der Neumattstrasse in gerader Linie zur Tramhaltestelle Landererstrasse mit bestehendem Fussgängerstreifen und Verkehrsinsel geführt. Damit entsteht eine direkte Fussgänger Verbindung von den Wohngebieten der Neumatt- und der Bodemattstrasse zur Tramhaltestelle Landererstrasse, was eindeutig im öffentlichen Interesse liegt. Im Gegensatz dazu handelt es sich beim Fussweg am nördlichen Quartierplanperimeter um eine ungeeignete, verwinkelte und insbesondere nachts unübersichtliche Verbindung. Um den Widerspruch zwischen Quartierplanung und Strassennetzplan-Mutation zu beheben, streicht der Regierungsrat die "Öffentliche Fusswegverbindung" im Quartierplan sowie Absatz 4 von § 7 des Quartierplanreglements.

1.4 Die Lärmgutachten betreffend Lüftungsanlagen, Rückkühler und Anlieferung sind verbindlicher Bestandteil des Quartierplan- und Baubewilligungsverfahrens. Allfällige weitere Nachweise und Auflagen sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Bei den Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle sind die Immissionsgrenzwerte nach Artikel 8 der Lärmschutzverordnung einzuhalten.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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

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

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

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteient-schädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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

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

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] als Anstösser von der Pla-nungsmassnahme betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Sie richtet sich gegen § 7 Absatz 4 des Quartierplanreglements, der lautet: "Die im Plan eingezeichnete Fusswegver-bindung wird erstellt, wenn die wünschbare Linienführung in der Verlängerung der Neumatt-strasse nicht realisiert wird."

Es wird das Begehren gestellt, den oben genannten Absatz aus dem Quartierplanreglement zu streichen.

Die Nichtgenehmigung von Absatz 4 von § 7 Quartierplanreglement durch den Regierungsrat (s. III. 1.3) entspricht dem Begehren der Einsprechenden. Die Einsprache kann damit als gegenstandslos abgeschrieben werden.

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen und damit zur Einsprache legitimiert. Sie richtet sich gegen § 7 Absatz 4 des Quartierplanreglements, der lautet: "Die im Plan eingezeichnete Fusswegverbindung wird erstellt, wenn die wünschbare Linienführung in der Verlängerung der Neumattstrasse nicht realisiert wird."

Es wird das Begehren gestellt, den oben genannten Absatz aus dem Quartierplanreglement zu streichen.

Die Nichtgenehmigung von Absatz 4 von § 7 Quartierplanreglement durch den Regierungsrat (s. III. 1.3) entspricht dem Begehren der Einsprechenden. Die Einsprache kann damit als gegenstandslos abgeschrieben werden

4.3 Einsprache von [REDACTED]

Die [REDACTED] sind gemeinsam Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED]. [REDACTED] ist zudem Eigentümerin von Nr. [REDACTED]. Ihre Grundstücke grenzen nicht direkt an den Quartierplanperimeter, weshalb sie von der Planungsmassnahme nicht direkt betroffen sind. Ihre Einsprache richtet sich denn auch nicht grundsätzlich gegen den Quartierplan Coop.

Es wird das Begehren gestellt, den Quartierplan Coop nicht zu genehmigen, um damit einen erweiterten Quartierplan für das ganze Zentrum zu ermöglichen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt: Es sei abwegig, nur für den eng begrenzten Bereich des Coop einen Quartierplan zu erlassen. Das Areal der Einsprechenden beherberge ebenfalls einen Grossverteiler, der Erweiterungsabsichten hege, weshalb sie ebenfalls im Sinne der rechtsgleichen Behandlung Anspruch auf einen Quartierplan hätten.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Entscheid des Einwohnerrates, für das Coop-Areal einen Quartierplan zu erlassen, entspringt nicht allein seinem freien politischen Willen. Gemäss § 51 Absatz 2 RBG besteht die Verpflichtung, für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche einen Quartierplan zu erlassen. Die Beschränkung auf die Parzelle(n) der zu erstellenden oder zu erweiternden Verkaufseinheit ist deshalb richtig. Dabei ist es selbstverständlich, dass auf die umliegende Siedlungsstruktur und die planerischen Konzepte der Gemeinde und des Kantons Rücksicht genommen wird. Diese Aufgabe hat die Gemeinde Reinach gelöst. Während die Quartierplanpflicht für die Erweiterung des Coop im vorliegenden Fall rechtlich im RBG festgelegt ist, ergibt sich zum heutigen Zeitpunkt keine Verpflichtung aber auch keinen Anspruch, auch für das Areal der Einsprechenden einen Quartierplan zu erlassen bzw. dieses

Areal in den Quartierplan Coop einzubeziehen. Es liegt im politischen Ermessen des Einwohnerrats der Gemeinde Reinach, den Quartierplanperimeter festzulegen. Sollte hingegen für die Parzellen [REDACTED] und [REDACTED] eine Verkaufseinheit mit über 1'000 m² Nettoladenfläche vorgesehen werden, müsste ein eigenständiger Quartierplan erlassen werden. Dabei stellt sich die Frage, ob und wie sich eine neue und grössere Verkaufseinheit funktional und gestalterisch in die Umgebung einpassen liesse.

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

- ://: 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Reinach vom 26. Mai 2003 betreffend die Quartierplanvorschriften "Erweiterungsbau Coop Dorf" und die Mutation "Neumattstrasse" zum Strassennetzplan Ortskern im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Quartierplan und Quartierplan-Reglement rot gestrichen):

- a) Die rot-punktierte öffentliche Fusswegverbindung zwischen Baselstrasse und Neumattstrasse am nördlichen Quartierplanperimeter.
 - b) Absatz 4 von § 7 (Erschliessung) des Quartierplanreglementes (Fussweg).
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/4/0 und 55/TZP/3/4 (Quartierplan "Erweiterungsbau Coop Dorf" und Mutation zum Teilzonenplan Ortskern), 55/QR/4/0 (Quartierplanreglement "Erweiterungsbau Coop Dorf") sowie 55/TSP/5/3 (Mutation "Neumattstrasse" zum Strassennetzplan Ortskern) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
3. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
4. Die Einsprache von [REDACTED], wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

Die Einsprachen von

[REDACTED]

werden infolge der Nichtgenehmigung von Absatz 4 von § 7 des Quartierplanreglementes Coop als gegenstandslos abgeschrieben.

5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Lieetal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

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

(alle eingeschrieben)

- Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli+Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Arlesheim, Hauptstrasse 47, 4153 Reinach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (12 + 1 St)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

