

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. 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

Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung Alter Werkhof Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 23. Juli 2009 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Die vorgesehene Quartierplan-Ueberbauung fügt sich gut in die vorstädtische Umgebung ein. Die mit dem Quartierplan festgelegten Baulinien längs der Quartierstrassen unterschreiten die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht. Die Baubereiche liegen teilweise in beachtlicher Distanz von den Strassen und schaffen damit Abstand zu den gegenüberliegenden Bauparzellen. Die höhere Bebauung konzentriert sich an der Bruggstrasse und im Zentrum des Quartierplan-Areals. Zusammenfassend kann der Erlass des Quartierplans als zweckmässig beurteilt werden.

Die Erschliessung des Quartierplanareals erfolgt ab der Bruggstrasse (Kantonsstrasse) über die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle. Im Rahmen des mit dem Baugesuch einzureichenden Signalisierungs- und Markierungsplans wird die Formulierung von Bedingungen und Auflagen ausdrücklich vorbehalten (§ 17 Absatz 2 Strassengesetz Basel-Landschaft). Die Kostentragung für allfällige bauliche Massnahmen an der Bruggstrasse richtet sich nach § 7 Absatz 1 Buchstabe a des Quartierplanreglements bzw. § 32 Absatz 2 des Strassengesetzes Basel-Landschaft.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen 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 Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nach-

trägliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen 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.

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

6. Zur unerledigten Einsprache von [REDACTED], ist Folgendes zu bemerken:

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Lage und die Geschossigkeit des vorgesehenen Gebäudes in Baubereich D.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Das Gebäude in Baubereich D müsse gesamthaft um 3m zurück versetzt werden.
- Auf das vierte Geschoss, das als Attikageschoss gepriesen wird, sei zu verzichten.
- Das dritte Geschoss sei als Attikageschoss auszulegen, das 3m hinter die Westfassade zu liegen komme.
- Es sei rechtlich zu begründen, warum eine derart massive Änderung der Zonenvorschriften für eine einzelne Parzelle zulässig sein soll.
- Verfahren zur Berechnung der oben begründeten Wertminderung und Entschädigung der Wertminderung.

Zur Begründung wird folgendes angeführt:

Das Gebäude in Baubereich D führe mit seiner Höhe und Nähe zu einer Wertminderung der Parzelle Nr. [REDACTED] und benachteilige die umliegenden Parzellen. Der Wertverlust könne von den Banken zur Herabstufung der Kreditwürdigkeit führen.

Es stelle sich die Frage der Rechtssicherheit, wenn mit einem Quartierplan der Zonenplan geändert werden könne.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die im Quartierplanareal festgelegte Baulinie von 4m entspricht dem baugesetzlichen Abstand gemäss § 95 Buchstabe b RBG. Es ist nicht einzusehen, weshalb ein grösserer Abstand eingehalten werden müsste.

In einem Quartierplanverfahren können die Geschossigkeit, wie alle anderen Nutzungsvorschriften auch, neu definiert werden. Die im Quartierplan vorgesehene Zweigeschossigkeit mit zusätzlichem Sockelgeschoss und Attikageschoss weicht nur geringfügig von der Regelbauweise ab und ist nicht zu bemängeln. In einer Quartierplanung können Vorschriften erlassen werden, welche von den Zonenvorschriften Siedlung abweichen (s. § 40 RBG). Dies gilt auch für die Gestaltung des Attikageschosses.

Die Abweichungen von den bisherigen Zonenvorschriften sind durch ein demokratisches Beschlussverfahren legitimiert worden. Sowohl Einwohnerrat wie Stimmvolk haben dem Quartierplan zugestimmt. Im vorliegenden Fall ist von den Abweichungen ein Areal von

14'365 m² betroffen, das sechs Parzellen umfasst. Eine Gefährdung der Rechtssicherheit ist nicht erkennbar.

Mit dem Quartierplanerlass ist keine Wertverminderung der angrenzenden Parzellen zu erwarten. Im Gegenteil: Der bisher geltende Teilzonenplan Ortskern lässt in der OeW-Zone 1 "Infrastruktureinrichtungen zum Ortskern mit der Möglichkeit von gemischt-wirtschaftlichen Nutzungen (z.B. Parkierung)" zu. Damit wäre neben dem bestehenden Recycling-Park auch ein Parkhaus mit entsprechenden Emissionen (Lärm- und Luftbelastung) möglich gewesen. Neu wird ausser im Baubereich A längs der Bruggstrasse nur noch die Wohnnutzung möglich sein. Im Übrigen weist der Regierungsrat darauf hin, dass gemäss Ziffer 3 auf Entschädigungsforderungen im vorliegenden Genehmigungsverfahren nicht eingetreten werden kann.

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

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED], wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Reinach am 15. März 2010 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Alter Werkhof" und die Mutation "Tschäpperliring" zum Teilzonenplan "Ortskern" werden genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/6/0, 55/TZP/3/6, 55/TZP/4/3 und 55/LES/1/4 (Quartierplan "Alter Werkhof" und Mutationen zum Teilzonenplan "Ortskern", zum Teilzonenplan "Kägen" und zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan), 55/QR/6/0 (Quartierplan-Reglement "Alter Werkhof") sowie 55/TZP/3/7 (Mutation "Tschäpperliring" zum Teilzonenplan "Ortskern") vorgesehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 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 Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach

- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kägi Schnabel Architekten, Güterstrasse 88a, 4053 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Geoinformation
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschaftsplaner: A. Achermann