Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 939 vom 12. Juni 2012

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften "Überbauung Mischeli"

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 23. Mai 2011 die Quartierplanvorschriften "Überbauung Mischeli" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Quartierplan (Situationsplan / Schnittplan 1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen 918 und 920 mit einer Gesamtfläche von 18'792 m^2. Als zulässige Nutzung sind 5'300 m^2 Bruttogeschossfläche festgelegt.
Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (Gesamtüberbauung "Mischeli", genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1238 vom 30. April 1968 mit der Inv. Nr. 55/GÜ/1/1) wird aufgehoben.

Gleichzeitig wird im Bereich des Quartierplans der Strassennetzplan Siedlung angepasst.

B. Die öffentliche Planauflage fand vom 7. Juli 2011 bis 17. August 2011 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 27 vom 7. Juli 2011 und im Gemeindeanzeiger vom 7. Juli 2011 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 6. Juli 2011) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

1. [redacted]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 28. Februar 2012 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und stellt im Sinne von § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 Antrag auf folgende geringfügige Änderungen:

a) Im Quartierplan soll die Signatur "Wertstoffsammelstelle" aus dem Plan und der Legende gestrichen werden.
Der Regierungsrat stellt klar, dass es sich dabei um einen orientierenden Planinhalt handelt, der vom Einwohnerrat nicht beschlossen wird. Entsprechend könnte ihn der Regierungsrat auch nicht genehmigen. Die Streichung der Signatur bedarf deshalb keiner geringfügigen Änderung. Der Antrag wird aber vom Regierungsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

b) Damit eine neue Wertstoffsammelstelle in unmittelbarer Nähe des Mischeli-Centers realisiert werden kann, soll die Bestimmung in § 8 Absatz 3 des Quartierplan-Reglements um die Parzellen Nrn. 918 und 920 erweitert werden.

Mit dieser Erweiterung wäre eine beachtliche Zahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern von der Planungsmassnahme betroffen. Die Immissionen einer Wertstoffsammelstelle wirken sich - gerade bei einer Platzierung entlang der bestehenden Erschliessungsstrassen - nicht nur auf die Parzellen Nrn. 918 und 920 aus. Die notwendige Voraussetzung der Geringfügigkeit ist damit nicht mehr gegeben. Dem Antrag auf geringfügige Änderung kann deshalb nicht stattgegeben werden. Beim Vorliegen der Zustimmung aller im Umkreis Betroffenen wäre eine erneute Beurteilung der Sachlage allenfalls zu prüfen.
Der Regierungsrat hält jedoch fest, dass eine Wertstoffsammelstelle auf der Parzelle Nr. 918 oder 920, gestützt auf § 5 Abs. 5 Quartierplanreglement, weiterhin realisiert werden kann. § 8 Absatz 3 Quartierplanreglement wird nicht genehmigt und gestrichen. Im Rahmen des rechtlichen Gehörs hat sich der Gemeinderat Reinach damit einverstanden erklärt.

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. 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. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nut-

zungsplanung. 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 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Überbauung Mischeli 2009" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. Juni 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 § 3 Art der baulichen Nutzung
In Baubereich C wird eine kirchliche und öffentliche Nutzung im Sinne von § 24 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 festgelegt. Damit werden im RBG Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umschrieben. Die Quartierplanvorschriften erlauben in diesem Baubereich auch eine Wohnnutzung bis 15 % der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche. Deshalb kann, zumindest was allfällige Wohnbauten betrifft, nicht von einer Nutzung im Sinne von § 24 RBG gesprochen werden. Der Regierungsrat geht daher für die Wohnnutzung gemäss § 3 Absatz 3 des Quartierplan-Reglements (QR) von einer Nutzung im Sinne von § 21 Absatz 2 RBG aus. Bezüglich der angesprochenen maximal zulässigen Bruttogeschossfläche ist darauf hinzuweisen, dass im Quartierplan-Reglement für den Baubereich C nur ein Richtmass von ca. 1'800 m^2 BGF festgelegt ist. Für die Anwendung der Bestimmung in § 3 Abs. 3 QR bzw. für die Berechnung der zulässigen Wohnnutzung ist dieses Richtmass als Maximalmass anzusehen.

1.4 § 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes
Für die Revitalisierung und Umgestaltung des öffentlichen Spiel- und Begegnungsplatzes auf der Parzelle Nr. 920 soll gemäss Absatz 7 ein separates "Detailplanungsverfahren" durchgeführt werden. Der Regierungsrat hält fest, dass es sich dabei nicht um ein Verfahren nach dem Raumplanungs- und Baugesetz handelt.

1.5 § 7 Erschliessung und Parkierung
Das Parkierungskonzept in Absatz 6 sieht vor, dass als Besucherplätze für den grossen Saal des Kirchgemeindezentrums sowie bei Grossanlässen in der Kirche die Autoeinstellhalle des Mischeli-Centers benutzt werden kann. Das "Mischeli-Center" liegt ausserhalb des Quartierplan-Perimeters. Daher können diese Festlegungen - obschon es sich nur um ein Konzept handelt - nicht im Quartierplanverfahren öffentlich-rechtlich festgelegt werden. Dazu sind privatrechtliche Vereinbarungen notwendig. Eine solche ist am 9. Mai 2012 zwischen den Grundeigentümerschaften von Parzelle [redacted] ([redacted]) und von Parzelle [redacted] ([redacted]) abgeschlossen worden. Im Baubewilligungsverfahren ist die Bewilligungsbehörde Reinach verpflichtet, diese Abstellplätze durch Dienstbarkeiten grundbuchlich sichern zu lassen (s. § 106 Absatz 3 RBG).

1.6 Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle, unterirdisch
Der Quartierplan sieht vor, dass die Einstellhalle für die Quartierplanüberbauung über die Einstellhallenzufahrt des benachbarten Mischeli-Centers erschlossen wird. Eine entsprechende notwendige Vereinbarung liegt jedoch nicht vor. Der Gemeinderat Reinach teilt im Rahmen des rechtlichen Gehörs (Schreiben vom 11. Mai 2012) mit, dass die Evangelisch reformierte Kirchgemeinde Reinach mit der Eigentümerin des Mischeli-Centers keine entsprechende Vereinbarung treffen konnte. Die Kirchgemeinde wird deshalb bei der Realisierung der Überbauung die im Quartierplan als „Option Zufahrt AEH" festgelegte Erschliessung wählen. Der Gemeinderat Reinach ist einverstanden, dass aufgrund der fehlenden privatrechtlichen Vereinbarung die unterirdische Zufahrt gestrichen wird. Der Regierungsrat streicht deshalb die entsprechende Signatur in Plan und Legende und stellt fest, dass die Zufahrt über die „Option Zufahrt AEH" realisiert werden kann.

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

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

://: 1. Die vom Einwohnerrat Reinach am 23. Mai 2011beschlossenen Quartierplanvorschriften "Überbauung Mischeli" und die Mutation zum Strassennetzplan werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

   Ausnahmen
   Von der Genehmigung ausgenommen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):
   a) Ein- und Ausfahrt Autoeinstellhalle, unterirdisch (in Plan und Legende)
   b) § 8 Abs. 3 des Quartierplan-Reglements

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/7/0 und 55/GÜ/1/2 (Quartierplan „Überbauung Mischeli" und Mutation zur Gesamtüberbauung Mischeli), 55/QR/7/0 (Quartierplan-Reglement „Ueberbauung Mischeli") sowie 55/SPS/1/1 (Mutation „Gebiet Mischeli" zum Strassennetzplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

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 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

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

5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

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:
- Gemeinderat Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Technische Verwaltung, Raumplanung, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Technische Verwaltung, Bauinspektorat, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach
- Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A . Achermann