

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0571

vom 14. April 2015

Gemeinde Reinach, Zonenvorschriften Siedlung, Gesamtrevision

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 12. Mai 2014 die Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus Zonenplan Siedlung (mit Teilplan 1: Bauzonen/Nichtbauzonen, Schutzzonen und –objekte und Teilplan 2: Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen) und Zonenreglement Siedlung beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 19. Juni bis 5. August 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 25 vom 19. Juni 2014 und im Reinacher Wochenblatt vom 19. Juni 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 20. Juni 2014) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen von

1.

2.

Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 15. Januar 2015 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. 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 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 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 29. August 2012 und 19. März 2013 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 Die Gemeinde Reinach hat sich im Rahmen der Revisionsarbeiten intensiv mit der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Bezüglich Bevölkerung sieht sie die Erhaltung der Einwohnerzahl vor. Aufgrund des zunehmenden Verbrauchs von Wohnfläche pro Bewohner soll dies mit einer Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen geschehen, dies vorwiegend auf noch unüberbauten Arealen sowie an ausgewählten Standorten. Dabei will die Gemeinde auch den bestehenden Qualitäten der Siedlungsstruktur Beach-

tung schenken. Für viele Areale wählt die Gemeinde dazu das planerische Mittel der Zone mit Quartierplanpflicht. Verschiedene Areale, die bisher in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen lagen, werden für öffentliche Nutzungen nicht mehr benötigt und sollen umgenutzt werden. Insgesamt hat die Gemeinde Reinach zweckmässige Zonenvorschriften für das Siedlungsgebiet erlassen.

1.4 Das Zonenreglement ist mit einer Kommentarspalte versehen. Gemäss Angaben auf Seite I sind die Kommentare nicht grundeigentumsverbindlich. Mit diesem Regierungsratsbeschluss werden die Kommentare auch nicht genehmigt. Die Kommentare haben somit keine Rechtskraft.

1.5 § 2 Absatz 2 Zonenreglement (Rechtliche Wirkung) nennt „den Zonenvorschriften beige-stellte Dokumente wie ergänzende Inventare und deren Bewertungen, Vollzugshilfen und Richtlinien“, die „wegleitenden Charakter“ haben und „für die Gemeindebehörden anweisend für den Vollzug der Zonenvorschriften Siedlung“ sind. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Dokumente keine Rechtskraft für die Grundeigentümer haben, da sie nicht Beschlussinhalt der Zonenvorschriften Siedlung sind und nicht vom Regierungsrat genehmigt werden.

1.6 Für das Areal Bodmen (Parzellen Nr. 1609 und Nr. 4984) hat der Einwohnerrat Reinach am 12. Mai 2014 eine Zone mit Quartierplanpflicht beschlossen. Bereits während der Beratung zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung hat er am 16. Dezember 2013 die Quartierplanvorschriften Bodmen beschlossen. Gegen diese ist Einsprache erhoben worden. Mit dem Genehmigungsentscheid vom 26. August 2014 ist die Einsprache jedoch abgewiesen worden. Die Einsprechenden haben dagegen am 9. September 2014 Beschwerde beim Kantonsgericht eingereicht und am 12. November 2014 ausführlich begründet. Mit einem Entscheid des Kantonsgerichts ist erst in mehreren Monaten zu rechnen. Gemäss § 51 des Zonenreglementes sollen alle diesen Zonenvorschriften widersprechenden früheren Beschlüsse und Pläne aufgehoben werden, was theoretisch auch für den Quartierplan Bodmen gelten könnte. Der Gemeinderat Reinach weist in seinem Genehmigungsantrag vom 15. Januar 2015 jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Quartierplan Bodmen mit der jetzt vorzunehmenden Genehmigung der Zonenvorschriften nicht aufgehoben werden soll. Sofern das Kantonsgericht die Beschwerde gegen den Quartierplan Bodmen abweist, wird er im Zonenplan Siedlung als rechtskräftiger Quartierplan nachgeführt. Sofern das Kantonsgericht die Beschwerde gutheisst und den Quartierplan nicht genehmigt bzw. zum Entscheid an den Regierungsrat zurückweist, gilt für das Areal die Zone mit Quartierplanpflicht gemäss Zonenplan Siedlung. Im nachstehenden Beschlussdispositiv wird deshalb ausdrücklich festgehalten, dass der Quartierplan Bodmen nicht aufgehoben wird.

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 Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, uner-

ledigte 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 Eigentums-garantie 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 ist Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen Festlegungen im Zonenreglement Siedlung bezüglich der Zone mit Quartierplanpflicht Bodmen, die Festlegung der Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b und postuliert, dass das Gebiet Brühl als Wohnzone genutzt wird.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Es sei das Zonenreglement der Zonenplanung Siedlung im Punkt „Zone mit Quartierplan Im Bodmen“ insbesondere hinsichtlich Offenlegung des Flussbettes anzupassen.
- Es sei die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2b auf mindestens 73,26 % anzupassen.
- Es sei das verdichtete Bauen des Übergangsbereiches südlich der Therwilerstrasse unter die Bedingung zu stellen, dass das Gebiet Brühl als Wohnzone genutzt wird.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Der Quartierplan Bodmen sei bereits in Bearbeitung, obwohl die bisher bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen noch nicht in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezont worden sei. Dieses Verfahren widerspreche einem ordnungsgemässen Vorgehen zum Erlass eines Quartierplanes, wonach dieser auf eine bestehende Zone mit Quartierplanpflicht zu legen sei. Im Übrigen müsse im Zonenreglement § 28 Absatz 3 lit. i der Gewässername „Leibach“ durch „Dorfbach“ ersetzt werden.
- Mit dem Wechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnützungsziffer muss sichergestellt werden, dass Parzellen mit bestehenden, zonenkonform erstellten Gebäuden nicht als übernutzt gelten. Es bestehe die Möglichkeit, dass die Einsprecher in ihrer zukünftigen Bautätigkeit eingeschränkt werden. Die Ausnützungsziffer müsste demnach auf mindestens 73,26% erhöht werden.
- Es mache den Anschein, dass das Übergangsbereich südlich der Therwilerstrasse bereits für dichteres Bauen vorbereitet werden solle. Dadurch werde die Nutzungsart des Gebietes Brühl, welches in der Zone gemäss § 19 Absatz 1 lit. f RBG liegt, faktisch bereits vorgängig festgelegt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- Gemäss § 41 Buchstabe b RBG kann der Einwohnerrat Quartierpläne auch ausserhalb von Zonen mit Quartierplanpflicht nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften erlassen. Das Verfahren in Bezug auf den Quartierplan Bodmen ist damit korrekt durchgeführt worden. Diese Quartierpläne können von den bisherigen Zonenvorschriften abweichen. § 37 Absatz 1 RBG sieht vor, dass sich die Quartierpläne an die Umgebung anzupassen haben. Dies ist zweifellos gegeben, wenn innerhalb eines Wohngebietes ein Quartierplan mit Wohn- und Kindergarten-nutzung vorgesehen ist.
Gemäss Zonenplan Landschaft, Sektor Fiechten-Erlenhof, ist vorgesehen, dass sowohl der Leibach wie der Erlenbach offengelegt und als Dorfbach über die Parzelle 11454 und einen Teil von Parzelle 1608 geführt werden. Die Bachbezeichnung ist aus Sicht des Regierungsrates korrekt und sie hat keinen Einfluss auf die Parzelle der Einsprechenden.
- Gemäss den Nutzungsberechnungen der Gemeinde Reinach erleiden die Grundeigentümer von Parzelle ■■■ mit dem Systemwechsel von der Nutzungsziffer zur Ausnützungsziffer und der Festlegung derselben auf 70 % keinerlei Nutzungsverlust, sondern sie erzielen einen Nutzungszuwachs. Gegenüber heute besteht mit der Regelung gemäss Gesamtrevision ein grosses Nutzungspotenzial, das noch nicht ausgeschöpft ist.
- Die Zuweisung der Parzellen südlich der Therwilerstrasse zur W3-Zone ist angesichts der Lage am Hangfuss und an der mit öffentlichem Verkehr gut erschlossenen Therwilerstrasse nachvollziehbar und zweckmässig. Auf eine allfällige Einzonung der an-

grenzenden Nutzungszone nach § 19 Absatz 1 lit. f RBG hat sie keinen präjudizierenden Einfluss. Zudem ist festzuhalten, dass die Aufzoning der Parzellen längs der Therwilerstrasse auf das Grundstück der Einsprechenden keinen Einfluss hat. Eine entsprechende Betroffenheit diesbezüglich wird und kann nicht geltend gemacht werden.

- In den Ziffern 20ff. der Einspracheschrift machen die Einsprechenden auf das Moratorium gemäss Artikel 38a RPG aufmerksam, gemäss welchem die Kantone bis zur Genehmigung der notwendigen Richtplananpassungen durch den Bundesrat die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern dürfen. Die zur Diskussion gestellten Kernzone und die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, die umgezont werden - insbesondere die Nachbarparzelle der Einsprechenden -, liegen bereits heute in der Bauzone und fallen bei einer Umzoning nicht unter die Bestimmungen des Moratoriums.

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] vertreten durch [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Reinach am 12. Mai 2014 beschlossenen Zonenvorschriften Siedlung werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/ZPS/2/0, 55/ZPL/1/3, 55/TZPL1/4 und 55/LES/2/0 (Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 Bauzonen / Nichtbauzonen, Schutzzonen und -objekte, Teilplan 2 Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen, inklusive Mutationen zum Zonenplan Landschaft, Sektoren Birs, Bruderholz und Fiechten-Erlenhof) sowie 55/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:
- Zonenplan Siedlung (Inventar-Nr. 55/ZP/1/0, Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2922 vom 5. September 1967, inkl. Mutationen)
 - Zonenreglement Siedlung (Inventar-Nr. 55/ZR/1/0, RRB Nr. 2922 vom 5. September 1967, inkl. Mutationen)
 - Teilzonenplan Kägen (Inventar-Nr. 55/TZP/4/0, RRB Nr. 1087 vom 17. April 1968, inkl. Mutationen und Mutationen zu den Teilzonenvorschriften 55/TZR/4/1, 55/TZR/4/2 und 55/TZR/4/3)
 - Ortskernplanung Richtpläne I A, I B, I C (Inventar-Nr. 55/RP/1/0, RRB Nr. 1155 vom 23. April 1968)
 - Teilzonenvorschriften Ortskern (Inventar-Nr. 55/TZP/3/0 und 55/TZR/3/0, RRB Nr. 513 vom 20. Februar 1968, inkl. Mutationen)

- Teilzonenvorschriften Birsigtal-/Kleestrasse (Inventar-Nr. 55/TZP/6/0 und 55/TZR/6/0, RRB Nr. 2219 vom 30. Juni 1992)
 - Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Inventar-Nr. 55/LES/1/0, RRB Nr. 946 vom 15. April 1997)
 - Quartierplanvorschriften Jupiterstrasse (Inventar-Nr. 55/QP/2/0 und 55/QR/2/0, RRB Nr. 2560 vom 22. Dezember 1998)
 - Teilzonenvorschriften Surbaum (Inventar-Nr. 55/TZP/1/0 und 55/TZR/1/0, RRB Nr. 1603 vom 5. Juni 1962, inklusive Mutationen)
 - Teilzonenvorschriften Aumatten (Inventar-Nr. 55/TZP/2/0 und 55/TZR/2/0, RRB Nr. 2848 vom 9. Oktober 1962, inklusive Mutationen)
 - Gesamtüberbauung Mischeli (Inventar-Nr. 55/GÜ/1/0, RRB Nr. 1238 vom 30. April 1968, inklusive Mutationen)
 - Gesamtüberbauung Hinterlinden I und II (Inventar-Nr. 55/GÜ/2/0, RRB Nr. 3513 vom 6. Dezember 1966)
5. Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Quartierplan Bodmen, Inventar-Nr. 55/QP/8/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1234 vom 26. August 2014, ausdrücklich nicht aufgehoben.
6. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
8. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) 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, 4154 Reinach

(alle eingeschrieben)

- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli+Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

- Landeskanzlei (Publikation)

- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität

- BUD, Bereich Immobilien

- BUD, Bereich Umwelt und Energie

- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung

- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter