

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2018-1669

vom 6. November 2018

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften «Schönenbach»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 28. August 2017 die Quartierplanvorschriften «Schönenbach» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Situation und Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1000, 1002, 1003 und 7891 mit einer Gesamtfläche von 13'480 m². Als zulässige Nutzung sind 19'500 m² BGF festgelegt.

Die bisherige Zone mit Quartierplanpflicht «Schönenbach» der Zonenvorschriften Siedlung wird aufgehoben.

B. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED].

C. Mit Schreiben vom 11. Juli 2018 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde dem Regierungsrat mit Schreiben vom 2. Oktober 2018 eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 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 (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. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) 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 Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 21. November 2016 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Baubewilligungsverfahren

Allgemein ist festzuhalten, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. Die RBV legt die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Da die Gemeinde Reinach Baubewilligungsbehörde ist, kann der Gemeinderat, sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, weitere Unterlagen verlangen.

1.4 Gewässerraum

Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, hat die Gemeinde im Rahmen ihrer vorliegenden Sondernutzungsplanung auf die Festlegung des Gewässerraums beim eingedolten Schönenbach verzichtet.

1.5 Energiestandard

Unter § 8 Abs. 3 des Quartierplanreglements ist der für die Gebäude erforderliche Energie-Standard festgelegt. Der Regierungsrat stellt fest, dass folgende Formulierung von § 8 Abs. 3 QPR grundsätzlich im Quartierplanvertrag und nicht im Quartierplanreglement zu regeln ist: *«... oder [die Gebäude] haben alternativ die zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfades Energie» (SIA-Merkblatt 2040) einzuhalten. Der zur Anwendung kommende Energie-Standard ist mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe zu definieren. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist die Überprüfung und Einhaltung der Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfades Energie» mit einem Fachbericht eines externen Büros an die Gemeinde nachzuweisen.»*

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Kontrollfunktion bei Regelungen, die im Baubewilligungsverfahren nicht abschliessend geprüft werden können (z.B. SIA Effizienzpfad Energie mit Anforderungen an die Ausstattung von Wohnungen mit effizienten Beleuchtungsanlagen, Mobilitätskonzept

etc.) grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde ist, da die kantonale Baubewilligungsbehörde zum Zeitpunkt der Baueingabe die Anforderungen noch nicht abschliessend beurteilen kann. Weil die Gemeinde in diesem Fall Baubewilligungsbehörde ist, kann der Regierungsrat die entsprechenden Formulierungen im Quartierplanreglement gutheissen.

1.6 Bauten und Grabungen unterhalb des Grundwasserspiegels

Mit dem Quartierplan sind keine Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen. Sollte eine tiefere Fundierung notwendig werden (z.B. Pfahlgründungen unter den mittleren Grundwasserspiegel), so kann von der in den Quartierplanvorschriften erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (§ 21 kGSchV, Art. 43 GSchG und Anhang 4 Ziff. 211 GSchV). Der Regierungsrat weist deshalb darauf hin, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.

1.7 Verkehrsgutachten

Die Darstellungen zu den Auswirkungen des Zusatzverkehrs unter Kapitel 6.1 des Verkehrsgutachtens sind aus Sicht des Regierungsrats nicht ausreichend begründet, um die Erfüllung der Anforderungen einer erschliessungsmässig guten Überbauung gemäss § 37 Abs. 1 RBG nachzuweisen. Der Regierungsrat fordert die Gemeinde auf, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die konkreten Auswirkungen auf die unmittelbar betroffenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sowie die Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs auf die Knoten nach dem unmittelbaren Anschlussknoten eindeutig darzulegen.

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

2. Beschlüsse

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Reinach am 28. August 2017 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Schönenbach» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/13/0, 55/ZPS/2/5 (Quartierplan «Situation und Schnitte», Mutation zum Zonenplan Siedlung), 55/QR/13/0 und 55/LES/2/6 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) vorgesehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 6. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich