

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-1172

vom 5. September 2023

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften «Angensteinerplatz»

1. Erläuterungen

1.1. Der Einwohnerrat Reinach hat am 26. September 2022 die Quartierplanvorschriften «Angensteinerplatz» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Quartierplan mit Situation und Schnitten (1:500).

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 237 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 377 mit einer Gesamtfläche von 4'227 m². Als zulässige Nutzung sind 11'700 m² BGF festgelegt. Bei der Quartierplanung «Angensteinerplatz» handelt es sich um eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit einer Ausnützung von 277 %.

1.2. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

1.3. Mit Schreiben vom 24. März 2023 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügige Änderung: Anpassung von § 5 Abs. 3 lit. b Quartierplanreglement (QR) aufgrund der geänderten Bestimmungen der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) betreffend die Reduktion der zu erstellenden Anzahl Autoparkplätze bei Wohnbauten. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz, wurde mit demselben Schreiben bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. 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.

2.2 Grundwasserschutz

Der Quartierplan (QP) oder Teile davon liegen im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 Gewässerschutzverordnung). Aus den Planungsunterlagen

geht nicht hinreichend hervor, ob die quartierplanmässige Bebauung ohne Eingriffe unter dem mittleren Grundwasserspiegel umsetzbar ist. Der Regierungsrat hält fest, dass bei der Realisierung der Quartierplanung die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten sein wird. Im Baubewilligungsverfahren wird deshalb geprüft werden, ob das Vorhaben die gewässerschutzrechtlichen Voraussetzungen einhält. Dabei begründet die genehmigte Quartierplanung keinen Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel.

2.3 Verkehrs- und Mobilitätsgutachten

Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Stand: 27. November 2020) zeigt auf, dass auf bereits stark belasteten Kantonsstrassen-Knoten in der Umgebung eine leichte Mehrbelastung durch den QP auftritt. Der Regierungsrat nimmt zur Kenntnis, dass einzelne Massnahmen zur Erreichung eines optimierten Modal Split ergriffen werden und dass eine Obergrenze für die Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs vorgesehen ist.

2.4 § 4 Absatz 6 Quartierplanreglement, Erhaltenswerter Baum

In § 4 Abs. 6 QR wird für das Fällen des erhaltenswerten Baums eine Fällbewilligung des Gemeinderates gefordert. Für den Regierungsrat ist die Absicht der Gemeinde, den im QP festgelegten Baum erhalten zu wollen, nachvollziehbar. Ein Verfahren zur Fällbewilligung erhaltenswerter Bäume ist in der übergeordneten Gesetzgebung nicht vorgesehen. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird daher «Fällbewilligung» durch «Zustimmung» ersetzt.

2.3. § 5 Abs. 5 und 6 Quartierplanreglement, Controlling

Quartierpläne legen gemäss § 38 RBG für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Im Baubewilligungsverfahren müssen diese Nutzungs- und Bauvorschriften prüf- und anwendbar sein. Bei den verbindlichen Bestimmungen zum Controlling in § 5 Abs. 5 und 6 QR handelt es sich jedoch um Anforderungen und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschriften im eigentlichen Sinne darstellen. Vielmehr erstrecken sie sich explizit auf einen oder verschiedene Zeitpunkte mehrere Jahre nach einem bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Sollte eine Zielverfehlung festgestellt werden, soll dem Gemeinderat zudem eingeräumt werden, weitere Massnahmen verlangen zu können. Dafür bietet das Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft keine hinreichende gesetzliche Grundlage. Die Bestimmungen zum Controlling in § 5 Abs. 5 und 6 QR werden deshalb im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

Aus fachlicher Sicht ist es hingegen richtig, Verkehrs- und Mobilitätsmassnahmen nicht nur vorzusehen, sondern auch deren Wirkung zu überwachen und gegebenenfalls nachzusteuern (Monitoring und Controlling). Hierfür ist allerdings der Quartierplanvertrag das geeignete Instrument, Massnahmen nicht nur umzusetzen, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen und allenfalls zu justieren. Das Controlling wurde mit nahezu identischem Wortlaut im Quartierplanvertrag vereinbart. Somit ist die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts sichergestellt.

2.6 Verbindlicher Planinhalt, «Gefahrenzone Hochwasser (geringe Gefährdung)», § 7 Abs. 1

Quartierplanreglement, Gefahrenzone Überschwemmung

Im QP und im dazugehörigen QR werden unterschiedliche Bezeichnungen für die Gefahrenzone verwendet. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird zwecks einheitlicher Verwendung der Begriffe «Hochwasser» in der Planlegende des QP durch den Begriff «Überschwemmung» aus § 7 Abs. 1 QR «Gefahrenzone Überschwemmung» ersetzt.

3. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

20 /BUD

Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die vom Einwohnerrat Reinach am 26. September 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Angensteinerplatz» genehmigt. Er hält fest, dass bei der Realisierung der Quartierplanung die Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten ist.

4. Beschluss

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Reinach am 26. September 2022 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Angensteinerplatz» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/18/0, 55/ZPS/2/11 (Quartierplan), 55/QR/18/0 und 55/LES/2/11 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1. dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Erwägungen zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG (info@stierli-ruggli.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich