Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates
des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 3403 vom 3. November 1992

Gemeinde Reinach, Mutationen zu den Gesamtüberbauungen bzw. Ueberbauungen nach Vertragsplan "Aumatten", "In den Gartenhöfen", "Mischeli", "Pfeiffengarten" und "Surbaum" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Kürzeweg" bezüglich Ausnahmebestimmungen

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 24. Februar 1992 die Aenderungen der Ueberbauungsvorschriften zu den Gesamtüberbauungen bzw. Ueberbauungen nach Vertragsplan "Aumatten", "In den Gartenhöfen", "Mischeli", "Pfeiffengarten" und "Surbaum" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Kürzeweg" beschlossen.
Die Aenderungen der Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften bezwecken generell eine flexiblere Handhabung der zum Teil sehr starren Bestimmungen. Mit den vorliegenden Lösungen sollen einerseits Vorhaben mit energiesparender Wirkung im Sinne der kantonalen Ergänzungsbestimmung zu den Zonenreglements-Normalien 5/63 betreffend Nutzungsfreiheit bei Bauteilen im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie ermöglicht werden. Anderseits sollen auch generell Vorhaben ermöglicht werden, welche zur Steigerung der Wohnqualität in den fraglichen Ueberbauungen beitragen. Dabei können bauliche Veränderungen von präjudizieller Bedeutung nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

B. Nachdem die Referendumsfrist unbenützt abgelaufen war, wurde die öffentliche Planauflage in der Zeit vom 1. Juni 1992 bis 30. Juni 1992 durchgeführt. Die auswärtigen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 15. Mai 1992 auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Die Publikation erfolgte im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck Nr. 22 vom 29. Mai 1992 und im Kantonalen Amtsblatt Nr. 22 vom 27. Mai 1992. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

18 3. 80 140 000

C. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1992 ersucht der Gemeinderat Reinach um die regierungsrätliche Genehmigung der Aenderungen zu den vorangehend aufgeführten Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 ff des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft, sondern sie sind unter Beachtung gewisser Prinzipien grundsätzlich jederzeit abänderbar [BGE 90 I 333]. Besondere Verfahrensvorschriften, die bei den Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Deshalb gelten hiefür nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch die erwähnten Mutationen zu den Gesamtüberbauungs- und Quartierplanvorschriften - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Kriterien hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanänderungen erfüllt. Hinsichtlich den Gesamtüberbauungen bzw. den Ueberbauungen nach Vertragsplan muss darauf hingewiesen werden, dass diese entsprechend den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht vom Einwohnerrat sondern vom Gemeinderat beschlossen wurden. Im Zusammenhang mit den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen bzw. den Ueberbauungen nach Vertragsplan stellt sich somit die Frage, welches Verfahren bei der Aenderung dieser Planungen anzuwenden sei. Die Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion kam im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Schluss, dass - gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 - das heute geltende ordentliche Verfahren [Einwohnerratsbeschluss, Auflageverfahren, Genehmigung durch den Regierungsrat] anzuwenden sei. Der Regierungsrat schliesst sich diesen Ueberlegungen an.

1.2 In materiell-rechtlicher Hinsicht ist zu bemerken, dass in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden, aufgrund von diversen Verhandlungen [vgl. u. a. Aktennotiz vom 3. Juni 1991] die zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichten Mutationsvorlagen ausgearbeitet und bereinigt werden konnten. Die abschliessende Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat dementsprechend zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Es bleibt lediglich zu erwähnen, dass Konzepte von präjudizieller Bedeutung nebst einer entsprechenden Bewilligung vom Gemeinderat auch mit den zuständigen Instanzen des Amtes für Orts- und Regionalplanung

[Abteilungen Ortsplanung, Ortsbild und Objektplanung] zu bereinigen sind.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

:://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse vom 24. Februar 1992 des Einwohnerrates Reinach betreffend den Mutationen zu den Gesamtüberbauungen bzw. Ueberbauungen nach Vertragsplan "Aumatten", "In den Gartenhöfen", "Mischeli", "Pfeiffengarten" und "Surbaum" sowie zu den Quartierplanvorschriften "Kürzeweg" bezüglich Ausnahmebestimmungen im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/TZR/2/1 [Ueberbauung "Aumatten" nach Vertragsplan], 55/ZRS/1/8 [Ueberbauung "In den Gartenhöfen" nach Vertragsplan; öffentliche Urkunden vom 18.06.1959 und 23.11.1961], 55/GÜ/1/1 [Ueberbauung "Mischeli" nach Vertragsplan], 55/ZRS/1/9 [Ueberbauung "Pfeiffengarten" nach Vertragsplan; öffentliche Urkunde vom 22.03.1960] und 55/TZR/1/1 [Ueberbauung "Surbaum" nach Vertragsplan] sowie 55/QR/1/1 [Quartierplanreglement "Kürzeweg"] versehenen Mutationsblätter.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:
- Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
- Bauverwaltung Reinach,
  Hauptstrasse 13, 4153 Reinach
- Planungs- und Architekturbüro SSH AG,
  Fischmarkt 12, 4410 Liestal
- Landeskanzlei [Publikation]
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung [16]
- Bau- und Umweltschutzdirektion [2]

Der Landschreiber:

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1388 vom 27. April 1976

Gemeinde Reinach, Quartierplan-Vorschriften "Kürzeweg"

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 3. November 1975 den Quartierplanvorschriften "Kürzeweg" - bestehend aus dem Quartierplan (Situation 1:500), dem Fassadenplan 1:200 sowie dem Reglement - zugestimmt.

Die Quartierplanung umfasst das Areal der Parzelle Nr. 645 mit einer Fläche von 9'966 m2. Das Nutzungsmass für die Ueberbauung beträgt ca. 57 % und entspricht somit weitgehend der effektiven Nutzungsmöglichkeit der Grundzone. Vorgesehen ist die Erstellung von drei 4-geschossigen Wohnbauten mit insgesamt 48 Wohnungen nach den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaues, zwei unterirdische Einstellhallen mit total 76 Abstellplätzen sowie verschiedene Kinderspielplätze.

B. Das Auflageverfahren nach § 5 des kantonalen Baugesetzes wurde vom 17. November bis 17. Dezember 1975 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt Nr. 45 vom 13. November 1975 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 14. November 1975 publiziert. Die auswärtswohnenden Grundeigentümer der angrenzenden Parzellen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 14. November 1975 (Postquittung) auf die Auflage hingewiesen.

C. Mit Schreiben vom 30. Januar 1976 ersucht die Gemeinde Reinach um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Kürzeweg". Für weitere Einzelheiten sei auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3, 4 und 31 die Befugnis, Quartierpläne sowie dazugehörende Reglemente aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst durch die regierungsrätliche Genehmigung

18 11.75 100'000

in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfungsbefugnis beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtsmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Bei der Ueberprüfung der Rechtsmässigkeit hat der Regierungsrat insbesondere darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen.

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Einwohnerratsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Die formell- und materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanung sind erfüllt.

2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange ergibt ebenfalls keine Einwände.

:/: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die vom Einwohnerrat Reinach am 3. November 1975 beschlossene Quartierplanung "Kürzeweg" - bestehend aus Quartierplan, Fassadenplan und Reglement - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden für das betroffene Gebiet alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden bisherigen Vorschriften aufgehoben.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/1/0 (Quartierplan), 55/QP/1/0 (Quartierplanreglement), 55/ZP/1/6 (Zonenplanänderung) und 55/SP/0/10 (Strassennetzplanänderung) versehenen Pläne und Reglemente.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind - gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft - im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Reinach (3)
Grundbuchamt Arlesheim
Landeskanzlei
Bodenamt
Tiefbauamt
Regionalplanungsstelle beider Basel
Baupolizeiamt
Planungsamt (8)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-4