

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2020-292

vom 10. März 2020

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften «Dornacherweg»

1. Erläuterungen

A. Der Einwohnerrat Reinach hat am 28. Januar 2019 die Quartierplanvorschriften «Dornacherweg» beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan «Situation und Schnitte».

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 599 und 7873 mit einer Gesamtfläche von 9'981 m². Als zulässige Nutzung sind 11'400 m² BGF festgelegt.

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

C. Mit Schreiben vom 1. Juli 2019 unterbreitet der Gemeinderat Reinach die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), wurde mit Schreiben vom 29. Juli 2019 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

1. Wichtige Einzelbäume / Baumhain

Es ist festzuhalten, dass die Genehmigung des rechtsverbindlichen Planinhalts «Wichtige Einzelbäume / Baumhain – konzeptionell» keiner Bewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Abstands für Bäume gemäss § 134 EG ZGB gleichkommt. Die Standorte der Bäume sind daher im Rahmen der Aussenraumgestaltung zusammen mit dem Tiefbauamt festzulegen.

2. Rechtsverbindlicher Planinhalt – Lage variabel

Der Begriff «Lage variabel» lässt darauf schliessen, dass die Lage der betroffenen Festlegungen variabel bestimmt ist. Dies mag für Punktsignaturen richtig sein, da diese ohnehin keine exakte Lage festlegen und in der Umsetzung die nötige Flexibilität gewährleisten. Bei flächenhaften Festlegungen, wie «Interne Erschliessungswege» und «Besucherparkplätze / Kundenparkplätze oberirdisch», muss jedoch präzisiert werden, dass die äussere Abgrenzung der Fläche deren Lage abschliessend bestimmt. Hingegen bleibt die künftige Anordnung der entsprechenden Nutzung innerhalb der so bestimmten Fläche offen bzw. variabel.

3. Mobilitätskonzept in § 6 Abs. 3 lit. a Quartierplanreglement

Gemäss § 6 Abs. 3 lit. a Quartierplanreglement (QR) besteht für die Bauherrschaft die Möglichkeit, im Baubewilligungsverfahren mit der Vorlage eines Mobilitätskonzepts die Anzahl der Stammparkplätze pro Wohnung zu reduzieren. Die Quartierplanung wurde vom Gemeinderat am 28. August 2018, vom Einwohnerrat am 28. Januar 2019 erlassen. Am 1. Januar 2019 ist § 70 Abs. 2^{bis} der Verordnung zum RBG (RBV) in Kraft getreten. Demgemäss kann bei Quartierplanungen ein spezieller Bedarf Stammparkplätze pro Wohnung als Mindestzahl festgelegt werden, wenn verschiedene Bedingungen erfüllt sind, u.a. wenn im Rahmen der Quartierplanung (d.h. spätestens mit dem Genehmigungsantrag) ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten vorgelegt wird. Es ist nachvoll-

ziehbar, dass sich vorliegend Erarbeitungs- und Erlasszeitpunkt der Quartierplanung mit dem Inkrafttreten der Verordnungsbestimmung überschneiden haben. Entsprechend wurden die an der Quartierplanung Beteiligten mit E-Mail vom 4. September 2019 über diese Diskrepanz informiert. Gleichzeitig wurde – im Sinne einer pragmatischen Lösung – darum gebeten, ein solches Gutachten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens noch nachzureichen, damit die fragliche Bestimmung von § 6 Abs. 3 lit. a QR – in Erfüllung der Kriterien gemäss § 70 Abs. 2^{bis} RBV – im Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden kann. Mit E-Mail vom 18. Februar 2020 wurde nun durch die Gemeinde und Bauherrschaft mitgeteilt, dass die Möglichkeiten der Parkplatzreduktion in der Zwischenzeit geprüft worden seien. Aus verschiedenen Gründen stellte sich dabei heraus, dass auf eine Reduktion verzichtet werden müsse. Somit ist festzustellen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat kein Mobilitätskonzept vorliegt und folglich die Möglichkeit der Parkplatzreduktion im Baubewilligungsverfahren resp. gestützt auf § 70 Abs. 2^{bis} RBV nicht ausgeschöpft werden kann.

4. Energiestandard in § 7 Abs. 3 Quartierplanreglement

Es ist Folgendes zu bemerken: Die Einhaltung der Energievorschriften muss zum Zeitpunkt eines Baubewilligungsverfahrens durch die kantonale Fachstelle abschliessend geprüft werden können. Insofern kann der Kanton bei vorliegender Quartierplanung die gesetzlichen Anforderungen und den Anteil an erneuerbarer Energie prüfen. Die Einhaltung des Minergie-ECO-Standards ist hingegen durch die Gemeinde Reinach zu prüfen.

2. Beschluss

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Reinach am 28. Januar 2019 beschlossenen Quartierplanvorschriften «Dornacherweg» werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 55/QP/16/0, 55/ZPS/2/8 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung) und 55/QR/16/0, 55/LES/2/9 (Quartierplanreglement, Mutation zum Lärmempfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare des Planes und des Reglements.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrats 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
- BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer, Gemeindestrasse 25, 8053 Zürich
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung, Loredana Barbato
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich