

|                           |     |     |     |    |
|---------------------------|-----|-----|-----|----|
| Techn. Verwaltung Reinach |     |     |     |    |
| Eingang 0 6. Nov. 2018    |     |     |     |    |
| GL                        | ASI | BIR | IVE | MA |
| RUK                       | SBS | WS  | WV  |    |

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat  
Hauptstrasse 10  
4153 Reinach

Liestal, 31. Oktober 2018  
BUD/ARP//e

|                         |                 |            |  |
|-------------------------|-----------------|------------|--|
| Gemeinde Reinach        |                 |            |  |
| 0 6. NOV. 2018          |                 |            |  |
| Visum                   | Lauf-Nr.        | Archiv-Nr. |  |
|                         | 258             |            |  |
| Allgemeine Verwaltung   |                 |            |  |
| GL                      | FRP             | S          |  |
| BS                      | IT              | G          |  |
| Ste                     | K&B             |            |  |
| PD+Co                   | Kom             |            |  |
| F&R                     | B               |            |  |
| X Technische Verwaltung |                 |            |  |
| GL                      | MA              | WS         |  |
| BIR                     | RUK             | WV         |  |
| IVE                     | SBS             | WVR        |  |
| Zirkulation             |                 |            |  |
| GP                      | Info GR-Sitzung |            |  |
| GR alle                 | Ressort         |            |  |

## Gemeinde Reinach, Zonen mit Quartierplanpflicht Stellungnahme zum Schreiben vom 26. September 2018

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 26. September 2018 haben Sie uns um eine generelle Einschätzung und Beantwortung der von Ihnen aufgeführten Fragestellungen betreffend des kommunalen Postulats «Prüfung um Alternativen zu den Quartierplanungen» gebeten.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme und beantworten Ihre Fragen wie folgt:

- 1) Wäre es aus Sicht der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit überhaupt möglich, Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP), die im Rahmen der Zonenplanrevision 2015 erlassen wurden, nun bereits wieder umzuzonen?**

Umzonungen nach einer kürzlich genehmigten Ortsplanungsrevision sind möglich, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ansonsten wird gegen die Grundsätze der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit verstossen.

Der ZQP-Festlegung liegt eine gesamtheitliche Siedlungsplanung zugrunde, die auf die zukünftige Entwicklung der nächsten 15 Jahre ausgerichtet ist. Eine generelle Umzonung der ZQP wäre nur gerechtfertigt, wenn sich die zum Zeitpunkt der Zonenplanrevision gegebenen Verhältnisse erheblich geändert hätten und diese Veränderung damals nicht absehbar gewesen wäre. Wenige Jahre nach der Zonenplanrevision kann nicht damit gerechnet werden, dass sich die Verhältnisse entsprechend stark geändert haben. Deshalb ist eine generelle Umzonung der ZQP in absehbarer Zeit kaum möglich.

- 2) Entspräche die Umzonung der mit einer ZQP belegten Areale in die Regelbauweise den kantonalen Vorgaben?**

§ 15 Absatz 2 RBG sieht vor, dass die Gemeinden die verdichtete Bauweise fördern, soweit dem nicht Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes oder andere übergeordnete Planungsziele entgegenstehen. Nach § 15 Absatz 3 RBG muss die verdichtete Bauweise eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfü-

gung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten. Zudem ist die verdichtete Bauweise insbesondere durch Quartierpläne oder Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sicherzustellen. Dieses Ziel, die Schaffung wohnlicher Siedlungen, ist ausserdem im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Art. 1 und 3) und im KRIP (Objektblatt S2.1) verankert.

Die ZQP wurden an Standorten ausgewiesen, die sich im Rahmen der Zonenplanrevision als dafür geeignet erwiesen haben, mittels Festlegung von Quartierplänen diesen gesetzlichen Anforderungen von qualitativ hochwertigem, verdichtetem Bauen gerecht zu werden. Eine Umzonung in die Regelbauweise würde an den einzelnen Standorten nicht generell diesen Anforderungen entsprechen. Es müsste im Einzelfall abgeklärt und begründet werden, weshalb aus heutiger Sicht die gesamtheitliche Siedlungsplanung nicht mehr gelten soll.

**3a) Welche Verbindlichkeit haben die Aussagen im kommunalen Richtplan Reinach und im kantonalen Richtplan diesbezüglich (z.B. Planungsgrundsatz KRIP der Siedlungsentwicklung nach innen und optimierten Nutzung)?**

Inhalte von Richtplänen – seien sie kommunal oder kantonal – sind immer behördenverbindlich. Kommunale Zonenvorschriften dürfen deshalb nicht im Widerspruch zu deren Inhalten stehen, ansonsten können sie durch den Regierungsrat nicht genehmigt werden.

**3b) Wenn eine Umzonung in Regelbauweise möglich wäre: könnten die Areale gegenüber den umliegenden Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen aufgezont werden, um trotzdem eine verdichtete Bebauung zu erreichen?**

Gemäss den Planungsgrundsätzen im KRIP sind insbesondere generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften nur vorzunehmen, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität (Lärm, Luft, räumliche und bauliche Qualitäten) nicht verringert wird. Ohne Quartierplanung wäre es für die Gemeinde umso schwieriger, entsprechende Qualitäten einzufordern, d.h., die Erfahrung zeigt, dass solche Areale zwar dicht überbaut werden, die Wohnqualität jedoch stark vernachlässigt wird.

**3c) Ist eine grössere unüberbaute Fläche Rechtfertigung genug, um für die Areale auch eine deutlich höhere Nutzung zu definieren (z.B. W7 oder W8) als in den angrenzenden Wohn- und Wohn-Geschäftszonen?**

Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und die bestehende Siedlungsstruktur eingehend berücksichtigen. Damit ist eine grössere, unbebaute Fläche nicht Rechtfertigung genug, eine deutlich höhere Nutzung zu definieren (siehe auch 3b).

**3d) Was bedeuten diesbezüglich die KRIP-Planungsgrundsätze, dass die verdichtete Bauweise eine hohe Qualität in Siedlungsstruktur und Architektur aufweisen soll bzw. dass generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften nur vorzunehmen sind, wenn aufgezeigt werden kann,**

***dass dadurch die Wohn- und Umweltqualität nicht verringert wird?***

Mit der Anpassung des Raumplanungsgesetzes des Bundes, welche im Jahre 2014 in Kraft trat, wird der Fokus der räumlichen Entwicklung verstärkt auf die Siedlungsbegrenzung bzw. die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 RPG) gelegt.

Der kantonale Richtplan muss neu eine hochwertige Siedlungsentwicklung sicherstellen, er muss die Siedlungserneuerung stärken und Siedlungsentwicklung und Verkehr aufeinander abstimmen (Art. 8a RPG). Wie dies genau zu erfolgen hat, ob mittels Aufzonungen oder Quartierplanungen, liegt in der Kompetenz der Gemeinden. Je höher die Nutzungen definiert sind, umso stärker ist aber auf die Qualität (städtebaulich, architektonisch, aussenräumlich) zu achten. Dabei sind insbesondere Mehrwerte für die Bewohnerschaft und die Bevölkerung (ansprechende Architektur, städtebauliche Einbettung) als Kompensation der gewährten Mehrnutzung zu schaffen. Dies ist in jedem Einzelfall neu zu überlegen und zu definieren.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist.

Freundliche Grüsse



Philippe Pfister