

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 153

vom 21. Januar 1997

Gemeinde Bubendorf, Mutation des Teilzonenplans Bad Bubendorf, Erweiterung der Hotelzone und Grünzone

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 17. Juni 1996 die Mutation des Teilzonenplans Bad Bubendorf beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Erweiterung der Hotelzone (Parkierungsanlage) und der Grünzone.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 22. Juli 1996 bis 21. August 1996 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 29 vom 18. Juli 1996 und im Amtsanzeiger Nr. 15 vom 19. Juli 1996 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. Juli 1996) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 9. Oktober 1996 unterbreitet der Gemeinderat Bubendorf den vorliegenden Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. 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 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Zonenpläne aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Zonenpläne unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch Mutationen von Zonenplänen - 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 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 Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 7. Mai 1996 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Umgebungsgestaltung, Einbettung der Parkierungsanlage

Die geplante Betriebsvergrößerung von Bad Bubendorf, bzw. die dazu notwendigen Hochbauten, bedingen die Aufhebung bestehender Parkplätze. Durch die Erweiterung (ca. 30 Gästezimmer und 10 neue Arbeitsplätze) entsteht zudem ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen. Aus geologischen und bautechnischen Gründen wäre bei einer unterirdischen Einstellhalle mit grössten Schwierigkeiten zu rechnen. Der zusätzliche Parkraum kann somit nicht innerhalb der bestehenden Hotelzone realisiert werden.

Aufgrund der Bedeutung von Bad Bubendorf ist der Regierungsrat der Auffassung, dass eine Erweiterung der Hotelanlage und der damit zusammenhängende zusätzliche Bedarf an Parkraum im öffentlichen Interesse liegt. Mit einer Erweiterung der Hotelzone im Südwesten und den zugehörigen Vorschriften, können die zonenrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die notwendige Parkierungsanlage zu realisieren.

Die geplante Parkierungsanlage liegt allerdings im Sichtbereich eines Kulturdenkmals. Gemäss § 9 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992 dürfen geschützte Kulturdenkmäler durch bauliche oder technischen Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Mit der geplanten Parkierungsanlage ist eine ungünstige Wirkung auf das Kulturdenkmal zu befürchten. Im Südwesten grenzt die erweiterte Hotelzone zudem, gemäss kommunalem Zonenplan Landschaft, an eine Landwirtschaftszone mit überlagertem Landschaftsschutz. Um eine optimale Einbettung der Anlage zu erreichen, und um die Beeinträchtigung möglichst gering zu halten, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsgestaltungsplan mit den zuständigen kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege und Abteilung Natur- und Landschaftsschutz des Amtes für Orts- und Regionalplanung) zu erarbeiten.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

- :/ / :
1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf vom 17. Juni 1996 betreffend die Mutation des Teilzonenplans Bad Bubendorf im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/TZP/1/4 und 16/ZPL/1/7 (Mutation Erweiterung Hotelzone und Grünzone) versehenen Exemplare der Pläne.
 4. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf
- Furler und Partner, Architektur AG, Gitterlistrasse 5, 4410 Liestal

- Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, Postfach, 4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Frenkendörferstrasse 20, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Kantonale Denkmalpflege
- Amt für Orts- und Regionalplanung (9)
(4 Archiv, ZD, OK, OP, NL, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

