

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0486

vom 01. April 2014

Gemeinde Buus, Zonenplan und Zonenreglement Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Buus hat am 12. Juni 2013 den Zonenplan und das Zonenreglement Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Revision der Zonenvorschriften Landschaft.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. Juli bis 13. August 2013 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 28 vom 11. Juli 2013 und im Bezirksanzeiger vom 10. Juli 2013 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist hat [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] eine Einsprache eingereicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte nicht zu deren Rückzug.

C. Mit Schreiben vom 14. November 2013 unterbreitet der Gemeinderat Buus die oben genannten Zonenvorschriften Landschaft zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit, etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Die materiell-rechtlichen Aspekte werden in den folgenden Erwägungen abgehandelt.

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Zonenplan und zum Zonenreglement Landschaft Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 19. Januar 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

1.3 Naturschutzzone im Gebiet "Seematten"

Das kantonal geschützte Naturschutzgebiet "Seematten" wurde zur Orientierung in den Zonenplan Landschaft aufgenommen. Die rechtskräftige Naturschutzzone Nr. 13 im Gebiet "Seematten" wurde hingegen vollumfänglich gestrichen, obwohl diese teilweise ausserhalb der kantonal geschützten Fläche liegt. Der grösste Teil der extensiven Wiesen sind kantonale Öko-Objekte mit Bewirtschaftungsvereinbarungen. Der Gemeinderat wird daher angehalten, bei der nächsten Mutation oder Revision der Zonenvorschriften Landschaft die entsprechenden Flächen auf den Parzellen Nrn. 3837 und 3540 wieder einer Naturschutzzone zuzuweisen.

1.4 Geschützte Hecken und Feldgehölze

Nach § 13 Absatz 3 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991 ist es untersagt, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Zudem ist es nach § 13 Absatz 1 NLG verboten, geschützte Naturobjekte in ihrem Bestand zu gefährden, ihren Wert oder ihre Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. Unter anderem ist eine Beweidung von geschützten Hecken und Feldgehölzen demzufolge nicht zulässig. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher im Sinne einer redaktionellen Korrektur in Ziffer 12 Absatz 2 des Zonenreglementes Landschaft der Begriff "vollflächige" (bei der als nicht zulässig aufgeführten Beweidung) gestrichen.

1.5 Natur-, Uferschutzzonen, Hecken und Feldgehölze

Neuere Studien haben gezeigt, dass die modernen Mähmaschinen mit sogenannter Aufbereitungsfunktion (Trommelmäher, Mähaufbereiter und Schlegelmäher) ausgestattet sind. Durch die Aufbereitung des Schnittgutes werden überdurchschnittlich viele Kleintiere (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) verletzt oder gar getötet. Es wird daher darauf aufmerksam gemacht, dass in Schutzzonen nur Mähmaschinen ohne Aufbereitungsfunktion zur Anwendung kommen dürfen. Insbesondere in Bewirtschaftungsverträgen ist deshalb die Verwendung von Mähmaschinen mit Aufbereitungsfunktion für die Pflege von Naturschutzonen zu verbieten.

1.6 Anhang mit Objektblättern zu Naturschutzonen

Im Anhang werden für die Schutzzonen Schutzziele und –massnahmen verbindlich festgelegt. Die Massnahmen sind jedoch sehr rudimentär und lassen für die Pflege meist viel Spiel-

raum offen. Speziell bei Bewirtschaftungsverträgen ist daher das Naturinventar und gegebenenfalls der Anhang des Zonenreglementes Landschaft vom 21. Januar 1992 beizuziehen. Spätestens bei der nächsten Überarbeitung des Zonenreglementes sind entsprechende Ergänzungen aufzunehmen.

1.7 Wald

Die Naturschutzzonen N3 und N10 sind teilweise mit Wald bestockt und daher in Ziffer 11 (Naturschutzzone im Wald) des Zonenreglementes Landschaft aufgeführt. In den detaillierten Beschreibungen im Anhang sind jedoch nur Schutzbestimmungen und -massnahmen zu Magerwiesen enthalten. Somit kann Ziffer 11 Absatz 5 für die Waldflächen nicht umgesetzt werden. Der Gemeinderat wird daher angewiesen, im Anhang für die Naturschutzzonen N3 und N10 zusätzliche Bestimmungen zum Wald aufnehmen zu lassen.

Die statische Waldgrenze gemäss Verfügung Nr. 46 vom 20. November 2013 im Gebiet "Wibital" ist nicht dargestellt, müsste aber gemäss § 4 Absatz 2 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG) vom 11. Juni 1998 in den Nutzungsplan eingetragen werden. Der Gemeinderat wird angewiesen, die statischen Waldgrenzen zur Orientierung im Zonenplan Landschaft darzustellen. Im Übrigen gilt im Bereich der Landwirtschaftszone gemäss Bundesgesetz über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 die dynamische Waldgrenze.

Der für die Gemeinde Buus massgebende Waldentwicklungsplan (WEP) wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1683 vom 22. Oktober 2013 genehmigt und per 1. November 2013 in Kraft gesetzt. Der WEP ist somit als rechtskräftige Vorgabe zu berücksichtigen. In dem Sinne sind die Kommentare zu den Ziffern 4 und 11 im Zonenreglement Landschaft nicht zutreffend und irreführend. Die verschiedenen Waldfunktionen wurden im WEP-Prozess bereits aufeinander abgestimmt und räumlich festgelegt. So ist insbesondere auch die Abstimmung der Vorrangfunktion "Naturschutz" bereits erfolgt. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird daher der letzte Satz im ersten Absatz im Kommentar zu Ziffer 4 und der Kommentar zu Ziffer 11 gestrichen.

1.8 Spezialzone Rebbau

Bei der Spezialzone Rebbau handelt es sich um eine besondere Art der Landwirtschaftszone. Die Zonenkonformität der Nutzungen sowie von Bauten und Anlagen richten sich nach dem RPG. Daher sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung des Rebberges dienen.

1.9 Spezialzonen Waldgrotte und Waldegg

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgelegten Kriterien für zulässige Bauten und Anlagen kumulativ einzuhalten sind. Ausserdem muss in der Spezialzone Waldgrotte der regionale Bedarf für allfällige weitere Bauten und Anlagen im Rahmen des Planungsverfahrens ermittelt und entsprechende Festlegungen ins Zonenreglement aufgenommen werden.

1.10 Freihaltezone

Der Satz "Falls es den Schutzzielen der kantonalen Vorranggebiete Landschaft dient, können neue landwirtschaftliche Bauten auch an anderen Standorten realisiert werden." ist unvollständig und missverständlich. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass Standorte für neue Aussiedlungen zwingend im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen sind (Kantonaler Richtplan(KRIP)-Objektblatt L3.2 Vorranggebiet Landschaft Planungsgrundsatz c).

1.11 Spezielle Nutzungs-, Planungs- und Bauvorschriften

Bei Neubauten in der Landwirtschaftszone legt die Gemeinde in Ziffer 23 Absatz 3 des Zonenreglementes Landschaft nebst den Einpassungsvorschriften auch Maximalmasse für Aufschüttungen und Abgrabungen fest, von denen in steilen Hanglagen ausnahmsweise

abgewichen werden kann. Im Planungsbericht wird nicht erläutert, weshalb man diese Bestimmungen festlegt und wie die Maximalmasse zustande gekommen sind. Grundsätzlich sind Massvorschriften in der Landwirtschaftszone wenig sinnvoll, da die Grösse der Bauten betrieblich bedingt ist. Nach Artikel 25 Absatz 2 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. In diesem Verfahren wird auch beurteilt, ob sich die Bauvorhaben in die Landschaft einpassen. Dabei ist die Baubewilligungsbehörde nicht an festgelegte Masse gebunden und kann frei darüber entscheiden.

1.12 Standort Kleinwindkraftanlage

Im orientierenden Planinhalt ist ein "Standort Kleinwindkraftanlage" dargestellt. Dieser liegt nach Kantonaalem Richtplan in einem Vorranggebiet Landschaft. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der Eintrag "Standort Kleinwindkraftanlage" im Sinne einer redaktionellen Korrektur gestrichen.

1.13 Strassennetzplan Landschaft

Die Gemeinde wird darauf aufmerksam gemacht, dass sie gemäss KRIP-Objektblatt V3.2 verpflichtet ist, die im Kantonalen Richtplan festgesetzten Wanderwege in ihren Strassennetzplan zu übernehmen. Sie erweitert dazu ihren Strassennetzplan über das ganze Gemeindegebiet und passt ihr Strassenreglement an. In der Gemeinde Buus fehlen die Wanderwege ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes. Der Strassennetzplan und das Strassenreglement sind deshalb entsprechend zu ergänzen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

Keine Bemerkungen.

III.

Unerledigte Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindebeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziffer 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Inte-

resse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG nicht standhalten.

Zur unerledigten Einsprache ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED]
Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es wird beantragt, § 9 des Zonenreglementes wie folgt zu ergänzen:

Absatz 1: Die Spezialzone Waldgrotte dient dem Erhalt der Waldgrotte als Ausflugsziel, Restaurations- [REDACTED]. Bauten und Anlagen sind gestattet, wenn sie ...

Absatz 2: [REDACTED]
[REDACTED]

Zudem wird beantragt, die gemäss Zonenplan Landschaft ausgewiesene Spezialzone Waldgrotte - unter Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes – südlich des Wohnhauses auf den heutigen Bereich von Spielplatz, Käfigen und Volieren zu erweitern.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Waldgrotte sei als Ausflugsziel in den Kantonalen Richtplan (KRIP) aufgenommen worden. Gemäss diesem sollen die Ausflugsziele im Jura in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet dienen und können Bauten und Anlagen für den Ausflugsbetrieb umfassen. Neben der Waldgrotte würden in der Liste diverse weitere Ausflugsziele angeführt, welche – unter anderem – über Hotel-/Gästezimmer verfügen. Exemplarische seien etwa Bad Ramsach (Häfelfingen) oder Bad Schauenburg (Liestal) genannt. Es würde daher also nicht zutreffen, dass der Betrieb von Gästezimmern durch den Kantonalen Richtplan nicht gedeckt wäre. Die Infrastruktur für einen sanften Tourismus könnte im vorliegenden Fall – ohne neue Bauten bzw. Erweiterungen – auf der Basis der bereits bewilligten Wohnfläche problemlos erreicht werden.

Was die Verlängerung der Spezialzone betreffen würde, so werde dies von der Gemeinde abgelehnt, weil dies der "räumlichen Konzentration von Bauten und Anlagen" widersprechen sowie zusätzliche neue Bauten und Anlagen ermöglichen würde. Dazu sei festzuhalten, dass der fragliche Bereich bereits heute als Kinderspielplatz genutzt werde. Dahinter würden annähernd auf der gesamten Länge bis zum Wald diverse Käfige und Volieren stehen. Bereits aufgrund der Besitzstandsgarantie könnte dieser Bereich nicht einfach unbesehen ausgeklammert werden. Geplant sei im fraglichen Bereich die Erstellung einer Minigolfanlage. Die vorhandenen Käfige und Volieren würden der Minigolfanlage weichen, so dass die Anzahl von sichtbaren Bauten sogar wesentlich reduziert würde. Die Anlage wäre damit landschaft-

lich weit weniger auffällig als die in diesem Bereich bestehenden Bauten. Auf der anderen Seite würde das Freizeitangebot in der Gemeinde ohne zusätzliche Belastung eine weitere Steigerung erfahren. Dem Anliegen des Gemeinderates, nicht einfach eine "Blankobewilligung" zu erteilen, könnte mit einem entsprechenden zusätzlichen Passus im Reglement Rechnung getragen werden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Nach Objektblatt L4.1 des Kantonalen Richtplanes (KRIP) vom 8. September 2010 ist die Waldgrotte in Buus ein Ausflugsziel im Jura. Die Ausflugsziele dienen gemäss den Planungsgrundsätzen im KRIP in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet. Sie können Bauten und Anlagen für den Ausflugsbetrieb umfassen. Bauten und Anlagen müssen der Öffentlichkeit offen stehen und einem regionalen Bedarf entsprechen.

Mit dem erwähnten Eintrag im KRIP geht es also primär darum, das bestehende Restaurant als Verpflegungsmöglichkeit für Wanderer zu erhalten und planerisch zu sichern. Gästezimmer hingegen gehören nicht zu einem Ausflugsziel im Sinne des KRIP. Ausserdem gehört ein [REDACTED] in die Bauzone und ist nicht auf einen Standort ausserhalb des Siedlungsgebietes angewiesen.

Die vom Einsprecher erwähnten Ausflugsziele, die auch über Gästezimmer verfügen, lassen sich nicht mit der Waldgrotte vergleichen. Sowohl das "Bad Schauenburg" (Tagungszentrum und Hotel, ehemals Bäderhotel) wie auch das "Bad Ramsach" (Seminarhotel und Kurbetrieb) sind nicht nur klassische Ausflugsziele. Es sind in erster Linie Tagungszentren und Seminarhotels. Das Bad Ramsach besitzt zudem ein Mineralheilbad mit eigener Quelle und ist dementsprechend auch auf Kurbetrieb ausgerichtet. Ebenso war das Bad Schauenburg aufgrund seines Heilwassers lange Zeit ein Bäderhotel. Für die beiden Hotels wäre daher auch ohne Eintrag im KRIP die Festlegung einer Spezialzone möglich. Im Übrigen wurden die beiden Bäderhotels längst vor Inkrafttreten des KRIP bewilligt.

Zur beantragten Verlängerung der Spezialzone Waldgrotte ist Folgendes zu bemerken:

Bei der Festlegung der Spezialzone hat sich die Gemeinde im Wesentlichen auf die zwei bestehenden Hauptbauten und den Parkplatz beschränkt. Diese Ausscheidung genügt für den Betrieb des Ausflugsziels vollkommen und ist aus planerischer Sicht zweckmässig. Es ist auch angebracht, Bauten und Anlagen räumlich zu konzentrieren und die Fläche möglichst auf ein Minimum zu beschränken.

Im Übrigen haben bestehende bewilligte Bauten und Anlagen Besitzstandsgarantie. Ausserdem ist zweifelhaft, ob bei einer Minigolfanlage der regionale Bedarf gemäss KRIP-Objektblatt L4.1 nachgewiesen werden könnte.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

- ://:
1. Die Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
 2. Der von der Einwohnergemeindeversammlung Buus am 12. Juni 2013 beschlossene Zonenplan Landschaft und das Zonenreglement Landschaft werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 18/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft) und 18/ZRL/2/0 (Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

4. Aufgehoben werden der Zonenplan Landschaft (18/ZPL/1/0) und das Zonenreglement Landschaft (18/ZRL/1/0) inkl. der dazugehörenden Mutationen.
5. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.
6. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED] (eingeschrieben)
- Gemeinderat Buus, 4463 Buus
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- VGD, Amt für Wald beider Basel
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter