

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 724

vom 3. Mai 2005

Gemeinde Bubendorf, Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Strassen- netzplan und Strassenreglement Siedlung & Landschaft und Mutationen "Ufer- schutzzzone Pläne 1 bis 7", "OeWA- Zone Friedhof" und "OeWA-Zone Spiel/Sport" zum Zonenplan Landschaft.

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf hat am 13. September 2004 den Zonenplan und das Zonenreglement Siedlung, den Strassennetzplan und das Strassenreglement Siedlung & Landschaft und die Mutationen "Uferschutzzzone Pläne 1 bis 7", "OeWA-Zone Friedhof" und "OeWA-Zone Spiel / Sport" zum Zonenplan Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtüberarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung inkl. Kernzone und der OeWA-Zonen am Rande der Bauzone, aufgrund veränderter Verhältnisse und Bedürfnisse, die Erweiterung des Strassennetzplanes und -reglementes auf das gesamte Gemeindegebiet, die Anpassung vorgenannter Planungen an das am 8. Januar 1998 in Kraft getretene Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und die Ausscheidung einer Uferschutzzzone entlang der Hinteren und Vorderen Frenke aufgrund kantonaler Vorgaben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 27. September 2004 bis 26. Oktober 2004 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 39 vom 23. September 2004 und im Gemeindeanzeiger vom 24. September 2004 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 20. September 2004 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Erbgemeinschaft Oskar und Bertha Huber-Gisin, bestehend aus

- a) [REDACTED]
- b) [REDACTED]
- c) [REDACTED]
- d) [REDACTED]
- e) [REDACTED]
- f) [REDACTED]
- g) [REDACTED]
- h) [REDACTED]
- i) [REDACTED]
- j) [REDACTED]
- k) [REDACTED]
- l) [REDACTED]
- m) [REDACTED]

alle vertreten durch [REDACTED]

2. [REDACTED] [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen wurden am 11., 19. und am 30. November 2004 durchgeführt. Mit den Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2004 unterbreitet die Gemeinde Bubendorf die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und Behandlung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). 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.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung, mit Ausnahme der gemeinsamen Einsprache von [REDACTED] erfüllt. Die Einsprecher der vorgenannten Einsprache sind als Mitglieder der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Einsprachen von Erbgemeinschaften müssen jedoch von allen Mitgliedern oder einer von allen bevollmächtigten Vertretung unterschrieben werden. [REDACTED] haben die Einsprache unterschrieben, die Unterschrift von [REDACTED] ist ausstehend. Gemäss mündlicher Bestätigung des Gemeinderates Bubendorf liegt auch keine entsprechende Vollmacht vor. [REDACTED] sind als Einzelpersonen somit nicht zur Einsprache legitimiert, womit eine der Eintretensvoraussetzungen nicht gegeben ist. Auf die Einsprache kann folglich nicht eingetreten werden. Der Regierungsrat weist aber darauf hin, dass die von den Einsprechenden beanstandete Zuteilung der Parzelle [REDACTED] in eine Zone mit Quartierplanpflicht und die Ausscheidung einer Uferschutzzone auf Parzelle [REDACTED] sinngemäss in den Ziff. 4.3 und 4.5 der Einsprachebehandlung behandelt wird und demnach auch bei Vorhandensein einer Einsprachelegitimation die Einsprache abzuweisen gewesen wäre.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Planungsvorhaben der Gemeinde Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 13. Mai 2004 und auf die Besprechung vom 13. Mai 2004 zwischen Vertretern des Gemeinderates Bubendorf, dem privaten Planungsbüro und Vertretern der Bau- und Umweltschutzdirektion verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung nur teilweise berücksichtigt.

1.3 Bebauungsziffer (Zonenreglement Siedlung Ziffer 4.1.4)

In Ziff. 4.1.4, Abs. 3 des Zonenreglementes Siedlung werden die Freiflächen für Nebenbauten definiert. Lit. a beschreibt für Nebenbauten freistehende oder am Hauptkörper angebaute Bauten. Lit. b beschreibt demgegenüber Nebenbauten, welche im Hauptbau untergebracht

sind, z.B. Garagen. Lit. b birgt die Problematik, dass im Hauptbau integrierte Nebenbauten in der Folge zum Hauptbau mutieren, d.h. der Anspruch auf Freiflächen für Nebenbauten grundsätzlich weiter gegeben ist, womit die Bebauung unkontrollierbar ist. Zusätzlich kann der im Hauptbau integrierte Nebenbau wegen fehlender Nutzungsangaben nicht klar definiert werden. Aufgrund vorgenannter Tatsachen ist eine eindeutige Überprüfung der Ziffer 4.1.4, Abs. 3 lit. b nicht möglich. Die Bestimmung in vorgenannter Ziffer ist nicht klar auslegbar und widerspricht damit dem Gebot der Rechtssicherheit.

Ziff. 4.1.4, Abs. 3 lit. b des Zonenreglementes Siedlung, wird aus vorgenannten Gründen von der Genehmigung ausgenommen.

1.4 Erhaltenswerte Bauten (Zonenreglement Siedlung Ziffer 5.1.6)

In § 5 des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes (DHG; SGS 791) wird abschliessend aufgezählt, wodurch der Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern erreicht werden kann. Es sind dies folgende drei Möglichkeiten: "1. Die Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen (lit. a)", "2. Die Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (lit. b)" und "3. Der Erwerb (lit. c)". Die Aufnahme in das Inventar wird durch den Regierungsrat vorgenommen. Zu den Kulturdenkmälern sind gemäss § 4 DHG auch einzelne Gebäudeteile zu zählen. Die Gemeinden können demnach die kommunal schützenswerten Kulturdenkmäler in die Zonenpläne aufnehmen oder erwerben. Beides bedarf eines Gemeindeversammlungsbeschlusses, d.h., der Gemeinderat hat, entgegen der Bestimmung von Ziffer 5.1.6, Abs. 3 des Zonenreglementes Siedlung, auch in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege, nicht die Kompetenz, Gebäudeteile im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als schützenswert einzustufen. Möchte die Gemeinde einzelne Gebäudeteile, welche von kommunalen Interesse sind schützen, so hat sie dies im Rahmen einer Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung zu tun. Die zu schützenden Einzelobjekte sind mit einer Signatur im Zonenplan zu markieren und das Zonenreglement ist mit einer zugehörigen Schutzbestimmungen zu ergänzen. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen über den Erlass der Zonenvorschriften.

Entsprechend der gemachten Erwägungen steht die Bestimmung Ziffer 5.1.6 Abs. 3 des Zonenreglementes Siedlung im Widerspruch zu § 5 des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes (DHG; SGS 791) und wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

1.5 Ortskern von regionaler Bedeutung Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaft (Zonenreglement Siedlung Ziffer 5.1.10)

Im Zonenreglement Siedlung wird in Ziff. 5.1.10 Abs. 1 die "Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern" (ARP 1993) und die "Wegleitung Teilzonenplanung Ortskern" (ARP 2002) als richtungsweisend für die Dachgestaltung beschrieben. Diese Verknüpfung ist aufgrund der Tatsache, dass sich die Wegleitung auf das Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) abstützt korrekt. Demgegenüber stehen jedoch die in Abs. 3 gemachten Vorgaben. Die dort beschriebenen Maximalmasse für einzelne Bauteile überschreiten die kantonalen Empfehlungen um bis zu 100%. Mit den geplanten möglichen Massvorschriften ist eine ungünstige Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten, was gemäss § 7 des DHG untersagt ist. Aufgrund dieser Divergenz ist eine Überarbeitung von Abs. 3 im Sinne der Wegleitung, zur Erhöhung der Rechtssicherheit in der Praxis wünschenswert. Der Regierungsrat fordert die Gemeinde deshalb auf, Ziff. 5.1.10 Abs. 3 des Zonenreglementes Siedlung im Rahmen einer nächsten Mutation im Sinne der Wegleitung zu überarbeiten.

1.6 Angrenzende Zonen (Zonenreglement Siedlung Ziffer 5.3.2)

Grundsätzlich darf in zonenkonformen Gewerbebetrieben die entsprechende Tätigkeit ausgeübt werden. Absatz 1 geht in seiner Formulierung zu weit, indem es diese Tätigkeiten verbietet, wenn unzumutbare Umweltbelastungen entstehen. Abs. 1 kann deshalb vom Regierungsrat nur unter Vorbehalt der Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01) genehmigt werden.

1.7 Geschütztes Einzelobjekt in Uferschutzzone mit Überlagerung Wald (Zonenreglement Siedlung Ziffer 4.4, Zonenplan Siedlung)

Im Gebiet der Parzellen 4, 2, 1385 und 1459, entlang der hinteren Frenke wird der Wald mit einer Uferschutzzone überlagert. Weiter ist in diesem Gebiet ein geschütztes Einzelobjekt ausgeschieden. Da die Bestimmung für das geschützte Einzelobjekt jedoch im Widerspruch sowohl zum Bundesgesetz über den Wald (WaG), als auch zu den Bestimmungen der Uferschutzzone stehen kann, wird das erwähnte Einzelobjekt von der Genehmigung ausgenommen.

1.8 Wald und Bestockung / Gehölz (Mutationen zum Zonenplan Landschaft)

In den Mutationsplänen "OeWA-Zone Friedhof" und "OeWA-Zone Spiel/Sport" zum Zonenplan Landschaft wird neu "Bestockung / Gehölz" festgelegt jedoch ohne Hinweis auf die entsprechende Bestimmung im Zonenreglement Landschaft (ZRL). Im rechtsgültigen Zonenplan Landschaft findet sich eine Bestimmung zu "Gehölz / Hecke", welche sinngemäss der vorgenannten Bestimmung "Bestockung / Gehölz" entspricht. Aufgrund der allgemeinen Rechtslehre der Einheit der Materie, welche die Übereinstimmung von Plan und Reglement impliziert, genehmigt der Regierungsrat im Einverständnis mit der Gemeinde die Festlegung der "Bestockung / Gehölz" im Sinne eines Naturschutz-Einzelobjektes gemäss § 20 ZRL. Die Pläne werden mit einer entsprechenden Ergänzung versehen.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Bemerkungen

3.1 Gebäude unter kantonalem Denkmalschutz (Zonenplan Siedlung)

Im Zonenplan Siedlung sind die Gebäude, welche unter kantonalem Denkmalschutz stehen mit einer entsprechenden, orientierenden Markierung versehen. Für das Gebäude Bad Bubendorf an der Kantonsstrasse 3, Parzelle 666, welches ebenfalls unter kantonalem Schutz steht, fehlt eine entsprechende Kennzeichnung. Im Sinne einer redaktionellen Vervollständigung wird diese Markierung in den Plänen ergänzt.

3.2 Uferschutzzone mit Überlagerung Wald (Zonenplan Siedlung und Mutationen zum Zonenplan Landschaft)

Gleichzeitig mit der Erarbeitung der Revision der Zonenvorschriften wurde die Waldgrenzenkarte für die Gemeinde Bubendorf erarbeitet. Die Waldgrenzenkarte stellt die Abgrenzung von Wald und Bauzone dar. Wird Waldareal festgestellt, stellt dieses eine Grundnutzung und keine überlagerte Nutzung dar. Liegen Uferschutzzonen im Waldareal entsprechen diese einer überlagerten Nutzung und unterstehen den forstrechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG). Um Missverständnisse zu vermeiden wird im Sinne einer redaktionellen Korrektur die Bezeichnung "Überlagerung mit..." in der Legende zum Zonenplan Siedlung sowie in denjenigen der Mutationspläne zum Zonenplan Landschaft gestrichen.

3.3 Wald und Bestockung / Gehölz (Mutationen zum Zonenplan Landschaft)

In Ergänzung zu vorgenanntem Punkt bezüglich Waldareal hält der Regierungsrat fest, dass eine eigentliche Festlegung von Waldareal durch die Gemeinde im Zonenplan weder möglich noch nötig ist, da die vorbestandene Nutzung mit dem Überwachsen von Wald, im Zeitpunkt vor der Waldfeststellung, erlischt. Der entsprechende Legendenpunkt wird aufgrund der vorgenannten Erläuterungen im Sinne einer redaktionellen Korrektur mit dem Zusatz "orientierender Inhalt" ergänzt.

3.4 Digitale Daten (Zonenplan Siedlung)

Im Gebiet Nelkenring, Parzelle 702 (Zone W2a) und Kirchstrasse, Parzellen 931, 2964 und 2984 (Zone W1) sind die Zonen nicht bis an die Parzellengrenze eingefärbt. Gemäss Angabe der Gemeinde entstand dieses Versehen im plantechischen Verfahren und stellt keine bewusste Festlegung der Gemeinde dar. Dementsprechend genehmigt der Regierungsrat die Zonen W2a bzw. W1 in den vorgenannten Gebieten sinngemäss bis an die entsprechenden Parzellengrenzen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen 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. Auch ist in § 31 Abs. 3 RBG festgelegt, dass der Regierungsrat als Beschwerdebehörde über die unerledigten Einsprachen zu entscheiden hat. Somit ist dieser 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 Ziff. 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 Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgend-

welche 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.1 Einsprache der Erbgemeinschaft [REDACTED], alle vertreten durch [REDACTED].

Die Einsprecherinnen und Einsprecher sind als Eigentümer/ -innen der Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Bubendorf von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Da alle Einsprechenden den gleichen Rechtsvertreter bestimmt haben, der eine Sammeleinsprache eingereicht hat, ist eine zusammenfassende Einsprachebehandlung angezeigt. Die Einsprache richtet sich gegen die Zuweisung der Parzelle Nr. [REDACTED] der Landwirtschaftszone.

Es wird folgendes Rechtsbegehren gestellt:

"Es sei Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Bubendorf dem Baugebiet (Zone W1) zuzuweisen. Dementsprechend sei die Mutation ÖW-Zone Friedhof nicht zu genehmigen."

Der Sachverhalt wird im Wesentlichen wie folgt geschildert.

Mit der Ortsplanung im Jahr 1968 wurde Parz. Nr. [REDACTED] zwecks einer allfälligen Friedhoferweiterung der ÖW-Zone mit Zweckbestimmung Friedhof, zugewiesen. Ein Landkauf durch die Gemeinde fand nicht statt, da Grundeigentümer und Gemeinde sich nicht einig wurden. Ca. im Jahr 1995 stellte sich für die Gemeinde eine Erweiterung des Friedhofs als unnötig dar. Eine Einzonung der Parzelle Nr. [REDACTED] in Bauzone sei vom damaligen Gemeindepräsident in Aussicht gestellt worden. Mit der vorliegenden Mutation "OeWA-Zone Friedhof" wird die Parzelle Nr. [REDACTED] nun gemeinsam mit vier weiteren Parzellen von der ÖW-Zone Friedhof in Landwirtschaftszone ausgezont.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die Parzelle Nr. [REDACTED] grenzt unmittelbar an überbautes Wohngebiet. Das Land sei erschlossen und baureif. Die Gemeinde hätte das Land während Jahrzehnten für eine Erweiterung der OeWa-Zone blockiert und für sich reserviert und es wird als stossend und willkürlich empfunden, dass das Land nun der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Die Einsprechenden bzw. Ihre Rechtsvorgänger seien immer wieder damit getröstet worden, dass ihre Parzelle mit der nächsten Zonenplanrevision dem Baugebiet zugeschlagen würde. Sie verstehen deshalb nicht, weshalb ihre Parzelle nicht zumindest teilweise dem Baugebiet zugewiesen wird. Das Siedlungsgebiet sei weitgehend überbaut. Es sei falsch bei der Bedarfsabschätzung, seit Jahrzehnten bestehende Baulücken unbesehen als Baulandreserve zu berücksichtigen. Nachdem vor 30 Jahren von einer Bevölkerungszahl von 6'500 ausgegangen worden sei, scheint das im Planungsbericht beschriebene Nullwachstum als ein Kippen von einem Extrem ins andere. Mit dem vorgesehenen Baugebiet würde selbst eine bescheidene bauliche und bevölkerungsmässige Entwicklung Bubendorfs unterbunden. Das quartierplanpflichtige Gebiet Fommert vermöge den für die nächsten Jahre absehbaren Baulandbedarf bei weitem nicht decken, ausserdem seien die bestehenden Baulücken nur bedingt verfügbar, weshalb sich die massvolle Erweiterung der Bauzone und damit die Zuweisung der Parzelle Nr. [REDACTED] in die Bauzone aufdrängen würde.

Zusätzlich würde die Parzelle Nr. ■■■ mit einer Landschaftsschutzzone überlagert werden, wozu eine Begründung im Planungsbericht fehle. Mit Fehlen einer Angabe von Grund und Interesse für eine Landschaftsschutzzone sei der Bereich der Parzelle Nr. ■■■ deshalb mangels Begründung und Interesse von der Genehmigung auszuschliessen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Entsprechend der vorgenannten Ziff. IV. Abs. 3, kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht auf die Frage einer Entschädigung eingegangen werden. Auch die Abklärung der Baureife der Parz. ■■■ stellt eine enteignungsrechtliche Frage dar und kann deshalb nicht Gegenstand der vorliegenden Einsprachebehandlung sein.

Der Zonenplan Landschaft (ZPL) der Gemeinde Bubendorf, mit dem die ÖW-Zone auf Parzelle ■■■ mit Zweckbestimmung Friedhof, Parkplatz, dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) konform, genehmigt wurde, stammt aus dem Jahr 1992. Der bisher rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Bubendorf geht auf das Jahr 1970 zurück, wobei mit RRB Nr. 371 vom 8. Februar 1994 ein Mutationsplan "als Basis für die Beurteilung von zonenrechtlichen Belangen" genehmigt wurde. Zonenpläne unterliegen einerseits dem Prinzip der Planbeständigkeit, andererseits müssen sie periodisch an die veränderten Verhältnisse angepasst werden (Art. 21 Abs. 2 RPG). Nach einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren sind Zonenpläne grundsätzlich zu überarbeiten, wobei dem Bevölkerungswachstum und den veränderten Bedürfnissen Rechnung zu tragen ist. Die vorliegende Revision der Zonenvorschriften Siedlung sowie die damit verbundenen Mutationen zum Zonenplan Landschaft entsprechen damit grundsätzlich vorgenanntem Art. 21 der übergeordneten Gesetzgebung.

Zur Planungsmassnahme der Umzonung der ÖW-Zone mit Zweckbestimmung Friedhof in Landwirtschaftszone ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

Die Gemeinde ist grundsätzlich verpflichtet im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ihre Bauzonen auszuscheiden. Eine Überprüfung der vorhandenen, unüberbauten Wohnbauzonen im ganzen Kanton Basel-Landschaft zeigt, dass die Wohnbauzonenreserven für deutlich mehr als die nächsten 20 Jahre im Sinne von Art. 15 RPG ausreichen. Entsprechend sind im Regionalplan Siedlung (S 2.1) unter Ziff. 1.3 folgende Grundsätze formuliert worden:

- Für die Erweiterung von Wohnbauzonen im Kanton Basel-Landschaft im Rahmen des Planungshorizonts besteht kein Bedarf (Grundsatz des Erweiterungsstopps).
- In wirklichen Ausnahmefällen kann vom Grundsatz des Erweiterungsstopps für Wohnbauzonen abgewichen werden.
- Es ist mit planerischen Mitteln sicherzustellen, dass die Überbauung allfällig neu eingezonter Wohnbauzonen haushälterisch erfolgt.

Unter Einhaltung der vorgenannten Vorgaben des Regionalplan Siedlung verzichtet die Gemeinde Bubendorf korrekterweise auf eine Erweiterung ihrer Wohnbauzone und fixiert gemäss Ziff. 4 des Planungsberichtes ihre Bevölkerungsgrösse auf 4500 bis 5000 Einwohner bei einer Ausgangslage von heute 4416 Einwohnern. Sie beschreibt weiter die vorhandenen Reserven an Bauparzellen auf 300 Stück (diverse Grössen) exkl. des quartierplanpflichtigen Gebietes "Fommert" welches zusätzlich ca. 2,6 Hektaren Bauland umfasst. Ein weiterer Bedarf an Wohnbauzonen für den Planungshorizont von 15 Jahren ist damit nicht gegeben.

Die aktuellen Sterberaten und die veränderten Bestattungsgewohnheiten (mehr Urnengräber) erfordern hingegen eine Reduktion der ÖW-Zone mit Zweckbestimmung Friedhof. Es stellt sich in der Folge die Frage nach der Zonenzuordnung derjenigen Parzellen, welche im Gebiet für die heute nicht mehr benötigte Friedhoferweiterung liegen. Für die ÖW-Zone Sportanlage besteht ein Erweiterungsbedarf. Diese Erweiterung ist jedoch an die bereits

bestehende ÖW-Zone Sportanlage gebunden und wegen allfälliger Lärmemissionen lokal fixiert. Da kein zusätzlicher Bedarf an Bauzone (Wohnzone) in der Gemeinde Bubendorf gegeben ist, stellt die Auszonung der erwähnten Parzellen eine logische und konsequente Schlussfolgerung dar. Der Regierungsrat stellt weiter fest, dass die Auszonung der Parzelle [REDACTED] keine effektive Nutzungsänderung für die Grundeigentümer bedeutet, denn mit der Genehmigung des Zonenplan Landschaft im Jahr 1992 wurde die genannte Parzelle explizit der ÖW-Zone für eine allfällige spätere Friedhoferweiterung zugewiesen, womit keine private Nutzungsmöglichkeit gegeben war. Auch sei erwähnt, dass das unmittelbare Angrenzen einer Parzelle an überbautes Wohngebiet, welches für sämtliche Parzellen am Bauzonenrand zutrifft, kein Präjudiz für eine Umzonung in Wohnzone darstellt.

Die Überlagerung des Grundstücks mit einer Landschaftsschutzzone stellt sich für den Regierungsrat, im Hinblick auf den Friedhof und auf die Wohnzone in unmittelbarer Nachbarschaft, als nachvollziehbar dar. Die Gemeinde erläuterte den Grundeigentümern ausserdem im Rahmen der kommunalen Einsprachebehandlung die Gründe für eine Überlagerung mit Landschaftsschutz. Die Festlegung einer überlagerten Landschaftsschutzzone auf dem neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen Gebiet wird vom Regierungsrat als im Ermessensspielraum der Gemeinde angesehen. Die Planungsmassnahme, liegt entsprechend im Autonomiebereich der Gemeinde und stellt keinen Rechtsverstoss dar.

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

4.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin und der Einsprecher sind als Eigentümer/-in des Gebäudes [REDACTED] und der dazugehörenden Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Bubendorf von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten. Die Einsprechenden haben gemeinsam eine Einsprache eingereicht. Sie richtet sich gegen die kommunale Unterschutzstellung des Gebäudes [REDACTED].

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Das Gebäude ist aus der Kategorie [REDACTED] zu entlassen. Es wird weiter die Frage nach einer Entschädigung aufgrund anzufallender einschneidender Massnahmen in baulicher und finanzieller Hinsicht, gestellt.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Das Stall- respektive Ökonomiegebäude sei sanierungsbedürftig und bestünde lediglich noch aus Aussenmauern und Dach. Der Schopf auf der Rückseite wurde nach [REDACTED] angebaut und befinde sich in schlechtem Zustand. Die Klassifizierung des Gebäudes als "geschützte Baute" würde einschneidende Massnahmen in baulicher und finanzieller Hinsicht bedeuten und den Einsprechenden würden deshalb eine beträchtliche Einbusse entstehen. Der Stall respektive das Ökonomiegebäude sei heute wirtschaftlich nicht mehr nutzbar, der Nutzungswert beschränke sich demnach lediglich auf die "Verschönerung" des Dorfbildes, was nicht dem 21. Jahrhundert entsprechen würde. Die Liegenschaft sei weiter bereits 1990 von der Zone K2 in die Zone K3 zu Ungunsten der Einsprechenden umgezont worden.

Es werden weiter folgende Fragen aufgeworfen:

1. Besteht durch die kommunale Unterschutzstellung des Gebäudes [REDACTED] ein Anspruch auf Entschädigung für Minderwert?

2. Ist für die Sanierung der Fassaden und der Dächer eine volle Subvention erhältlich?
3. Darf der eingefallene, Holzlatten verkleidete, angebaute Schopf auf der Rückseite des Gebäudes (gegen die Frenke) abgebrochen werden?
4. Welches sind die Kriterien für den Ausbau des Stalls respektive Ökonomiegebäude.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Entsprechend der vorgenannten Ziff. IV. Abs. 3, kann im Rahmen dieses Verfahrens nicht auf die Frage einer Entschädigung bzw. einer Subvention eingegangen werden.

Die gestellten Fragen 2 bis 4 wurden im Rahmen der Einsprachebehandlung durch die Gemeinde behandelt. Sie stellen keine eigentlichen Einsprachepunkte dar und werden in der Folge durch den Regierungsrat nicht einzeln behandelt.

Generell sei jedoch erwähnt, dass nach Lehre und Praxis Eigentumsbeschränkungen, die dem Schutz von Baudenkmälern dienen, allgemein im öffentlichen Interesse liegen. Ob ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient hat, ist in einer sachlich, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützten Gesamtbetrachtung zu untersuchen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang des Bauwerks mitberücksichtigt.

Die Gemeinde Bubendorf führte eine Überprüfung ihrer schutzwürdigen Bauten auf der Basis der im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) empfohlenen Gebäude durch. Die Verwendung des BIB als Entscheidungsgrundlage für die Unterschutzstellung einzelner Gebäude liegt dabei im Autonomiebereich der Gemeinde. Das BIB umfasst eine kantonsweite Sichtung von Bauten im Siedlungsgebiet und deren Bewertung nach einem feststehenden, kulturgeschichtlichen und architekturhistorischen Kriterienkatalog. Das Gebäude [REDACTED] wird im BIB als unter kommunalen Schutz zu stellenden Bau, [REDACTED], empfohlen. Die Gemeinde Bubendorf hat das Gebäude [REDACTED] mit Ausnahme des Schopfes im Süden, ebenso als markantes und für das Ortsbild von Bubendorf wichtiges Einzelgebäude eingestuft und folgte damit den Empfehlungen des BIB.

Zur Erlangung einer weiteren fachlichen Beurteilung beauftragte die instruierende Dienststelle (Amt für Raumplanung) im Rahmen der Einsprachebehandlung die Denkmal- und Heimatschutzkommission BL (DHK), unter Ausschluss der Denkmalpflegerin Fr. B. Frei-Heitz, welche bereits im Vorfeld beratend für die Gemeinde tätig war, das Gebäude [REDACTED] betreffend seiner Schutzwürdigkeit zu beurteilen. Zusammenfassend vertritt die DHK die Meinung, "dass das Gebäude [REDACTED] mit seiner erhaltenen Bausubstanz und wegen seiner Geschichte, aber zusätzlich auch wegen seines Situationswertes korrekt der Kategorie "kommunal geschützt" zugeordnet ist. Weiter findet die DHK wegen der heutigen Strassensituation wichtig, dass der Schutz sich ausdrücklich auch auf den viel jüngeren [REDACTED] hin) erstreckt."

In Beachtung dieses Fachgutachtens kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass das Gebäude [REDACTED] grundsätzlich denkmalpflegerischen Schutz verdient. Weiter wird explizit der [REDACTED] des Gebäudes als wichtiges, den Strassenraum bestimmendes Element als schutzwürdig betrachtet. Die Gemeinde zeigte im Rahmen der vorgängigen Einsprachebehandlung Beispiele einer guten Umnutzung in Wohnraum von geschützten Gebäuden auf. In Anbetracht dieser Erwägungen und des Spielraumes, welcher mit Ziffer 5.1.5 Geschützte Bauten, des Zonenreglementes Siedlung gewährt wird ist die Frage, ob auch nach Erlass der Massnahme eine angemessene und vernünftige wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks rechtlich und faktisch möglich bleibt, zu bejahen.

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

4.3 Einsprache von [REDACTED]. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Bubendorf von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprachen ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Zuteilung der Parzelle [REDACTED] in eine Zone mit Quartierplanpflicht.

Es wird das Begehren gestellt, die Parzelle [REDACTED] in der Zone W1 zu belassen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Die Parzelle [REDACTED] grenzt an die Landwirtschaftszone und wird weiter durch Wald sowie durch eine Uferschutzzone begrenzt. Da die Parzelle keine direkte Fortsetzung des Gebietes hinter der Industrie darstellt sondern davon abgetrennt am Eingang zum Wildensteinertäli liegt, ist keine Notwendigkeit gegeben, dieses Gebiet dem Gebiet Fommert mit Quartierplanpflicht anzuschliessen. Der Häusercharakter und damit die Zonenzuteilung sollte derjenigen der gegenüberliegenden Seite (Parzellen [REDACTED]), nämlich W1 entsprechen. Es wird als landschaftlich schade empfunden, auf der eher schmalen Parzelle [REDACTED] am Eingang zum [REDACTED] eine verdichtete und höhere Bauweise zuzulassen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Entsprechend § 37 RBG bezwecken Quartierpläne neben einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, was nicht zwingend eine verdichtete Bauweise impliziert, auch eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Das Gebiet Parzelle [REDACTED] ist umrahmt von Waldareal, von Strasse, von Landwirtschafts- und von Uferschutzzone, Bedingungen, welche die Bebaubarkeit dieser Parzelle einschränken. Gerade im Hinblick auf diese einschränkenden Randbedingungen beurteilt der Regierungsrat die Zuweisung dieser Parzelle zu einer Zone mit Quartierplanpflicht als richtig, nachvollziehbar und im Ermessen der Gemeinde.

Die Einsprache muss als unbegründet abgewiesen werden.

4.4 Einsprache von [REDACTED]. Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzellen [REDACTED] Grundbuch Bubendorf von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die Einsprache bezieht sich auf die Revision der Zonenvorschriften Siedlung und richtet sich gegen die kommunale Unterschutzstellung der Gebäude [REDACTED]. Da vorgenannte Gebäude [REDACTED] unter Schutz gestellt werden, wird in der Einsprachebehandlung darauf als Einheit eingegangen, [REDACTED]
[REDACTED]

Es wird das Begehren gestellt die Häuser am [REDACTED] nicht als „geschützte Bauten“ zu klassifizieren.

Zur Begründung wird aufgeführt, dass eine Erstellung von vernünftigen Wohnräumen in den betroffenen Häusern nicht mehr möglich sei und diese damit wertlos werden würden.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache entspricht im Inhalt weitestgehend den Anliegen der in Ziff. 4.2 behandelten Einsprache. Es wird deshalb auf die dortigen Erläuterungen verwiesen.

Zur Erlangung einer weiteren fachlichen Beurteilung der Häuser am [REDACTED] beauftragte die instruierende Dienststelle (Amt für Raumplanung) auch hier im Rahmen der Einsprachebehandlung die Denkmal- und Heimatschutzkommission BL (DHK), unter Ausschluss der Denkmalpflegerin Fr. B. Frei-Heitz, um die Schutzwürdigkeit vorgenannter Bauten zu beurteilen. Zusammenfassend vertritt die DHK die Meinung, "dass wegen ihres Situationswertes, aber vor allem wegen der wertvollen ortstypischen Originalsubstanz korrekt ist, dass [REDACTED] der Kategorie "geschützte Bauten" [REDACTED] zugeordnet ist."

In Beachtung dieses Fachgutachtens kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Gebäude [REDACTED] denkmalpflegerischen Schutz verdienen. Die Frage, ob auch nach Erlass der Massnahme eine angemessene und vernünftige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks rechtlich und faktisch möglich bleibt, ist in Anbetracht des Spielraumes, welcher mit Ziffer 5.1.5 Geschützte Bauten, des Zonenreglementes Siedlung gewährt wird, auch hier zu bejahen.

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

4.5 Einsprache von [REDACTED]. Die Einsprecherin und der Einsprecher sind als Eigentümer/-in der Parzelle Nr. [REDACTED] Grundbuch Bubendorf von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die Einsprache bezieht sich auf die Mutation „Uferschutzzone, Plan 2: Hintere Frenke“ zum Zonenplan Landschaft und richtet sich gegen die Breite der auf Parzelle [REDACTED] ausgeschiedenen Uferschutzzone.

Klare Rechtsbegehren sind in der Einspracheschrift nicht formuliert. Sinngemäss richtet sich die Einsprache gegen die Breite der auf Parzelle [REDACTED] ausgeschiedenen Uferschutzzone.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Fliessgewässer haben ihre ökologische Funktionen als Wanderkorridor und Lebensraum zu erfüllen. Da den Gewässern dafür kaum mehr der ökologisch erforderliche Raum gewährt wird, können sie diese Funktionen nur noch fragmentarisch erfüllen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und den Mutationen des Zonenplan Landschaft wurde die Breite der Uferschutzzone in einer Gesamtschau beurteilt. Dabei wurden mit breiteren Uferschutzonen in einzelnen Bereichen andere Abschnitte mit einer zu schmalen Uferschutzzone kompensiert. Die Gemeinde hat auf dieser Basis und auf den im kommunalen Einspracheverfahren erläuterten Gründen sich gegen eine Anpassung der Breite der Uferschutzzone auf Parzelle [REDACTED] entschieden. Diese Entscheidung wird vom Regierungsrat als im Ermessensspielraum der Gemeinde gewertet.

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

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Auf die Einsprache von [REDACTED], wird wegen fehlender Legitimation nicht eingetreten.
2. Die Einsprachen
- [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
- werden, soweit darauf eingetreten werden kann, im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Bubendorf am 13. September 2004 beschlossenen Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan und Strassenreglement Siedlung, Mutationen "Uferschutzzone Pläne 1 bis 7", "OeWA-Zone Friedhof" und "OeWA-Zone Spiel / Sport" zum Zonenplan Landschaft, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt:
Ausnahmen:
 Von der Genehmigung ausgenommen und in den Planungsinstrumenten rot gestrichen werden:
 - im Zonenreglement Siedlung: Ziff. 4.1.4, Abs. 3 lit. b und Ziff. 5.1.6 Abs. 3.
 - im Zonenplan Siedlung: geschütztes Naturobjekt auf Parzelle 2 und 4
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 16/ZPS/3/0 und 16/LES/2/0 (Zonenplan Siedlung), 16/ZRS/2/0 und 16/LES/2/0 (Zonenreglement Siedlung), 16/SPS/3/0 und 16/SPL/1/0 (Strassennetzplan Siedlung & Landschaft), 16/SRS/2/0 und 16/SRL/1/0 (Strassenreglement Siedlung & Landschaft), 16/ZPL/1/10 (Mutation OeWA-Zone Spiel/Sport zum Zonenplan Landschaft), 16/ZPL/1/11 (Mutation OeWA-Zone Friedhof zum Zonenplan Landschaft) und 16/ZPL/1/12 (Mutation Uferschutzzone, Pläne 1 bis 7, zum Zonenplan Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
5. Mit dem vorliegenden Beschluss werden der Zonenplan Siedlung (16/ZPS/1/0 und 16/ZPS/2/0 je inkl. Mutationen), der Provisorische Regionalplan Siedlung (RPS/16/0/0), der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (16/LES/1/0), das Zonenreglement Siedlung (16/ZRS/1/0 inkl. Mutationen), der Strassennetzplan Siedlung (16/SP2/0 inkl. Mutationen) und das Strassenreglement Siedlung (16/SR/1/0) aufgehoben.
6. Die Ziffer 1 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, 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. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (alle Einschreiben)
- Gemeinderat Bubendorf, 4416 Bubendorf
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG Hooland 10 4424 Arboldswil
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg, Rheinstrasse 27, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Kultur, Abteilung Archäologie
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Forstamt beider Basel
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (40)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber
Mundschin