

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1835

vom 02. Dezember 2014

Gemeinde Waldenburg, Zonenvorschriften Landschaft

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg hat am 24. März 2014 die Zonenvorschriften Landschaft bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement beschlossen. Es handelt sich dabei um eine Gesamtrevision der Landschaftsplanung mit Anpassung an die geltenden gesetzlichen Vorschriften.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 24. April 2014 bis 26. Mai 2014 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 17 vom 24. April 2014 und in der Oberbaselbieter Zeitung vom 24. April 2014 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. April 2014) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED], Rheinstrasse [REDACTED], 4410 Liestal
2. [REDACTED], Kasernenstrasse [REDACTED], 4410 Liestal

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen, die nur schriftlich stattgefunden hatten, führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 4. Juli 2014 unterbreitet der Gemeinderat Waldenburg die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung 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. 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. 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 erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Zonenreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 27. November 2012 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Spezialzone Wasserfallenhof

Beim Wasserfallenhof handelt es sich um ein kleines Berghotel aus den 1950er Jahren. Während es früher den Skifahrenden auf der Wasserfalle diente, beherbergt es seit ca. zwei Jahrzehnten mehrheitlich Seminarteilnehmende. Da es ausserhalb der Bauzone liegt, können Ausnahmegewilligungen für die Errichtung und Zweckänderung von Bauten und Anlagen nur nach den Vorschriften des Bundesrechts (Artikel 24 RPG) erteilt werden.

Gemäss Richtplan ist der Wasserfallenhof als Ausflugsziel im Jura festgesetzt. Ausflugsziele dienen in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet. Sie können Bauten und Anlagen für den Ausflugsbetrieb umfassen. Sie müssen der Öffentlichkeit offen stehen und einem regionalen Bedarf entsprechen. Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen ist die Ausweisung einer Spezialzone. Bei Ausflugszielen, die in Vorranggebieten Natur und Landschaft liegen, gelten für die Einpassung der Bauten und Anlagen erhöhte Anforderungen.

Das Gebiet des Wasserfallenhofs liegt vollumfänglich im Vorranggebiet Landschaft gemäss dem Kantonalen Richtplan. Gemäss den Planungsgrundsätzen sind diese Gebiete im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Somit haben sich auch Bauten und Anlagen von Ausflugszielen auf ein Minimum zu beschränken.

Im Sinne des Kantonalen Richtplans hat der Gemeinderat Waldenburg der Einwohnergemeindeversammlung zum Beschluss eine Spezialzone vorgelegt, die in der Gesamtfläche 5'265 m² betragen hätte. Das Bebauungsmass hätte 636m² umfasst, die maximale Bruttogeschossfläche 1'500m². Dabei ist zu beachten, dass das heute bestehende Bebauungsmass ca. 430m² beträgt. Die Erhöhung der Masse hätte in etwa die Bestandesgarantie des Seminarhotels mit angemessener Erweiterung für den Ausflugsbetrieb berücksichtigt, was den Richtplanvorgaben und den Vorgaben für das Bauen ausserhalb der Bauzone entsprochen hätte. Anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung haben die Eigentümer des Wasserfallenhofs einen Antrag für die Erhöhung der Nutzung (Bebauungsmass 1'036 m²; maximale Bruttogeschossfläche 1'700m²) und die Vergrösserung der Zone auf 5'994 m² gestellt. Die Einwohnergemeindeversammlung hat diesem Antrag entgegen der Empfehlung des Gemeinderates zugestimmt.

Bereits heute erfüllt das Hotel Wasserfallenhof die Bedingungen bezüglich Öffentlichkeit nicht. Gemäss Homepage-Auszug vom 29. September 2014 bleibt das Restaurant an Sonntagen bis auf weiteres geschlossen. Tagesgäste können nur auf Voranmeldung einkehren.

Die erhebliche Vergrösserung der Spezialzone (um ca. 14 %), die Erhöhung des Bebauungsmasses (um ca. 63 %) und der Bruttogeschossfläche (um ca. 13 %) übersteigen den Bedarf für ein Ausflugsziel bei Weitem. Die Nutzungserhöhung tritt in Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen eines Vorranggebietes Landschaft.

Die vorgesehene Spezialzone würde im Westen den Gewässerraum des Schelmenlochbächlis im oberen Teil umschliessen, was aus Gründen des Landschaftsschutzes und Gewässerschutzes nicht opportun ist. Die Grösse der Spezialzone hat sich im Wesentlichen nach der aktuellen Nutzungssituation auszurichten und darf nicht neues Areal des Vorranggebietes Landschaft beanspruchen.

Bereits in seinem Urteil Nr. 134 vom 12. August 1998 hat das Kantonsgericht Basel-Landschaft die Frage gestellt, ob die Spezialzone Wasserfallenhof und die vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten mit den übergeordneten Planungsgrundsätzen vereinbar seien. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der Landschaftsverträglichkeit. Immerhin liege die Spezialzone in einem Gebiet, das der Bundesrat in das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommen hat (vgl. BLN-Nr. 1012 des Anhangs 1 der Verordnung vom 10. August 1977 über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler). Das Kantonsgericht hatte damals eine Beschwerde zur Quartierplanung zu behandeln und die Angelegenheit zur Neuurteilung an den Regierungsrat zurückgewiesen, welcher in der Folge den Quartierplan nicht genehmigte.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass die von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossene Grösse der Spezialzone und die Nutzungsmasse (Bebauungsmass und Bruttogeschossfläche) den behördenverbindlichen Vorgaben des Kantonalen Richtplanes widersprechen und deshalb nicht genehmigt werden können. Die Spezialzone und der § 11 des Zonenreglements Landschaft werden gestrichen und zur richtplankonformen Überarbeitung zurückgewiesen.

1.4 Uferschutzzone

Im letzten Aufzählungspunkt zu § 17 Absatz 2 Zonenreglement Landschaft sind Ausnahmefälle erwähnt, gemäss welchen in Uferschutzzonen trotz Verbot Erschliessungs- und Weganlagen möglich sind. Dazu hält der Regierungsrat fest, dass die Erstellung neuer Wege innerhalb von Uferschutzzonen möglichst zu vermeiden und nur unter folgenden Bedingungen möglich sind:

- Lage ausserhalb der Uferschutzzone nicht möglich
- Am Rande der Uferschutzzone
- Weg aus wasserdurchlässigem Belagsmaterial

Im Weiteren macht der Regierungsrat auf Artikel 41c Absatz 1 Gewässerschutzverordnung aufmerksam, wonach innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden dürfen. Es gilt im Einzelfall zu prüfen, ob die Erstellung eines neuen Unterhaltsweges innerhalb des Gewässerraums respektive der Uferschutzzone möglich ist oder nicht.

1.5 Landschaftsschutzzone

Das Gebiet Wasserfallenhof liegt gemäss Kantonalem Richtplan im Vorranggebiet Landschaft. Gemäss den Planungsanweisungen setzen die Gemeinden die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften um. Ausserhalb der Spezialzone hat die Gemeinde dies fachlich korrekt mit der Landschaftsschutzzone getan. In der Spezialzone finden sich keine gleichwertigen Festlegungen, obwohl an diesem Standort die Spezialzone Kerngebiet des Vorranggebietes Landschaft ist. Der Regierungsrat fordert deshalb die Gemeinde auf, eine mit dem Richtplan konforme Spezialzone Wasserfallenhof mit Landschaftsschutzzone zu überlagern.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

3. Im Sinne des rechtlichen Gehörs wurde die Gemeinde Waldenburg mit Schreiben vom 7. Oktober 2014 über die bevorstehende Nichtgenehmigung informiert. Mit Schreiben vom 17. November 2014 hat der Gemeinderat dazu wie folgt Stellung genommen: Der Gemeinderat akzeptiere die Zustimmung zum Antrag an der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. März 2014 und vertrete diese auch gegenüber der Bewilligungsbehörde. Er verweise dazu auf das Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung sowie auf die Begründungen und das Abstimmungsergebnis. Es ergeben sich daraus für den Regierungsrat keine neuen Erkenntnisse, die zu einer Genehmigung der Spezialzone Wasserfallenhof führen würden.

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 Ein-

sprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat 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.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientuschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

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. 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.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung 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 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache der [REDACTED], Rheinstrasse [REDACTED], 4410 Liestal

Die Einsprecherin ist gemäss § 20 Absatz 2 Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) in allen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes einspracheberechtigt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Erweiterung der Spezialzone Wasserfallenhof in Plan und Reglement.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die Erweiterung der Spezialzone Wasserfallenhof, wie sie auf Antrag der Eigentümer an der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, dürfe nicht genehmigt werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Die Spezialzone Wasserfallenhof komme in ein Gebiet zu liegen, das gemäss Objektblatt L3.2 des Kantonalen Richtplans in einem Vorranggebiet Landschaft gelegen sei. Gemäss Richtplanbeschluss seien die Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Für die Einpassung unerlässlicher

standortgebundener Bauten, Anlagen und Infrastrukturen in die Landschaft seien erhöhte Anforderungen zu beachten. Der Kantonale Richtplan stelle zudem die Planungsanweisung auf, dass die Gemeinden die Vorranggebiete in ihren Zonenvorschriften umzusetzen hätten. Dieser Planungsanweisung käme die Gemeinde Waldenburg nur nach, wenn sie § 11 des Zonenreglements Landschaft wie folgt ergänze: „Für die Einpassung unerlässlicher standortgebundener Bauten und Anlagen in die Landschaft gelten erhöhte Anforderungen“.

- Der Perimeter der Spezialzone Wasserfallenhof sei gemäss Kantonalem Richtplan ein Ausflugsziel im Jura gemäss Objektblatt L4.1. Diese dienen in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeiten in einem Wandergebiet. Bauten und Anlagen müssten jedoch der Öffentlichkeit offen stehen und einem regionalen Bedarf entsprechen. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. März 2014 sei auf Antrag beschlossen worden, die Spezialzone um 10m nach Westen zu erweitern und das Nutzungsmass zu erhöhen. Diese Erweiterungen würden ausschliesslich den Hotel- und Seminargästen zugute kommen. Die Ausführungen auf der Website des Hotels würden ersichtlich machen, dass das Seminarhotel Wasserfallen für Ausflugs Gäste grundsätzlich nicht zugänglich sei. Zudem werde in § 11 Absatz 1 des revidierten Zonenreglements Landschaft bestimmt, dass die Spezialzone für Bauten, Anlagen und Einrichtungen für ein Ausflugsziel im Jura bestimmt sei, die angemessen und öffentlich zugänglich seien. Der Begriff „angemessen“ lasse einen Interpretationsspielraum offen, der vom kantonalen Richtplan nicht vorgesehen sei. Die Erweiterung der Spezialzone und die eingeschränkte Öffentlichkeit der Spezialzone seien mit den Vorgaben des Objektblattes L4.1 nicht zu vereinbaren.
- Das Areal der Spezialzone Wasserfallenhof sei von zahlreichen Vorranggebieten Natur umgeben. Diese dienen der langfristigen Erhaltung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie der vielfältigen regionaltypischen Landschaften. Sie seien in ihrer Ausdehnung und in ihrem ökologischen Wert zu erhalten, wo nötig zu erweitern und untereinander zu vernetzen. Eine Erweiterung der Spezialzone lasse die Befürchtung aufkommen, dass die Schutzziele in den Randbereichen des kantonalen Naturschutzgebiets Wasserfallen (Verordnung vom 1. März 2011, GS 37.0441) in Reigoldswil und Waldenburg beeinträchtigen würden. Der Beschluss der Einwohnergemeinde Waldenburg verstosse deshalb gegen die genannte Verordnung des Regierungsrates und damit gegen kantonales Recht.
- Bei der Spezialzone Wasserfallenhof handle es sich um eine besondere oder beschränkte Bauzone für ein spezifisches Bauvorhaben. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung sei aber in keiner Art und Weise festgestanden, welche konkreten Bauvorhaben im betroffenen Perimeter realisiert werden sollten. Die pauschale Erweiterung der Spezialzone erinnere an die Ausscheidung unzulässiger Kleinbauzonen, dies umso mehr als das Bebauungsmass von ursprünglich 536m² auf 1'036m² erweitert würde. Demgegenüber ging die Gemeindeversammlungsvorlage 2014 davon aus, dass das Bebauungsmass von 536m² auf 636m² hätte erweitert werden sollen. Die Ausgestaltung der Spezialzone Wasserfallenhof stehe im Widerspruch zu den im RBG normierten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Gemäss § 3 RBG richte sich die Raumplanung nach den Zielen und Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und achte insbesondere darauf, dass die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten in die Planung einbezogen würden und die natürlichen Ressourcen haushälterisch und nachhaltig genutzt bzw. beansprucht werden. Zudem achte die Raumplanung darauf, dass die Baselbieter Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung derart weiter entwickelt werden, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten bleiben.

- Die Einsprecherin zitiert einige Passagen aus dem Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 12. August 1998, in welchem für die damalige Spezialzone der Siedlungszusammenhang zwischen der Spezialzone und dem übrigen Baugebiet fehle und gemäss welchem das Projekt nicht nur standortgebunden sein müsse, sondern dafür auch ein überwiegendes öffentliches Interesse vorausgesetzt würde. Die Einsprecherin verweist auch auf die Bemerkungen des Kantonsgerichts zur Bedeutung des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung und zur Anwendbarkeit des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Basel-Landschaft. Die Einsprecherin ist der Ansicht, dass sich der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 24. März 2014 in Sachen Erweiterung der Spezialzone nicht mit den Ansichten des Kantonsgerichts verträge.
- Durch die von der Gemeindeversammlung beschlossene Erweiterung der Spezialzone werde der Gewässerraum bzw. die Uferschutzzone von einer Fläche umschlossen, die bebaut werden könne. Die Funktion der Uferschutzzone könne so nicht erreicht werden, was sowohl kommunales als auch kantonales Recht verletze.
- In Bezug auf die vorhandenen Naturwerte stelle das Gebiet Wasserfallen einen Hotspot dar. Dies zeige sich sowohl an der Ausdehnung der Vorranggebiete Natur als auch an der Präsenz diverser Naturschutzgebiete. Der Beschluss der Gemeindeversammlung in Sachen Erweiterung der Spezialzone Wasserfallenhof und Erhöhung des Nutzungsmasses lasse sich weder mit dem geltenden Bundesrecht, noch mit den vorhandenen Gesetzesbestimmungen des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Waldenburg vereinbaren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Spezialzone Wasserfallenhof und die dazugehörige Reglementsbestimmung § 11 Zonenreglement Landschaft aufgrund der von Gesetzes wegen durchzuführenden Rechtskontrolle nicht genehmigt werden können, weil sowohl die Ausdehnung der Spezialzone als auch die dazugehörigen Nutzungsmasse gegen übergeordnetes Recht verstossen. Die Argumente des Regierungsrates decken sich weitgehend mit den Argumenten, die von der Einsprecherin vorgetragen worden sind. Aufgrund der regierungsrätlichen Nichtgenehmigung erachtet der Regierungsrat das Begehren der Einsprecherin als erfüllt.

Die Einsprache kann deshalb als gegenstandslos abgeschrieben werden.

6.2 Einsprache des [REDACTED], Kasernenstrasse [REDACTED], 4410 Liestal

Die Einsprecherin ist gemäss § 32 NLG in den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes einspracheberechtigt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die an der Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg vom 24. März 2014 beantragten und beschlossenen Änderungen betreffend Spezialzone Wasserfallenhof.

Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

Die an der Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg vom 24. März 2014 beantragten und beschlossenen Änderungen betreffend Spezialzone Wasserfallenhof seien nicht zu bewilligen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- Der Perimeter der Spezialzone Wasserfallenhof sei gemäss Kantonaalem Richtplan mit Vorranggebiet Landschaft (Objektblatt L3.2) überlagert. Die Planungsgrundsätze legten fest, dass Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten seien. Zulässig seien nur zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie seien zudem in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln. Für die Einpassung in die Landschaft gälten zudem erhöhte Anforderungen. Gemäss Planungsanweisungen seien die Gemeinden verpflichtet, die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften umzusetzen. Die Gemeinde habe die Spezialzone Wasserfallenhof nicht mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die mit der Zonenplanrevision verbundenen Erweiterungsabsichten des Wasserfallenhofs widersprächen den Beschlüssen im Kantonalen Richtplan und seien deshalb nicht zulässig. Im Zonenplan Landschaft sei das Gebiet Wasserfallenhof mit einer Landschaftsschutzzone zu überlagern.
- Gemäss Objektblatt L4.1 des Kantonalen Richtplans sei der Wasserfallenhof ein Ausflugsziel im Jura. Gemäss den Richtplanbeschlüssen diene ein Ausflugsziel im Jura in erster Linie als Verpflegungsmöglichkeit in einem Wandergebiet. Sie könnten Bauten und Anlagen für den Ausflugsbetrieb umfassen. Bauten und Anlagen müssten der Öffentlichkeit offenstehen und einem regionalen Bedarf entsprechen. Die Zonenvorschriften seien nun jedoch so gestaltet, dass es sich bei den geplanten Erweiterungen der Baufläche und des Bebauungsmasses nicht um Bauten im Sinne eines Ausflugszieles handle, sondern eine Erweiterung des Hotel- und Seminarbetriebes geplant sei. Der gegenwärtige Hotelbetrieb könne nicht oder nur begrenzt als Einrichtung eines Ausflugszieles gelten. Es handle sich gemäss Website des Wasserfallenhofes um ein Seminarhotel und nicht um eine Verpflegungsmöglichkeit in einem Wandergebiet. Auch die Öffnungszeiten entsprächen nicht einem typischen Ausflugsziel, denn am Sonntag, einem typischen Ausflugstag, sei geschlossen. Zudem werde auf der entsprechenden Website des Wasserfallenhofs betont, dass Tagesgäste auf Voranmeldung fast immer willkommen seien. Wanderer, die spontan einkehren wollen, seien demnach nicht willkommen. Ein Hotel- und Restaurantbetrieb für den Seminarbetrieb habe an diesem Standort zwar Bestandesgarantie. Ein Ausbau für die Hotel- und Seminargäste sei jedoch nicht zulässig. Die Spezialzone und der § 11 des Zonenreglements sowie die Ausrichtung des Betriebs widersprächen dem Kantonalen Richtplan und seien deshalb in der jetzigen Form nicht bewilligbar.
- Das Gebiet Wasserfallenhof sei Teil des BLN-Objekts 1012 Belchen-Passwang-Gebiet. Artikel 6 Absatz 1 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) besage, dass die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes bedeute, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdiene. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung dürfe bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur erfolgen, wenn ihr gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstünden. Ein Eingriff in einem BLN-Gebiet sei nur mit äusserster Zurückhaltung zu bewilligen. Bei der Spezialzone Wasserfallenhof handle es sich nicht um ein Projekt von nationaler Bedeutung, sondern das Vorhaben gründe auf privaten, lokalen Interessen. Somit seien die Schutzziele des BLN-Objektes höher zu gewichten. Eine Überbauung mit weiteren Gebäuden bedeuteten einen starken Eingriff in die Landschaft und widerspräche somit der ungeschmälerten Erhaltung des BLN-Objektes. Bezüglich Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch Besucher müsse auch BGE 115 Ib 322 berücksichtigt werden. Er besage, dass ein Projekt an der Grenze zu einem Schutzgebiet nicht realisiert werden dürfe, wenn dem Schutzgebiet Schaden drohe. Der Entscheid gelte für Bundesinventare nach Artikel 6 NHG. Auch im Entscheid des Kantonsgerichts vom 12. August 1998 werde dem BLN eine hohe Relevanz beschieden. Der

Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. März 2014 bezüglich Spezialzone Wasserfallenhof sei mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts nicht vereinbar.

- Die Spezialzone Wasserfallenhof liege in unmittelbarer Nähe des kantonalen Naturschutzgebietes Wasserfallen. Mit einem massiven Ausbau des Wasserfallenhofs würden die Schutzziele durch die Immissionen der Nutzungsintensivierung tangiert. Es sei deshalb zwingend, die bebaute Fläche und die Bruttogeschossfläche möglichst gering zu halten. Die von der Gemeindeversammlung angenommene Spezialzone Wasserfallenhof verstosse gegen diese Vorgabe und sei daher nicht bewilligungsfähig.
- Die beschlossene Vergrösserung des Perimeters der Spezialzone sei so beschlossen worden, dass ein Teil des Schelmenlochbächleins mit seinem Gewässerraum von der Spezialzone beidseitig eingefasst werde. Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) bezwecke unter anderem den Hochwasserschutz, die Erhaltung der natürlichen Lebensräume für die einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie die Erhaltung der natürlichen Lebensräume für die einheimischen Tier- und Pflanzenarten sowie der Erhaltung der Gewässer als Landschaftselemente (Artikel 1 Zweck GSchG). Ein Instrument zur Erfüllung der Zweckbestimmungen sei die Ausscheidung des Gewässerraums. Mit der Ausdehnung des Perimeters werde die Funktion des Gewässerraums eingeschränkt und dies widerspreche den Absichten des Gesetzgebers. Der Perimeter sei deshalb so auszuschneiden, dass das Schelmenlochbächlein mit dem Gewässerraum nicht tangiert werde.
- In der Landratsvorlage Nr. 90/84 Kantonales Natur- und Landschaftsschutzkonzept vom 3. April 1990 seien unter Punkt 5. Erholung auch die Probleme für die Natur und Landschaft beschrieben:
 - Steigender Erholungsdruck auf die Landschaft führe zu Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Verdrängung von Arten.
 - Der Bau von Erholungseinrichtungen mit entsprechender Infrastruktur im Wald bzw. ausserhalb der Bauzonen mit entsprechenden Folgewirkungen auf die Natur.

Als eine von mehreren Massnahmen werde im Konzept denn auch die Überprüfung der Landschaftsverträglichkeit von bestehenden und geplanten Erholungseinrichtungen angeführt. Mit dem Objektblatt L4.1 Ausflugsziele im Jura des Kantonalen Richtplans werde diesem Aspekt Rechnung getragen, nämlich, dass die Ausflugsziele lediglich Angebote für die Verpflegung von Erholungssuchenden zur Verfügung stellen dürfen. Aus diesem Grunde seien die beabsichtigte Erweiterung des Perimeters der Spezialzone und die entsprechenden Bebauungsmasse nicht zulässig.

- Die Variante der Spezialzone Wasserfallenhof gemäss Mitwirkungsverfahren entspreche dem äussersten Kompromiss. Für die bestehenden Gebäude bestehe gemäss Artikel 24 c Absatz 1 RPG eine Besitzstandsgarantie. Dies impliziere jedoch nicht, dass beliebig erweitert werden könne. Auch hierzu seien die Aussagen des Kantonsgerichts im Entscheid vom 12. August 1998 bezüglich Siedlungszusammenhang, Standortgebundenheit und überwiegendem öffentlichen Interesse richtungsweisend. Mit den beschlossenen Zonenvorschriften zur Spezialzone Wasserfallenhof würden zudem die Ziele und Grundsätze von § 3 RBG verletzt, gemäss welchen die naturräumlich-ökologischen Gegebenheiten in die Planung einzubeziehen und die natürlichen Ressourcen haushälterisch und nachhaltig zu nutzen bzw. zu beanspruchen und die Baselbieter Kulturlandschaften durch entsprechende Nutzung und Gestaltung derart weiter zu entwickeln seien, dass deren Eigenarten und Schönheiten erhalten blieben. Gegenüber der Gemeindeversammlungsvorlage würden Bebauungsmass und Bruttogeschossflächen gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss massiv erhöht und die zu überbauende Fläche und das Bauvolumen massiv vergrös-

sert. Zudem bestehe keine Klarheit darüber, was konkret gebaut werden solle. Aufgrund der Diskussionen mit den kantonalen Fachstellen während der Planungsphase sei davon auszugehen, dass die Variante der Gemeindeversammlungsvorlage jene gewesen sei, die am ehesten den Rechtsgrundlagen auf kantonaler und eidgenössischer Sicht gerecht worden wäre.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Spezialzone Wasserfallenhof und die dazugehörige Reglementbestimmung § 11 Zonenreglement Landschaft aufgrund der von Gesetzes wegen durchzuführenden Rechtskontrolle nicht genehmigt werden können, weil sowohl die Ausdehnung der Spezialzone als auch die dazugehörigen Nutzungsmasse gegen übergeordnetes Recht verstossen. Die Argumente des Regierungsrates decken sich weitgehend mit den Argumenten, die von der Einsprecherin vorgetragen worden sind. Aufgrund der regierungsrätlichen Nichtgenehmigung erachtet der Regierungsrat das Begehren der Einsprecherin als erfüllt.

Die Einsprache kann deshalb als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

://: 1. Die Einsprachen der [REDACTED], Rheinstrasse [REDACTED], 4410 Liestal, und des [REDACTED], Kasernenstrasse [REDACTED], 4410 Liestal werden als gegenstandslos abgeschrieben.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Waldenburg am 24. März 2014 beschlossenen Zonenvorschriften Landschaft bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung zurückgewiesen werden (im Plan und Reglement rot gestrichen):

- a) Spezialzone Wasserfallenhof
- b) § 11 Spezialzone Wasserfallenhof zum Zonenreglement Landschaft

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 68/ZPL/2/0 (Zonenplan Landschaft), 68/ZRL/2/0 (Zonenreglement Landschaft), 68/LES/2/1 (Mutation Zonenplan Landschaft zum Lärmempfindlichkeitsstufenplan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.

4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden aufgehoben:

- Zonenplan Landschaft (Inventar-Nr. 68/ZPL/1/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1511 vom 2. Mai 1990)
- Zonenreglement Landschaft (Inventar-Nr. 68/ZRL/1/0, Regierungsratsbeschluss Nr. 1511 vom 2. Mai 1990)

5. Der Gemeinderat wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 3 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
6. Für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, gilt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB). Ferner gilt dieses Gesetz auch für Grundstücke, die teilweise innerhalb einer Bauzone liegen, solange sie nicht entsprechend den Nutzungszonen aufgeteilt sind (Art. 2 Abs. 2 lit. c BGBB).
7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
8. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

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 ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED], Rheinstrasse [REDACTED], 4410 Liestal
 - [REDACTED], Kasernenstrasse [REDACTED], 4410 Liestal
 - Gemeinderat Waldenburg, 4437 Waldenburg
- (alle eingeschrieben)
- Ingenieur- und Planungsbüro Stierli + Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain, 4450 Sissach
 - Amt für Wald
 - BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
 - BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
 - BUD, Bereich Umwelt und Energie
 - Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:

Peter Vetter