

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1017

vom 11. April 1995

Stadt Liestal, Zonenvorschriften Landschaft, Zonenplan Siedlung Mutationen Nr. 41 Klöpgatter, Nr. 42 Benzbur, Nr. 43 Orishof, Nr. 44 Bienenberg sowie Aufhebung der Teilzonenpläne Landschaft „Bintel“ und „Bad Schauenburg“

A. Die Stimmberechtigten der Stadt Liestal haben am 6. Juni 1993 den Beschluss des Einwohnerrates vom 17. Februar 1993 bestätigt und den vorgenannten Nutzungsplanungen resp. Änderungen zugestimmt.

Bezüglich der Aufhebung der beiden Teilzonenpläne Landschaft (TZPL) „Bintel“ und „Bad Schauenburg“ ist folgendes festzuhalten:

Der TZPL „Bintel“ gemäss RRB Nr. 97 vom 10. Januar 1984 wurde mit dem Beschlussverfahren aufgehoben infolge Ueberführung der Bestimmungen in die Zonenvorschriften Landschaft.

Der TZPL, Spezialzone „Bad Schauenburg“ gemäss RRB Nr. 2169 vom 30. August 1994 bewirkte eine vorzeitige Genehmigung der in den Zonenvorschriften Landschaft enthaltenen Spezialzone „Bad Schauenburg“. Mit der Genehmigung der Zonenvorschriften Landschaft wird folglich der TZPL, Spezialzone „Bad Schauenburg“ aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 18. August bis 16. September 1993 statt. Sie wurde durch Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 32 vom 12. August 1993 sowie im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Liestal Nr. 452 vom 18. August 1993 den Einwohnern bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer mit schweizerischem Zustelldomizil wurden mit eingeschriebenem Brief vom 6. August 1993 (Postquittung vom 6.8.93) benachrichtigt.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

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

Das im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erfolgte Verständigungsverfahren führte zum Rückzug der Einsprachen 1, 2 und 3. Einsprache 4, Pächter der Einsprecher von Einsprache 3, enthielt das gleiche Begehren wie u.a. Einsprache 3 und kann somit ebenfalls als zurückgezogen erachtet werden.

Zu den vom Stadtrat Liestal abgegebenen Zusicherungen an die Einsprecher/innen von 1 und 2 welche zum Rückzug ihrer Einsprachen führten, sieht sich der Regierungsrat veranlasst, Vorbehalte anzubringen und die Einsprachen als unerledigt zur Behandlung aufzunehmen. Bezüglich der Einsprache 5 kam keine Einigung zustande.

C. Mit Schreiben vom 2. August 1994 unterbreitet der Stadtrat Liestal die eingangs erwähnten Geschäfte zum regierungsrätlichen Entscheid. Im Schlussbericht

beantragt der Stadtrat ausserdem die Abweisung der Einsprache 5. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 Absatz 1 BauG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 3 Absatz 2 BauG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung 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 (RPG, Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind;
- d) die übergeordneten kantonalen Zielsetzungen, im vorliegenden Fall insbesondere diejenigen des Regionalplanes Landschaft, nicht durch die kommunale Nutzungsplanung beeinträchtigt werden.

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

II.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Zonenvorschriften „Landschaft“ Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere verwiesen werden auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 21. August 1990 und die Konfliktbereinigung vom 10. April 1991 gemäss Aktennotiz. Die vom Kanton als verbindlich bezeichneten Randbedingungen wurden bei der Ueberarbeitung teilweise berücksichtigt.

Bei den 4 Mutationen Zonenplan Siedlung handelt es sich um 3 Umwandlungen von Bauzonen in Spezialzonen und eine geringe Anpassung des Baugebietsperimeters an bestehende Verhältnisse, indem Baugebiet einer Naturschutzzone zugewiesen wird.

Mit dem Einbezug der Spezialzonen Bad Schauenburg und den Familiengärten Bintel in die Zonenvorschriften Landschaft, gelten diese beiden Teilzonenpläne somit als aufgehoben.

1.2 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.3 Spezialzonen

1.3.1 Spezialzone „Rösern“: Gemäss Regionalplan Landschaft liegt diese Spezialzone im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der Landschaftsschutzbestimmungen in der Verordnung über den Regionalplan Landschaft werden in der Regel im Land-

schaftsschutzgebiet nur Spezialzonen an Orten genehmigt, die einen entsprechenden Eintrag im Regionalplan Landschaft enthalten, wie z.B. Ausflugsziel im Jura. Der Weiler Rösern ist mit keinem Eintrag versehen. Deshalb wurde im Vorprüfungsbericht wie auch an der Konfliktbereinigung die Ausscheidung einer Spezialzone abgelehnt. Die Stadt Liestal beschloss hingegen, an einer Spezialzone festzuhalten mit der Begründung, dass die lebensfähige Existenz dieser Kleinsiedlung nur mit einer sinnvollen und zweckmässigen Nutzung gewährleistet bleibt. Eine nochmalige Ueberprüfung der Fachinstanzen vor Ort ergab, dass mit der engen Legung des Zonenperimeters eine grössere bauliche Erweiterung des Weilers weder vorgesehen noch möglich ist. Mit den Bestimmungen im Zonenreglement kann ebenfalls die Erhaltung der schützenswerten Bausubstanz als gesichert angenommen werden. Gestützt auf die erneute Ueberprüfung der Situation und die Begründung durch die Stadt Liestal ist der Regierungsrat ausnahmsweise bereit, die Spezialzone „Rösern“ zu genehmigen. Allerdings können die Bestimmungen im Zonenreglement § 13, Absatz 2, Nutzung, nur so interpretiert werden, dass nicht nur der Charakter des Ortsbildes, sondern auch das Landschaftsbild zu berücksichtigen ist.

1.3.2 Spezialzone für Rebbau: Die Rebbauflächen sind im eidgenössischen Rebbaukataster festgehalten. Für Erweiterungen ist vom Bewirtschafter ein Gesuch an das Amt für Landwirtschaft zu richten, vorausgesetzt die Gemeinde stimmt dem Standort grundsätzlich zu. Innerhalb der Spezialzone für Rebbau ist die grundsätzliche Zustimmung der Gemeinde gegeben. Hingegen ist nicht gegeben, dass Zonenflächen ausserhalb des eidgenössischen Rebbaukatasters ohne Bewilligung bestockt werden dürfen, wenn überhaupt eine Bewilligung erteilt werden kann. Mit der Eingabe eines Gesuches zur Erweiterung von Rebbauflächen wird die Eignung des Standortes geprüft bezüglich Lage und Bodenverhältnisse. Aufgrund dieser Prüfung wird ein entsprechender Antrag an das Bundesamt für Landwirtschaft gestellt, welches seinerseits endgültig über die Erteilung einer Bewilligung oder die Ablehnung eines Gesuches entscheidet. Der Regierungsrat macht daher die Stadt Liestal darauf aufmerksam, dass Erweiterungen von Rebbauflächen innerhalb und ausserhalb der Spezialzone für Rebbau einer Bewilligung durch das Bundesamt für Landwirt-

schaft bedürfen, falls das betreffende Areal nicht bereits im eidgenössischen Rebbaukataster eingetragen ist.

1.3.3 Präzisierungen zu den Bestimmungen der Spezialzonen im Zonenreglement: Einzelne Bestimmungen zu den Spezialzonen sind unklar und können verschieden interpretiert werden. Um den Vollzug der Zonenvorschriften im vorgesehenen Sinne zu gewährleisten, präzisiert der Regierungsrat wie folgt:

Für zulässige bauliche Massnahmen werden genannt:

- a) Unterhalt und zeitgemässe Erneuerungen
- b) Aus- und Umbau der bestehenden Gebäude
- c) Ersatzbauten auf alten Baustellen
- d) Anlagen und Einrichtungen für

Bei a) und b) handelt es sich um Eingriffe in eine bestehende Bausubstanz, ohne deren Kubus zu verändern.

Bei c) soll der Wiederaufbau von bestehender Bausubstanz im Falle einer Zerstörung gesichert werden.

Unter d) werden komplementäre, baubewillungspflichtige Ausstattungen der Anlage verstanden wie Kinderspielplätze, Parkplätze für Fahrzeuge, gestaltete Aussenterrassen etc., die nicht dem Status einer eigentlichen Hochbaute entsprechen.

Die obgenannten Begriffe kommen in den Spezialzonen gemäss den §§ 10 - 17 sowie § 20 vor. Die Präzisierungen dazu sind beim Vollzug der Zonenvorschriften entsprechend zu berücksichtigen.

1.3.4 § 9, Spezialzone für Familiengärten Absatz 4. Bauvorschriften: (Gebäudefläche max. 30 m²).

Mit dieser Angabe wird die gesamte Gebäudefläche für Gemeinschaftseinrichtungen festgelegt und nicht etwa pro Baute, wie dies ebenfalls aufgefasst werden könnte.

1.3.5 § 18, Spezialzone für Deponie „Elbisgraben“:

Die Formulierung in den Zweckbestimmungen entspricht bezüglich der verwendeten Begriffe und Verweise nicht mehr den heutigen gesetzlichen Grundlagen (Technische Verordnung über Abfälle). Sie müsste daher lauten:

„Diese Zone stützt sich auf den Landratsbeschluss vom 25.10.1978 und dient, als zeitlich befristete Rodung, der Ablagerung von Abfällen gemäss den Bestimmungen der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA vom 10.12.1990) für Reaktor- und Reststoffdeponien.“

1.4 Baugebietsperimeter:

Die orientierende Abgrenzung weist im Vergleich zum Verlauf des Baugebietsperimeters im Zonenplan Siedlung verschiedene Abweichungen auf. Der Regierungsrat hält dazu fest, dass bei allfälligen Abklärungen der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftige Baugebietsperimeter (Planungssperimeter) der Zonenvorschriften Siedlung massgebend ist.

1.5 Areal „im alten Brunnen“:

Das Areal stösst an die Stadtgrenze zur Gemeinde Lausen und ist im Zonenplan Siedlung als ausserhalb des Baugebietsperimeters liegende Zone für öffentliche Anlagen und Werke eingetragen. Im vorliegenden Zonenplan Landschaft ist es als Landwirtschaftszone ohne jegliche Schutzüberlagerung dargestellt. Isoliert inmitten vom Baugebiet ist dieses Areal wohl kaum für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet, denn es stösst auch an der Stadtgrenze an das Baugebiet der Gemeinde Lausen. Der Regierungsrat ersucht deshalb die Stadt Liestal, für das Areal „im alten Brunnen“ mit einer Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft eine geeignete Zone auszuscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist ein Verbleib in der Landwirtschaftszone angezeigt. Die sie überlagernden Bestimmungen der Wasserschutzzone „alte Brunnen“ gemäss RRB Nr. 1199 vom 26. April 1977 bleiben weiterhin in Kraft.

1.6 Natur- und Landschaftsschutz

1.6.1 Naturschutzzone G7 „Munzachberg“: Die Naturschutzzone G7 „Munzachberg“ wurde gegenüber den Vorprüfungsunterlagen ausgedehnt und umfasst nun auch die wertvollen Waldflächen gegen den Ostenberg zu. Nicht einbezogen wurde das Waldareal auf der rechten Talseite des Bintels („Laubiberg“).

Die Stadt Liestal begründet dies wie folgt:

- räumliche Einheit
- fehlende Schutzwürdigkeit der Waldbestände
- intensive Erholungsnutzung im oberen Teil des Laubiberges
- flächenmässige Ausdehnung der gesamten Naturschutzzone

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Räumliche Einheit:

Bei der Ausscheidung von Naturschutzzonen wird darauf geachtet, dass die Abgrenzungen der jeweiligen Zonen auch im Gelände klar ersichtlich sind. Dabei müssen jedoch die wertvollen Gebiete innerhalb dieser Zonen liegen. Die Zone kann dadurch teilweise auch Randgebiete umfassen, welche nicht zwangsläufig den gleichen Schutzwert aufweisen wie die Kerngebiete, jedoch im Gesamtzusammenhang eine wichtige Rolle spielen. Die räumliche Einheit ist dabei von sekundärer Bedeutung.

Fehlende Schutzwürdigkeit:

Buchs-Bestände stellen in unserer Gegend eine Besonderheit dar. Der Kanton Basel-Landschaft befindet sich an der Nordostgrenze des Verbreitungsareales dieser Strauchart. Buchs-Bestände auf kalkreichen Felshängen haben gemäss den „Richtlinien des EWG-Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“ europäische Bedeutung. Auch wenn der Laubiberg nicht das einzige Buchs-Vorkommen im Baselbiet ist und nicht

als Felsabhang bezeichnet werden kann, erachtet der Regierungsrat dieses Gebiet eindeutig als schutzwürdig und somit die Vorgaben des Regionalplanes Landschaft als verbindlich. Der Regierungsrat hält deshalb an der Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung fest, wonach die Buchsbestände des Laubiberges als Naturschutzzone auszuweisen sind.

Intensive Erholungsnutzung im oberen Teil des Laubiberges:

Die Ausscheidung einer Naturschutzzone hat zum Ziel, wertvolle Lebensräume zu schützen. Dabei können Konflikte mit anderen Nutzungen auftreten. Die intensive Erholungsnutzung beschränkt sich im vorliegenden Fall auf die flacheren Gebiete des Laubiberges. Der Hang wird durch die Erholungssuchenden nur geringfügig tangiert. Die Ausdehnung der Naturschutzzone bis zum Rundweg (vgl. Planeintrag) ergibt somit wenig Konflikte mit der Erholungsnutzung.

Flächenmässige Ausdehnung der gesamten Naturschutzzone:

Bei der Ausdehnung einer Naturschutzzone kann nicht mit dem Argument der Gesamtgrösse dieser Zone verhindert werden, dass ein wertvoller Lebensraum nicht unter Schutz gestellt werden kann. Wie oben bereits erwähnt, ist es das Ziel, die wertvollen Buchsbestände in ihrem Bestand zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Der Regierungsrat ersucht daher die Stadt Liestal, aus natur- und landschaftsschützerischen Gründen die Naturschutzzone G7 „Munzachberg“ mit einer Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist und entsprechend dem rot schraffierten Planeintrag zu erweitern.

1.6.2 § 27 Streuobstschutzonen, Absatz 2:

In dieser Bestimmung ist eine maximale Baumdicke von 25 Bäumen pro ha erwähnt. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit der Ausrichtung von kantonalen Oekobeiträgen gemäss betreffender Verordnung, Beiträge erst ab einer Baumdicke von 30 Bäumen pro ha abgegolten werden.

1.7 Denkmalschutzobjekte:

Mit dem Einbezug von schützenswerten Objekten in die Zonenvorschriften Landschaft sind diese nicht gleichzeitig im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler enthalten. Unterschutzstellungen werden üblicherweise im Zusammenhang mit Gesuchen zum Bezug von Kantonsbeiträgen (Subventionen) für die Erhaltung schützenswerter Objekte vorgenommen. Die Gesuche werden von der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission geprüft. Gestützt darauf entscheidet die Kommission, ob und in welchem Ausmass ein Beitrag gewährt werden kann. Mit Beschluss zur Ausrichtung eines Kantonsbeitrages wird vom Kanton in der Regel auch eine Unterschutzstellung verlangt. Die Aufnahme in das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler wird vom kantonalen Denkmalpfleger vorbereitet. Die rechtsgültige Unterschutzstellung erfolgt mit einem Regierungsratsbeschluss.

Von den 6 ausgeschiedenen Denkmalschutzobjekten ist nur die Nr. 5, Hof Schillingrain, im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler enthalten. Nr. 1, Schauenburg ist im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von regionaler Bedeutung aufgeführt. Bei den Objekten Nrn. 2, Rösern, 3, Bienenberg, beide im Regionalplan Landschaft eingetragen, sowie 4, Schule Schillingrain und 6, Uf Berg (ehemaliger Bauernhof), handelt es sich um Denkmalschutzobjekte von lokaler Bedeutung.

Der Regierungsrat macht die Stadt Liestal deshalb darauf aufmerksam, dass gemäss den vorangehenden Ausführungen und dem Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992 nur im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgeführte Objekte, beitragsberechtigt sind.

1.8 Archäologische Schutzzonen und Einzelobjekte

Objekt Burghalden Nr. 2: Hier handelt es sich um eine Burg des 10./11. Jh., wohl eine der frühesten Anlagen der Region. Die archäologische Schutzzone soll daher nicht nur das Gelände innerhalb der festgestellten Mauern, sondern auch einen Streifen von 40 - 50 Metern darum herum umfassen.

Neues Objekt, Bienenberg (Meienboden): 2. Jungsteinzeitliche Freilandsiedlung. Ganz in der Nähe befand sich eine andere jungsteinzeitliche Fundstelle, die durch intensive Bodenbearbeitung mit schweren Maschinen in den letzten ca. 10 Jahren völlig zerstört worden ist. Um die Zerstörung der neuen Fundstelle zu verhindern, sieht sich der Regierungsrat veranlasst, im Plan die Ausscheidung einer Schutzzone mit einer Länge (Ost-West) von 200 Metern und einer Breite (Nord-Süd) von 100 Metern, zu markieren. Das Zentrum liegt im Kreuzpunkt der Koordinaten 619.950/260.760.

Der Regierungsrat ersucht daher die Stadt Liestal, mit einer Mutation der Zonenvorschriften Landschaft die archäologische Schutzzone Nr. 2, Burghalden, gemäss den vorgenannten Angaben zu erweitern und das neue Objekt Bienenberg (Meienboden) entsprechend dem Planeintrag (orange schraffiert dargestellt) mit den notwendigen Schutzvorschriften innert angemessener Frist in die Zonenvorschriften Landschaft aufzunehmen.

Mit derselben Mutation ist sodann auch der Anhang III gemäss § 29 Absatz 4 zu ergänzen. Die Beschreibung, die besonderen Bestimmungen und Massnahmen sowie die Zuständigkeit sind in Absprache mit dem Amt für Kultur, Hauptabteilung Archäologie und Kantonsmuseum, festzulegen. In Absatz 3 von § 29 muss eine redaktionelle Aenderung vorgenommen werden, indem der Ausdruck „Grabungen“ durch den umfassenderen Begriff „Erdbewegungen“ ersetzt wird.

1.9 Reglement, D Allgemeine Vorschriften

1.9.1 § 33, Gestaltungsplan: Mit diesem Gestaltungsplan wird ein neues Planinstrument eingeführt, das in der beschriebenen Form weder im geltenden Baugesetz noch im Entwurf für ein neues Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) (Landratsvorlage vom 21. Dezember 1993) vorkommt. Jedes Planungsinstrument mit rechtlicher Wirkung braucht aber eine gesetzliche Grundlage und muss klar umschrieben sein (Planart, Zweck, Inhalt, Form, Rechtswirkung, Verfahren inkl. Rechtsschutz).

Art und Rechtswirkung des „Gestaltungsplans“ nach § 33 des Zonenreglementes Landschaft sind unklar und z.T. widersprüchlich. Es ist unklar, ob der „Gestaltungsplan“ ein eigenständiges Instrument ist, das dem Baubewilligungsverfahren vorangestellt wird, oder Bestandteil der Baubewilligung im Sinne einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist oder gar ein bisher unbekanntes Instrument darstellt. Was die Wirkung anbelangt, handelt es sich beim „Gestaltungsplan“ gemäss den Erläuterungen zu § 33 im Schlussbericht um Verfügungen. Diese haben per definitionem immer Rechtswirkung. Im weiteren wird erwähnt, dass der Gestaltungsplan vorerst Richtliniencharakter ohne rechtliche Wirkung haben soll, solange er nicht Bestandteil einer einzelnen Verfügung oder Vereinbarung werde. Eine Verfügung mit Richtliniencharakter ist aber nicht möglich. Aus den angeführten Feststellungen ist es dem Regierungsrat nicht möglich, die Bestimmungen von § 33 zu genehmigen. § 33 wird demnach im Zonenreglement gestrichen. In diesem Zusammenhang verweist der Regierungsrat auf § 32, mittels welchem die Gestaltung in genügendem Masse berücksichtigt werden kann.

Die Nichtgenehmigung von § 33 hat sodann entsprechende Konsequenzen auf die Bestimmungen in mehreren Spezialzonen, in denen der Erlass von Gestaltungsplänen durch den Stadtrat erfolgen soll. Der Regierungsrat sieht sich folglich dazu veranlasst, die Streichung dieser Regelung für folgende Spezialzonen vornehmen zu müssen: Familiengärten § 9, Bienenberg § 11, Schillingsrain § 14, Orishof § 15 sowie Gärtnerei § 17.

1.9.2 § 34, Besitzstandgarantie für zonenfremde Bauten und Anlagen, Absatz 2: Die im Zonenplan Landschaft speziell bezeichneten Wohnbauten ausserhalb des Baugebietes (in den Burghalden) sind planerisch als in der Landwirtschaftszone liegende Wohnbauten einzustufen. Sämtliche bewilligungspflichtige Aenderungen unterstehen daher der Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzonen vom 24. Mai 1988, resp. § 35 des Zonenreglementes Landschaft. Gesuche müssen demzufolge von Fall zu Fall beurteilt werden. Daher können keine generellen Regeln aufgestellt werden über allfällig zulässige bauliche Massnahmen wie dies in

§ 34 Absatz 2 festgehalten ist. Der Regierungsrat ist somit nicht in der Lage, Absatz 2 zu § 34 zu genehmigen. Im Zonenreglement Landschaft wird der Absatz 2 zu § 34 folglich gestrichen.

1.9.3 § 36 Ausnahmen von Zonenvorschriften, Absatz 1: Der Regierungsrat präzisiert, dass Ausnahmen von Zonenvorschriften je nach Zuständigkeit von den betreffenden Bewilligungsbehörden erteilt werden können. Der Stadtrat kann sie u.U. somit nur beantragen.

In diesem Zusammenhang hält der Regierungsrat weiter fest, dass die Anordnung einer ordentlichen Mutation nicht mit einer Ausnahme umgangen werden kann wie dies im Schlussbericht erläutert wird (s. Schlussbericht § 36 Ausnahmen von Zonenvorschriften auf den Seiten 15 und 16). Die Auswirkungen zeigen sich bereits mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung an 2 Einsprecher. Daraus resultierte eine „provisorische“ Zonenplanänderung, was nicht der Sinn einer Ausnahmegewilligung sein darf [s. Schlussbericht auf Seite 26, c) Behandlung der Einsprachen: Einsprachen 1 und 2]. Die vom Stadtrat gemachten Zusicherungen, die begehrten Areale später mit einer Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft in die Spezialzone für Rebbauf aufzunehmen, kann er selber nicht gewährleisten, solange diese Änderungen von der Stadt Liestal im ordentlichen Verfahren noch nicht beschlossen und vom Regierungsrat nicht genehmigt sind. Ausserdem deuten keine Anzeichen darauf hin, dass eine diesbezügliche Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen stattgefunden hat, wie dies der fragliche Absatz festhält. Der entsprechende Vorbehalt hierzu ist in Ziffer 2.2, unerledigte Einsprachen, festgehalten.

1.9.4 § 38 Vollzug der Zonenvorschriften, Absatz 5: Die Bestimmung erweckt den Eindruck, der Stadtrat genehmige den Waldwirtschaftsplan und die Bauprojekte für Waldstrassen abschliessend. Der Regierungsrat präzisiert im Sinne des Verfahrens, dass der Stadtrat Waldwirtschaftspläne und Bauprojekte für Waldstrassen ausarbeiten lässt und beschliesst. Die endgültige Genehmigung erfolgt durch die zuständige kantonale Direktion.

1.9.5 § 39, Förderung von Massnahmen ausserhalb Naturschutzzonen, Absatz 3:
Der Regierungsrat hält zu dieser Bestimmung präzisierend fest, dass mit einer nächsten Ueberarbeitung des Zonenplanes Landschaft diese Objekte durch den Stadtrat zur Aufnahme in die entsprechenden Schutzzonen vorzusehen sind. Ob eine definitive Aufnahme erfolgt, wird erst mit dem Beschluss- resp. Genehmigungsverfahren entschieden.

1.9.6 Redaktionelle Aenderung.

Die §§ 10, 11 und 15 enthalten die Bestimmung, dass Wohnungen für das notwendige Personal zulässig sind. Der Ausdruck „notwendig“ wird mit „standortgebunden“ ersetzt.

2. Unerledigte Einsprachen

2.1 Allgemeinde grundsätzliche Erwägungen

a) Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide und die Genehmigung von Gemeindeversammlungs- resp. Einwohnerratsbeschlüssen 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.

b) Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, welche sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Zonenvorschriften Landschaft - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

c) Zu den Begehren auf Aenderungen von beschlossenen Zonenvorschriften ist darauf hinzuweisen, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Aenderungen der be-

schlossenen Zonenvorschriften 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 bzw. der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung nicht standhalten.

d) Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Soweit Verfahrensentschädigungen beantragt werden, ist festzuhalten, dass keine Gründe vorliegen, wonach Verfahrenskosten erhoben oder Parteientschädigungen zugesprochen werden könnten (§§ 20 + 22 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988).

e) Die Einsprecher sind von der Nutzungsplanung Landschaft betroffene Grundeigentümer und daher zur Einsprache legitimiert. Alle Einsprachen sind fristgerecht eingereicht worden.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

2.2 Einsprachen 1, [REDACTED] und 2. [REDACTED]

[REDACTED] Die beiden Einsprecher/innen beabsichtigen, anschliessend an die Spezialzone für Rebbau Flächen mit Reben zu bestocken. Der Stadtrat erklärt sich bereit, diesem Anliegen stattzugeben, indem er mit Hilfe von § 36 (Ausnahmen von Zonenvorschriften) der Zonenvorschriften Landschaft den Rebbau vorläufig gestatten möchte um zu einem späteren Zeitpunkt gelegentlich mit

weiteren Mutationen die fraglichen Areale definitiv in die Spezialzone für Rebbau umzuzonen.

Der Regierungsrat verweist in diesem Zusammenhang auf seine Präzisierungen in Abschnitt II, Ziffer 1.3.2, wonach die Möglichkeit zur Erweiterung von Rebbauflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht unbedingt von der Umzonung in eine Spezialzone für Rebbau abhängig ist. Sofern die zuständige Gemeindebehörde, im vorliegenden Fall der Stadtrat von Liestal, als erste Instanz den angesuchten Erweiterungen zustimmt, kann der betreffende Grundeigentümer resp. Bewirtschafter ein Gesuch an das kantonale Amt für Landwirtschaft richten. Letztinstanzlich entscheidet das Bundesamt für Landwirtschaft. Mit dessen Bewilligung ist auch die Aufnahme in den Eidgenössischen Rebbaukataster gegeben. Einmal im Eidgenössischen Rebbaukataster aufgenommen, ist eine Umzonung in eine Spezialzone für Rebbau nicht absolut zwingend. Die Zulassung von Rebbau ist trotzdem gewährleistet, nicht jedoch bauliche Massnahmen gemäss § 16 Absatz 3 a) - d) des Zonenreglementes Landschaft. Ausgenommen von einer Bewilligungspflicht sind Rebflächen bis zu 400 m² für den Eigenbedarf, sofern dies die Zonenvorschriften ermöglichen. Unter den gegebenen Umständen kann der Regierungsrat dem Verständigungsverfahren nur mit dem Vorbehalt zustimmen, als die Genehmigung von zusätzlichen Rebbauflächen ausschliesslich vom Entscheid des Bundesamtes für Landwirtschaft abhängt.

2.3 Einsprache 5, [REDACTED]

Namens seiner Mandanten stellt [REDACTED] das Rechtsbegehren:

1. Es seien die Parzellen [REDACTED] (allenfalls auch Parzellen [REDACTED]), je des Grundbuches Liestals, im Gebiet [REDACTED] in die Bauzone aufzunehmen. Eventualiter seien den genannten Parzellen sinngemäss die Besitzstandgarantie gemäss § 34 des aufgelegten Zonenreglementes (im Sinne einer Gleichbehandlung mit den bereits überbauten Parzellen im gegenständlichen Gebiet) ebenfalls zu gewähren (mit der Zusatzbestimmung, dass die Erstellung einer angemessenen Baute erlaubt ist).

2. Alles unter o/e Kostenfolge.

Begründet wird die Einsprache im wesentlichen, dass die von der Stadt Liestal befürchtete Rutschgefahr im Gebiet [REDACTED] durch mehrere geologische Gutachten widerlegt sei. Die neueren problemlosen Ueberbauungen in der angrenzenden Umgebung würden gegen die Annahme einer Rutschgefahr sprechen. Im weiteren befänden sich im fraglichen Gebiet seit rund 20 Jahren sieben freistehende bewohnte Einfamilienhäuser und die neulich freigelegte 2000-jährige römische Wasserleitung weise kaum eine Abweichung auf. Im übrigen wären im Zusammenhang mit den Zonenvorschriften Landschaft auch Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung beschlossen worden. Somit wäre es ohne weiteres möglich und sinnvoll, die gegenständlichen Parzellen im Bereich [REDACTED] nunmehr ebenfalls in eine Bauzone einzubeziehen.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung: Die in Frage stehende Hangstabilität im Gebiet [REDACTED] bewog den Stadtrat von Liestal, in einem gewissen Bereich davon abzusehen, eine Bauzone auszuscheiden, trotzdem bereits 7 freistehende Einfamilienhäuser darauf erstellt worden sind. Risse in einem dieser Häuser und eigene Schäden der Stadt an den Erschliessungsanlagen veranlassten sie zu diesem Schritt. Für die Eignung einer weiteren Ueberbauung dieses Gebietes sind somit präzise Abklärungen notwendig, die der Stadtrat im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung vorzunehmen gedenkt. In diesem Fall handelt es sich folglich nicht um eine geringfügige Anpassung des Baugebietsperimeters oder um eine Umwandlung in eine Zone, die den Zonenvorschriften Landschaft einzuordnen ist, wie dies der Einsprecher zum Vergleich heranzieht. Im übrigen verweist der Regierungsrat auf die im Kanton Basel-Landschaft praktizierte Nutzungsplanung, die u.a. auf den Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft basiert. Als Trennlinie für diese beiden Planungsinstrumente ist der Baugebietsperimeter massgebend. Die Zonenvorschriften Landschaft finden also ausschliesslich ausserhalb des Baugebietsperimeters Anwendung (vgl. § 3 des Zonenreglementes Landschaft). Für den Verlauf des Baugebietsperimeters wird auf den rechtskräftigen Stand des Zonenpla-

nes Siedlung zurückgegriffen. Daraus folgt, dass das Baugebiet im Zonenplan Landschaft als orientierender Planinhalt aufzufassen ist. In diesem Sinne kann bei der Genehmigung nur überprüft werden, ob der Baugebietsperimeter dem aktuellen Stand des Zonenplanes Siedlung entspricht. Daraus ist wiederum abzuleiten, dass eine Einzonung von Landwirtschaftsgebiet in eine Bauzone nur mittels einer Mutation oder Revision der Zonenvorschriften Siedlung vollzogen werden kann.

Das Vorgehen des Stadtrates Liestal, die Eignung einer weiteren Ueberbauung des fraglichen Gebietes im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung abzuklären, erachtet der Regierungsrat als korrekt und sinnvoll. Aufgrund dieser Feststellungen sieht sich der Regierungsrat veranlasst, die Einsprache abzuweisen soweit darauf eingetreten werden kann.

- ://: 1. Der Rückzug der Einsprachen 1 + 2 wird vorbehältlich des Entscheides des Bundesamtes für Landwirtschaft zur Kenntnis genommen.

Einsprache 5 wird mit ihren Rechtsbegehren, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die vom Einwohnerrat der Stadt Liestal am 17. Februar 1993 beschlossenen Nutzungsplanungen resp. Aenderungen (Zonenvorschriften Landschaft, Mutationen zu den Zonenvorschriften Siedlung Nr. 41 bis 44) im Sinne der Erwägungen und mit nachstehend aufgeführten Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen werden:

- a) § 33 des Zonenreglementes (Gestaltungsplan) sowie die diesbezüglichen Bestimmungen in den Spezialzonen Familiengärten § 9, Bienenberg § 11, Schillingsrain § 14, Orishof § 15 sowie Gärtnerei § 17 (Ziffer 1.9.1).

b) Absatz 2 von § 34 des Zonenreglementes Landschaft.
(Besitzstandsgarantie, Ziffer 1.9.2)

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 40/ZPL/1/0 (Zonenplan Landschaft), 40/ZRL/1/0 (Zonenreglement Landschaft) sowie 40/ZPS/1/37 (Mutation Nr. 41 Klöpfgatter), 40/ZPS/1/38 (Mutation Nr. 42 Benzbur), 40/ZPS/1/39 (Mutation Nr. 43 Orishof) und 40/ZPS/1/40 (Mutation Nr. 44 Bienenberg) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.

Gleichzeitig gelten die beiden Teilzonenvorschriften Landschaft mit den Inventarnummern 40/TZPL/0/1, 40/TZRL/0/1 (Bintel) und 40/TZPL/1/1, 40/TZRL/1/1 (Bad Schauenburg) als aufgehoben.

4. Der Stadtrat Liestal wird ersucht, die gemäss Abschnitt II zu den Ziffern 1.5, 1.6.1 und 1.8 angeführten Punkte im Sinne der Erwägungen innert angemessener Frist mit einer Mutation der Zonenvorschriften Landschaft zu bereinigen.

5. Der Stadtrat Liestal wird ersucht, die gemäss Abschnitt II unter den Ziffern 1.3 ff, 1.4, 1.6.2, 1.7 und 1.9.3 - 1.9.6 angeführten Punkte beim Vollzug der Zonenvorschriften Landschaft entsprechend zu beachten.

6. Der Stadtrat Liestal wird ersucht, die von der Nichtgenehmigung in Ziffer 2 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief zu benachrichtigen. 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 Orts- und Regionalplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

7. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(alle eingeschrieben)

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Roland Gerber, Landschafts- und Siedlungsplanung,
Grammetstrasse 14, 4410 Liestal
- Bezirksschreiberei Liestal, Kreuzboden 2, 4410 Liestal
- Amt für Landwirtschaft, Ebenrain, Postfach,
4450 Sissach
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt, Fachstelle Melioration
- Forstamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Kultur, Hauptabteilung Archäologie und Kantonsmuseum
- Kantonale Denkmalpflege
- Amt für Orts- und Regionalplanung (18)
(12 Archiv, ZD, OP, OK, NL, Schn, ES)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrung:

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

Der Landschreiber:

