

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2023-501

vom 25. April 2023

Gemeinde Buus, Zonenplan Siedlung, Teilzonenplan Dorfkern und Zonenplan Landschaft - Mutation Gewässerraum

1. Erläuterungen

1.1. Die Einwohnergemeindeversammlung Buus hat am 3. Dezember 2021 die Mutation Gewässerraum zum Zonenplan Siedlung, zum Teilzonenplan Dorfkern und zum Zonenplan Landschaft beschlossen. Es handelt sich dabei um die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume nach § 12a des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG, SGS 400).

1.2. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 27. Januar 2022 bis 26. Februar 2022 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 4 vom 27. Januar 2022 und im Wochenblatt fricktal.info Nr. 4 vom 26. Januar 2022 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 25. Januar 2022) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

- a. [REDACTED],
[REDACTED]
- b. [REDACTED]; vertreten durch
[REDACTED], Rechtsanwalt, [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führte bei der Einsprache a zu einem Teilrückzug. Mit den Einsprechenden b konnte keine Einigung erzielt werden.

1.3. Mit Schreiben vom 15. Juli 2022 unterbreitet der Gemeinderat Buus die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG; SGS 400) beantragt der Gemeinderat gleichzeitig folgende geringfügige Änderung: Ausscheidung des minimalen Gewässerraums von 11 Metern entlang der Dole Wabigenbächli zwischen der Hellikerstasse und der Hauptstrasse. Die geringfügige Änderung ist bereits in den zur Genehmigung eingereichten Planunterlagen enthalten. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Erwägungen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Rechtmässigkeitskontrolle Folgendes ergeben:

2.1. Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2.2. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken: Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Planungsmassnahmen Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 4. Mai 2022

verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

3. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

4. Unerledigte Einsprachen

4.1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es scheint deshalb in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Gründen der Zweckmässigkeit gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem regierungsrätlichen Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

4.2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

4.3. 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 (EntG; SGS 410), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4.4. 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/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

4.5. 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 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

4.6. Einsprache der [REDACTED]
Die Einsprecherin ist gemäss § 20 Absatz 2 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Basel-Landschaft vom 20. November 1991 (NLG BL, SGS 790) sowie § 31 Absatz 2 Buchstabe b RBG in allen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes einspracheberechtigt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Das nach dem Teilrückzug verbleibende Begehren richtet sich im Wesentlichen gegen den Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des eingedolten Chräbsbächlis im Bereich der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) «Schwimmbad und Kläranlage», Parzellen Nr. 3542 und Nr. 3535.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Der Verzicht zur Ausscheidung eines Gewässerraums verstosse gegen übergeordnetes Recht. Die Gewässerraumplanung habe eine langfristige Strategie zu verfolgen, worin die Interessen von Gewässerschutz, Biodiversität und Vernetzung angemessen und langfristig berücksichtigt und geschützt werden sollen. Der Verzicht zur Raumsicherung einer zukünftigen Ausdolung könne nicht alleine mit der vorgenommenen Interessensabwägung begründet werden, da diese den Bestand, eine mögliche Entwicklung sowie das Verhältnis Nutzen / Aufwand gegenüber den ökologischen Werten hervorhebe. In der Interessensabwägung sei die öffentliche bauliche Nutzung zu stark berücksichtigt. Ökologische Werte, die Interessen der Biodiversität und der Vernetzung seien zu wenig beachtet bzw. auf diese Aspekte sei zu wenig eingegangen worden. Das Potenzial für eine Ausdolung im Landschaftsgebiet sei vorhanden. Eine durchgehende Vernetzung vom Siedlungsgebiet über das Landschaftsgebiet und die OeWA-Zone bis an den Buuserbach sei möglich (Potenzial und Raum seien vorhanden) und für die Vernetzung und Biodiversität von grosser Bedeutung. Gerade in einer Zone, wo eine Nutzung im öffentlichen Interesse vorgesehen sei, erstaune es, dass die Gemeinde auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichte. Insbesondere deshalb, da die Festlegung eines Gewässerraums nicht bedeute, dass die vorgesehene Nutzung der OeWA-Zone verhindert werde. Vielmehr solle die Bachöffnung ein langfristiges Ziel sein, wobei die Lage des Bachs bei dessen Öffnung auch verschoben werden könne. Es sei für das Chräbsbächli im Bereich der OeWA-Zone «Schwimmbad und Kläranlage» ein Gewässerraum bis an den Buuserbach festzulegen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) kann entlang von eingedolten Gewässern auf die Gewässerraumfestlegung verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Artikel 41a Absatz 5 GSchV). Überwiegende Interessen, die eine Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern nötig machen, sind insbesondere Interessen des Hochwasserschutzes, der Schutz vor Überbauungen zugunsten einer Offenlegung oder Revitalisierung und die Gewährleistung des Zugangs für Unterhaltsarbeiten. Demnach kann die Gemeinde in mittels Interessenabwägung begründeten Fällen auf die Gewässerraumfestlegung bei eingedolten Gewässern verzichten. Gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) dürfen Fliessgewässer nicht eingedolt werden. Wenn eine bestehende Dole ersetzt werden muss, ist diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, wobei in bestimmten Fällen auch Ausnahmen von diesem Grundsatz möglich sind (Artikel 38 Absatz 1 und 2 GSchG). Demnach ist ein Ersatz der bestehenden Dole nur zulässig, wenn eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt. Ein Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung entbindet nicht von dieser Ausdolungspflicht bzw. Prüfung nach Artikel 38 GSchG.

Das Chräbsbächli entspringt am westlichen Siedlungsrand innerhalb der Gewerbezone, quert die Landwirtschaftszone und mündet nach Querung der OeWA-Zone «Schwimmbad und Kläranlage» in den Buuserbach. Dabei verläuft es auf seiner gesamten Strecke eingedolt, sowohl innerhalb des Siedlungsgebiets wie auch in der Landwirtschaftszone. Im Mündungsbereich unterquert die Dole das Schwimmbad und Teile der Kläranlage. Mit der vorliegenden Planung soll lediglich über den Gewässerraum im Bereich der OeWA-Zone (Parzellen Nr. 3542 und Nr. 3535) befunden werden. Die Ausscheidung des Gewässerraums für den restlichen Teil erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanrevision sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets durch den Kanton (§ 12a Absatz 2 RBG).

Die Gemeinde verzichtet im Bereich der OeWA-Zonen auf den Gewässerraum entlang der Dole. Die Einsprecherin rügt dabei insbesondere, dass in der Interessensabwägung die öffentliche bauliche Nutzung zu stark berücksichtigt und die ökologischen Werte, die Interessen der Biodiversität und der Vernetzung zu wenig beachtet wurden. Das Potenzial für eine Ausdolung im Landschaftsgebiet sei vorhanden, womit eine durchgehende Vernetzung vom Siedlungsgebiet über das Landschaftsgebiet und die OeWA-Zone bis an den Buuserbach möglich sei (Potenzial und Raum seien vorhanden). Dies wäre für die Vernetzung und Biodiversität von grosser Bedeutung. Dazu ist fest-

zuhalten, dass die Gemeinde Buus in ihrem Planungsbericht (S. 15 bis 39) sämtliche Gewässer-
raumverzichte erläutert, die Interessen (Hochwasserschutz, Revitalisierung, Siedlungsentwicklung,
Ortsbild- und Denkmalschutz, Natur- und Landschaftsschutz und Gewässernutzung) ermittelt und
in den nachgelagerten Abschnitten zu den einzelnen betroffenen Gewässerabschnitten eine Abwä-
gung der betroffenen Interessen vorgenommen hat. In Kapitel 7.2.2 des Planungsberichts (S.
23/24) wird explizit auf die Gewässerraumfestlegung bzw. den Verzicht entlang des Chräbsbächlis
eingegangen. Die Gemeinde kommt darin zum Schluss, dass die Möglichkeit einer Ausdolung
durch die bestehenden Bauten und Nutzungen (Schwimmbad, technische Anlagen) sowie auf-
grund des leicht ansteigenden Terrains im Bereich der OeWA-Zonen langfristig nicht möglich sei.
Die Gemeinde Buus verzichtet somit begründet auf die Gewässerraumfestlegung entlang der Dole
im Bereich der OeWA-Zone.

Die Gemeinde verdeutlicht in ihren Unterlagen (vgl. Planungsbericht S. 23/34 und Protokoll Ein-
spracheverhandlung vom 18. Mai 2021), dass eine naturnahe, offene Wasserführung nur mit einer
Verlegung ins Landwirtschaftsgebiet möglich wäre. Sie verweist darauf, dass eine allfällige Ausdo-
lung respektive Verlegung des Chräbsbächlis innerhalb der Landwirtschaftszone geprüft werden
soll, wenn der Kanton die Gewässerraumausscheidung in der Landwirtschaftszone vornimmt. Da-
mit könne allenfalls eine Verbindung zum Buuserbach (neben der OeWA-Zone) geschaffen und
der Naturraum (Biodiversität, Vernetzung), wie von der Einsprecherin angedeutet, gefördert wer-
den.

Der Regierungsrat kann diesen Ausführungen folgen und sieht in der gesamtheitlichen Betrach-
tung durch alle Planungsträger einen zusätzlichen Vorteil für das Gewässer. Die Gemeinde erläu-
tert nachvollziehbar, dass eine Ausdolung im Bereich der OeWA-Zone nicht möglich ist und einem
Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums im Bereich der OeWA-Zone keine überwiegen-
den Interessen entgegenstehen. Wie bereits beschrieben, erlaubt die Gewässerschutzverordnung
einen Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung bei eingedolten Gewässern, soweit keine über-
wiegenden Interessen entgegenstehen (Artikel 41a Abs. 5 lit. b GSchV). Dies liegt hier vor. Über-
wiegende Interessen werden weder von der Gemeinde für diesen Teilabschnitt dargelegt, noch
vermag die Einsprecherin solche auf die Situation bzw. den Gewässerabschnitt bezogenen Inte-
ressen zu begründen, die ein falsches Auslegen oder Anwenden des Ermessensspielraums oder
des Abwägungsprozesses der Gemeinde aufzeigen würden. Ebenfalls präjudiziert der Verzicht
eine spätere Ausdolung nicht. Wie eingangs erläutert, entbindet ein Verzicht auf die Gewässer-
raumfestlegung nicht von der Ausdolungspflicht gemäss Gewässerschutzgesetz. Ist die Lebens-
dauer der Dole verwirkt, ist eine Verlegung respektive offene Wasserführung im Sinne von Artikel
38 GSchG zu prüfen und dann gegebenenfalls der Gewässerraum anzupassen.

Damit ist die Planungsmassnahme (der Verzicht auf einen Gewässerraum) als recht- und zweck-
mässig anzusehen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegrün-
det abgewiesen werden.

4.7. Einsprache von [REDACTED] vertreten durch [REDACTED] (Advokat)
Der Einsprecher [REDACTED] ist als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] sowie bei der
Parzelle Nr. [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen (Kaufrecht). Als Inhaber der [REDACTED]
[REDACTED] beabsichtige er als Projektverfasser den Bau einer Bauschuttrecyclinganlage auf den ge-
nannten Parzellen. Das Bauvorhaben der [REDACTED] ist von den Planungsmassnahmen be-
troffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung «Mutation
Gewässerraum» zum Zonenplan Siedlung, zum Teilzonenplan Dorfkern und zum Zonenplan Land-
schaft, wobei insbesondere die Gewässerraumplanung entlang der Dole «Chräbsbächli» gerügt
wird. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- Die Mutation Gewässerraum zum Zonenplan Siedlung, Teilzonenplan Dorfkern und Zonenplan
Landschaft (teilweise) sei nicht zu genehmigen.
- Es sei festzustellen, dass es sich bei der Dole «Chräbsbächli» nicht um ein natürliches Gewäs-
ser im Sinne der Gewässerschutzverordnung handle.
- Es sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraums bei der Dole «Chräbsbächli» zu verzichten.
- Es sei die Dole «Chräbsbächli» im Zonenplan zwingend am Ort einzutragen, an welchem sich
die Dole effektiv befindet.

– Unter o/e-Kostenfolge

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes ausgeführt, wobei verschiedene Begründungen teilweise aufgrund ihrer Thematik zusammengehören respektive Gleiches beanstanden. Diese Punkte werden, wo möglich, zusammengefasst aufgeführt (nachfolgend «Einsprachepunkte»). Die Ziffern 4 bis 16 (der Einsprache [REDACTED], S. 3 bis 8) geben den Sachverhalt aus Sicht des Einsprechers wieder. Dieser bezieht sich im Kern auf das beabsichtigte Bauvorhaben (Bauschuttrecyclinganlage), die Kommunikation zwischen der Gemeinde und dem Gesuchsteller sowie die Schreiben des Amts für Raumplanung (ARP) (kantonale Vorprüfung vom Februar 2020 und Schreiben ARP vom 3. Juni 2020). Diese Sachverhaltsdarstellung enthält weder Begehren noch Begründungen welche die Einsprache substantiieren, weshalb der Regierungsrat dazu keine Stellung nehmen wird. Vollständigkeitshalber und für das Verständnis wird dies nachfolgend zusammengefasst aufgeführt.

Sachverhalt (Ziffer 4 bis 16 der Einsprache)

In der Gemeinde Buus betreibe der Einsprecher die Firma [REDACTED] ausserhalb des Baugebiets eine Bauschuttrecyclinganlage, die aufgrund des auslaufenden Vertrags demnächst schliessen müsse. Aus diesem Grund sei die Firma auf der Suche nach einem geeigneten Ersatzareal, in welchem die Anlage weiterhin betrieben werden könne. Im Mai 2017 sei der Gemeinderat Buus an den Eigentümer herangetreten und habe ihm den Kauf der Gewerbeparzelle Nr. [REDACTED], auf welcher das eingedolte Chräbsbächli liege, angeboten. Die Problematik des Gewässerraums sei damals bereits bekannt gewesen. Der Gemeinderat vermutete damals, dass die Gesetzgebung ändern könnte (Schreiben vom 9. Oktober 2017) und sicherte dem Käufer zu, dass er sich sogar um die Verlegung des Gewässerraums bemühen würde. Wenn eine derartige Verlegung allerdings nicht möglich sei, könne der Käufer keinen finanziellen Anspruch stellen. Aufgrund dieser Zusicherung und weiterer Abklärungen, die ergeben hätten, dass auch die beiden anderen Grundstücke zu erwerben seien, wurde der Kauf im Dezember 2017 für die Parzelle Nr. [REDACTED] abgewickelt [Punkte 4/5/6].

Die beiden Nachbarparzellen Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] konnten dann im Mai 2019 sowie im November 2019 erworben werden. Im Einverständnis mit den damaligen Grundeigentümern habe der Käufer bereits während den Kaufverhandlungen das Bauprojekt mit der Nr. 1809/2019 für die Bauschuttrecyclinganlage bei der Bewilligungsbehörde eingereicht [Punkt 7].

Gegen das Bauprojekt seien diverse Einsprachen eingegangen, unter anderem ebenfalls vom Gemeinderat Buus (vgl. Einsprachepunkt Nr. 13). Dieser verlangte eine Umweltverträglichkeitsprüfung und wies darauf hin, dass das Chräbsbächli innerhalb der Baugrundstücke verlaufe. Solange die Zonenplanmutation Gewässerraum nicht rechtskräftig sei, könne das Projekt nicht bewilligt werden (vgl. Protokoll Gemeinderatsitzung vom 10. Dezember 2019). Der Gemeinderat erläuterte darin zudem, dass er sich noch einmal dafür einsetzen wolle, dass die Anlage am alten Standort weiterhin betrieben werden könne [Punkt 8].

Parallel zum laufenden Baugesuchsverfahren habe der Gemeinderat die Mutation Zonenplan betreffend die Gewässerraumfestlegung weiterbearbeitet bzw. dem Kanton im Februar 2020 zur Vorprüfung eingereicht. Damals hätte die Gemeinde vorgesehen, beim sogenannten Chräbsbächli auf die Festlegung eines Gewässerraums zu verzichten. Das ARP hätte jedoch diesbezüglich Vorbehalte angebracht, was der Gemeinderat der Bauherrschaft so mitgeteilt habe [Punkt 9].

Da der Bericht [Vorprüfungsbericht vom Februar 2020] Auswirkungen auf das Baugesuch habe, hätte der Einsprecher damals darauf hingewiesen, dass es sich beim sogenannten Chräbsbächli um eine Entwässerungsleitung handeln würde. Es existiere keine Quelle, die Leitung beginne auf der einen Seite des Gewerbegebiets und diene vorab der Entwässerung des Areals der angrenzenden Gewerbeparzellen und gewerblichen Bauten. Die Leitung verfüge lediglich über einen Durchmesser von 30 cm und liege bei trockenem Wetter trocken [Punkt 10].

Im Schreiben vom 3. Juni 2020 hätte das Amt für Raumplanung der Gemeinde mitgeteilt, dass gestützt auf eine vorgenommene Interessensabwägung auf den Vorbehalt [aus der Vorprüfung] verzichtet werden könne (vgl. Schreiben vom ARP vom 3. Juni 2020) [Punkte 11/12].

Nachdem gegen das Baugesuch Einsprachen von Nachbarn eingegangen seien, habe dann auch der Gemeinderat an der Sitzung vom 10. Dezember 2019 Einsprache gegen das Bauprojekt erhoben. Darin sei festgehalten: *«Durch sämtliche betroffene Parzellen fliesst unterirdisch das eingedolte Chräbsbächli und die Planung zur Ausscheidung des Gewässerraums ist im Gang. Bis die Nutzungsplanung rechtskräftig ist, kann somit nicht gebaut werden»*. Von einer weiteren Zonenplanrevision, welche das Gewerbegebiet betreffen soll, sei weder im Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 10. Dezember 2019 noch in jenem vom 13. Oktober 2020 die Rede gewesen. Im letztgenannten Protokoll sei vielmehr ersichtlich, dass der Gemeinderat gegen das Bauprojekt der Bauschuttrecyclinganlage zu kämpfen begonnen habe. In den Erwägungen werde von der Gemeinde behauptet, das bewiesen worden wäre, dass es sich beim Chräbsbächli um ein Gewässer handle. Der Gemeinderat poche darauf, dass bis zum Abschluss der Planung «Mutation Gewässerraum» der provisorische Gewässerraum gelte [Punkte 13/14].

Nach dem Entschluss der Bauherrschaft, das Projekt weiter voranzutreiben, habe die Gemeinde zur Bekämpfung des Bauprojekts dann zwei Massnahmen ergriffen: Einerseits habe die Gemeinde beschlossen, über das Gewerbegebiet eine Planungszone zu verhängen. Als Grund für die Planungszone sei das im Bereich der Gewerbezone laufende Planungsverfahren Mutation Gewässerraum und die angeblich offene Planung um das Chräbsbächli angegeben worden. Andererseits sei bei der Mutation Gewässerraum vom Gemeinderat beschlossen worden, die Dole Chräbsbächli aus der laufenden Planung herauszunehmen und die rechtliche Festlegung im Hinblick auf den Charakter des Bächlis, aber auch im Hinblick auf den Gewässerraum, auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Dies offensichtlich deshalb, damit der grössere, provisorische Gewässerraum möglichst lange erhalten bleibe. Zudem könne das Baugesuchsverfahren in Kombination mit der Planungszone möglichst lange blockiert werden [Punkt 15].

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens haben die Beschwerdeführer nochmals darauf hingewiesen, dass es sich beim Chräbsbächli um kein natürliches Gewässer, sondern um eine Entwässerungsleitung handle und dass es keinen Grund gäbe, das Chräbsbächli von der laufenden Planung auszuschliessen. Zudem sei auf den Beschluss über den Charakter der Dole und gegebenenfalls die Ausscheidung eines Gewässerraums zu verzichten. Da die Gemeinde Buus daran festhalte, die Dole des sogenannten Chräbsbächli nicht im Rahmen der vorliegenden Mutation zu behandeln, reichten die Beschwerdeführer vorliegend Beschwerde ein [Punkt 16].

Einsprachepunkte 17/18

Mit der Änderung des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes vom 11. Dezember 2009 und der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 seien die Kantone verpflichtet worden, den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetz für oberirdische Gewässer auszuscheiden [Punkt 4]. Gemäss Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 seien die Kantone verpflichtet, den Gewässerraum gemäss Art. 41a und b der Verordnung bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Der Kanton Basel-Landschaft habe die Kompetenz zur Festlegung des Gewässerraums innerhalb des Siedlungsgebiets an die Gemeinden abgetreten. Die gesetzlichen Bestimmungen dafür seien in § 12a RBG festgelegt. Der Beschluss sei seit dem 1. Oktober 2013 in Kraft. Seit jener Zeit wisse die Gemeinde Buus, dass sie für ihre Gewässer den Gewässerraum ausscheiden müsse. Die Frist zur Festlegung des Gewässerraums gemäss Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 gelte somit auch für die Gemeinden [Punkt 17].

Weiter waren die Gemeinden auch nach kantonalem Recht verpflichtet, den Gewässerraum bis zum 1. Oktober 2018 festzulegen. Nach § 139 Absatz 1 RBG seien die Vorschriften des Baugesetzes innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten der Vorschriften anzupassen. Da die Bestimmungen von § 12a RBG am 1. Oktober 2013 in Kraft getreten seien, sei die Gemeinde Buus somit nach Ablauf der 5 Jahre sowohl nach kantonalem Recht als auch gemäss eidgenössischen Übergangsbestimmungen seit Ende Dezember 2018 in Verzug. Die absichtliche Nicht-Behandlung des Chräbsbächlis im Rahmen der laufenden Planung verstosse somit sowohl gegen eidgenössisches als auch kantonales Übergangsrecht. Es sei dementsprechend über die Dole des Chräbsbächlis zu befinden [Punkt 18].

Einsprachepunkte 19 bis 22

Das Gewässerschutzgesetz bezwecke den Erhalt und Schutz natürlicher Gewässer. Dementsprechend würde sich vorab die Frage stellen, ob es sich bei der hier umstrittenen Dole um ein natürliches Gewässer handle. Die Dole des Chräbsbächlis würde eine Länge von rund 450 Metern (vgl. GeoView Basel-Landschaft, Chräbsbächli) betragen und verfüge über keine Quelle, wie dies bei natürlichen Gewässern sonst immer der Fall sei. Deshalb fliesse in der Dole bei Trockenzeiten auch kein Wasser. Wenn es regnet, werde das Meteorwasser der Industrieparzellen darin abgeleitet. Zusätzlich würde die dünne Leitung der Dole der Strassenentwässerung (Sellmattstrasse) dienen. Die geringe Wassermenge und der enge Durchmesser der Leitung von ca. 30 cm habe zur Folge, dass keine grösseren, natürlichen Wassermengen durch die Dole fließen könnten. Ansonsten dürfte bei starkem Regen das Ableiten des Meteorwassers bei dieser Dolenbreite gar nicht möglich sein [Punkt 19].

Im Planungsbericht seien die verschiedenen Gewässer und Dolen der Gemeinde Buus aufgeführt (vgl. Planungsbericht Kapitel 5.1, S. 10). Die mittlere Breite des Chräbsbächlis werde darin mit Null angegeben, was bei einer Dolenbreite von 30 cm auch richtig sei. Da es sich um kein natürliches Gewässer handle, seien auch keine Angabe zur Wasserspiegelbreitenvariabilität vorhanden. Im Vergleich zu dieser Dole seien alle anderen Gewässer vergleichsweise gross, verfügten über eine Quelle und flossen dauerhaft, teilweise sogar offen. Selbst kleine Gewässer seien deutlich grösser [Punkt 20].

Zusammenfassend könne festgestellt werden, dass die Entwässerungsdole im Industriegebiet, obwohl Chräbsbächli genannt, über keine natürliche Quelle verfüge und dass das Wasser, welches in der Dole fliesse, vorab aus dem Meteorwasser des Gewerbegebiets stamme. Wie es zum Namen der Dole gekommen sei, lässt sich aus Sicht der Einsprecher nicht weiter erklären. Dementsprechend handle es sich nicht um ein Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung, womit beantragt werde, diese Feststellung zu treffen. Daraus ergebe sich die Feststellung, wonach für die Dole kein Gewässerraum im Sinne des Gewässerschutzgesetzes sowie deren Verordnung auszuscheiden sei [Punkt 21].

Das Amt für Raumplanung stelle in ihrem Schreiben vom 3. Juni 2020 ebenfalls fest, dass es sich um kein echtes Fliessgewässer handle. Auf der Dufourkarte sei nur der Dorfbach ausgewiesen, ein weiteres Gewässer existiere nicht. Ebenfalls sei keine weitere topografische Senke erkennbar, in der sich ein zusätzliches Gewässer hätte ausbreiten können. Das Amt komme somit richtigerweise zum Schluss, dass der ebene Bereich im Buusertal diejenige Stelle gewesen sei, in welcher sich der Buuserbach ursprünglich hätte ausbreiten können. [Punkt 22].

Einsprachepunkt 23

Sollte wider Erwarten davon ausgegangen werden, dass es sich vorliegend um ein Gewässer im Rechtssinne und nicht um eine blosser Entwässerungsleitung handle, so führe der provisorische Gewässerraum zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes der Beschwerdeführer. Die Lage der Dole sei falsch erfasst und schränke die Bebaubarkeit der Grundstücke noch stärker ein. Die Grundeigentümerschaft habe einen Anspruch darauf, dass der provisorische Gewässerraum in diesem Falle richtig eingetragen werde.

Einsprachepunkte 24 bis 27

Beim Chräbsbächli sei auf den Gewässerraum zu verzichten. Innerhalb der Bauzone liege die Planungshoheit betreffend Gewässerraum bei der Gemeinde, wobei sie bei der Festlegung des Gewässerraums nicht willkürlich vorgehen dürfe. Das bedeute, dass sie die Interessensabwägung objektiv im Hinblick auf das Gewässer und nicht im Hinblick auf andere, möglicherweise im Raum stehenden planerischen Probleme vorzunehmen habe [Punkt 24].

Der Gemeinderat habe in seiner ursprünglichen Planung des Gewässerraums (Vorprüfung Februar 2020, Punkt 9) unter Abwägung der öffentlichen Interessen beantragt, auf die Ausscheidung eines Gewässerraums zu verzichten. Es sei offensichtlich, dass der Gemeinderat nun wegen des laufenden Bauprojekts der Einsprecher von diesem Antrag abgewichen sei. Die Gemeinde begründe ihren Entscheid einzig mit dem Verweis, dass das Chräbsbächli zusammen mit einer angeblich laufenden weiteren Revision der Zonenplanung behandelt werden solle. Eine Erläuterung, warum die Feststellung darüber, ob ein Gewässer vorliege und wenn ja, ob ein Gewässerraum auszuscheiden sei, nicht heute schon vorgenommen werden könne, fehle. Es fehle insbesondere auch

eine Erläuterung, warum die Gemeinde die bereits vorgenommene Interessensabwägung vom Februar 2020 (Vorprüfung), wonach bei der umstrittenen Dole kein Gewässerraum hätte ausgeschieden werden sollen, nachträglich als falsch erachte [Punkt 25].

Es werde ausschliesslich der Bereich des Chräbsbächlis von der Behandlung durch die vorliegende Mutation ausgeschlossen, welcher im Gewerbegebiet (Dolenlänge von ca. 170 m) liege. Für den weiteren Abschnitt im Bereich des Schwimmbads (OeWA-Zone, auf einer Länge von ca. 95 m) werde die Interessensabwägung im Planungsbericht nach wie vor vorgenommen. Hier werde richtigerweise beantragt, beim Schwimmbad auf die Ausscheidung eines Gewässerraums zu verzichten, weil eine Offenlegung des Gewässers als unrealistisch erachtet werde. Die Nachteile, die durch die Festlegung des Gewässerraums entstünden, würden die Vorteile einer Offenlegung überwiegen [Punkt 26].

Gleiches gelte für das Gewerbegebiet. Würde der Dolenverlauf im Gewerbegebiet näher geprüft, wäre erkennbar, dass die hier umstrittene Dole auf einer Länge von rund 90 Metern unterhalb der bereits bebauten Gewerbeparzellen Nrn. 3173 und 3175 verlaufe sowie in der dazwischenliegenden (noch nicht bebauten) Parzelle Nr. 3172. Eine Offenlegung im Bereich jener Parzellen sei praktisch ausgeschlossen, weil die Parzellen Nrn. 3171 und 3175 als gewerbliche Abstellflächen genutzt würden und die Zufahrten in diesem Bereich lägen. Bei der Parzelle Nr. 3172 würde eine Festlegung des Gewässerraums dazu führen, dass diese nicht mehr bebaut werden könnte. Der einzige Ort, an welchem noch ein hypothetischer Planungsspielraum bestünde, befände sich somit auf den drei Parzellen der Einsprechenden. Der Sinn einer Ausdolung und damit die Ausscheidung eines Gewässerraums für eine Leitung, die kein natürliches Wasser führe, liesse sich auf diesen rund 85 Metern ebenfalls nicht schlüssig begründen. Es sei erkennbar, dass wegen des laufenden Baugesuchs das einzige Interesse der Gemeinde Buus in der Rechtsverweigerung liege. Ein solches Interesse sei nicht zu schützen [Punkt 27].

Einspruchepunkt 28

Mit Verweis auf das Schreiben vom 3. Juni 2020 des ARP werde die Ausdolung einer Entwässerungsleitung als kaum sinnvoll erachtet, die ausschliesslich das im Gewerbegebiet anfallende Meteorwasser entwässert. Eine natürliche Ufervegetation dürfte sich bei der geringen Menge an anfallendem Meteorwassers kaum bilden bzw. würde das Gewässer das Jahr über grösstenteils trocken liegen.

Einspruchepunkte 29 / 30

Das Verhalten des Gemeinderats erscheine in diesem Sinne nicht nur willkürlich, sondern auch rechtsmissbräuchlich. Dem Einsprecher wurde das Grundstück ausdrücklich zur Errichtung der geplanten Anlage vom Gemeinderat angeboten und letztlich auch verkauft. Er habe sich sogar für eine Verlegung der Dole ausgesprochen und beim Kanton den Verzicht auf die Gewässerraumfestlegung beantragt. Gestützt darauf wurden die Grundstücke im Gewerbegebiet vom Einsprecher erworben. Entgegen der Zusicherung des Gemeinderats, den Einsprecher zu unterstützen bzw. sich dafür einzusetzen, dass die Dole das Bauprojekt nicht hindere, versuche dieser nun, das Projekt mit dieser Dole zu verhindern [Punkt 29]. Zudem argumentiere der Gemeinderat im Ganzen widersprüchlich. Im Rahmen der Planungszone und der Nutzungsplanung behaupte der Gemeinderat, im südlichen Bereich der Gewerbezone prüfen zu müssen, ob eine Ausdolung wegen des Chräbsbächlis erforderlich sei. Umgekehrt will er genau die Frage, welche dazu führe, ob jene Planung für eine Auszonung obsolet wird oder nicht, im vorliegenden Verfahren nicht klären. Der Gemeinderat sei jedoch an die Gesetzgebung gebunden. Das Abweichen von der Festlegung des Gewässerraums erscheine unter diesem Gesichtspunkt als willkürlich und treuwidrig [Punkt 30].

Einspruchepunkte 31 bis 33

Es sei nicht geklärt, ob es sich um ein künstliches oder ein natürliches Gewässer handle (vgl. Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung, Seite 8). Angesichts der bereits aufgeführten Fakten ergebe sich klar, dass nicht einmal ein künstliches Gewässer, sondern eine reine Entwässerungsleitung vorliege. Für diesen Fall gehe das Amt [gemeint ist die Gemeinde Buus] davon aus, dass dies

ein Grund sei, auf den Gewässerraum zu verzichten. Dabei mache sich das Amt auch Überlegungen im Hinblick darauf, wie mit dem Gewässerraum umzugehen sei, sollte es sich wider Erwarten um ein Gewässer handeln. Das Amt komme zum Schluss, dass keine Interessen des Hochwasserschutzes, der Revitalisierung, des Natur-, und Landschaftsschutzes, der Gewässernutzung oder des Ortsbilds und des Denkmalschutzes bestünden. Es werde erläutert, dass dem Interesse der Ausdolung das Interesse an der Nutzung der Gewerbezone entgegenstehe und der Gewässerraum bei einer Festlegung die Gewerbezone unsinnigerweise einschränken würde. Weiter würden bei einer Offenlegung wertvolle Fruchtfolgeflächen beeinträchtigt und die landwirtschaftliche Nutzung in jenem Bereich eingeschränkt. Deshalb komme das Amt zum Schluss, dass auch eine Verlegung des Chräbsbächli geprüft werden solle. Da es sich beim Chräbsbächli (wenn der Regierungsrat überhaupt von einem Gewässer ausgehe) um ein äusserst kleines Gewässer handle, könne nach der Gesetzgebung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden. Angesichts dieser vom Amt bereits vorgenommenen Interessensabwägung sei auf die Ausscheidung eines Gewässerraums zu verzichten [Punkt 31/32].

Dementsprechend werde beim Regierungsrat für den Fall, dass er beim Chräbsbächli von einem Gewässer ausgehe, beantragt, dass auf den Gewässerraum zu verzichten sei [Punkt 33].

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Einsprache bezieht sich auf die gesamte Mutation Gewässerraum in der Gemeinde Buus. Insbesondere auf die in der Gewerbezone liegenden Parzellen Nrn. 3168, 3169 und 3170 respektive die Gewässerraumplanung entlang des Chräbsbächlis. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 16. März 2021 hat der Gemeinderat Buus eine Planungszone über das befindliche Gewerbegebiet «Sellmatt & Sagi» erlassen. Als Planungsziel wurde dabei definiert, dass die Nutzungsmöglichkeiten, Dimensionierung und Ausgestaltung der Gewerbezone im Westen der Siedlung im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Zonenpläne Siedlung und Dorfkern sowie deren Reglemente überprüft werden sollen. Gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 16. Mai 2021 betreffend Erlass der Planungszone hat der Einsprecher Beschwerde erhoben, welche mit Regierungsratsbeschluss Nr. 873 vom 31. Mai 2022 abgewiesen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Einsprache teilweise Thematiken rügt, welche bereits im separaten Beschwerdeverfahren (Baugesuch / Erlass Planungszone «Sellmatt & Sagi») behandelt wurden. Im Rahmen der geplanten Ortsplanungsrevision soll zudem die Ausscheidung des Gewässerraums für das Chräbsbächli vorgenommen werden, weshalb die Gemeinde Buus momentan auf die Festlegung eines Gewässerraums oder eines Verzichtes entlang des Chräbsbächlis im Bereich der Gewerbezone in der vorliegenden Mutation verzichtet. Die Gewässerraumfestlegung innerhalb der Gewerbezone ist demnach nicht Bestandteil dieser Planung.

Nicht Genehmigung der Mutation Gewässerraum (ad Ziffern 17/18 der Einsprache)

Der Einsprecher moniert, dass die Gemeinde sowohl nach kantonalem Recht als auch gemäss den Übergangsbestimmungen aus der Gewässerschutzverordnung seit Ende Dezember 2018 im Verzug mit der Gewässerraumfestlegung sei. Insbesondere würden die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes vorsehen, dass die Zonenbestimmungen innerhalb von 5 Jahren nach dem in Kraft treten der Vorschriften anzupassen seien (§ 139 Absatz 1 RBG). Damit sei die Gemeinde mit dem in Kraft treten der Bestimmungen von § 12a RBG am 1. Oktober 2013 bereits in Verzug. Der Regierungsrat hält fest, dass sich die Übergangsbestimmungen gemäss § 139 RBG auf den Erlass des Raumplanungs- und Baugesetzes im Jahr 1998 beziehen, an welche die Gemeinden ihre Nutzungsvorschriften anzupassen hatten. Das in der Einsprache genannte Beschlussdatum vom 1. Oktober 2013 bezieht sich darüber hinaus auf den Erlass von § 12a RBG und nicht auf die hier relevante Änderung von § 12a Absatz 2 RBG, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist. Darin wird die Kompetenz zur Festlegung des Gewässerraums innerhalb sowie in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets an die Gemeinden delegiert. Eine Frist zur Umsetzung dieser Bestimmungen bzw. zur Festlegung der Gewässerräume in die kommunale Nutzungsplanung sieht das kantonale Recht nicht vor.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gewässerräume entsprechend dem vorgenannten § 12a Absatz 2 RBG in ihrer Nutzungsplanung auszuscheiden. Die Gemeinde Buus erläutert in ihren Unterlagen, dass sie diesem Auftrag im Rahmen der geplanten Ortsplanungsrevision nachkommen werde

(vgl. insbesondere Mitwirkungsbericht Mutation Gewässerraum vom 19. August 2021, S. 11). Damit kann eine gesamtheitliche Weiterentwicklung und Abstimmung aller Planungen erfolgen, was dem Grundgedanken des Raumplanungsrechts in nachvollziehbarer Weise Rechnung trägt. Solange der Gewässerraum nicht rechtskräftig in einem nutzungsplanerischen Verfahren festgelegt wurde, gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung des Bunds (Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011). Das Anliegen des Gewässerschutzes wird durch die Verzögerung daher nicht geschwächt. Insgesamt ist das Vorgehen der Gemeinde nicht zu beanstanden, die Gewässerräume teilweise verzögert festgelegt zu haben. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, in diesen Punkten als unbegründet abgewiesen werden.

«Chräbsbächli» sei kein natürliches Gewässer (ad Ziffern 19 bis 22 sowie 28, 31 und 32 der Einsprache)

Der Einsprecher moniert, dass es sich beim Chräbsbächli nicht um ein natürliches Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung handle. Er verweist auf die Stellungnahme der Gemeinde zur kantonalen Vorprüfung (S. 8 f). Zudem sei im kantonalen Datensatz (Gewässerzustand) die Wasserspiegelbreitenvariabilität mit Null angegeben, was darauf schliessen lässt, dass es sich nicht um ein natürliches Gewässer handeln würde. Infolgedessen müsse keine Gewässerraumfestlegung im Sinne des GSchG vorgenommen werden.

Das Wasserbaugesetz (§ 2 Absatz 1 WBauG; SGS 445) hält fest: «Das Gesetz gilt für alle Gewässer. Natürliche oder künstliche Veränderungen, namentlich das Eindolen, haben keinen Einfluss auf die Rechtsnatur eines Gewässers». § 4 Absatz 1 Buchstabe d WBauG definiert als öffentliches Gewässer: «Dauernd oder periodisch Wasser führende Gerinne inkl. der Uferbereiche sowie die stehenden Gewässer, ausgenommen die privaten Gewässer». Somit ist festzuhalten, dass weder eine periodische Wasserführung noch die Grösse des Gewässers ein Indiz dafür sind, ob es sich um ein natürliches Gewässer handelt oder nicht. Das Chräbsbächli ist darüber hinaus bereits im ersten Gewässerverzeichnis von 1973 als öffentliches, eingedoltes Gewässer erfasst.

Ein eingedoltes Gewässer kann generell keine variable Wasserspiegelbreite aufweisen. Deshalb wird im kantonalen Datensatz Gewässerzustand die Breitenvariabilität mit «Null» oder «nicht bestimmt» bei Dolen angegeben. Dies ist demnach kein Indiz dafür, dass es sich nicht um ein natürliches Gewässer handle. Weiter hält die Gemeinde in der Stellungnahme zur Vorprüfung korrekt fest, dass die Einstufung als künstliches Gewässer prinzipiell ein Grund für einen Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums sein könnte. Gemäss Gewässerschutzverordnung kann bei eingedolten oder künstlich angelegten Gewässern auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen dagegenstehen (Artikel 41 a Absatz 5 Buchstaben b und c GSchV). Dabei handelt es sich um eine Kann-Vorschrift. Die Gemeinde hat demnach grundsätzlich einen Gewässerraum festzulegen, kann einen Verzicht jedoch prüfen. Der Einsprecher macht weiter geltend, dass auf der Dufourkarte nur der Dorfbach und kein weiteres Gewässer oder topografischen Senken erkennbar seien. Der Regierungsrat hält diesbezüglich fest, dass die in schwarz-weiss gehaltene Erstausgabe der Dufourkarte aufgrund der Genauigkeit nur bedingt Rückschlüsse auf die damals bestehenden Gewässerverläufe zulässt. Weiter sind auf anderen historischen Karten, wie beispielsweise der Baaderkarte (1843/44), durchaus mehrere Gewässerverläufe erkennbar. Historische Karten können Hinweise auf frühere Verläufe oder die Dynamik der Gewässer geben. Allerdings ist bei der Beurteilung, ob es sich um ein öffentliches Gewässer handelt oder nicht, einzig die Bestimmung des Wasserbaugesetzes ausschlaggebend. Diese besagt, dass natürliche oder künstliche Veränderungen, namentlich das Eindolen, keinen Einfluss auf die Rechtsnatur eines Gewässers haben (§ 4 Absatz 1 Buchstabe d WBauG). Grundlage für die Gewässerraumfestlegung bildet das kantonale Gewässerinventar respektive das darin enthaltene Gewässernetz (§ 6 Wasserbauverordnung, WBauV). Aufgrund der vorhergehenden Erläuterungen ist das Chräbsbächli als öffentliches Gewässer und als Teil des kantonalen Gewässernetzes (vgl. Gewässerverzeichnis 1973) anzusehen, für welches ein Gewässerraum festzulegen oder gegebenenfalls ein allfälliger Verzicht zu prüfen ist.

Das ARP hat im Schreiben vom 3. Juni 2020 festgehalten: «Aufgrund von früheren Karten und der Topografie haben wir festgestellt, dass es sich beim Chräbsbächli wohl nicht um ein natürlich entstandenes Fliessgewässer handelt. Die Karten und auch der Geländeverlauf lassen vermuten, dass es sich hier mehr um einen «Entwässerungsgraben» handelt». Somit hat das ARP lediglich festgestellt, entgegen der Aussage des Einsprechers, dass es sich vermutlich um ein künstlich angelegtes Gewässer handeln würde und diese Überlegungen in die Interessenabwägung aufzunehmen wären.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 7.2.2, S. 23) wird im Moment im Bereich der Gewerbezone von einer Festlegung eines Gewässerraums oder eines Verzichts desselben abgesehen. Dieser soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Kontext der weiteren Nutzung der Gewerbezone behandelt werden. Aus diesem Grund wurde in diesem Bereich von der Gemeinde Buus eine Planungszone angeordnet (Beschluss Gemeinderat vom 16. März 2021) und der Gewässerabschnitt von der vorliegenden Mutation ausgenommen. Der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen bleibt damit bestehen. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, in diesen Punkten als unbegründet abgewiesen werden.

Lage des «Chräbsbächli» (ad Ziffer 23 der Einsprache)

Der Einsprecher moniert, dass die Lage der Dole nicht am richtigen Ort eingetragen sei. Die Dole sei deutlich weiter im Grundstück eingezeichnet als sie effektiv liege. Die Eigentümerschaft hätte in diesem Sinne einen Anspruch darauf, dass der Verlauf der Dole bzw. der übergangsrechtliche Gewässerraum richtig eingetragen werde. Das Amt für Raumplanung bestätigte in ihrem Schreiben vom 3. Juni 2020, dass die Lage der Dole kontrolliert und entsprechend korrigiert werde. Sowohl die Lage der Dole als auch der übergangsrechtliche Gewässerraum wurden bereits vor der Einreichung der vorliegenden Genehmigungsunterlagen durch den Kanton entsprechend angepasst. Die Festlegung des Gewässerraums innerhalb der Gewerbezone ist nicht Gegenstand der vorliegenden Mutation, weshalb auf diesen Einspruchspunkt nicht einzutreten ist. Doch auch wenn darauf eingetreten werden könnte, müsste dieser als erledigt abgeschrieben werden, da die Anpassung bereits vorgenommen wurde.

Verzicht Gewässerraum Dole «Chräbsbächli» (ad Ziffern 24 bis 27, 29, 30 und 33 der Einsprache)

Der Einsprecher moniert, dass die Gemeinde bei der Festlegung der Gewässerräume nicht willkürlich vorgehen dürfe und die Interessenabwägung objektiv, nur mit Blick auf das Gewässer vorzunehmen habe. Dabei solle sich die Gemeinde nicht von anderen möglicherweise im Raum stehenden planerischen Problemen beeinflussen lassen. Es werde ausschliesslich der Bereich des Chräbsbächlis von der Behandlung durch die vorliegende Mutation ausgenommen, der im Gewerbegebiet liege. Für den weiteren Abschnitt im Bereich des Schwimmbads werde die Interessenabwägung im Planungsbericht nach wie vor Vorgenommen (Einsprache, Ziffer 26 und 27). Insbesondere fehle dem Einsprecher eine Erläuterung dafür, warum die Gemeinde die bereits vorgenommene Interessenabwägung vom Februar 2020, wonach bei der umstrittenen Dole kein Gewässerraum hätte ausgeschieden werden sollen, nachträglich als falsch erachte. Das Abweichen von der Festlegung des Gewässerraums erscheine dem Einsprecher deshalb willkürlich und treuwidrig. Der Einsprecher verweist in seiner Einsprache (Ziffern 31 und 32) darauf, dass bereits Überlegungen im Hinblick auf die Frage, wie mit dem Gewässerraum umzugehen sei, gemacht wurden. Er fordert, dass diese Überlegungen berücksichtigt werden bzw. auf die Festlegung des Gewässerraums zu verzichten sei, sollte beim Chräbsbächli wider Erwarten von einem Gewässer ausgegangen werden.

Die Gemeinde Buus hat in ihren Planungsunterlagen nachvollziehbar begründet, weshalb das Chräbsbächli im umstrittenen Bereich der Gewerbezone, anders als in der Vorprüfung vorgesehen, nicht in der vorliegenden Planung behandelt werden soll (vgl. insbesondere Mitwirkungsbericht Mutation Gewässerraum vom 19. August 2021, S. 11). Die Behandlung der Gewässerraumthematik solle demnach im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen, da sie eng mit der Nutzungsmöglichkeit der in der Gewerbezone befindenden Parzellen zusammenhängen würde. Die Gewässerraumfestlegung entlang der Dole innerhalb des Gewerbegebiets ist nicht Bestandteil der vorliegenden Mutation. Die Frage, ob für das eingedolte Chräbsbächli ein Gewässerraum festge-

legt werden muss oder darauf verzichtet werden kann, ist damit im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu klären. Zudem kann festgehalten werden, dass die Gemeinden bei ihrer Nutzungsplanung darauf achten müssen, die verschiedenen raumwirksamen Massnahmen und möglichen planerischen Probleme zu berücksichtigen und aufeinander abzustimmen (Art. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2022). Das aufeinander Abstimmen hat in diesem Fall dazu geführt, dass die Festlegung oder ein allfälliger Verzicht des Gewässerraums in der Gewerbezone zurückgestellt wurde, bis der Prozess der Ortsplanungsrevision klärt, wie sich die Gewerbezone dereinst entwickeln wird. Die betroffenen OeWA-Zonen werden im Gegensatz dazu, aber im Einklang mit dem Zonenzweck, bereits baulich genutzt. Deshalb ist es nachvollziehbar, dass die Gemeinde diesen Gewässerabschnitt bereits in der vorliegenden Mutation behandelt hat.

Der Regierungsrat stellt somit fest, dass sich die Gemeinde mit den monierten Themen auseinandergesetzt und ihren planerischen Entscheid begründet hat. Der Vorwurf der Rechtsverweigerung lässt sich damit weder erhärten noch ein willkürliches oder treuwidriges Vorgehen erkennen. Zudem ist die Festlegung des Gewässerraums innerhalb der Gewerbezone nicht Gegenstand der vorliegenden Mutation, weshalb auf diese Punkte nicht einzutreten ist. Soweit ansonsten auf die Einsprache einzutreten ist, müssen die Punkte als unbegründet abgewiesen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planungsmassnahmen der Gemeinde Buus als recht- und zweckmässig anzusehen sind. Die Einsprache muss in allen Punkten, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen werden. Bezüglich allfälliger Kostenfolge wird auf Punkt 4.3 resp. 4.4 dieses Beschlusses verwiesen.

5. Kommunikation und Bulletintext

Angabe der Kommunikationsmassnahmen:

☐	Medienkonferenz	☐	Medienmitteilung	☒	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Dienstag (RB Di)	☐	keine Kommunikation gemäss IDG (mit Begründung)
				☐	Kurzmitteilung Regierungsbulletin Mittwoch (RB Mi)		

Angabe des Textes für das Regierungsbulletin/Begründung keine Kommunikation gemäss IDG:

10 /BUD

Genehmigung Gemeindebeschluss

Der Regierungsrat hat die von der Einwohnergemeindeversammlung Buus am 3. Dezember 2021 beschlossene Mutation Gewässerraum zum Zonenplan Siedlung, zum Teilzonenplan Dorfkern und zum Zonenplan Landschaft genehmigt.

6. Beschluss

:// 1. Die Einsprachen werden, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt sind, als unbegründet abgewiesen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]; vertreten durch [REDACTED], Rechtsanwalt, [REDACTED]

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Buus am 3. Dezember 2021 beschlossene Mutation Gewässerraum zum Zonenplan Siedlung, zum Teilzonenplan Dorfkern und zum Zonenplan Landschaft wird gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Änderung genehmigt und damit verbindlich erklärt.

Änderung:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG wird folgende, vom Gemeinderat beantragte geringfügige Änderung genehmigt:

Ausscheidung des minimalen Gewässerraums von 11 Metern entlang der Dole Wabigenbächli im Bereich zwischen der Hellikerstasse und der Hauptstrasse.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 18/ZPS/1/3 (Zonenplan Siedlung), 18/ZPL/2/1 (Zonenplan Landschaft) und 18/TZPS/1/3 (Teilzonenplan Dorfkern) versehenen Exemplare der Pläne.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Auflage, 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 per Einschreiben:

- [REDACTED], Rechtsanwalt, [REDACTED] (2 Exemplare für sich und seine Klientele)
- [REDACTED]
[REDACTED]

Verteiler:

- Gemeinderat Buus, Hemmikerstrasse 7, 4463 Buus
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (info@jermann-ag.ch)
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Tiefbauamt (tiefbauamt@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Bauinspektorat (bauinspektorat@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion, Amt für Raumplanung (raumplanung@bl.ch)
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich