

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 83

vom 9. Januar 1996

Stadt Liestal, Mutation der Zonenvorschriften Landschaft, Spezialzone "Bad Schauenburg"

A. Der Einwohnerrat der Stadt Liestal hat am 29. März 1995 die Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft, Spezialzone "Bad Schauenburg", beschlossen. Der Einwohnerratsbeschluss wurde in der Urnenabstimmung vom 25. Juni 1995 bestätigt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 16. August 1995 bis 14. September 1995 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 1995 und im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Liestal, Nr. 499 vom 16. August 1995, bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 11. August 1995) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 26. September 1995 unterbreitet der Stadtrat Liestal den vorliegenden Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die Gemeinden sind gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 befugt, Zonenpläne und zugehörige Reglementsbestimmungen aufzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind solche Pläne sowie die dazugehörigen Reglementsbestimmungen unter Beachtung bestimmter Prinzipien grundsätzlich abänderbar (BGE 90 I 333). Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten hierfür die gleichen Verfahrensvorschriften und Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch Mutationen von Zonenvorschriften - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

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 Eine abschliessende Vorprüfung fand nicht statt. Die Planunterlagen wurden mit Eingangsdatum 1. März 1995 dem Amt für Orts- und Regionalplanung zugestellt. Weil bereits am 29. März 1995 der Einwohnerrat der Stadt Liestal die Vorlage zuhanden der obligatorischen Volksabstimmung verabschiedet hatte, wurde mit Besprechung vom 2. Mai 1995 auf den Abschluss des Vorprüfungsverfahrens verzichtet. Die vom Kanton anlässlich einer Besprechung vom 24. April 1995 gewünschten Änderungen konnten demgemäss nicht mehr berücksichtigt werden.

1.3 Die Spezialzone "Bad Schauenburg" ist Bestandteil des BLN-Objektes Nr. 1107, Gempenplateau, und befindet sich damit in einem landschaftsempfindlichem Gebiet. Gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan Landschaft wird mit vorliegender Mutation ein alternativer Sportplatz b2 ausgeschieden, welcher ausserhalb des Perimeters der Spezialzone "Bad Schauenburg" liegt und eine Exklave derselben bildet. Eine Genehmigung dieses Alternativstandortes b2 ist aus mehreren Gründen nicht möglich.

Erstens verstösst die Ausscheidung von Alternativstandorten gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit, welcher verlangt, dass Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit aufweisen und nur aus gewichtigen Gründen abgeändert werden dürfen. Dies schliesst sowohl die Ausscheidung von Nutzungszonen auf Vorrat als auch eine etwaige Rück- oder Umzonung des nicht benötigten Standortes aus.

Zweitens bedürfte eine Ausweitung der Spezialzone "Bad Schauenburg", wie sie mit der Ausscheidung des Alternativstandortes b2 vorgesehen ist, eines Bedarfsnachweises und könnte nur genehmigt werden, wenn das Interesse am vorgesehenen Sportplatz jene des Landschaftsschutzes überwiegt. Dies ist im vorliegenden Fall aber nicht gegeben, weil weder die Notwendigkeit des Sportplatzes an sich noch jene des Alternativstandortes b2 schlüssig nachgewiesen ist. Insbesondere fehlen Angaben über Bedarf, Grösse und Art der Nutzung einer solchen Anlage. Im Betriebskonzept vom 4. Dezember 1995, welches vom Pächter des Hotels Bad Schauenburg erstellt wurde, ist überdies der Standort b1 für den geplanten Sportplatz vorgesehen.

Aus den genannten Gründen ist der Regierungsrat nicht in der Lage, den alternativen Sportplatzstandort b2 zu genehmigen. Die Ciba-Geigy AG als Eigentümerin des Hotels Bad Schauenburg mit Schreiben vom 27. November 1995 wie auch der Stadtrat Liestal (Protokoll der Sitzung vom 19. Dezember 1995) akzeptieren diese Ausnahme von der Genehmigung.

1.4 Das Gebäude Nr. 77 ist Teil des unter Kulturgüterschutz stehenden Ensembles und muss deshalb analog den übrigen bestehenden Gebäuden behandelt werden. Die vorgesehene Ausscheidung einer speziellen Kategorie Neu-/Umbauten für dieses Gebäude muss deshalb - ebenfalls im Einvernehmen mit der Stadt Liestal und der Ciba-Geigy AG als Grundeigentümerin - von der Genehmigung ausgenommen werden. Der Regierungsrat ersucht die Stadt Liestal, im Rahmen der nächsten Mutation der Zonenvorschriften Landschaft das Gebäude Nr. 77 der Kategorie "bestehende Bauten" zuzuordnen.

1.5 In §10 der Reglementsbestimmungen, Absatz 2 ist festgehalten, dass die als schützenswert bezeichneten Gebäude, Bäume, Garten- und Weiheranlagen angepasst zu pflegen und zu erhalten sind. Mit Ausnahme der Gebäude fehlen im Plan aber die entsprechenden Einträge. Weil sowohl aus kulturhistorischer wie auch landschaftsschützerischer Sicht ein erhebliches Interesse an der Erhaltung der entsprechenden Anlagen besteht, wird die Stadt Liestal gebeten, in Rücksprache mit den betreffenden kantonalen Fachstellen ein entsprechendes Inventar innert nützlicher Frist zu erstellen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3. verwiesen.

: // : 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Liestal vom 29. März 1995 betreffend die Mutation der Zonenvorschriften Landschaft, Spezialzone "Bad Schauenburg", im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit all-gemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen und rot gestrichen werden:

- a) Der alternative Sportplatzstandort b2 gemäss Abschnitt III, Ziffer 1.3 der Erwägungen
 - b) Die Zuweisung des Gebäudes Nr. 77 zur Kategorie "Neu-/Umbauten" gemäss Abschnitt III, Ziffer 1.4 der Erwägungen
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 40/ZPL/1/1 (Mutation Spezialzone "Bad Schauenburg") versehenen Exemplare der Pläne.
 3. Der Stadtrat Liestal wird ersucht, die in Abschnitt III unter Ziffer 1.4 und 1.5 angeführten Punkte innert angemessener Frist mittels Mutation beziehungsweise im Sinne der Erwägungen zu bereinigen.
 4. Der Stadtrat Liestal wird ersucht, die von den Ausnahmen in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Orts- und Regionalplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.
 5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Stadtrat Liestal, 4410 Liestal
- Rosenmund und Rieder Architekten,
Tiergartenstrasse 1, 4410 Liestal
- Amt für Landwirtschaft, Ebenrain, Postfach,
4450 Sissach
- Kreisgeometerbüro Liestal/Waldenburg,
Frenkendörferstrasse 20, 4410 Liestal

- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Forstamt
- Kantonale Denkmalpflege
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Orts- und Regionalplanung (6)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

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:

