Gemeinde Rümlingen
Kanton Basel-Landschaft

Planungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan

Revision



Gemeinde Rümlingen (Quelle: ruemlingen.ch, 2022)

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00115

Datum
25.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Rümlingen Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Nadja Peter

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

1 Ausgangslage 9
1.1 Anlass 9
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung 9

2 Organisation und Ablauf der Planung 11
2.1 Projektpartner 11
2.2 Bisherige Planungsschritte 11
2.3 Weitere Planungsschritte 11

3 Ziele der Planung 12

4 Rahmenbedingungen 13
4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 13
4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene 13
4.2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 13
4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene 14
4.3.1 ISOS 14
4.3.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) 16
4.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene 16
4.4.1 Raumkonzept Basel-Landschaft 16
4.4.2 Kantonaler Richtplan (KRIP) 18
4.4.3 Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) 22
4.4.4 Ornithologisches Inventar 24
4.4.5 Reptilieninventar 24
4.5 Zonenvorschriften 24
4.6 Bau- und Strassenlinien 25
4.7 Erschliessung 26
4.8 Lärm 27
4.9 Waldgrenzen 28
4.10 Gewässer und Gewässerraum 28
4.11 Naturgefahren 30
4.12 Archäologie 30

5 Inhalte der Planung 31
5.1 Planunterlagen 31

6 Bevölkerungsumfrage 32
6.1.1 Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer 32
6.1.2 Stärken und Schwächen des Dorfes 33
6.1.3 Chancen und Risiken einer Entwicklung des Dorfes 34
6.1.4 Fazit 37

7 Bestandteile der Revision Zonenplan Siedlung 38
7.1 Perimeter 38
7.1.1 Bauzonendimensionierung 38
7.1.2 Flächenbilanz 50
7.2 Wohnzone- und Wohn- und Gewerbezone 51
7.3 Kernzone 51
7.3.1 Geschützte Bauten, erhaltenswerte Bauvolumen, Bauten mit Situationswert 52
7.3.2 Baubereiche 52
7.4 Gewerbezone 58
7.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) 58
7.5.1 Parkierung 59
7.5.2 Öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung 60
7.5.3 Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin 60
7.5.4 Betreutes Alterswohnen 61
7.5.5 Bahnhof 61
7.5.6 Gemeindeverwaltung, Vereine 61
7.5.7 Kirchareal, Friedhof 61
7.5.8 Freihaltebereich 61
7.5.9 Pfarrhaus 61
7.5.10 Zusammenfassung 61
7.6 Fläche ohne festgelegte Nutzung 62
7.7 Uferschutzzone 64
7.8 Grünzone 65
7.9 Geschütztes Naturobjekt 65
7.9.1 Interessensabwägung Wi03 und Wi09 66
7.9.2 Interessensabwägung Wi06 69

7.10 Archäologische Schutzzone ... 73
7.11 Baulinien ... 73
7.12 Aussichtsschutzzone ... 73
7.13 Allee, Hecken und Feldgehölze, Schutzbepflanzung, erhaltenswerter Baum ... 73
7.14 Erhaltenswerter Brunnen ... 74
7.15 Gewässerraum ... 74
7.15.1 Ausgangslage ... 74
7.15.2 Homburgerbach ... 76
7.15.3 Eimattbach ... 84
7.15.4 Hinter-Chamberbach ... 85
7.15.5 Vorder-Chamberbach ... 87
7.16 Gefahrenzonen ... 88

8 Bestandteile der Revision Zonenreglement Siedlung ... 89
8.1 Wohnzone / Wohn- und Geschäftszone ... 89
8.1.1 Nutzungsart ... 89
8.1.2 Maximale Nutzungsmasse ... 89
8.1.3 Dächer ... 92
8.1.4 Umgebungsgestaltung ... 93
8.2 Kernzone ... 93
8.2.1 Sinn und Zweck ... 93
8.2.2 Nutzungsart ... 93
8.2.3 Architektonische Gestaltung ... 93
8.2.4 Gebäudeschutzkategorien ... 94
8.2.5 Dächer ... 95
8.2.6 Freiräume ... 95
8.2.7 Baugesuche in der Kernzone ... 96
8.3 Gewerbezone ... 96
8.3.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen ... 96
8.3.2 Hauptbauten ... 96
8.3.3 Dächer ... 96
8.4 Übrige Zonen und Objekte ... 96
8.4.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen ... 96
8.4.2 Uferschutzzone ... 97

8.4.3 Gefahrenzonen ... 97
8.4.4 Archäologische Schutzzone ... 97
8.4.5 Aussichtsschutzzone ... 97
8.4.6 Mobilfunkanlagen ... 97
8.4.7 Geschützte Naturobjekte ... 98
8.4.8 Reklamen ... 98
8.5 Definition und Berechnungsarten ... 98
8.5.1 Überbauungsziffer ... 98
8.5.2 Bruttogeschossfläche ... 98
8.5.3 Grünziffer ... 98
8.5.4 Anrechenbare Grundstücksfläche ... 98
8.5.5 Vollgeschosse ... 98
8.5.6 Untergeschosse ... 98
8.5.7 Dachgeschosse ... 99
8.5.8 Attikageschosse ... 99
8.5.9 Kniestockhöhe ... 99
8.5.10 Fassadenhöhe ... 99
8.5.11 Fassadenflucht ... 100
8.5.12 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie ... 100
8.5.13 Massgebendes Terrain ... 100
8.5.14 Gebäudehöhe ... 100
8.5.15 Gebäudelänge ... 100
8.5.16 Klein- und Anbauten ... 100
8.6 Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften ... 100
8.6.1 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung ... 100
8.6.2 Lärmempfindlichkeitsstufen ... 101
8.6.3 Vogelschutz ... 101

9 Bestandteile der Revision Strassennetzplan ... 102
9.1 Sammelstrassen ... 102
9.2 Erschliessungsstrasse ... 102
9.3 Erschliessungsstrasse ausserhalb Bauzone ... 102
9.4 Erschliessungsweg ... 103
9.5 Fussweg / -verbindungen ... 103

9.6 Öffentlicher Parkplatz ... 105
9.7 Private Erschliessung ... 105
9.8 Private Hoferschliessung ... 106
9.9 Wanderwege ... 106
9.10 Historische Verkehrswege ... 106
9.11 Haltestellen öffentlicher Verkehr ... 107
9.12 Massnahmenkatalog ... 107
9.13 Abstimmung Siedlung und Verkehr ... 107

10 Bestandteile der Revision Strassenreglement ... 108
10.1 Allgemeine Bestimmungen ... 108
10.1.1 Organisation ... 108
10.2 Planung und Projektierung ... 108
10.2.1 Strassennetzplan ... 108
10.2.2 Kreditbeschluss ... 108
10.3 Bau, Ausbau und Korrektion ... 108
10.3.1 Beleuchtung ... 108
10.3.2 Instandstellung ... 108
10.3.3 Gestaltung von Freiflächen ... 108
10.4 Finanzierung ... 108
10.4.1 Verteilung Landerwerbskosten ... 108
10.4.2 Verteilung Baukosten ... 108
10.4.3 Beitragsverfügung ... 109
10.5 Verwaltung und Benutzung der Strassen ... 109
10.5.1 Gesteigerter Gemeingebrauch ... 109
10.5.2 Parkierungsgebühren ... 109
10.6 Beziehungen der angrenzenden Grundstücke zu den Verkehrsflächen ... 109
10.6.1 Übernahme von Privatstrassen ... 109
10.6.2 Strassennamen, Gebäudenummern ... 109
10.7 Rechtspflege, Strafen, Übergangs- und Schlussbestimmungen ... 109
10.7.1 Eröffnung von Verfügungen ... 109
10.7.2 Strafen ... 109

11 Planungsverfahren ... 110
11.1 Kantonale Vorprüfung ... 110

11.2 Öffentliche Mitwirkung 110
11.3 Beschlussfassung 111
11.4 Auflage- und Einspracheverfahren 111

12 Beschlussfassung Planungsbericht 112

Version	Verfasser	Datum	Inhalt / Anpassungen
1.0	meg	19.08.2022	1. Entwurf
1.1	meg	17.04.2023	2. Entwurf
1.2	bog	16.05.2023	3. Entwurf
1.3	bog	18.12.2023	4. Entwurf zur Freigabe Gemeinderat
1.4	bog	21.12.2023	Anpassungen gemäss Rückmeldung Gemeinderat
2.0	Pen	25.04.2025	Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinden sind gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) verpflichtet, ihre Planungsinstrumente periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Rümlingen wurden im Jahr 1999 genehmigt und in den Jahren 2006 und 2016 mutiert. Das Zonenreglement wurde im Jahr 2004 mutiert.

Da der Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten ist und mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) und der Überarbeitung des kantonalen Richtplans mittlerweile auch andere Grundlagen gelten, hat sich die Gemeinde Rümlingen entschieden, die Ortsplanungsrevision für das Siedlungsgebiet in Angriff zu nehmen.

Der Strassennetzplan und das zugehörige Strassenreglement von Rümlingen stammen wie die Zonenvorschriften aus dem Jahr 1999. Sie wurden bislang nicht mutiert, haben jedoch den Planungshorizont von ca. 15 Jahren ebenfalls weit überschritten. Sie werden gemeinsam mit den Zonenvorschriften revidiert.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Rümlingen liegt im Homburgertal und hat 446 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Nachbargemeinden sind Gelterkinden, Rünenberg, Häfelfingen, Buckten und Wittinsburg. Durch die Gemeinde Rümlingen verläuft das «Läufelfingerli» S9 (Sissach – Olten), sowie die Buslinie 108 zwischen Sissach und Wittinsburg und die Buslinie 109 und 110 zwischen Rümlingen und Häfelfingen bzw. Läufelfingen.

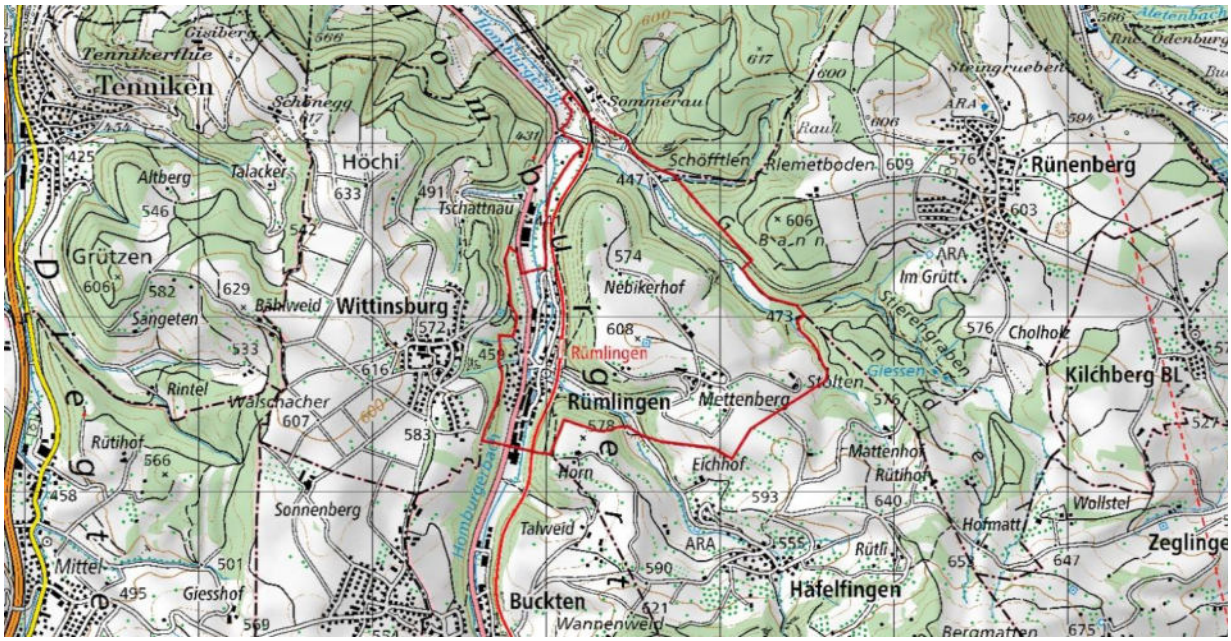


Abb. 1: Übersicht Gemeinde Rümlingen (Quelle: geoportal.ch)

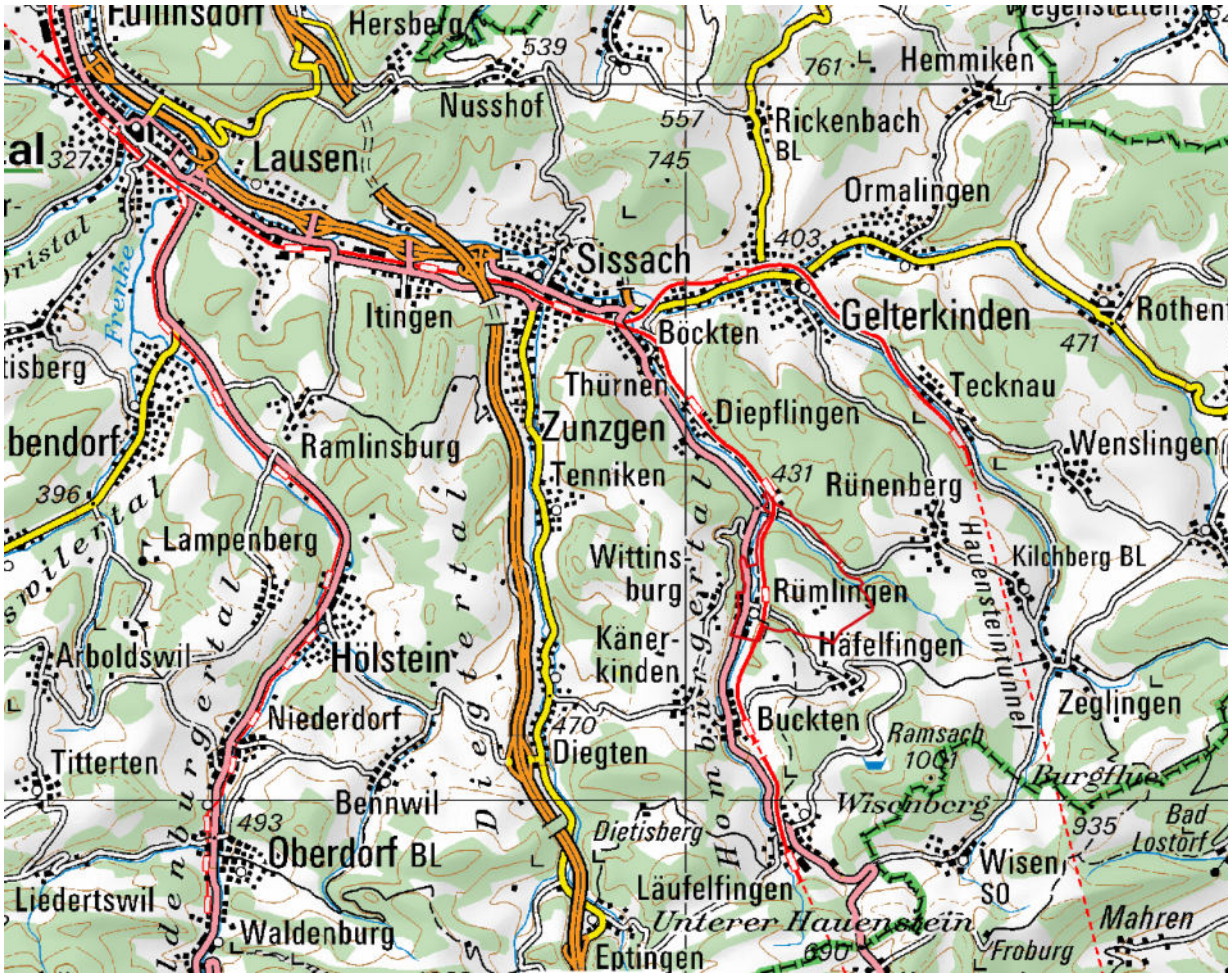


Abb. 2: Umgebung der Gemeinde Rümlingen (Quelle: geoportal.ch)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Revision der Zonenvorschriften Siedlung wurde von der Einwohnergemeinde Rümlingen in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Juli 2022 – Oktober 2022	Grundlagenbeschaffung
Oktober 2022 – Dezember 2023	Entwurf Planungsinstrumente
23. Januar 2023 – 19. Februar 2023	Bevölkerungsumfrage (online)
22. Januar 2024 – 30 Mai 2024	kantonale Vorprüfung
22. Januar 2024	Informations- und Mitwirkungsanlass
23. Januar 2024 – 01. März 2024	öffentliche Mitwirkung
Mai 2024 – Dezember 2024	Überarbeitung der Planungsinstrumente
Januar 2025 - April 2025	Kontakt Ortsbildpflege und Ortsplanung

2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

23. Mai 2025	Beschluss Gemeindeversammlung
Juni 2025	Referendumsfrist
Juli 2025	Planauflage (Einsprachefrist)
August 2025 – September 2025	Behandlung allfälliger Einsprachen
Oktober 2025 – Dezember 2025	Genehmigungsverfahren beim Regierungsrat

3 Ziele der Planung

Mit der Ortsplanungsrevision werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

→ Erhalt und Entwicklung des attraktiven Wohnortes
→ Moderates Bevölkerungswachstum
→ Ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und Förderung einer sozialdemographischen Durchmischung
→ Ausbau des Wohnungsangebots, insbesondere für das Wohnen im Alter
→ Ermöglichung von Nachverdichtungen an geeigneten Standorten
→ Nutzung der unüberbauten Bauzonen
→ Erhalt und angemessene Entwicklung des Dorfkerns
→ Erhalt der ISOS- und BIB-Objekte
→ Umsetzung der IVHB
→ Erhalt der Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbezonen
→ Ansiedlung von immissionsverträglichen Gewerbenutzungen
→ Sicherung eines breiten Angebots an Arbeitsplätzen
→ Sicherung des Fortbestands der Kreisschule Homberg
→ Erhalt und Ausbau eines vielfältigen Freizeitangebots
→ Naherholungsgebiete vernetzen
→ Stärkung der Siedlungsökologie
→ Unterstützung von alternativen Energiequellen
→ Umsetzung der Naturgefahrenkarte
→ Umsetzung des Gewässerraums
→ Schaffung sicherer Fussweg- und Veloverbindungen

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75 Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist insbesondere darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Die wichtigsten Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

→ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
→ Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
→ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
→ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
→ Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985
→ Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) vom 24. Januar 1991
→ Verordnung über den Gewässerschutz (GSchV) vom 28. Oktober 1998
Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

→ Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
→ Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
→ Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
→ Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
→ Gesetz über den Gewässerschutz (GwSG) vom 18. April 1994
→ Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
→ Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
→ Gesetz über die Nutzung und den Schutz des Grundwassers (Grundwassergesetz) vom 3. April 1967
→ Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers vom 13. Januar 1998
→ Gesetz über den Wasserbau und die Nutzung der Gewässer (WBauG) vom 1. April 2004
→ Gesetz über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz, ArchG) vom 11. Dezember 2002
→ Verordnung zum Archäologiegesetz (ArchVo) vom 22. November 2005

4.2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 01. Januar 2015 sind die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Diese sind innerhalb von 15 Jahren in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen. In der vorliegenden Revision wird dies umgesetzt.

4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene

4.3.1 ISOS

Die Gemeinde Rümlingen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gelistet, welche von nationaler Bedeutung sind. Gebäude und Gebiete mit dem Erhaltungsziel A und a werden im Zonenplan umgesetzt. Es handelt sich in Rümlingen um die folgenden Objekte:

- → Historischer Ortskern (1) welcher folgende Objekte umfasst:
  - → Ref. Pfarrkirche St. Georg in ummauertem Kirchhof (1.0.1)
  - → Bäuerlich-gewerblichen Teil des Dorfkerns (1.0.2)
  - → Ehemalige Mühle (1.0.3)
  - → Kanalisierter Homburgerbach im Ortsinnern (1.0.4) (auch 0.0.6)
  - → Pfarrhaus in ummauertem Garten (1.0.5),
  - → Kanalisierten Häfelfingerbach (1.0.6) (auch 0.0.4)
  - → Ehemaliges Schulhaus, heute Gemeindeverwaltung (1.0.7)
- → Sohle des Häfelfingertals, Wiesengrund und Laubwald (I)
  - → Stationsgebäude (0.0.1)
  - → (Bahnviadukt (0.0.2), ausserhalb des Siedlungsgebiets)
  - → Trassee der alten Hauensteinlinie, aufgeschütteter Wall (0.0.3)
  - → Häflingerbach (auch 1.0.6)
- → Gasthof «Zum Wilden Mann» (0.0.9)
- → Hangflanke, Wiesenland, begrenzt durch Waldsaum (IV)
  - → Wohnhaus in aufdringlicher Farb- und Formgebung, unerwünschter Akzent an der Abzweigung zum Ortskern, A. 21. Jh. (0.0.10)
  - → Chalet-Bau, holzverschaltes Obergeschoss, rückwärtiger Anbau, 1940/1950er-Jahre (0.0.11)
  - → Traufseitiges Wohnhaus über Ortseinfahrt, in Stellung und Formensprache ein Fremdkörper, 2. H. 20. Jh. (0.0.12)
- → (Haus zur Pilgerruhe (0.0.13), ausserhalb des Siedlungsgebiets)
- → Sohle des Homburgertals, Wiesenland (V)
  - → Zweiteilige Schulanlage mit Pausenplatz, 1969 (0.0.14)
  - → Metallverkleideter Gewerbebau mit prätentiösem Eingang, wegen geringer Höhe nur leicht störend, E. 20. Jh. (0.0.15)
  - → Bauschuttdeponie in erhaltenswertem Landschaftsraum (0.0.16)
  - → Wohnhäuser, von Hecke etwas verdeckt, E. 20. Jh. (0.0.17)

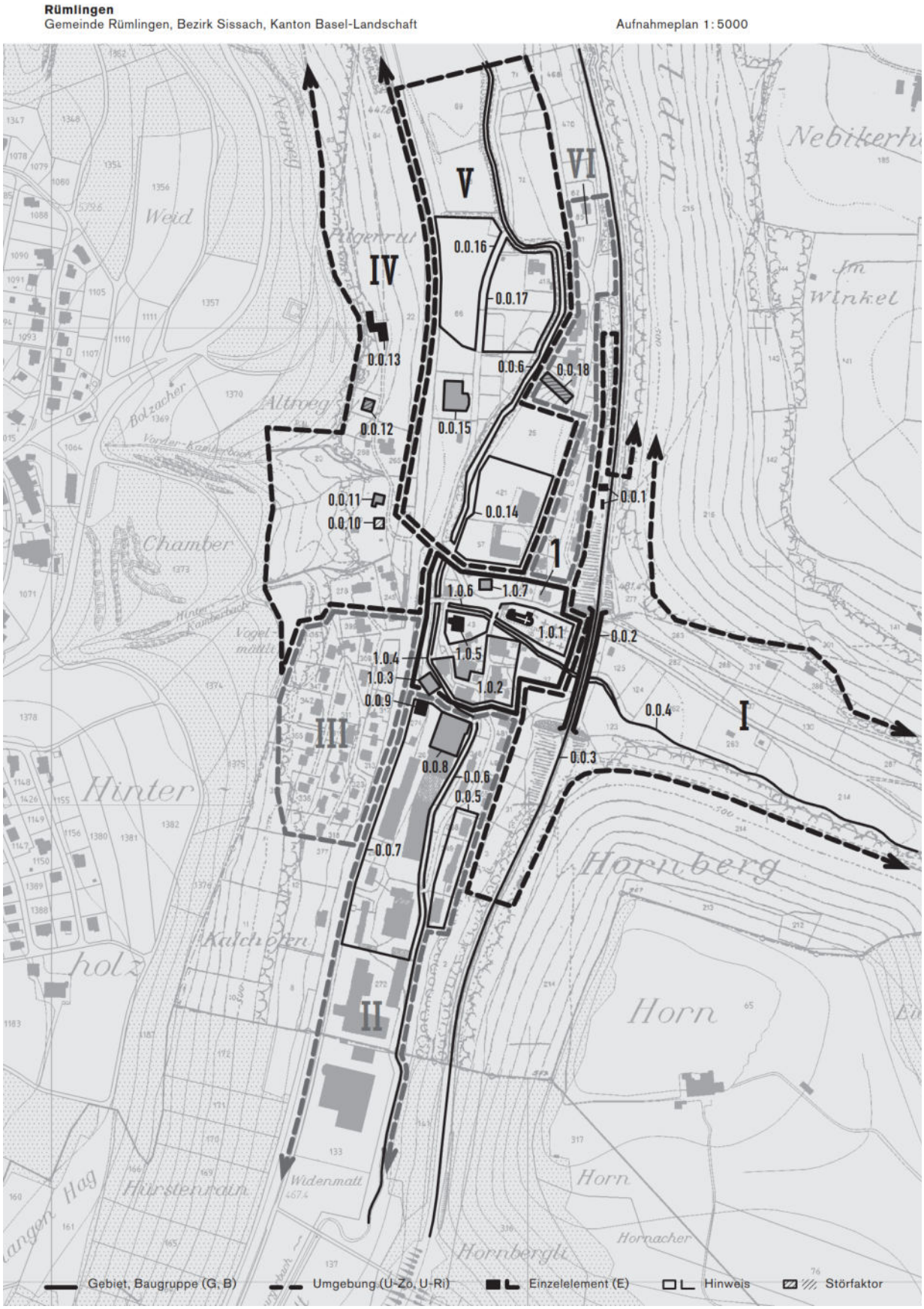


Abb. 3: Karte mit ISOS (Quelle: baselland.ch, 2008)

4.3.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das nordöstliche Gemeindegebiet ist dem BLN-Objekt mit der Nummer 1105 «Baselbieter und Fricktaler Tafeljura» zugeordnet. Da es sich dabei um Flächen im Perimeter des Zonenplans Landschaft handelt, sind für die vorliegende Planung nur die Schutzziele in Bezug auf den Strassennetzplan von Bedeutung. Einen Bezug zur Durchwegung haben folgende Schutzziele:

3.8 Die Vernetzung der Lebensräume erhalten.
3.9 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
3.11 Die Haufendörfer mit den Obstgärten und Hochstammkulturen sowie die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und mit ihrem Umfeld erhalten.

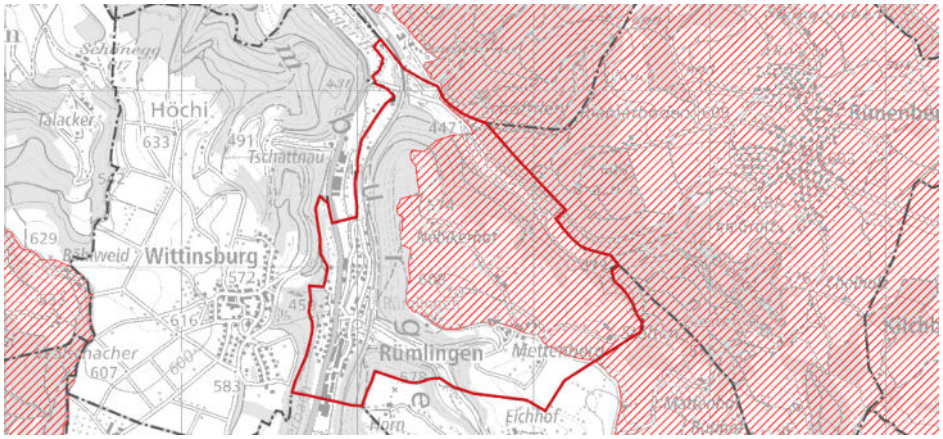


Abb. 4: Ausdehnung des BLN-Objekts (Quelle: geoportal.ch)

4.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen auf kantonaler Ebene

4.4.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

Gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft ist die Gemeinde Rümlingen dem Handlungsraum Oberes Baselbiet und dem Raumtyp «Ländlicher Raum» zugeordnet. Im Handlungsraum Oberes Baselbiet wird für 2035 ein Dichteziel von 60 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (Ew+Besch / ha) festgesetzt. Im ländlichen Siedlungsraum wird ein Dichteziel von 50 Ew+Besch / ha festgelegt. Diese Werte stehen zueinander im Widerspruch und im Rahmen der Revision sind die Zahlen für Rümlingen zu relativieren.

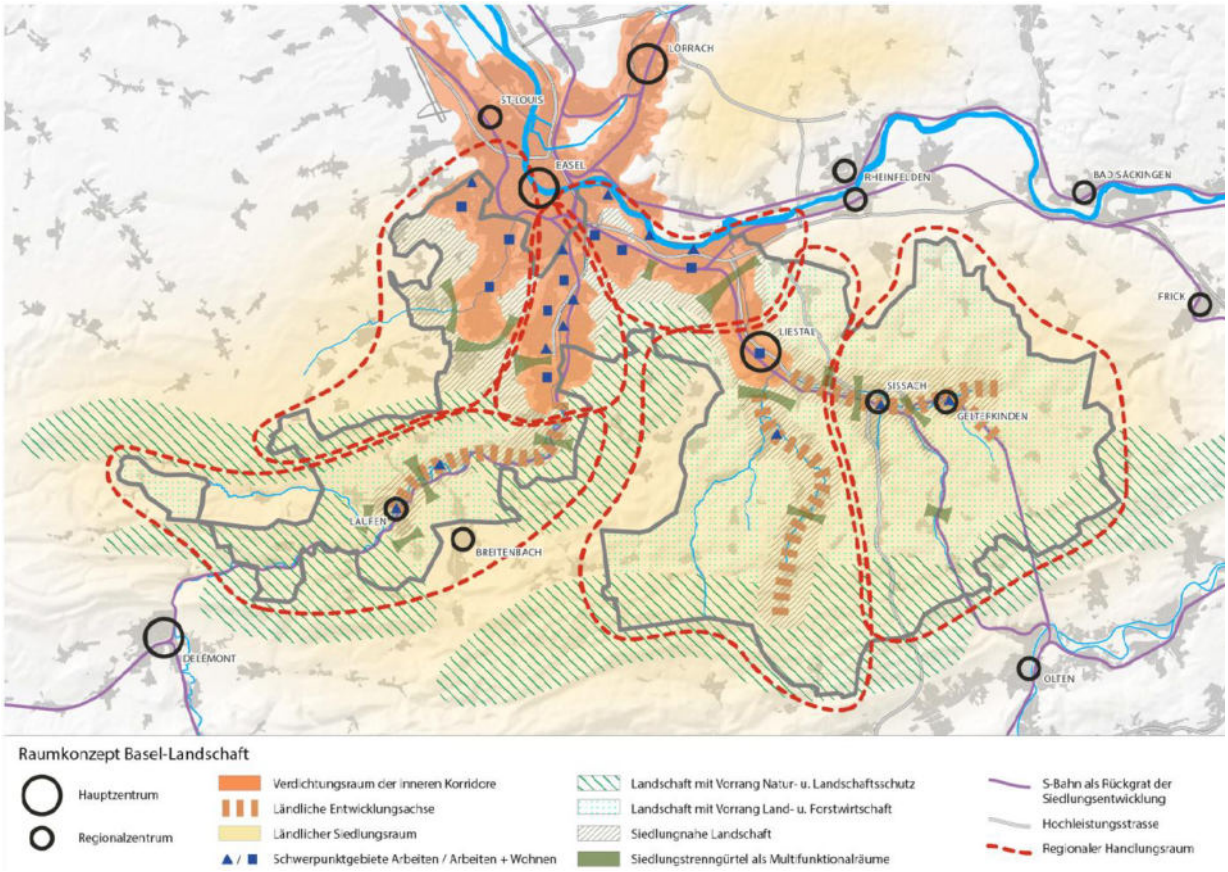


Abb. 5: Raumkonzept Basel-Landschaft (Quelle: bl.ch, 2022)

Zum Handlungsraum «Oberes Baselbiet» zählen auch die Regionalzentren Sissach und Gelterkinden. Die beiden Gemeinden sind mit jeweils mehr als 6'300 Einwohnende (Stand 30.06.2023) weitaus grösser als die nächstgrösste Gemeinde Zunzgen (2'763 Einwohnende). Rümlingen gehört mit 453 Einwohnern zu den kleineren Gemeinden im Oberen Baselbiet (Grafik 1). So verwundert es nicht, dass über den gesamten Handlungsraum gesehen, ein Dichteziel von 60 Ew+Besch / ha ein realistisches Ziel ist. Für die Gemeinde Rümlingen liegt dies jedoch nicht im Bereich des Erstrebenswerten.

Im ausführlicheren Grundlagenbericht zum Raumkonzept (Juni 2017) werden für die Raumtypen spezifische Ziele und Planungsgrundsätze formuliert. Folgende Planungsgrundsätze werden zusammengefasst für den ländlichen Siedlungsraum definiert:

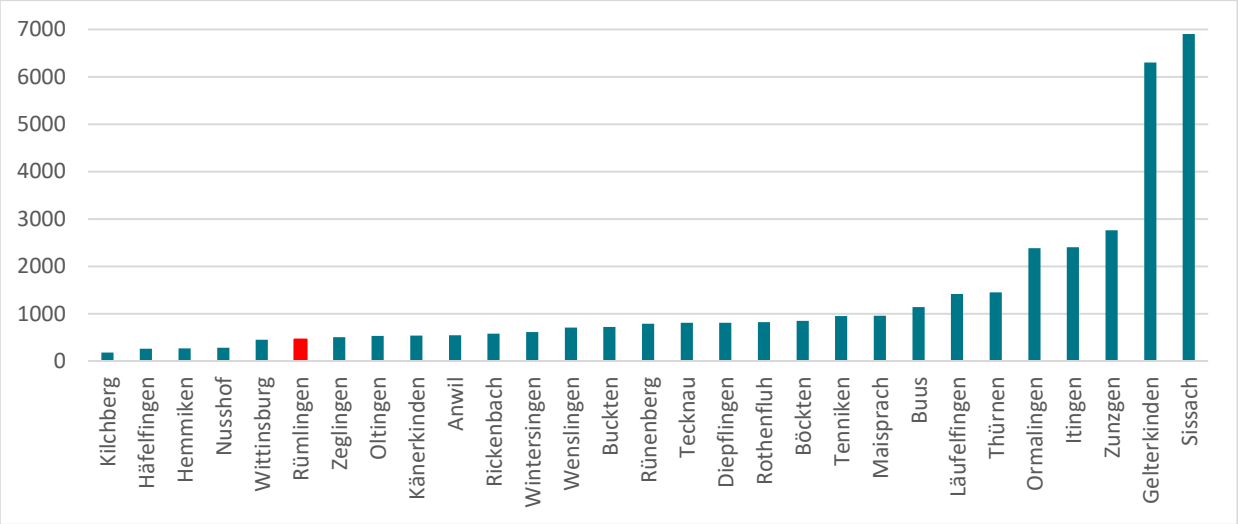
→ Siedlungsentwicklung innerhalb bestehender Bauzonen
→ In abwanderungsgefährdeten peripher gelegenen Gemeinden sind gewerbliche Arbeitsplätze zu sichern und entsprechende Bauzonenreserven gemeindeübergreifend zu koordinieren
→ Ausserhalb der Siedlungsflächen haben Land- und Waldwirtschaft Vorrang.
→ Der öffentliche Raum in den Dorfkernen ist aufzuwerten. Weiter ist er zu verdichten.
→ Unterhalt und Substanzerhalt der Strassenerschliessung sind zu gewährleisten.
→ Das Grundangebot im öV und die Anbindung an die Regionalzentren sind sicherzustellen.

Rümlingen liegt zudem in einer «Landschaft mit Vorrang Land- und Waldwirtschaft». Die Planungsgrundsätze für diesen Raumtyp umfassen zusammengefasst:

→ Der schleichende Kulturlandverlust ist zu stoppen.

→ Naturnahe Produktionsformen sind zu unterstützen und die gross- und kleinräumige ökologische Vernetzung zu verbessern.
→ In Gebieten mit Naturgefahren ist das Gefährdungs- und Schadenspotenzial in erster Linie durch Anpassung der Nutzung zu verringern und erst in zweiter Linie durch bauliche Eingriffe.

Grafik 1: Einwohnende in den Gemeinden des Oberen Baselbiets am 30.06.2023 (Quelle: statistik.bl, Darstellung: Jermann AG)



4.4.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan wurde aufgrund des revidierten RPG angepasst und am 01. Mai 2019 vom Bundesrat genehmigt. Für das betreffende Gebiet sind insbesondere folgende Objektblätter relevant:

→ Raumkonzept Basel-Landschaft (vgl. Kapitel 4.4.1)
→ S 1.1 Siedlungsgebiet (vgl. Kapitel 4.4.2.1)
→ S 1.2 Bauzonen (vgl. Kapitel 4.4.2.2)
→ S 2.1 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Kapitel 4.4.2.3)
→ S 3.1 Ortsbildschutz (vgl. Kapitel 4.4.2.4)
→ S 3.2 ISOS (vgl. Kapitel 4.3.1)
→ S 3.3 Lärmschutz (vgl. Kapitel 4.4.2.5)
→ L 1.3 Naturgefahren (vgl. Kapitel 4.4.2.6)
→ V 3.3 Fusswege (vgl. Kapitel 4.4.2.7)
→ V 3.4 Historische Verkehrswege (vgl. Kapitel 4.4.2.8)

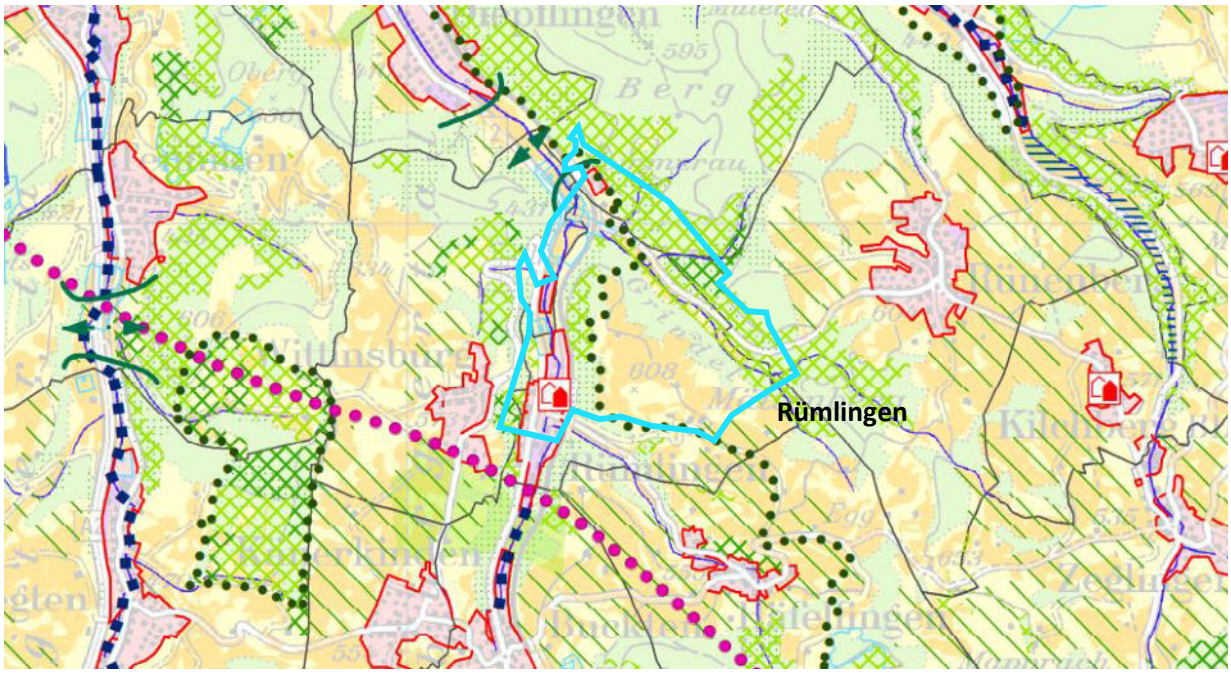


Abb. 6: Ausschnitt kantonaler Richtplan Gesamtkarte (Quelle: Kanton BL, 2023)

Im Richtplan zur Verkehrsinfrastruktur sind in Rümlingen die Kantonshauptstrasse 2 (Liestal-Lausen/Sissach-Hauenstein), die Kantonsstrasse von Rümlingen über Häfelfingen nach Zeglingen und die S-Bahnhaltestelle der Linie S9 vermerkt.

Die Südspitze von Rümlingen wird von der Trasseesicherung für den 3. Juradurchstich berührt, welche im Kompetenzbereich des Bundes liegt.

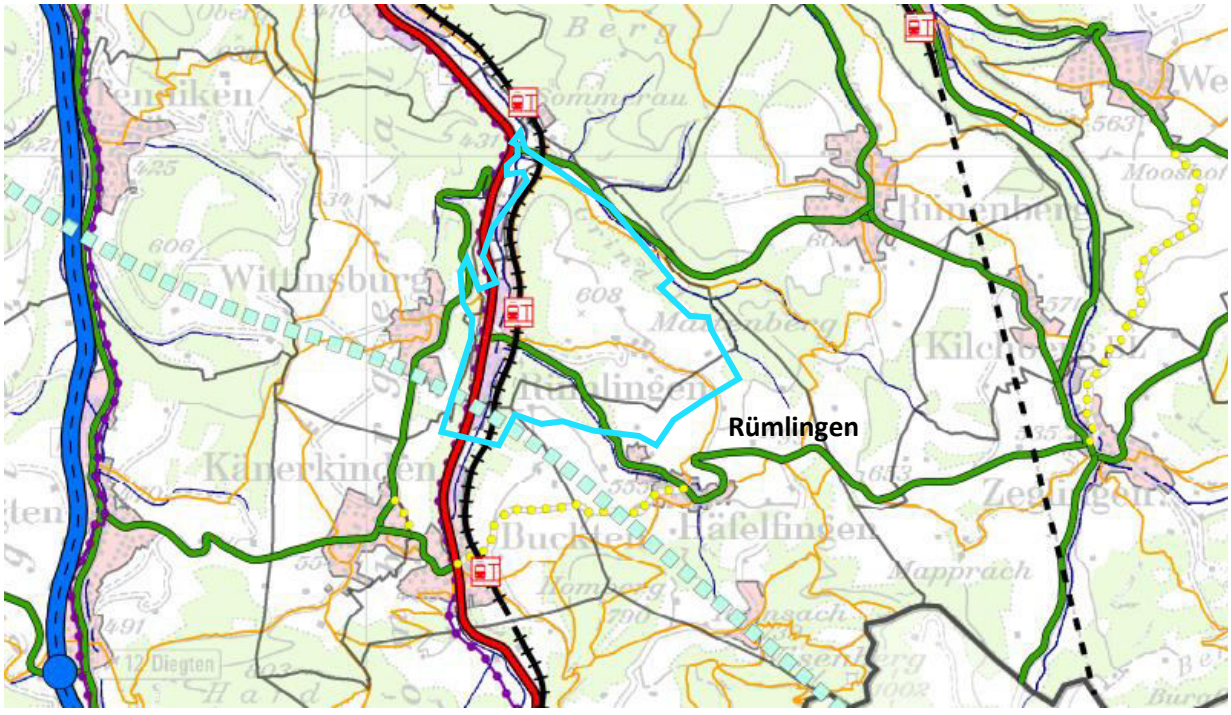


Abb. 7: Ausschnitt Richtplan Verkehrsinfrastruktur (Quelle: Kanton BL, 2023)

4.4.2.1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet gemäss Richtplankarte bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung in den nächsten 20-25 Jahren stattfinden soll. Das Siedlungsgebiet umfasst:

→ Rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen und Spezialzonen mit Bauzonencharakter (inkl. Verkehrsflächen), soweit diese dauernde Wohn- und Arbeits- sowie öffentliche Nutzungen ermöglichen und
→ Gebiete gemäss Richtplan-Gesamtkarte, in denen im Nutzungsplanverfahren neue Bauzonen ausgeschieden werden können (Erweiterungsgebiete Bauzonen). […]

Im Nutzungsplanverfahren können die Gemeinden [unter bestimmten Voraussetzungen] das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden des Handlungsraums räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen (umlagern).

4.4.2.2 Bauzonen

Die Gemeinde Rümlingen weist eine Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von 88.0 % gemäss Methode nach den «technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes (März 2014)» aus. Gemeinden mit einer Auslastung der WMZ von weniger als 90 % überprüfen ihre Bauzonen und zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen. Dies trifft auf Rümlingen zu. In einem ersten Schritt ist eine Verdichtung der bebauten Zonen und eine dichte Bebauung der unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen anzustreben. Weiter sind unbebaute Flächen zu prüfen, ob sie in der Bauzone belassen werden.

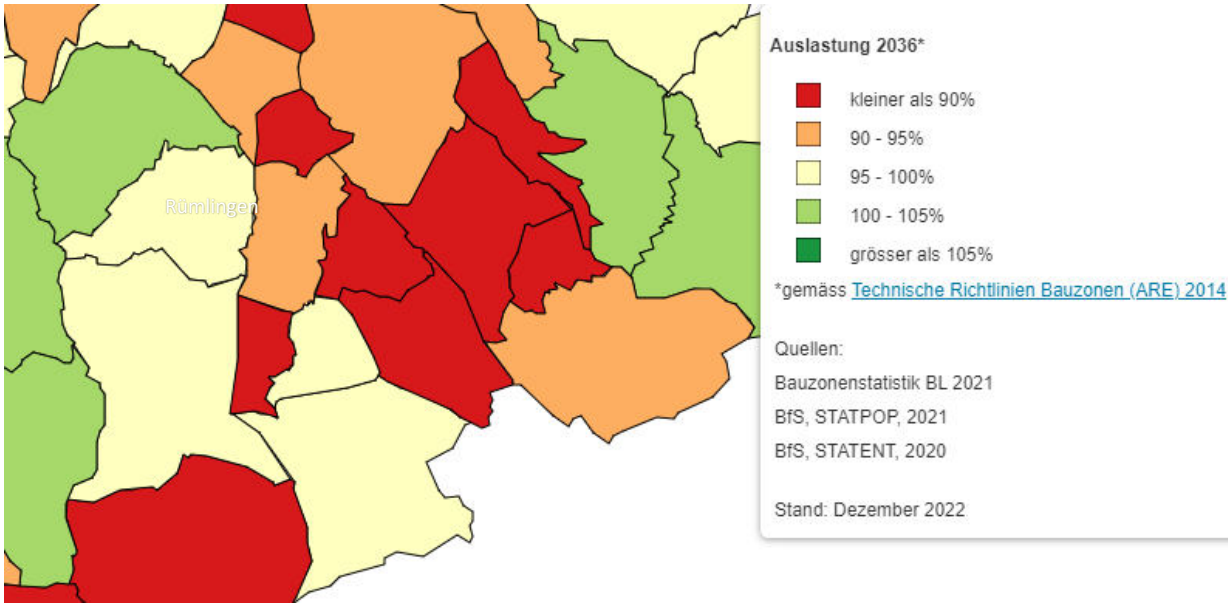


Abb. 8: Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zur Beurteilung von Umzonung (Quelle: bl.ch, 2022)

4.4.2.3 Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte von kantonalem Interesse. Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden. Es sind die notwendigen

planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (z.B. Transformation von Arealen mit gewerblichen Nutzungen) realisieren zu können. Dazu ist festzustellen, welche Areale sich dafür besonders gut eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.

4.4.2.4 Ortsbildschutz

Ortsbilder tragen wesentlich zur Lebensqualität und zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensumfeld bei. Aufgrund der Siedlungsentwicklung geraten sie immer mehr unter Druck. Es ist daher das Ziel, die Ortskerne und ihre wertvolle Umgebung zu erhalten und gleichzeitig weiterzuentwickeln. Als Planungsgrundsätze hält der kantonale Richtplan fest:

a. Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale in Ortskernen insbesondere ländlicher Gemeinden ist von kantonalem Interesse. Es handelt sich um den Aus- und Umbau bestehender Gebäudevolumen, Anbauten, Ersatzbauten und Bauten in Baulücken.
b. Historische Baustrukturen sollen unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Dabei ist die wertvolle Bausubstanz zu erhalten, identitätsstiftende Bautypologien sind zu bewahren.
c. Die räumliche Differenziertheit in den Ortskernen (Vorplatzbereich, Hauptbautenbereich, Hofstattbereich) soll erhalten und gestärkt werden. Bauliche Massnahmen haben die klare Ablesbarkeit der einzelnen überbauten und frei gehaltenen Bereiche zu berücksichtigen.
d. In den Kernzonen der Gemeinden ist das Siedlungsbild gegenüber in Erscheinung tretender Lärmschutzmassnahmen (insb. Lärmschutzwände) höher zu gewichten.

Zur Umsetzung dieser Grundsätze gibt der Kanton den Gemeinden folgende Planungsanweisungen:

a. Die Gemeinden berücksichtigen im Zuge ihrer Ortsplanung für ihre raumplanerischen Interessensabwägungen die bestehenden nationalen und kantonalen Inventare.
b. Die Interessen von Siedlungserhaltung und Siedlungsentwicklung sind im Planungsprozess frühzeitig abzustimmen.
c. Im Rahmen der Ortsplanung berücksichtigen die Gemeinden insbesondere folgende Aspekte und dokumentieren die diesbezüglichen Entscheidungsprozesse im Planungsbericht:
   − Festlegen der Ziele der Siedlungsentwicklung;
   − Festlegen von Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder, Freiräume und Ensembles (z. B. Wohnsiedlungen);
   − Festlegen der schützens- und erhaltenswerten Einzelobjekte;
   − Ausweisen von Potenzialen für die Siedlungsentwicklung und Erbringen des Nachweises wie die einzelnen Nutzungen sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht auf die bestehenden Schutzziele abgestimmt sind.

4.4.2.5 Lärmschutz

Der Lärmschutz ist bei allen Planungsvorhaben als integraler Bestandteil einzubeziehen.

4.4.2.6 Naturgefahren

Der Schutz vor Naturgefahren erfolgt in unüberbauten Gebieten prioritär durch Anpassung der Nutzung und in weitgehend überbauten Gebieten soweit sinnvoll durch bauliche Massnahmen. Gemeinden haben dazu die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu

berücksichtigen. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihrer Richt- und Nutzungsplänen fest.

4.4.2.7 Fusswege

Der Langsamverkehr ist zu fördern. Er benötigt sichere, direkte und attraktive Netze. Die Gemeinden ergänzen ihren Strassennetzplan mit einem Fusswegnetz im Sinne von Art. 2 FWG.

4.4.2.8 Historische Verkehrswege

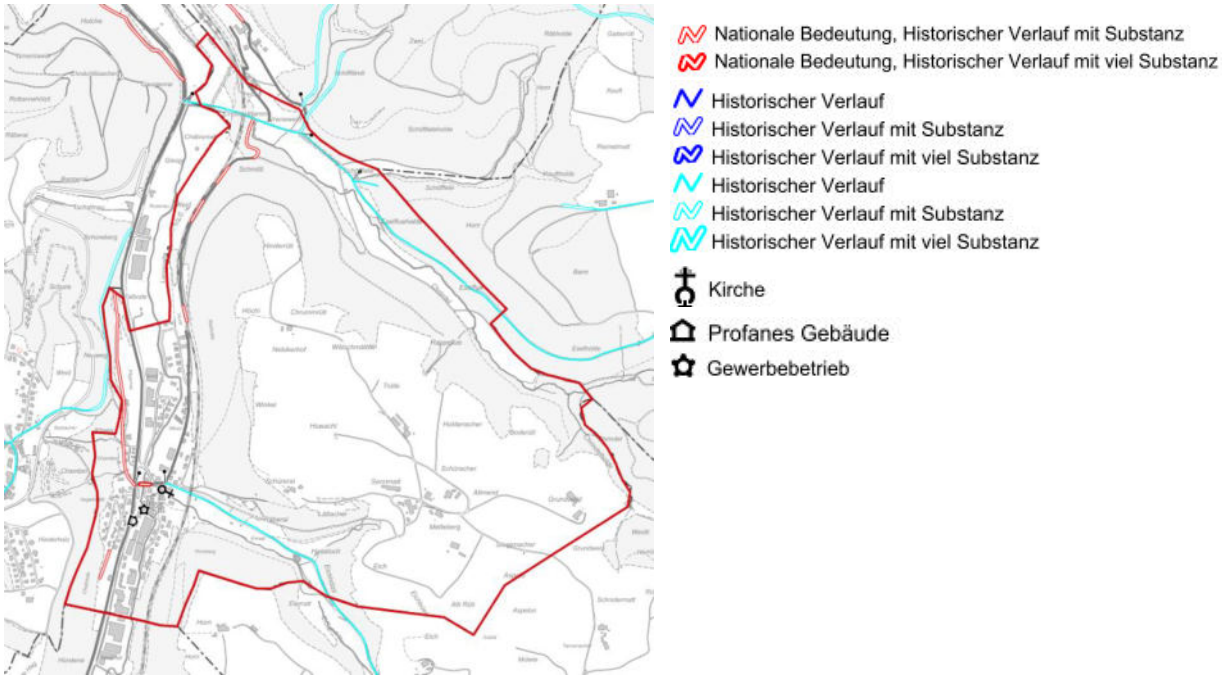


Abb. 9: Inventar historischer Verkehrswege (Quelle: geoportal.ch)

Historische Verkehrswege, deren Geländeformen oder begleitende Elemente gelten als Kulturdenkmäler. Beim Schutz der historischen Verkehrswege geht es um den Erhalt des historischen Kulturgutes, gleichzeitig aber auch in bedeutendem Masse um den Erhalt landschaftsprägender Elemente. Im Kantonalen Richtplan werden die Gemeinden angewiesen, das IVS (Inventar historischer Verkehrswege Schweiz) in der Interessensabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Wie sie diese historischen Verkehrswege berücksichtigen, haben sie in den Planungsberichten gemäss Art. 47 RPV aufzuzeigen und zudem den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorie «mit viel Substanz» und «mit Substanz» als orientierenden Inhalt in den Strassennetzplan aufzunehmen.

4.4.3 Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB)

Das Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) muss im Rahmen der Zonenplanrevision berücksichtigt werden. Die im BIB gelisteten Bauten werden im Zonenplan Siedlung berücksichtigt und eingetragen.

Gemäss Bauinventar sind innerhalb des Siedlungsgebiets drei Gebäude bereits kantonal geschützt:

→ Ref. Pfarrkirche St. Georg in ummauertem Kirchhof
→ Pfarrhaus in ummauertem Garten
→ Gasthof «Zum Wilden Mann» (0.0.9)

Zudem befindet sich am Kamberweg 32 ein kantonal zu schützendes Gebäude, das Landgut zur Pilgerruh, welches sich jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet.

Vier weitere Gebäude sind kommunal zu schützen:

→ Dorfstrasse 11, Bauernhaus 1788 (bereits kommunal geschützt)
→ Dorfstrasse 16, Bauernhaus 1750 (bereits kommunal geschützt)
→ Häfelfingerstrasse 6, Schulhaus 1920
→ Hauptstrasse 23, Gasthaus zum Wilden Mann 1743 (bereits kommunal geschützt)

Das Bauernhaus an der Dorfstrasse 16 besteht gemäss der Abbildung 10 aus zwei Gebäudeteilen. Davon ist nur noch der südwestlichere erhalten. Dieser wird als geschütztes Gebäude beibehalten. Der südöstliche Schopf wurde 2010 durch einen Neubau ersetzt. Dadurch sind die schutzwürdigen Aspekte dieses Objektteils verloren gegangen.

Das ehemalige Schulhaus an der Häfelfingerstrasse 6 muss in der Revision zu einem geschützten Gebäude hochgestuft werden.

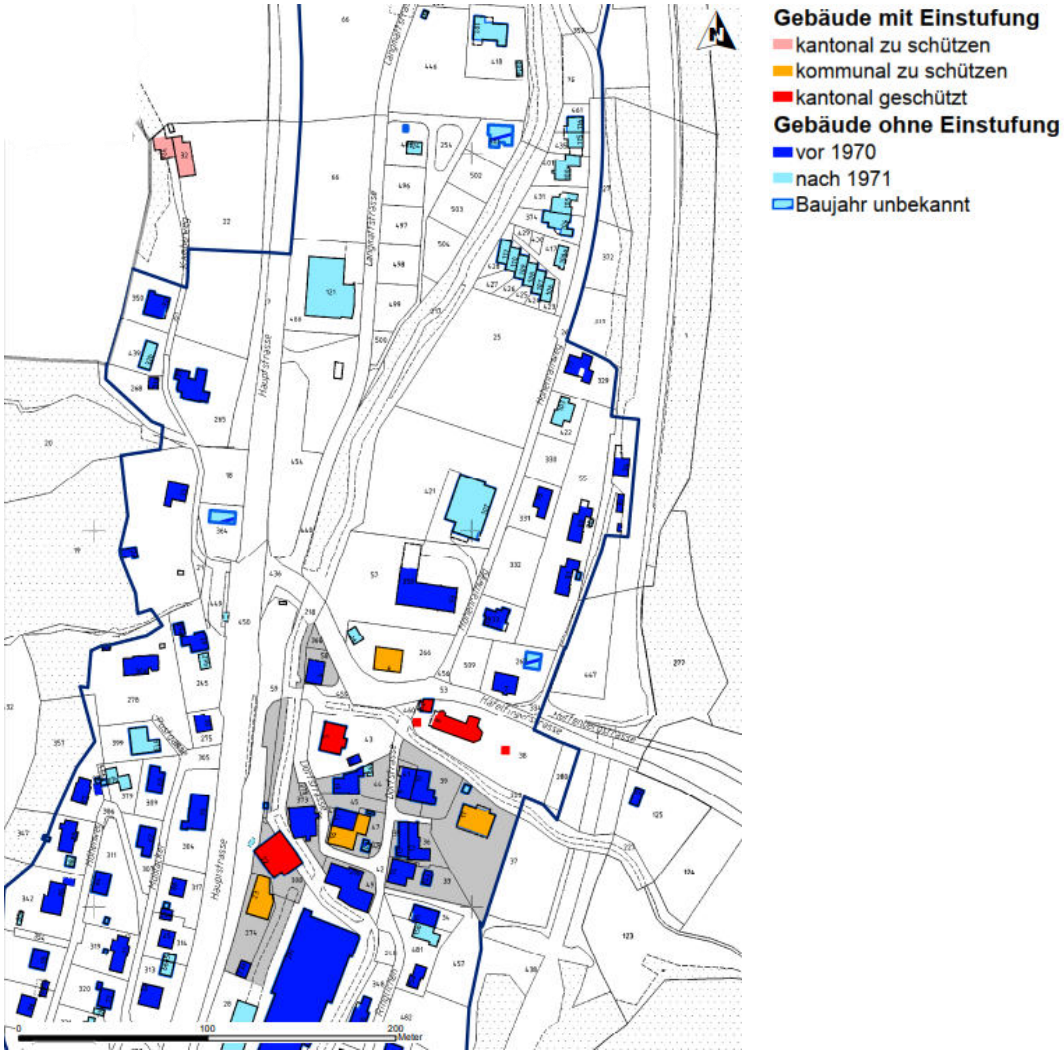


Abb. 10: BIB Gemeinde Rümlingen (Quelle: bl.ch, 2008)

4.4.4 Ornithologisches Inventar

Innerhalb des Zonenplanperimeters Siedlung liegen folgende Objekte (Nummer und Name). Die entsprechenden Massnahmen werden ebenfalls kurz aufgeführt:

- Objekt 67 «Homburgerbach Buckten bis Sommerau – Glanzmatt»: Vermeidung von Wanderwegen entlang des Gewässers, Störung vermindern durch dichte Uferbepflanzung und/oder uferferne Streckenführung, hartverbaute Ufer renaturieren
- Objekt 79 «Horn»: hauptsächlich Laubholz (vorzugsweise Rotbuchen) mit Altholzinseln



Abb. 11: Lebensräume gemäss ornithologischem Inventar (Quelle: geoview.bl.ch)

4.4.5 Reptilieninventar

Im Perimeter Zonenplan Siedlung liegen die folgenden Einträge aus dem Reptilieninventar:

- Objektnummer 15, Teilobjekte 17 und 18
- Objektnummer 22, Teilobjekte 29, 31, 32, 33, 34
- Objektnummer 24, Teilobjekte 1 und 6

4.5 Zonenvorschriften

Die Zonenvorschriften Siedlung (58/ZPS/01/00) sowie das Reglement (58/ZRS/01/00) der Gemeinde Rümlingen wurden im Jahr 1999 mit RRB-Nr. 1196 vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und seither zwei Mal mutiert. Der Dorfkern von Rümlingen ist im selben Zonenplan dargestellt, wie der Rest der Siedlung. Über den Dorfkern ist ein Perimeter für spezifische Kerngestaltung erlassen. Es wurden im Dorfkern verbindliche Baufluchten festgelegt, die den Erhalt der Dorfkernstruktur sichert. Die verbindlichen Baufluchten werden von Gestaltungs- oder Strassenbaulinien abgelöst.

Im Rahmen der vorliegenden Revision sind die Zonenvorschriften insgesamt zu überprüft und zu überarbeitet. Insbesondere betrifft dies die Dachgestaltung, den Dachaufbau sowie die Nutzungsmöglichkeiten der Aussenräume, um angemessene Umnutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

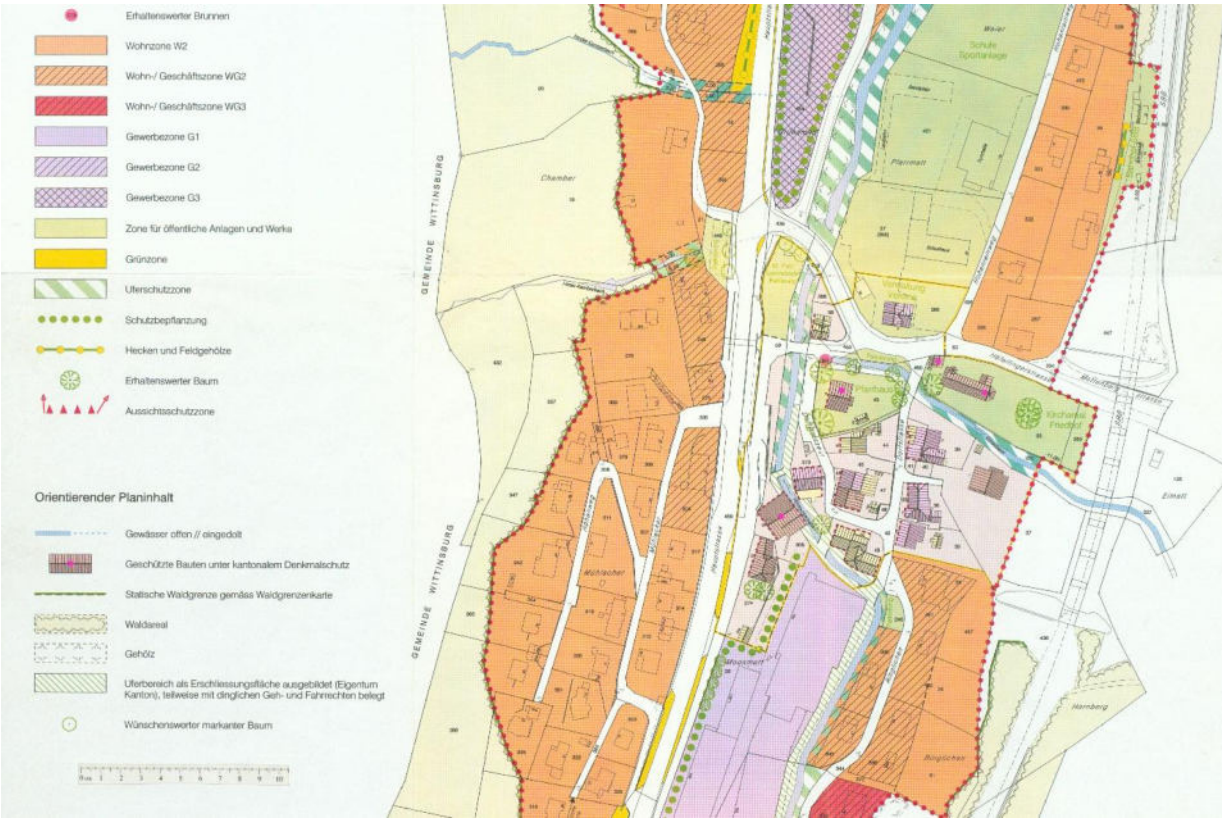


Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung

4.6 Bau- und Strassenlinien

In der Gemeinde Rümlingen gibt es drei verschiede Bau- und Strassenlinienpläne sowie einen Waldbaulinienplan, welche fast das gesamte Gemeindegebiet abdecken. Die Pläne sind zwischen 1991 und 1996 vom Regierungsrat genehmigt und in der Zwischenzeit teilweise mutiert worden. Es bestehen einige Widersprüche zwischen dem Zonenplan Siedlung und den geltenden Bau- und Strassenlinien.

Im Rahmen der Revision Zonenvorschriften Siedlung wird es zwangsweise zu Anpassungen der Nutzungszonen und damit zu weiteren Widersprüchen mit den geltenden Bau- und Strassenlinien kommen. Auch der Strassennetzplan wird in der vorliegenden Planung mutiert, womit es ebenfalls zu Konflikten mit den geltenden Bau- und Strassenlinienplänen kommt. Eine zerstückelte Mutation von einzelnen Teilbereichen der BSPs ist nicht zielführend. Es könnte zudem bei einer späteren Gesamtbetrachtung zu Problemen mit der Planbeständigkeit kommen. Die Gemeinde Rümlingen sieht daher vor, nach Inkrafttreten der neuen Zonenvorschriften Siedlung, eine gesamthafte Überprüfung der Bau- und Strassenlinien durchzuführen und ein flächendeckender Bau- und Strassenlinienplan zu erstellen. Ausgenommen sind die Baulinien im Dorfkern, welche in Abstimmung mit der Dorfkernplanung bereits jetzt festgelegt werden.

Entlang der Verkehrshauptachse existieren kantonale Bau- und Strassenlinien.

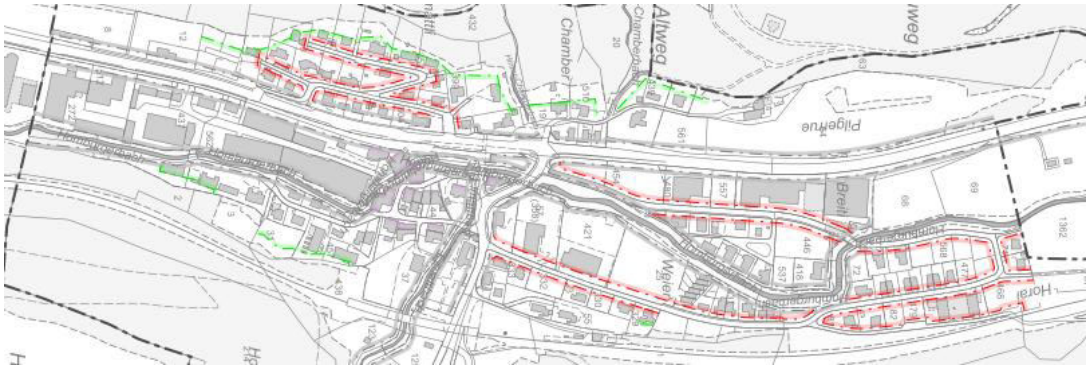


Abb. 13: Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: geoportal.ch)

4.7 Erschliessung

Der Strassennetzplan «Siedlung» (58/SPS/01/00) der Gemeinde Rümlingen und dessen Reglement (58/SR/01/00) wurden im Jahre 1999 mit RRB-Nr. 1196 genehmigt. Der Strassennetzplan Siedlung wird im Rahmen der vorliegenden Revision überarbeitet und um den Perimeter der Landschaft erweitert.

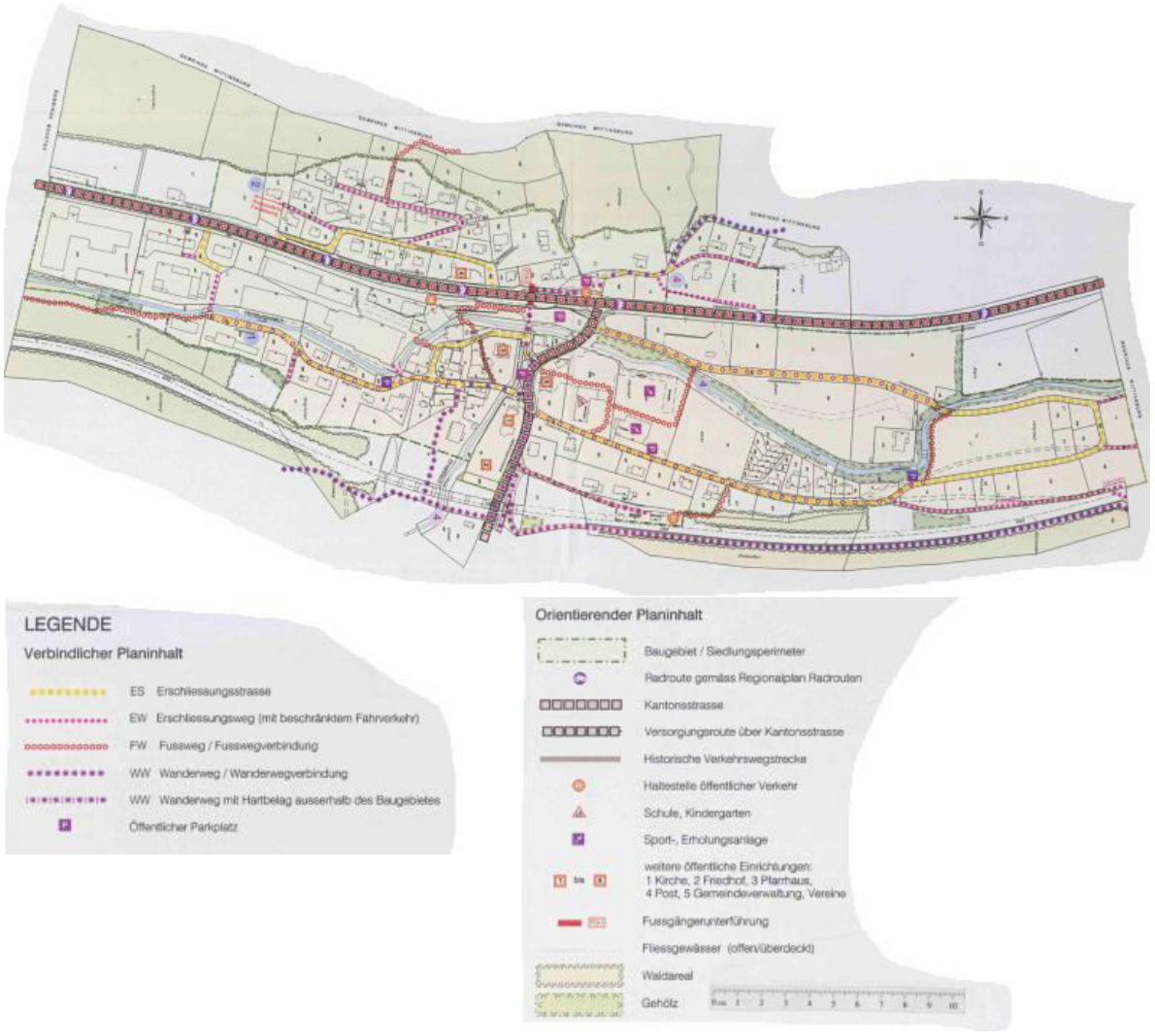


Abb. 14: rechtsgültiger Strassennetzplan Rümlingen (Quelle: Plan, 1999)

4.8 Lärm

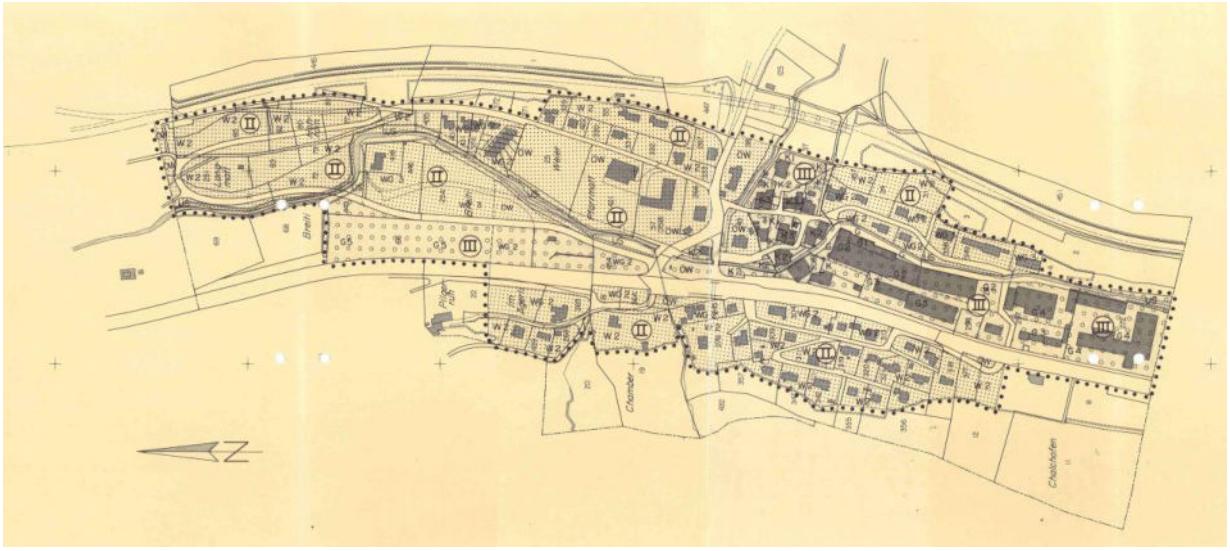


Abb. 15: rechtskräftiger Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan (Quelle: Plan 1994)

Die Gemeinde hat die Lärmempfindlichkeitsstufen zonenscharf festgelegt. Folgende Nutzungszonen sind der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet:

→ Gewerbezone G1
→ Gewerbezone G2
→ Gewerbezone G3
→ Kernzone K2
→ OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung»

Die nachfolgenden Nutzungszonen sind einer ES II zugeordnet:

→ Wohn- und Geschäftszone WG2
→ Wohn- und Geschäftszone WG3
→ Wohnzone W2
→ OeWA-Zonen

Die OeWA-Flächen mit Zweckbestimmung «Parkierung» neben dem Pfarrhaus, sowie Teile des Friedhofs und der Bahnhof sind keiner ES zugeordnet.

4.9 Waldgrenzen



Abb. 16: Waldgrenzen (Quelle: geoportal.ch)

Die Waldgrenzen wurden 1994 auf vier Plänen festgelegt (49/WGK 1/0 Plan 1-4) und 2016 mit dem Plan 49/WGK 1/1 ergänzt.

4.10 Gewässer und Gewässerraum

Der Gewässerraum dient der Freihaltung des notwendigen Raums für die Gewässer zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen wie dynamische Entwicklung der Gewässer, für Hochwasserschutz, Gewässernutzung. Mit der Festlegung des Gewässerraumes werden die notwendigen Flächen raumplanerisch gesichert. Der Gewässerraum bemisst sich nach den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die ordentliche Breite des Gewässerraums wird gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV festgelegt. Solange für ein Gewässer kein Gewässerraum festgelegt wird, gilt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen. Im Rahmen der Ortplanungsrevision werden die ordentlichen Gewässerräume festgelegt.

Im Landschaftsgebiet legt der Kanton den Gewässerraum fest. Die kantonalen Nutzungspläne (Los 2 – Oberes Baselbiet) befinden sich vom 22. November 2023 bis zum 22. Dezember 2023 in der öffentlichen Planauflage.



Abb. 17: Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen der Gemeinde Rümlingen und Siedlungsperimeter (Quelle: geoview.bl, 2022)

4.11 Naturgefahren

Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die Naturgefahrenkarte. Deshalb wird sie in Form von rechtsverbindlichen überlagernden Gefahrenzonen in die Zonenplanung Siedlung aufgenommen. In der Gemeinde Rümlingen gibt es Gefahren im Bereich von Hochwasser bzw. Hangwasser, Steinschlag sowie im Bereich von Rutschungen.

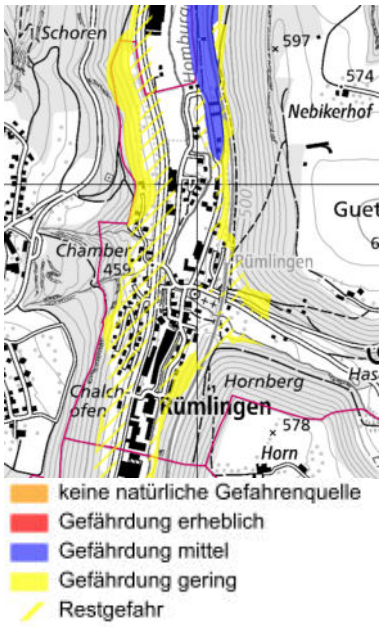


Abb. 18: Naturgefahr Rutschung (Quelle: geoview.bl, 2022)

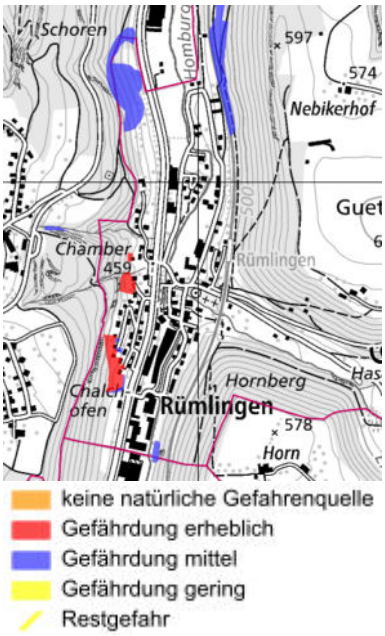


Abb. 19: Naturgefahr Steinschlag (Quelle: geoview.bl, 2022)

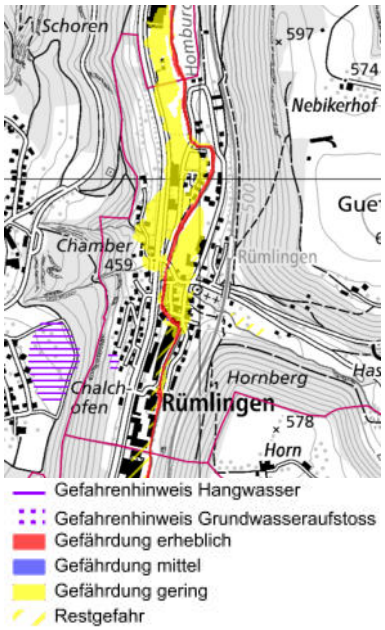


Abb. 20: Naturgefahr Wasser (Quelle: geoview.bl, 2022)

4.12 Archäologie

Die archäologischen Schutzzonen fassen wichtige zusammengehörige Grabungsbefunde zu geschlossenen Zonen zusammen. Grundlage dafür bieten neben den im Umkreis bereits festgestellten archäologischen Befunden auch naturräumliche Gegebenheiten, die anzeigen, in welche Richtung sich noch nicht untersuchte Bereiche der Fundstelle ausdehnen könnten. Im Perimeter des Zonenplans Siedlung besteht ein Objekt aus dem Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen (nach § 7 ArchG). Es handelt sich dabei um das Objekt «Pfarrkirche St. Georg» (Zonen-ID: 59.2). Die Beschreibung des Objekts ist wie folgt: «Im Boden der heutigen Pfarrkirche sind die Reste von zwei Vorgängerbauten, die bis an die Wende vom ersten zum zweiten Jahrtausend zurückreichen, sowie von früheren Bauzuständen erhalten.»

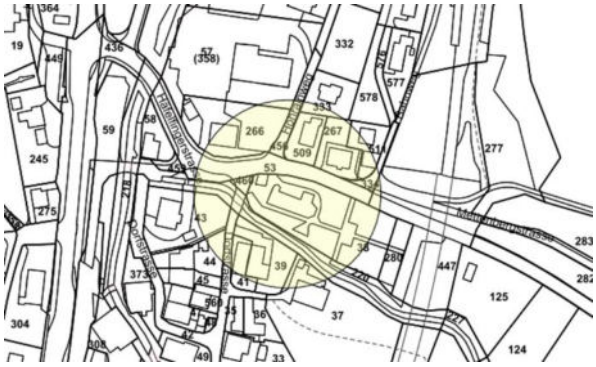


Abb. 21: Archäologische Schutzzone (Quelle: geoview.bl.ch)

5 Inhalte der Planung

5.1 Planunterlagen

Die Revision Zonenvorschriften Siedlung besteht aus den folgenden Dokumenten:

Verbindliche Planungsinstrumente:

→ Zonenplan Siedlung
→ Zonenreglement Siedlung
→ Strassennetzplan
→ Strassenreglement

Orientierende Planungsinstrumente:

→ Planungsbericht
→ *Naturinventar Siedlung (durch Nateco erstellt)*
→ *Stellungnahme zum kantonalen Vorprüfungsbericht*
→ *Mitwirkungsbericht*

Die Zonenvorschriften Siedlung sowie der Strassennetzplan inkl. Reglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

6 Bevölkerungsumfrage

Vom 23. Januar – 19. Februar 2023 hatte die Bevölkerung der Gemeinde Rümlingen die Möglichkeit, sich an einer Online-Umfrage zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung zu beteiligen. An der anonymen Umfrage nahmen 47 Personen teil (10.5 % der Bevölkerung).

6.1.1 Umfrageteilnehmerinnen und -teilnehmer

Mit 23 weiblichen und 24 männlichen Teilnehmenden war das Geschlechterverhältnis ausgeglichen. Die Altersverteilung unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Umfrage zeigt eine ungefähre Normalverteilung, wobei die 41 – 50-jährigen Teilnehmenden leicht untervertreten waren.

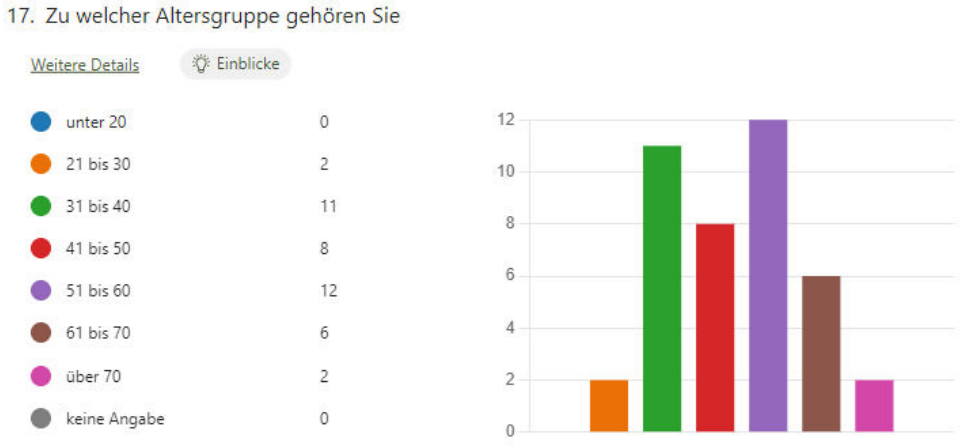


Abb. 22: Antwortverteilung der Frage 17 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Bis auf eine Person gaben alle Teilnehmenden an, im Dorf wohnhaft zu sein. Bei 31 Personen handelt es sich um Zuzüger der ersten Generation. Davon sind die meisten Teilnehmenden (14 Personen) zwischen 2011 und 2020 zugezogen, weitere 10 Personen zogen zwischen 2001 und 2010 nach Rümlingen. Fünf Teilnehmende zogen zwischen 1981 und 2000 zu sowie eine Person zwischen 1961 – 1980. Eine Person gab keinen Zeitraum an.

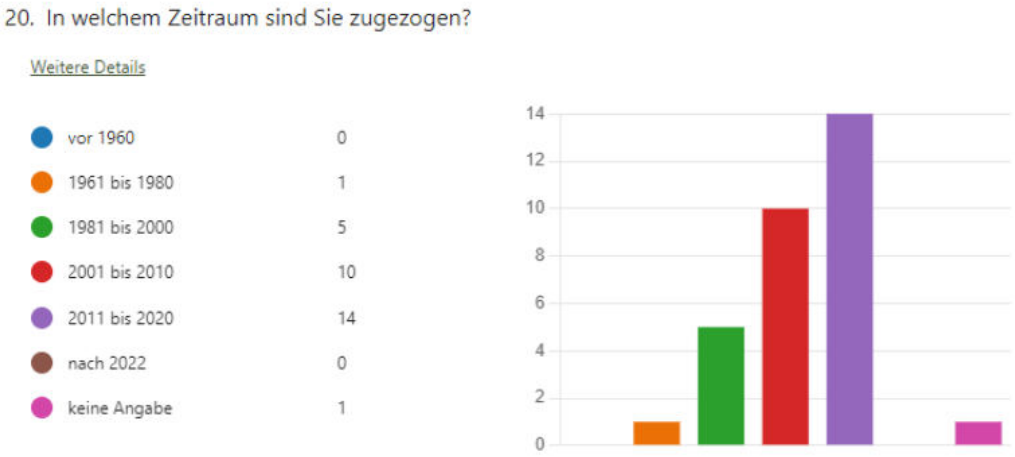


Abb. 23: Antwortverteilung der Frage 20 (Quelle: Jermann AG, 2023)

6.1.2 Stärken und Schwächen des Dorfes

Als erstes wurde in der Umfrage abgefragt, welches die Stärken und Schwächen Rümlingens sind. Für die Stärken und Schwächen gab es jeweils eine Frage mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten, wovon mehrere ausgewählt werden konnten. Die Anzahl Wahlmöglichkeiten war nicht beschränkt. Darauffolgend gab es jeweils noch die Möglichkeit, eigene Stärken und Schwächen zu nennen. Auch bei diesem Textfeld war die Anzahl Nennungen resp. die Textlänge nicht beschränkt. Nachfolgend werden die Anzahl Nennungen in Klammern angegeben.

Die meistgenannte Stärke von Rümlingen ist die naturnahe Umgebung (38). Die drei nachfolgend genannten Punkte sind der Ortskern und das Viadukt von nationaler Bedeutung (34), die gute ÖV-Anbindung nach Sissach und Olten (28) sowie die Kreisschule Homburg (25).

Weitere häufige Nennungen waren das Abfallsystem (19), «genügend Grünflächen im Dorf» (18), «attraktiver Wohnort mit bezahlbarem Bauland» (17). Seltener genannt wurden «vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Junge» (12), «moderates Bevölkerungswachstum» (10) und die gute Durchmischung von Wohn-, Geschäfts- und Gewerbezone (6). Gar nicht genannt wurden die Punkte «genügend Baulandreserven» und «breites Angebot an Arbeitsstellen».

Bei den eigenen Antworten wurden das gute politische Klima, Rümlingen als schönes, kleines und gemütliches Dorf, das aktive Dorfleben und die schnelle Verkehrsanbindung an die Autobahn in alle Richtungen, die Nähe zu Sissach und das Fehlen einer Nebelzone gelobt.

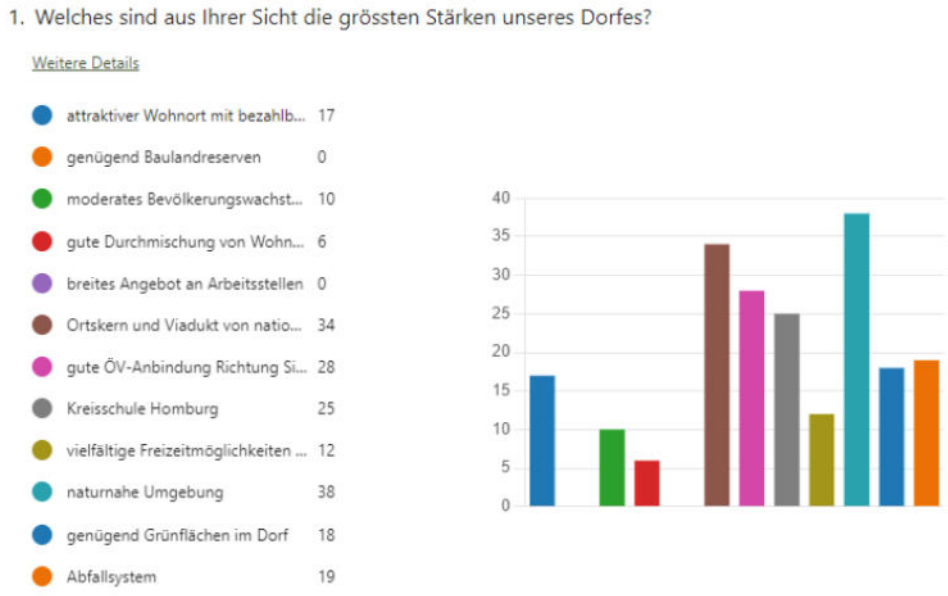


Abb. 24: Antwortverteilung der Frage 1 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Die mit Abstand am häufigsten genannte Schwäche des Dorfes ist das Fehlen eines Dorfladens (39) sowie das geringe Gastronomieangebot (26). Auch der hohe Durchgangsverkehr (20) wurde häufig genannt.

Weitere Nennungen waren die Trennwirkung der Kantonsstrasse (15), das Fehlen altersgerechter Wohnmöglichkeiten für ältere Personen (12), die fehlende Tagesbetreuung für Kinder (10) und die Frequenz der Grünabfuhr (10), die wenigen Freizeitangebote im Dorf (8) und die sozialdemografische Durchmischung (4).

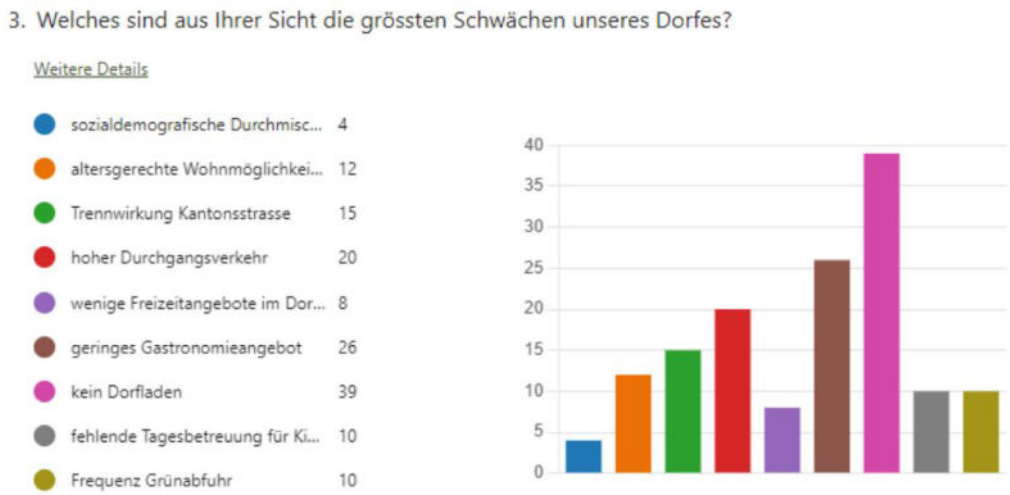


Abb. 25: Antwortverteilung der Frage 3 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Im Freitext wurde zusätzlich genannt, dass der Spielplatz nicht altersgerecht für die 3. – 6. Klasse der Kreisschule ist. Auch die zu geringe Frequenz der Grünabfuhr bzw. das Fehlen einer Grünsammelstelle und das intensive Läuten der Kirchenglocken wurden genannt, wobei der letztere Punkt insgesamt fünf Mal genannt wurde. Weitere Nennungen waren das Fehlen einer 30er Zone im Dorf, zu wenige Sitzbänke auf den Wanderwegen, das Fehlen eines Bancomats und die Lage der Firma Leuthard mitten im Dorf. Der Dorfkern wird nicht als schön empfunden, da beispielsweise der Dorfplatz kaum grün gestaltet ist, keine Blumen am Verwaltungsgebäude oder Brunnen angebracht sind und da viel Durchgangsverkehr herrscht. Auch der Bereich um die Hauptstrasse 55 wird als wenig idyllisch wahrgenommen. Zudem wird ein wenig haushälterischer Umgang mit den vorhandenen Bauland-Ressourcen moniert und angegeben, dass das Dorf zu einer Schlafgemeinde tendiert.

6.1.3 Chancen und Risiken einer Entwicklung des Dorfes

Auch bei den Chancen und Risiken konnten erst beliebig viele vorgegebene Antwortmöglichkeiten ausgewählt und danach noch eigene Ideen in einem Textfeld aufgelistet werden.

Chancen werden gesehen in der Kooperation mit den Nachbargemeinden (25), Tempo 30 (23), gute Vernetzung mit den umliegenden Naherholungsgebieten (20), Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (19), gute Fusswegverbindungen (16), sichere Velowege (11), Ansiedlung von immissionsverträglichen Gewerbenutzungen (9), bessere Nutzung der öffentlichen Werke und Anlagen (grosse leere Fläche beim Schulhaus) (7).

In den Textfeldern wurde zudem die fehlende Wendemöglichkeit am Höhenweg, die Instandstellung von Quartierstrassen, Tempo 20 im Dorfkern, Tempo 30 um die Schule, Kinderbetreuung von 0-12 Jahre, in einem gesunden Ausmass verdichtetes Bauen innerhalb der Wohnzonen und an bestehenden Bauten sowie touristische Anziehungspunkte (z.B. Dorfmuseum, interaktiver Infostand zum Thema Viadukt) genannt.

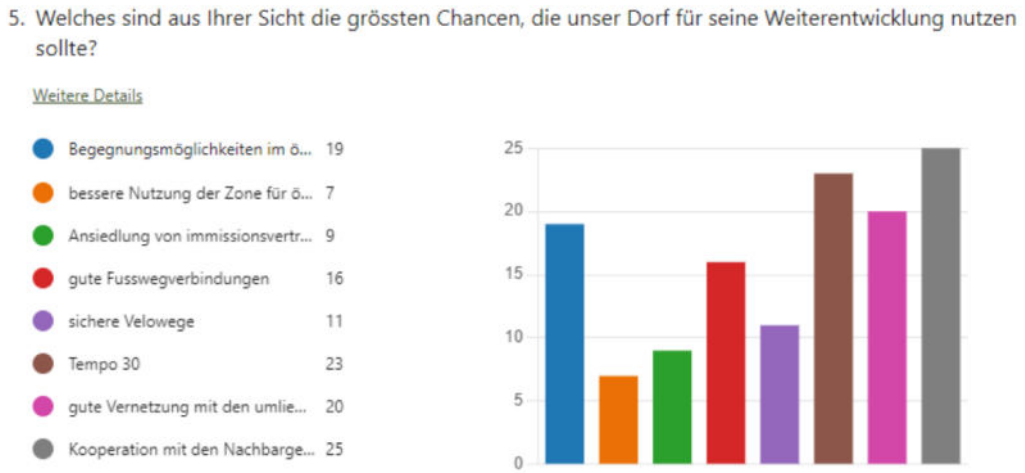


Abb. 26: Antwortverteilung der Frage 5 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Als grösstes Risiko, welches eine Weiterentwicklung des Dorfen hemmen könnte, wird ein allfälliger Wegfall des Läufelfingerli betrachtet. Dieser Punkt wurde 40 Mal genannt, alle weiteren Punkte erhielten nur zwischen 8 und 21 Nennungen.

Es handelt sich dabei um die Punkte Abwanderung (21), zu strenge Schutzvorschriften (Dorfkern, Naturobjekte) (18), zu wenige Kinder für eigene Schule (15), Gefahrenzonen (Steinschlag) (13) sowie eine geringe Auslastung des Baulandes (8).

Weitere Nennungen, welche in den Textfeldern eingetragen wurden, waren der Lastwagenverkehr im Langmattquartier, zu viel Gewerbe im Dorf, Tempo 30, Parkieren auf den Nebenstrassen, teilweise zu strenge (restriktive) Bauvorschriften in den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen gegenüber ähnlichen Gemeinden.

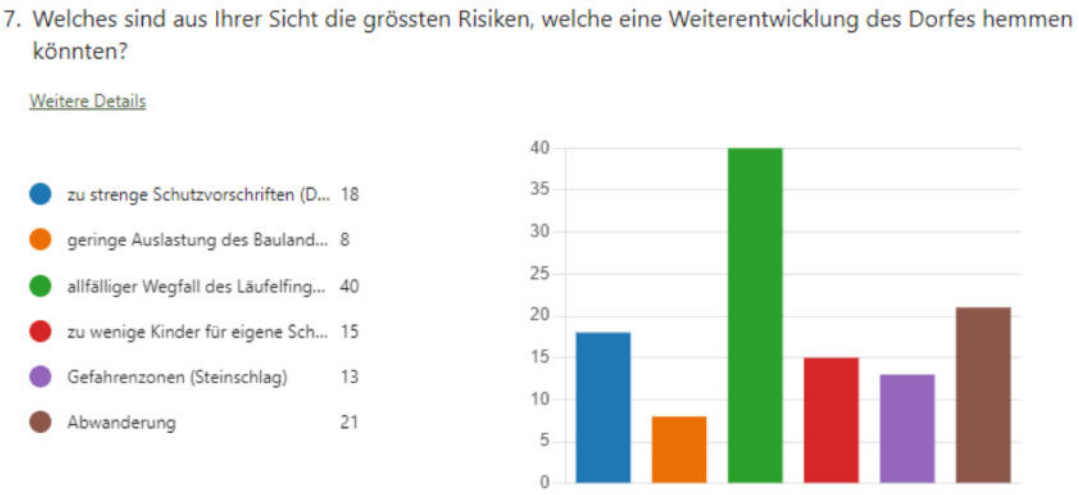


Abb. 27: Antwortverteilung der Frage 7 (Quelle: Jermann AG, 2023)

In der Frage neun wurde gefragt, was der persönlichen Meinung nach die Attraktivität von Rümlingen ausmacht. Die Antworten können in vier Kategorien gesammelt werden:

Infrastruktur: gute ÖV-Anbindung, kurze Wege zu den Behörden, gute Verkehrsanbindung
Soziales: gute Nachbarn, jeder kennt jeden, viele junge Familien, man schaut zueinander

Siedlungsstruktur: Ortskern, Viadukt, Kirche, kleines Dorf, bezahlbares Bauland/Immobilienpreise
weitere Qualitäten: Grüne Umgebung, Natur und Aussicht, Ruhe

Auf die Nachfrage, was denn fehle damit Rümlingen ein attraktives Dorf bleibt/wird, wurde folgendes genannt: Insbesondere für ältere Kinder fehlt ein Spielplatz/Skatepark, für Jüngere gibt es keine Kinderbetreuung oder eine Spielgruppe. Das gesamte Dorf könnte von Veranstaltungen, kulturellen Angeboten, einem guten Restaurant, einem Vereinsangebot, einem Bauernmarkt, einem Dorfladen oder einem Treffpunkt profitieren. Das Strassennetz kann durch eine Fusswegverbindung der Langmattstrasse mit dem Mühlacker verbessert werden, so fällt der Umweg über den Dorfplatz (Brunnen) weg. Das Parkieren auf Nebenstrassen sollen durch Parkverbote/-regelungen kontrollierbarer werden. Allgemein soll es weniger Verkehr auf der Strasse haben und Tempo 30 eingeführt werden. Zudem würde die Attraktivität der Gemeinde mit einem tieferen Steuerfuss steigen.

In der Frage 11 wurde versucht, anhand eines Stimmungsbarometers herauszufinden, ob Stein- und Schottergärten verboten werden sollen. Es ist keine klare Tendenz erkennbar.



Abb. 28: Antwortverteilung der Frage 11 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Auch die Bebauungsstruktur im Dorf wird neutral wahrgenommen.

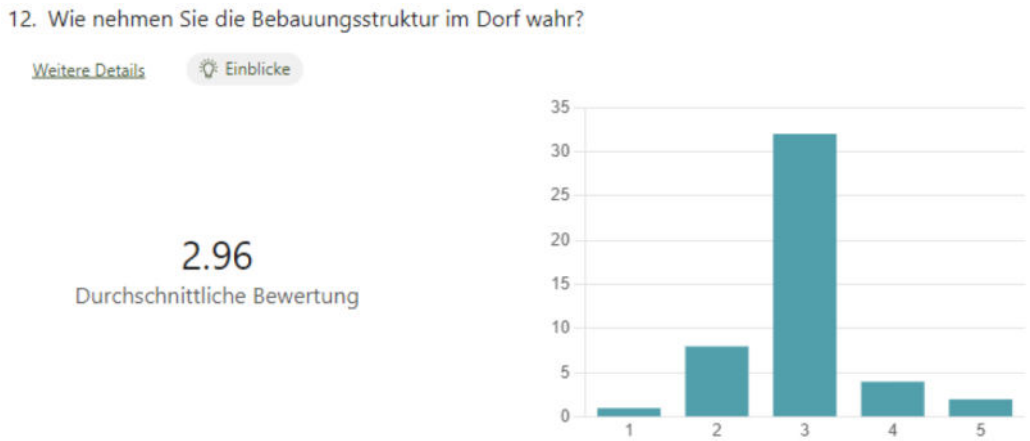


Abb. 29: Antwortverteilung der Frage 12 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Die Mehrheit der Stimmen befürwortet, dass die Parzelle Nr. 330 im Gemeindebesitz bleiben und durch die Gemeinde entwickelt werden soll.

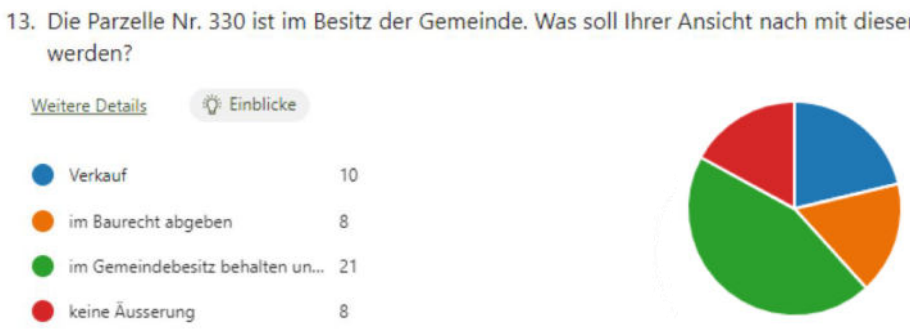


Abb. 30: Antwortverteilung der Frage 13 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Der Schwerpunkt für die künftige Entwicklung soll auf der Schaffung eines Begegnungsorts liegen.

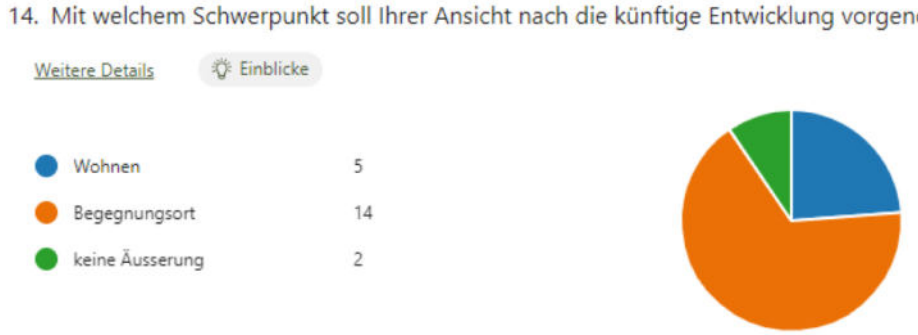


Abb. 31: Antwortverteilung der Frage 14 (Quelle: Jermann AG, 2023)

Als 15. Frage konnten die Teilnehmenden in einem Textfeld mitteilen, was sonst noch in Bezug auf die künftige Dorfentwicklung beachtet werden soll. 16 Teilnehmende haben diese Chance ergriffen und zusammengefasst folgende Anmerkungen abgegeben:

Dorfkern erhalten, Unterstützung bei Erwerb von Eigentum/Bau für ärmere Familien, Gewerbe ausserhalb des Dorfes wäre schöner, nicht alles zubauen, Charme erhalten, verbleibende Grünflächen nicht überbauen, Zuwanderung mit mehr Verkehr, Lärm und Abfall vermeiden

Infrastruktur: Keine Parkplätze auf den Nebenstrassen, Grüncontainer auf Gemeindeplatz, U-Abo-Gültigkeit bis Olten, Solar auf Schulhaus- und Turnhallendach, Themenweg einrichten (Skulpturen, Natur, etc.), Fahrverbot auf Waldweg in Richtung Mettenberg, Zonenreglement revidieren hinsichtlich verdichtetes Bauen/Verdichtete Bauweise, dadurch bessere Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Landressourcen, zum Beispiel Lockerung / Anpassung der Dachaufbau-Vorschriften wie in anderen Gemeinden

Parzelle Nr. 330: Gespräch mit direkter Nachbarschaft suchen

6.1.4 Fazit

Der Gemeinderat möchte sich bei allen, die an der Umfrage teilgenommen haben, bedanken. Die Teilnahmequote von 10.5 % wird als hoch bewertet und hat den Gemeinderat positiv überrascht. Die Gemeinde nimmt alle Inputs dankend entgegen. In der vorliegenden Revision werden diejenigen Punkte weiterbehandelt und nach Möglichkeit umgesetzt, welche im Rahmen der Zonenplanrevision verändert werden können. Die wichtigsten Punkte für die Revision sind die Anpassung der Vorschriften zur Dorfkerngestaltung, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Schutz und Entwicklung von Grünräumen, die Weiterentwicklung der OeWA-Flächen und die Nachfrage nach Wohnen im Alter.

7 Bestandteile der Revision Zonenplan Siedlung

7.1 Perimeter

Der Perimeter des Zonenplans Siedlung wird im Bereich des Friedhofs angepasst. Es wird die Parzelle Nr. 37, die bisher teilweise im Zonenplan Landschaft lag, vollständig in den Zonenplan Siedlung aufgenommen. Damit erledigt die Gemeinde die Pendenz aus der kürzlich vorausgegangenen Revision der Zonenvorschriften Landschaft. Durch die Anpassung des Perimeters des Zonenplans Siedlung wird kein Bauland generiert. Die OeWA-Zone war bereits einer Bauzone zugeordnet (OeWA-Zone mit Zweckbestimmung Friedhof) und wird etwas verschmälert, lediglich die OeWA-Flächen auf der Parzelle Nr. 37, in den Perimeter des Zonenplans Siedlung aufgenommen.

7.1.1 Bauzonendimensionierung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde moniert, dass das ISOS nicht in genügendem Umfang beachtet wurde. Demnach müssten in Umgebungszonen und -richtungen mit dem Erhaltungsziel a ein Bauverbot gelten. In nachfolgender Interessensabwägung wird abgewogen, welcher Umgang mit diesen Umgebungszonen und -richtungen angemessen ist.

7.1.1.1 Erweiterte Interessensabwägung zum ISOS

Die Gemeinde muss das ISOS in ihrer Nutzungsplanung berücksichtigen. Mit der Aufnahme von Rümlingen im Bundesinventar ist das öffentliche Schutzinteresse dokumentiert. Dieses Schutzinteresse wurde in der Vergangenheit nicht immer gleich gewichtet. Dem ISOS wird neuerdings eine höhere Relevanz zugewiesen als noch vor einigen Jahren. Die Objekte mit Erhaltungsziel A werden vollumfänglich berücksichtigt. Für jene mit Erhaltungsziel a muss eine erweiterte Interessensabwägung erstellt werden

Zum Umgang mit dem ISOS (Erhaltungsziel a) stehen folgende Varianten zur Verfügung:

1. Erlass eines Bauverbots
2. Bauzone mit erweiterten Bauvorschriften
3. Bauzone ohne erweiterte Bauvorschriften

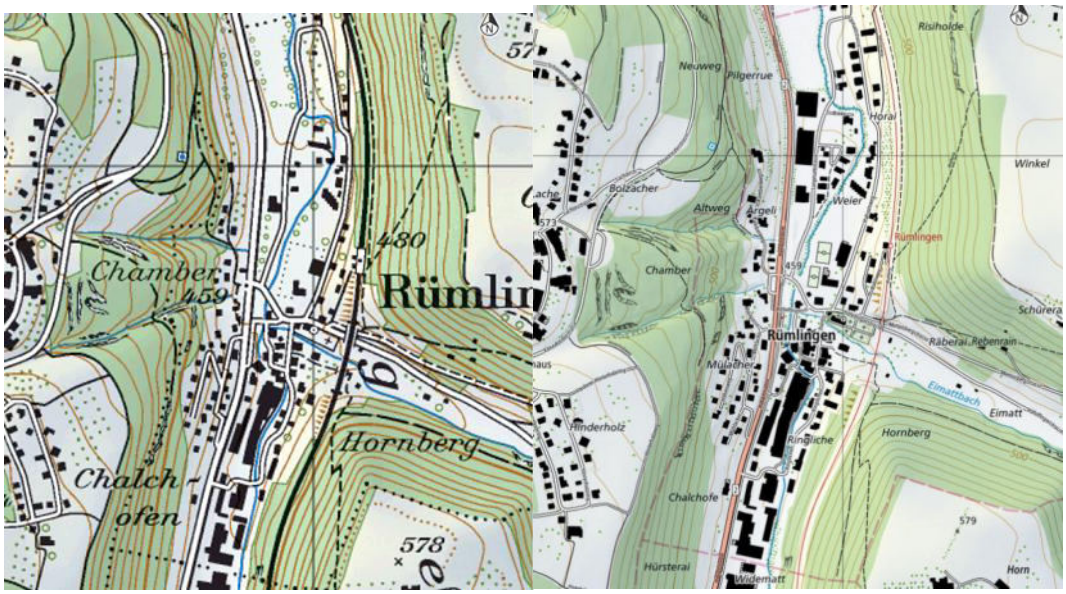


Abb. 32: Ausschnitte aus den Swisstopo-Karten von 2008 und heute (Quelle: map.geo.admin.ch)

Interessenermittlung

Folgende Interessen sind betroffen. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen betroffen.

Landschaft	
Kulturland / Fruchtfolgeflächen erhalten	nicht betroffen
Flussufer Gewässerräume freihalten	nicht betroffen
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	unerheblich
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	unerheblich
Siedlung	
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	unerheblich
Siedlung und Verkehr abstimmen	unerheblich
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant
Siedlungsqualität	mässig relevant
Wirtschaft / Soziales	
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	nicht betroffen
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	unerheblich
Natur- und Heimatschutz	
Naturschutz	unerheblich
ISOS	relevant
Archäologie	nicht betroffen
Nachhaltige Siedlungsentwicklung	relevant
Standortspezifische Interessen	
Grundwasser	nicht betroffen
Erschliessung	unerheblich
Altlasten	nicht betroffen
Lärm	unerheblich
Naturgefahren	unerheblich
Bebauungsstruktur	relevant
Private Interessen	
Planungssicherheit	relevant
Erholung	unerheblich
Wohnraum	unerheblich

Bewertung der Interessen

Siedlung – Siedlungsentwicklung nach innen

Es ist ein Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Das Wachsen der Siedlungen in die Landschaften soll gestoppt werden, um landschaftliche Qualitäten zu erhalten. So haben künftige Entwicklung innerhalb eines festgelegten Siedlungsgebietes zu erfolgen. Der Kanton Baselland hat dazu in seiner Richtplanung das Siedlungsgebiet definiert, in dem die bauliche Entwicklung der nächsten 20 – 25 Jahre erfolgen soll.

Die mit Erhaltungsziel a bezeichneten Gebiete Rümlingens liegen innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss KRIP. Das grösste Entwicklungspotenzial (bzgl. unbebautem Bauland) der Gemeinde befindet sich in diesem Beriech. Ein grossflächiges Bauverbot innerhalb der Siedlung hätte zur Folge, dass der Gemeinde ausserhalb des Siedlungsgebietes Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden müssen. Dies widerspricht dem Zersiedlungsverbot und führt nicht zu den angestrebten kompakten Siedlungen.

Fazit: Ein Bauverbot steht dem Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen.

		+	+/-	-
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant			

Siedlung – Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Als Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven wird einerseits das Ausschöpfen des Potenzials in den überbauten Bauzonen und andrerseits die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen bezeichnet. Beide Massnahmen beabsichtigen, die Zersiedlung zu stoppen. Das Bevölkerungswachstum soll in den bestehenden Siedlungsperimetern aufgenommen werden können.

Fazit: Ein Bauverbot in den Gebieten mit Erhaltungsziel a steht dem Interesse der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven entgegen. Durch die Festlegung von Bauzonen wird noch keine Mobilisierung erreicht, weshalb die anderen beiden Varianten neutral bewertet werden.

		+	+/-	-
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant			

Siedlung – Siedlungsqualität

Werden Siedlungen verdichtet, kommt den öffentlichen und privaten Freiräumen ein höheres Gewicht zu. Um die Attraktivität des Siedlungsraumes zu erhalten, sollten genügend öffentlich zugängliche Freiräume und möglichst viele Grünflächen in hoher Qualität zur Verfügung stehen.

Rümlingen hat als ländliche Gemeinde den Vorteil, dass Naherholungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets fussläufig innerhalb kürzester Zeit erreichbar sind. Zudem verfügen die meisten Haushalte über grosszügige private Freiräume.

Fazit: Mit einem Bauverbot über unbebauten Freiflächen würden diese erhalten bleiben. Sie sind dem Siedlungsgebiet jedoch nicht in allen Fällen sinnvoll zugewiesen. Gleichzeitig wird mit der Überbauung freier Flächen der öffentliche Freiraum verkleinert. Aufgrund der kurzen Distanzen zu Naherholungsgebieten und den grosszügigen privaten Freiflächen wird die Siedlungsqualität dadurch nicht erheblich geschmälert. Alle drei Varianten werden daher neutral bewertet.

		+	+/-	-
Siedlungsqualität	mässig relevant			

Natur- und Heimatschutz – ISOS

Der Bund hat Rümlingen 2008 in sein Inventar der geschützten Ortsbilder aufgenommen. Unter anderem wurde der Dorfkern und einige ausserhalb des Dorfkernes liegende Objekte mit dem höchsten Erhaltungsziel A versehen. Die Umgebungszonen und -richtungen I, IV und V wurden ebenfalls mit dem höchsten Erhaltungsziel a bewertet.

In diesen Umgebungszonen und -richtungen fand in den Jahren seit 2008 die grösste bauliche Entwicklung Rümlingens statt (vgl. Abb. 32). Die Bewertungsgrundlage hat sich daher seit 2008 erheblich geändert. Zu den zentralen Qualitäten der Gemeinde werden in der Bewertung des ISOS der Dorfkern und das weitum sichtbare Eisenbahnviadukt genannt. Diese beiden wertvollen Strukturen bleiben weiterhin erhalten: die Gestaltungsvorschriften im Dorfkern werden an die neusten Vorgaben angepasst und die Sichtachsen auf das Viadukt werden weiterhin freigehalten.

Fazit: Die im ISOS geforderte Festlegung eines Bauverbots für die Gebiete um den Dorfkern ist in Anbetracht der vergangenen und zukünftigen Entwicklung des Dorfes unverhältnismässig. Durch erhöhte Ansprüche an die Gestaltung der umliegenden Bebauung kann eine bessere Einpassung der neuen Bauten erfolgen.

		+	+/-	-
ISOS	relevant			

Natur- und Heimatschutz – Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Zum Aspekt der haushälterischen Nutzung des Bodens gehören auch Überlegungen zum Verbrauch natürlicher Ressourcen. Insbesondere mit der endlichen Ressource Boden ist sorgfältig umzugehen.

Fazit: Die heutigen Bauzonen sind bereits erschlossen und baureif. Ein Bauverbot würde zu unverhältnismässigem Ausbau der Infrastruktur am Siedlungsrand führen. Dadurch kommt es zu unnötigen Emissionen und vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung. Mit einer Verdichtung im heutigen Siedlungsgebiet wird es unvermeidlich zu Bodenversiegelung kommen, jedoch wird keine zusätzliche Erschliessung notwendig.

		+	+/-	-
Nachhaltige Siedlungsentwicklung	relevant			

Standortspezifische Interessen – Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur einer Siedlung entwickelt sich über die Zeit. Dadurch sind sie meist heterogen. Zudem hat insbesondere die historische Bebauung einen identitätsstiftenden Charakter.

In Rümlingen ist die Siedlungsfläche durch die Topografie geprägt. Der zentrale Dorfkern ordnet sich am Zusammenfluss von Homburger- und Eimattbach an. Er ist geprägt durch die Bauernhäuser und den markanten Kirchenbezirk. Das Eisenbahnviadukt bildet dabei dem Ortsbild einen imposanten Hintergrund. Im Laufe der Entwicklung haben sich in der Talsohle Gewerbe- und Wohnbauten an den Dorfkern angeschlossen. An der westlichen Hangflanke sind ebenfalls weitere Wohnbauten entstanden. Das bringt den laut ISOS «zweiseitig nahezu unverbauten Ortskern» von Norden her in Bedrängnis. Die Gewerbezone zwischen Haupt- und Langmattstrasse ist vom Dorfkern durch das bewaldete Bachbett visuell getrennt. Die Wohnbauten teilweise ebenfalls. Zudem wird der Dorfkern durch die Schul- und Verwaltungsflächen weiter vom restlichen Siedlungsgebiet getrennt. Die Bebauung an der westlichen Hangflanke hebt sich durch die topografische Lage vom Dorfkern ab. Die historische Bebauungsstruktur blieb auch nach den Entwicklungen der letzten Jahre weiterhin ablesbar.

Fazit: Mit der Entwicklung der bestehenden Bauzonen kommt es nicht zu einem Identitätsverlust der Gemeinde. Die Gebiete sind bereits weitgehend überbaut. Inwieweit eine weitere Überbauung eine Verschlechterung des ISOS darstellt, kann nicht nachvollzogen werden. Die unterschiedlichen Bauperioden sind weiterhin ablesbar und aufgrund geographischer Gegebenheiten visuell voneinander getrennt. Der Erlass erweiterter Bauvorschriften erscheint dadurch ebenfalls unverhältnismässig.

		+	+/-	-
Bebauungsstruktur	relevant			

Private Interessen – Planungssicherheit

Die Parzellen liegen in der Bauzone. Die Grundeigentümer/innen rechnen damit, dass die Parzelle als Teil der Bauzone bebaubar ist. Für die Grundeigentümer/innen ist ein Bauverbot oder ähnliches nicht voraussehbar, da es sich um erschlossenes, baureifes Bauland handelt, das mehrheitlich nicht einmal am Siedlungsrand liegt.

Fazit: Das Verhängen eines Bauverbots würde für die Grundeigentümer/innen nicht nachvollziehbar sein und wäre mit dem Grundsatz der Planungssicherheit kaum vereinbar.

		+	+/-	-
Planungssicherheit	relevant			

Interessensabwägung

1. Erlass eines Bauverbots
2. Bauzone mit erweiterten Bauvorschriften
3. Bauzone ohne erweiterte Bauvorschriften

Siedlung				
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant	-	+	+
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant	-	+/-	+/-
Siedlungsqualität	mässig relevant	+/-	+/-	+/-
Natur- und Heimatschutz				
ISOS	relevant	-	+	+/-
Nachhaltige Siedlungsentwicklung	relevant	-	+/-	+/-
Standortspezifische Interessen				
Bebauungsstruktur	relevant	-	+/-	+
Private Interessen				
Planungssicherheit	relevant	-	+/-	+
Resultat		**-6**	**+2**	**+3**

Die vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen werden gegeneinander abgewogen. Aus der Übersichtstabelle geht hervor, dass die meisten relevanten Interessen für den Beibehalt der Parzellen in der Bauzone sprechen. Lediglich bei dem Interesse einer Schonung der Landschaft schneidet die Variante 3 schlechter ab. Da die Siedlung aber auch bei einer Überbauung der Parzelle kompakt bleibt und damit eine Verbauung der Landschaft an anderer Stelle verhindert wird, wird diese Variante immer noch als Beste angesehen.

Varianten 2 und 3 sind vergleichbar, weisen aber Nachteile für die Grundeigentümer/innen in Bezug auf die Planungssicherheit und Gleichbehandlung auf. So stehen diese privaten Interessen zusammen mit dem übergeordneten Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen und der nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Variante 1 entgegen. Zudem kommt diese Variante für die Gemeinde nicht in Frage, da diese materielle Enteignung mit erheblichen finanziellen Folgen einherginge und keine erheblichen Vorteile dies rechtfertigen würden.

Diese allgemeine Interessensabwägung hat aufgezeigt, dass der überwiegende Anteil an Argumenten gegen ein durch das ISOS gefordertes Bauverbot für die Umgebungszonen und -richtungen I, IV und V sprechen. Eine erweiterte Interessensabwägung zur Parzelle Nr. 561 folgt im Kapitel 7.1.1.3.

7.1.1.2 Berichterstattung Bauzonendimensionierung

Die kantonale Richtplanung verlangt von Gemeinden mit einer WMZ-Auslastung unter 90 % eine ausführliche Überprüfung ihrer Bauzonen. Der Berichterstattung über mögliche Massnahmen zur Redimensionierung der Bauzonen kommt die Gemeinde mit dem Dossier *Überprüfung Bauzonendimensionierung Gemeinde Rümlingen* nach.

Um im Jahr 2036 eine Auslastung von mindestens 90 % zu erreichen, müssten 1'200 m^2 Wohn-, Misch- oder Zentrumszone rückgezont werden. Die Prüfung von Gebieten am Siedlungsrand mit einer Fläche

von mehr als 1'500 m^2 sowie von Gebieten innerhalb der Siedlung mit einer Grösse von mindestens 3'000 m^2 ergab, dass ein Rückzonungspotential von etwas mehr als 5'400 m^2 besteht. Insgesamt wird die Parzelle Nr. 468 mit einer Fläche von 1'827 m^2 umgezont. Sie wird einer Grünzone zugeordnet. Durch die Rückzonung steigt die Auslastung für 2036 auf ca. 90.6 %. Wenn die durch Waldbaulinien nicht bebaubare Fläche zusätzlich in Abzug gebracht wird, steigt die Auslastung von Rümlingen über 100 %. Damit hat die Gemeinde die Vorgaben für eine bundeskonforme Planung hinsichtlich der Bauzonenauslastung erreicht.

7.1.1.3 Erweiterte Interessensabwägung zur Parzelle Nr. 561

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden weitere Ausführungen zum Verbleib der Parzelle Nr. 561 im Baugebiet gefordert. Zudem hat sich die Ausgangslage für die Parzelle in der Zwischenzeit geändert. Die nachfolgende Interessensabwägung wurde daraufhin erstellt:

Varianten

Zum Umgang mit der Parzelle Nr. 561 stehen folgende Varianten zur Verfügung

1. Auszonung der Parzelle
2. Teilweise Auszonung der Parzelle
   Ein noch zu definierender Teil der Parzelle wird der Nichtbauzone zugewiesen
3. Beibehalten als Bauzone

Interessenermittlung

Folgende Interessen sind betroffen. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen betroffen.

Landschaft	
Kulturland erhalten	mässig relevant
Flussufer freihalten	nicht betroffen
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen	relevant
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	unerheblich
Siedlung	
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	unerheblich
Siedlung und Verkehr abstimmen	unerheblich
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant
Siedlungsqualität	unerheblich
Wirtschaft / Soziales	
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	nicht betroffen
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	unerheblich

Natur- und Heimatschutz	
Naturschutz	relevant
ISOS	relevant
Archäologie	nicht betroffen
Standortspezifische Interessen	
Grundwasser	nicht betroffen
Erschliessung	unerheblich
Altlasten	nicht betroffen
Lärm	unerheblich
Klima	relevant
Naturgefahren	unerheblich
Bebauungsstruktur	unerheblich
Bauarbeiten	unerheblich
Private Interessen	
Planungssicherheit	relevant
Schattenwurf	unerheblich
Aussicht	nicht betroffen
Arbeit	nicht betroffen
Mobilität	unerheblich
Freizeit	nicht betroffen
Erholung	mässig relevant
Energie	unerheblich
Wohnraum	mässig relevant
Sicherheit	nicht betroffen

Bewertung der Interessen

Landschaft – Kulturland erhalten

Die angrenzende Nutzungszone liegt in der Landwirtschaftszone, weshalb eine (teilweisen) Auszonung zu Landwirtschaftsland eine naheliegende Möglichkeit darstellt. Die Landwirtschaft sichert die Ernährungsbasis des Landes. Deshalb ist geeignetes Kulturland als Grundlage in genügender Menge zu erhalten (z.B. Art. 16 RPG).

Die Parzelle liegt an einem steilen Hang. Das Hanggefälle beträgt über 70 %. Dadurch ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit stark eingeschränkt. Dies ist auch bereits an der angrenzenden Parzelle abzulesen. Sie wird nicht genutzt, sondern ist am verwalden. Lediglich ein Teil der nördlicheren Parzelle wird landwirtschaftlich genutzt. Dort beträgt das Gefälle jedoch nur noch etwas mehr als 40 %.

Fazit: Eine Auszonung zu Landwirtschaftsland unter dem Vorwand der Kulturlanderhaltung ist aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit nicht zielführend. Bei allen drei Varianten wird keine positive Auswirkung auf dieses Interesse erwartet

		+	+/-	-
Kulturland erhalten	mässig relevant			

Landschaft – Schonung der Landschaft

Die Landschaft ist weiträumig von Bauten und Anlagen freizuhalten. Nebst diesem Grundsatz ist auch ihr ästhetischer und ökologischer Wert zu bewahren. (z.B. § 104 RBG)

Unverbaute Landschaft befindet sich im Norden und teilweise im Westen der Parzelle. Auf drei Seiten der Parzelle sind bebaute Flächen vorhanden.

Fazit: Die Landschaft kann sowohl qualitativ als auch quantitativ mit einer kompletten Auszonung am besten geschützt werden. Gerade auch der Schutz der Biodiversität könnte auch mit einer nur teilweisen Auszonung erreicht werden.

		+	+/-	-
Schonung der Landschaft	relevant			

Siedlung – Siedlungsentwicklung nach innen

Der Boden ist haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsflächen sind zu verdichten und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken. (Art. 1 und Art. 3 RPG)

Die Parzelle liegt am Siedlungsrand und grenzt im Norden sowie teilweise im Westen an nicht überbaute Landschaft. Mit einer Überbauung würde die Siedlung trotzdem kompakt gehalten werden, da die südlich der Hauptstrasse gelegene Gewerbezone noch 200 m weiter nach Norden reicht.

Fazit: Zur Erreichung einer möglichst kompakten Siedlung ist die dritte Variante am besten geeignet.

		+	+/-	-
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant			

Siedlung – Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Als Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven wird einerseits das Ausschöpfen des Potenzials in den überbauten Bauzonen und andrerseits die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen bezeichnet. Beide Massnahmen beabsichtigen, die Zersiedlung zu stoppen. Das Bevölkerungswachstum soll in den bestehenden Siedlungsperimetern aufgenommen werden können.

Durch eine Analyse der Bebauungsstruktur konnte gezeigt werden, dass kürzlich überbautes Bauland in angemessener Dichte überbaut wurde. Eine Ausschöpfung der inneren Reserve wird in Rümlingen daher hauptsächlich über das dichte Bebauen der unbebauten Zonen erreicht.

Fazit: Ein Bauverbot auf der Parzelle Nr. 561 steht dem Interesse der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven entgegen.

		+	+/-	-
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant			

Natur- und Heimatschutz – Naturschutz

Im Rahmen der Revision wurde ein Naturinventar erstellt. Die Parzelle ist als wertvoll bewertete Weide im Inventar aufgenommen worden. Die Bewertung stützt sich einerseits auf die extensive Bewirtschaftung, die Lage am Übergang zwischen Wald und Dorf und der Grösse. Zudem weist sie viele Arte auf und liegt im Reptilieninventar des Kantons. Für die Lebensraumvernetzung ist die Parzelle ebenfalls von Interesse. Sie bietet zusammen mit weiteren unverbauten Parzellen der Bauzone eine Vernetzungsachse in Ost-West-Richtung. Die Vernetzungsleistung wird dagegen durch die Kantonsstrasse und die Bahnlinie gestört.

Fazit: Die Parzelle kann als artenreicher Lebensraum und Vernetzungsachse zum Naturschutz beitragen.

		+	+/-	-
Naturschutz	relevant			

Natur- und Heimatschutz – ISOS

Die Parzelle liegt in der Umgebungsrichtung IV «Hangflanke, Wiesenland, begrenzt durch Waldsaum». Das Objekt wird beschrieben als «steile abfallende Talflanke zwischen Waldsaum und Strasse» mit «freiem Wiesenland» und «einigen kleinen Einfamilienhäusern» sowie dem Haus zur Pilgerruhe. Mit dem Erhaltungsziel a wird vom ISOS gefordert, dass das Kulturland oder die Freiflächen erhalten bleiben, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation sowie Altbauten bewahren und störende Veränderungen beseitigen.

Die Parzelle ist vom historisch wertvollen Dorfkern nicht einsehbar. Auch im Hintergrund des Viadukts sieht man von Häfelfingen herkommend die Parzelle nicht. Selbst von der Hauptstrasse ist aufgrund der Hecke die Parzelle nicht einsehbar. Auch die Aussicht vom Chilewägli (Fuss- und Wanderweg) wird aufgrund der steilen Hanglage, in Richtung des Viadukts nicht erheblich beeinträchtigt werden. Lediglich vom Kamberweg her wird die Bebauung in Erscheinung treten werden. Dieser wird jedoch lediglich von den Hausnummern 92 und 32 bis dahin befahren, da es sich um eine Sackgasse handelt.

In der Zwischenzeit wurden auch alle anderen Parzellen in der Bauzone der Umgebungsrichtung IV überbaut. Parzelle Nr. 561 ist die letzte unbebaute Parzelle. Ein Bauverbot kann als Ungleichbehandlung eingestuft werden.

Fazit: Die Interessen des ISOS sind zurückzustellen, insbesondere, da eine Überbauung der Parzelle keine der schutzwürdigen Interessen gegenüber dem Ortskern und dem Viadukt mit Bahnwerterhäuschen beeinträchtigt.

		+	+/-	-
ISOS	relevant			

Standortspezifische Interessen – Klima

Unversiegelte Flächen nehmen durch die Reduktion der Abstrahlung von Wärme und ihrer Verdunstungsleistung positiven Einfluss auf das Mikroklima. Damit kann sich kühle Luft bilden und talwärts in das Siedlungsgebiet strömen.

Fazit: Der Erhalt von Grünraum kann positive Auswirkungen auf das Mikroklima Rümlingens haben.

		+	+/-	-
Klima	relevant			

Weitere Interessen – Planungssicherheit

Die Parzelle liegt in der Wohnzone. Die Grundeigentümerin rechnet damit, dass die Parzelle als Teil der Bauzone bebaubar ist. Die Gemeinde hatte bereits mündlich Kenntnis davon, dass ein Baubegehren auf der Parzelle besteht. In der Zwischenzeit wurde dies konkretisiert: Es ist ein konkretes Bauprojekt vorhanden und es werden Wohnungen auf den gängigen Internetplattformen zum Verkauf angeboten, ein Baugesuch wurde bisher nicht eingereicht.

Fazit: In Anbetracht der konkreten Bauabsicht und unter Wahrung der Planungssicherheit sind die Varianten 1 und 2 als negativ und lediglich die dritte Variante als positiv zu beurteilen.

		+	+/-	-
Planungssicherheit	relevant			

Weitere Interessen – Wohnraum

Wohnraum soll dort zur Verfügung stehen, wo es eine Nachfrage dafür gibt. In Rümlingen gab es in den letzten zehn Jahren lediglich 2019 und 2020 drei leerstehende Wohnungen.

Fazit: Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort mit einer geringen resp. nicht vorhandener Leerstandsquote.

		+	+/-	-
Wohnraum	relevant			



Interessensabwägung

1. Auszonung der Parzelle
2. Teilweise Auszonung der Parzelle
   Ein noch zu definierender Teil der Parzelle wird der Nichtbauzone zugewiesen
3. Beibehalten als Bauzone

Landschaft				
Kulturland erhalten	mässig relevant	+/-	+/-	+/-
Landschaft schonen	relevant	+	+/-	-
Siedlung				
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant	-	+/-	+
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant	-	+/-	+
Natur- und Heimatschutz				
ISOS	relevant	+/-	+/-	+/-
Naturschutz	relevant	+	+/-	-
Standortspezifische Interessen				
Klima	relevant	+	+/-	-
Private Interessen				
Planungssicherheit	relevant	-	-	+
Wohnraum	mässig relevant	-	+/-	+
Resultat		**-1**	**-1**	**+1**

Die vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen werden gegeneinander abgewogen. Aus der Übersichtstabelle geht hervor, dass die meisten relevanten Interessen für den Beibehalt der Parzelle in der Bauzone sprechen. Lediglich bei dem Interesse einer Schonung der Landschaft schneidet die Variante 3 schlechter ab. Da die Siedlung aber auch bei einer Überbauung der Parzelle kompakt bleibt und damit eine Verbauung der Landschaft an anderer Stelle verhindert wird, wird diese Variante immer noch als Beste angesehen.

Varianten 1 und 2 sind vergleichbar, weisen aber Nachteile gegenüber Variante 3 auf. So stehen diesen Varianten erhebliche private Interessen entgegen und auch dem übergeordneten Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem kommen Varianten 1 und 2 für die Gemeinde nicht in Frage, da eine Auszonung mit erheblichen finanziellen Folgen einherginge und keine erheblichen Vorteile dies rechtfertigen würden.

7.1.2 Flächenbilanz

Nachfolgende Aufstellung vergleicht die Grundnutzung vor und nach der Revision. Dies soll als eine Übersicht und Zusammenfassung der in den nachfolgenden Kapiteln detailliert beschriebenen Anpassungen dienen.

Nutzungszone	vor Revision	nach Revision	Veränderung
Wohnzone	57'157 m^2	58'381 m^2	+ 1'224 m^2
Wohn- und Geschäftszone	24'393 m^2	20'858 m^2	- 3'535 m^2
Kernzone	9'356 m^2	8'769 m^2	- 587 m^2
Gewerbezone	35'320 m^2	35'278 m^2	- 42 m^2
Zone für öffentliche Werke und Anlagen	20'417 m^2	21'622 m^2	+ 1'205 m^2
Uferschutzzonen	9'217 m^2	12'580 m^2	+ 3'363 m^2
Grünzonen	1'948 m^2	3'038m^2	+ 1'090 m^2
Strasse	28'538 m^2	27'375m^2	- 1'163 m^2
Zone ohne festgelegte Nutzung	4 m^2	0 m^2	- 4 m^2
Total	**186'350 m^2**	**187'901 m^2**	**+ 1'551 m^2**

Zusammengefasst können folgende Aussagen gemacht werden:

1. Die Fläche des Zonenplans Siedlung wächst durch die Erweiterung der OeWA-Flächen mit altrechtlicher Zweckbestimmung Friedhof etwas an.
2. Die Bauzone wird um 1'604 m^2 kleiner.
3. Die WMZ-Zonen werden um 2'934 m^2 kleiner.
4. Die Differenzen in den W- und WG-Zone entstehen durch die Umsetzung der IVHB, dem zuweisen von Wohnzone an die Uferschutzzone und der Umzonung der Parzelle Nr. 468.
5. Die Kernzone wird kleiner, da Flächen in Uferschutzzone umgewandelt wird.
6. Die Gewerbezone wird kleiner, da Flächen in Uferschutzzone umgewandelt wird.
7. Die Fläche der OeWA-Zone verändert sich, weil Flächen der Uferschutzzone zugerechnet werden, das Bushäuschen auf der Parzelle Nr. 449 gänzlich in die OeWA-Zone aufgenommen wird, die OeWA-Zone Pfarrhaus auf die Parzelle Nr. 43 angepasst wird und weil ein Teil der Flächen des Friedhofs im ZPL in den ZPS eingezont werden.
8. Die Uferschutzzone wird grösser, weil Flächen der W-/WG-Zone, OeWA-Zone, G-Zone und Kernzone sowie die Zone ohne festgelegte Nutzung in Uferschutzzone umgewandelt werden.
9. Die Grünzone wird verkleinert, weil Grünzonen im Strassenraum der Kantonsstrasse der Grundnutzung «Strasse» zugeordnet werden und wird vergrössert durch die Umzonung der Parzelle Nr. 468.
10. Die Flächen, die der Grundzone Strasse zugeordnet sind, wird grösser, da Grünzonen umgezont werden.
11. Die Zone ohne festgelegte Nutzung wird mit der Nutzung Uferschutzzone belegt.
12. Das Total steigt um 1'541 m^2, was ungefähr der Eingezonten OeWA-Zone entspricht.

7.2 Wohnzone- und Wohn- und Gewerbezone

Die W- und WG-Zonen werden aufgrund der Umsetzung der IVHB angepasst, damit die bestehenden Bauten zonenkonform bleiben. In der ehemaligen WG2 bedeutet dies, dass sie in eine WG3 umgezont wird. Bisher waren in dieser Nutzungszone Sockelgeschosse von bis zu 3.0 m Höhe zugelassen. Durch die bisherige Messweise konnten so Bauten mit Fassadenhöhen von bis zu 9.5 m entstehen. Aufgrund der Umsetzung der IVHB handelt es sich bei solchen Bauten um 3-geschossige Gebäude, weshalb diese «Umzonung» durchgeführt wurde.

Die WG-Zone im Bereich der Gewässerparzelle Nr. 218 wird der zweckmässigeren Uferschutzzone zugewiesen.

Zur Erhöhung der WMZ-Auslastung wird die Parzelle Nr. 468 aus der Wohnzone entlassen und einer Grünzone zugewiesen. Die Parzelle eignet sich aufgrund ihrer Grösse, der Lage am Siedlungsrand, des ökologischen Werts durch zwei Naturobjekte (wertvolle Hecke und sehr wertvolle Wiese) sowie der vorhandenen Belastung durch Strassen- und Bahnlärm am besten für eine Umzonung. Dies entspricht auch den Kriterien zur Umsetzung des Naturinventars:

→ Sehr wertvolle und wertvolle Punkt- und Linienobjekte werden umgesetzt.
→ Sehr wertvolle flächige Objekte werden umgesetzt.
→ Bei den Flächen wird auf die Umsetzung von wertvollen Objekten verzichtet, da hier die Bebaubarkeit der Bauzonen höher gewichtet wird.



Abb. 33: Ausschnitte aus dem revidierten Zonenplan Siedlung (Quelle: Jermann AG)

7.3 Kernzone

Im Dorfkern wird die Kernzone als Grundnutzung mit überlagernden Flächen überlagert. Diese Überlagerungen bestimmen die Nutzungsart und das Nutzungsmass der Flächen. Einerseits kann die Kernzone mit Hofstattbereich und Vorplatzbereich überlagert sein. Da es sich dabei um Bezeichnungen für historisch entstandene Flächen handelt, können nicht alle Aussenräume in der Kernzone einem dieser beiden Bereichen zugeordnet werden. Aus diesem Grund wird die überlagernde Festlegung «übrige Aussenräume» geschaffen.

Zudem werden Flächen entlang des Baches, welche sich aufgrund der Parzellenform (Parzelle Nr. 308) nicht für eine Überbauung eignen und eine Uferbestockung aufweisen, der Uferschutzzone zugewiesen.



Abb. 34: Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung (Quelle: Jermann AG)

7.3.1 Geschützte Bauten, erhaltenswerte Bauvolumen, Bauten mit Situationswert

Die Empfehlung vom BIB, das Gemeindehaus kommunal zu schützen, wurde bisher noch nicht umgesetzt. Bei der vorliegenden Revision wird dies nachgeholt.

Bisher sind die Bauten im Dorfkern den drei Kategorien «geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz», «erhaltenswerte Bauvolumen» und «übrige Bauten» zugeordnet. In Anlehnung an das Musterreglement werden die Schutzkategorien umbenannt in «geschützte Bauten», «erhaltenswerte Bauvolumen» und «Bauten mit Situationswert». Entsprechend werden alle übrigen Bauten der neuen Kategorie Bauten mit Situationswert zugeordnet, sofern sie für die Struktur des Dorfkerns wichtig sind:

- Häfelfingerstrasse 4: ein 1924 erstellter Ersatzneubau, mit Situationswert am Eingang zum Dorfkern, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 19: ein 1840 erstelltes Einfamilienhaus, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 166: ein 2017 erstelltes Zweifamilienhaus, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 21: Anbau, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 20b: 1945 erstelltes Wohn- und Werkstattgebäude, mit Situationswert am Kanalisierten Homburgerbach, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 159: ein 2010 erstellter Ersatzneubau, ohne Erhaltungswert
- Dorfstrasse 9: Vordach, ohne Erhaltungswert

Lediglich unbedeutende An- und Nebenbauten wurden nicht übernommen und sind daher neu keiner Schutzkategorie zugewiesen:

- Dorfstrasse 5a: Schopf
- Dorfstrasse 11a: Garage
- Dorfstrasse 14a: Schopf
- Dorfstrasse 16a: Schopf
- Dorfstrasse 19a: Anbau
- Hauptstrasse 23a: Garage
- Häfelfingerstrasse 6a: Nebenbaute

7.3.2 Baubereiche

Im neuen Zonenreglement Siedlung ist für die Kernzone keine Bebauungsziffer o.ä. mehr festgelegt. Um die bauliche Nutzung auch in den revidierten Vorschriften zu ermöglichen, werden Baubereiche eingeführt. Die im Plan vermerkte Bruttogeschossfläche (gemäss IVHB) errechnet sich aus der noch vorhanden baulichen Nutzbarkeit der Parzellen. Die jetzige Nutzung bleibt den Grundeigentümerschaften somit ungeschmälert erhalten.

Die Bereiche für bauliche Erweiterungen ermöglichen es, die bestehenden Hauptbauten zu ergänzen. Die Baubereiche wurden so positioniert, dass eine sinnvolle Bebauung der unbebauten Flächen im Dorfkern möglich ist, ohne das Strassenbild und die Wirkung des historischen Zentrums zu beeinträchtigen. Das wird dadurch erreicht, dass die Baubereiche für bauliche Erweiterungen auf der strassenabgewandten Seite positioniert wurden.

Der Baubereich für Neubauten liegt im Bereich des Viadukts, weshalb eine Interessensabwägung für folgende Varianten vorgenommen wird:

1. Erlass eines Bauverbots
2. Baubereich für Neubauten, Bauvorschriften gemäss Bestandesbau auf Parzelle Nr. 37
3. Baubereich für Neubauten, angepasste Bauvorschriften

Interessenermittlung

Folgende Interessen sind betroffen. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen betroffen.

Landschaft	
Kulturland / Fruchtfolgeflächen erhalten	nicht betroffen
Flussufer Gewässerräume freihalten	nicht betroffen
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	nicht betroffen
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	nicht betroffen
Siedlung	
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	relevant
Siedlung und Verkehr abstimmen	relevant
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant
Siedlungsqualität	mässig relevant
Wirtschaft / Soziales	
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	nicht betroffen
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	unerheblich
Natur- und Heimatschutz	
Naturschutz	unerheblich
ISOS	relevant
Archäologie	nicht betroffen
Standortspezifische Interessen	
Grundwasser	nicht betroffen
Erschliessung	unerheblich

Altlasten	nicht betroffen
Lärm	unerheblich
Naturgefahren	unerheblich
Bebauungsstruktur	relevant
Private Interessen	
Planungssicherheit	relevant
Erholung	unerheblich
Wohnraum	unerheblich

Bewertung der Interessen

Siedlung – Siedlungsentwicklung nach innen

Es ist ein Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Das Wachsen der Siedlungen in die Landschaften soll gestoppt werden, um landschaftliche Qualitäten zu erhalten. So haben künftige Entwicklung innerhalb eines festgelegten Siedlungsgebietes zu erfolgen. Der Kanton Baselland hat dazu in seiner Richtplanung das Siedlungsgebiet definiert, in dem die bauliche Entwicklung der nächsten 20 – 25 Jahre erfolgen soll.

Der betrachtete Parzellenteil liegt innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss KRIP. Ein Bauverbot hätte zur Folge, dass bei Bedarf der Siedlung angrenzende Parzellen eingezont würden. Dies widerspricht dem Zersiedlungsverbot und führt nicht zu den angestrebten kompakten Siedlungen.

Fazit: Ein Bauverbot steht dem Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen entgegen.

		+	+/-	-
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant			

Siedlung – Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen

Wohn- und Arbeitsgebiete sind sich zweckmässig zuzuordnen. Sie sind schwergewichtig an Orten zu planen, die, insbesondere durch den öffentlichen Verkehr, gut erschlossen sind. So werden die Wege kurz gehalten, was zu weniger störenden Immissionen führt.

Die Parzelle Nr. 37 liegt am Rand des Siedlungsgebiets. Dennoch ist sie ideal erschlossen. Es sind sowohl bis auf das übergeordnete Strassennetz wie auch zum Bahnhof oder der Bushaltestelle nur wenige hundert Meter. Auch die Gewerbegebiete der Gemeinde liegen nicht weiter entfernt.

Fazit: Aufgrund der geringen Distanzen ist ein Baufeld auf der Parzelle Nr. 37 zweckmässig zugeordnet.

		+	+/-	-
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	relevant			

Siedlung – Siedlung und Verkehr abstimmen

Die geplante Nutzung muss auf die vorhandene Infrastrukturkapazität abgestimmt sein.

Die Parzelle ist an das Fuss- und Wanderwegnetz angeschlossen. Die kantonale Radroute liegt ebenfalls gut erreichbar in der Nähe. Die Verkehrsinfrastruktur in der Region ist nicht überlastet, es kommt nur selten zu Verkehrsbehinderungen und somit sind im KRIP auch keine Anpassungen vorgesehen. Die Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel ist hoch. Insbesondere in den Stosszeiten sind die Züge gut ausgenutzt. Eine Verdichtung des Taktes zu den Stosszeiten wäre angebracht, liegt jedoch nicht im Aufgabenbereich der Gemeinde

Fazit: Aus Sicht der Gemeinde ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ausreichend und es sind in keiner Variante negative Auswirkungen zu erwarten.

		+	+/-	-
Siedlung und Verkehr abstimmen	relevant			

Siedlung – Mobilisierung innere Nutzungsreserven

Als Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven wird einerseits das Ausschöpfen des Potenzials in den überbauten Bauzonen und andrerseits die Erhöhung der Dichte in den bestehenden Bauzonen bezeichnet. Beide Massnahmen beabsichtigen, die Zersiedlung zu stoppen. Das Bevölkerungswachstum soll in den bestehenden Siedlungsperimetern aufgenommen werden können.

Fazit: Ein Bauverbot auf der Parzelle Nr. 37 steht dem Interesse der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven entgegen, denn bereits überbaute Bauzone wird dadurch verdichtet. Durch die Festlegung eines Baubereichs wird noch keine Verdichtung erreicht, weshalb die anderen beiden Varianten neutral bewertet werden.

		+	+/-	-
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant			

Siedlung – Siedlungsqualität

Werden Siedlungen verdichtet, kommt den öffentlichen und privaten Freiräumen ein höheres Gewicht zu. Um die Attraktivität des Siedlungsraumes zu erhalten, sollten genügend öffentlich zugängliche Freiräume und möglichst viele Grünflächen in hoher Qualität zur Verfügung stehen.

Rümlingen hat als ländliche Gemeinde den Vorteil, dass Naherholungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets fussläufig innerhalb kürzester Zeit erreichbar sind. Zudem verfügen die meisten Haushalte über grosszügige private Freiräume.

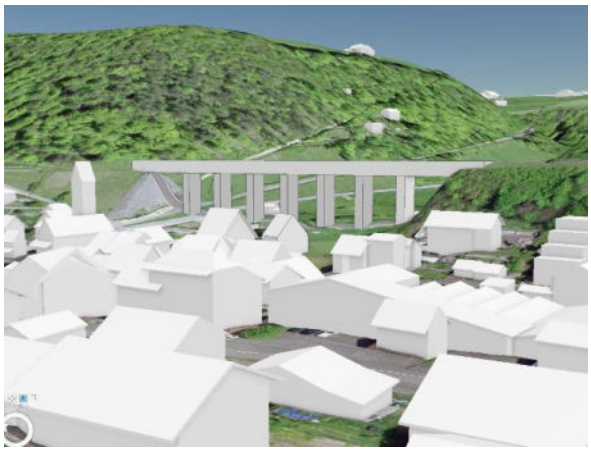
Fazit: Mit einem Bauverbot über der unbebauten Freifläche würden diese erhalten bleiben. Sie ist dem Siedlungsgebiet jedoch nicht sinnvoll zugeiwiesen, da es sich um den Siedlungsrand handelt. Gleichzeitig wird mit der Überbauung der freien Fläche nicht der öffentliche, sondern ein privater Freiraum verkleinert. Die angrenzende OeWA-Zone Freihaltebereich sichert den Weiterbestand dieser Freifläche. Aufgrund der kurzen Distanzen zu Naherholungsgebieten wird die Siedlungsqualität nicht erheblich geschmälert. Alle drei Varianten werden daher neutral bewertet.

		+	+/-	-
Siedlungsqualität	mässig relevant			

Natur- und Heimatschutz – ISOS

Der Bund hat Rümlingen 2008 in sein Inventar der geschützten Ortsbilder aufgenommen. Unter anderem wurde der Dorfkern und einige ausserhalb des Dorfkernes liegende Objekte mit dem höchsten Erhaltungsziel A versehen. Das Bahnviadukt ist eines dieser Objekte.

Zu den zentralen Qualitäten der Gemeinde werden in der Bewertung des ISOS der Dorfkern und das weitum sichtbare Eisenbahnviadukt genannt. Diese beiden wertvollen Strukturen bleiben weiterhin erhalten: die Gestaltungsvorschriften im Dorfkern werden an die neusten Vorgaben angepasst und die Wirkung des Viadukts wird nicht erheblich geschmälert, wie in den nachfolgenden Abbildungen visualisiert wurde.



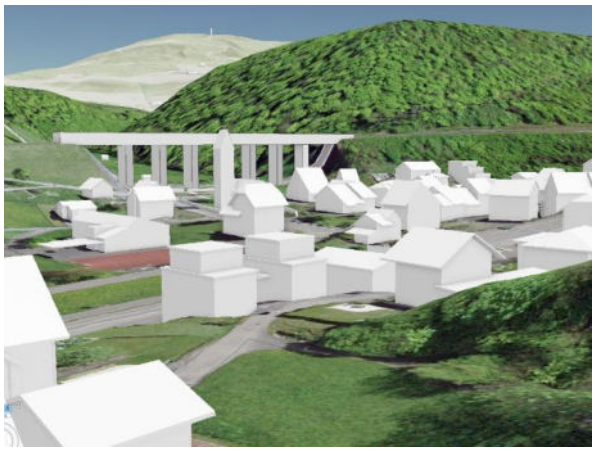




Abb. 35: Visualisierung der maximal realisierbaren Bebauung auf Parzelle Nr. 37 (Quelle: Jermann AG)

Insbesondere mit zwei niedrigen Baukörpern ist die Wirkung des Viadukts kaum beeinträchtigt. Die Wirkung des hohen Kirchturms und des Viadukts liegen weiterhin im Fokus, insbesondere von der gegenüberliegenden Hangflanke aus gesehen. Auch der kompakte Dorfkern wird durch die Legung der Bauten nicht aufgeweicht. Sie fügen sich in die Bestandesbauten nahtlos ein und unterstreichen die Struktur des Haufendorfs zusätzlich.

Fazit: Die im ISOS geforderte Festlegung eines Bauverbots für die Gebiete um den Dorfkern ist in Anbetracht der vergangenen und zukünftigen Entwicklung des Dorfes unverhältnismässig. Durch die erhöhten Ansprüche im Dorfkern, kann eine gute Einpassung erfolgen.

		+	+/-	-
ISOS	relevant			

Standortspezifische Interessen – Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur einer Siedlung entwickelt sich über die Zeit. Dadurch sind sie meist heterogen. Zudem hat insbesondere die historische Bebauung einen identitätsstiftenden Charakter.

Fazit: Der Charakter des Dorfes wird durch den Baubereich nicht geschmälert. Die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten wird dazu führen, dass die potenzielle Bebauung sich gut in das bestehende Bild einfügen wird.

		+	+/-	-
Bebauungsstruktur	relevant			

Private Interessen – Planungssicherheit

Die Parzellen liegen in der Bauzone. Die Grundeigentümer/innen rechnen damit, dass die Parzelle als Teil der Bauzone bebaubar ist. Für die Grundeigentümer/innen ist ein Bauverbot oder ähnliches nicht voraussehbar, da es sich um erschlossenes, baureifes Bauland handelt.

Fazit: Das Verhängen eines Bauverbots würde für die Grundeigentümer/innen nicht nachvollziehbar sein und wäre mit dem Grundsatz der Planungssicherheit kaum vereinbar.

		+	+/-	-
Planungssicherheit	relevant			

Interessensabwägung

1. Erlass eines Bauverbots
2. Baubereich für Neubauten, Bauvorschriften gemäss Bestandesbau auf Parzelle Nr. 37
3. Baubereich für Neubauten, angepasste Bauvorschriften

Siedlung				
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant	-	+	+
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	relevant	-	+	+
Siedlung und Verkehr abstimmen	relevant	+/-	+/-	+/-
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	relevant	-	+/-	+/-
Siedlungsqualität	mässig relevant	+/-	+/-	+/-
Natur- und Heimatschutz				
ISOS	relevant	-	+	+
Standortspezifische Interessen				
Bebauungsstruktur	relevant	+/-	+/-	+/-
Private Interessen				
Planungssicherheit	relevant	-	+	+
Resultat		**-5**	**+4**	**+4**

Die vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen werden gegeneinander abgewogen. Aus der Übersichtstabelle kann entnommen werden, dass es keine überwiegenden Interessen an einem Bauverbot auf der Parzelle Nr. 37 gibt.

7.4 Gewerbezone

In der Gewerbezone wird die Uferschutzzone auf der Parzelle Nr. 443 an den Gewässerraum angepasst. Aufgrund des Gewässerraums kann diese Fläche nicht überbaut werden.

7.5 Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

Ziel der Revision ist es, eine bedarfsgerechte Dimensionierung und Verteilung der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen zu schaffen, damit die Gemeinde ihre Aufgaben auch zukünftig wahrnehmen kann.

In der nachfolgenden Tabelle sind die OeWA-Zonen der Gemeinde gemäss ihrer Zweckbestimmung aufgelistet. In der dritten Spalte wird die Fläche aufgelistet, die für den Zweck tatsächlich genutzt wird. Daraus lässt sich errechnen, wie viel der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen noch als Reserve zur Verfügung steht (die Reserve umfasst auch Flächen, die durch zonenfremde Nutzungen belegt sind).



Abb. 36: OeWA-Zonen (Quelle: eigene Darstellung, geoportal.ch)

	Zweckbestimmung	Fläche	Nutzung nach Zweck		Reserve
	Parkierung	877 m^2	155 m^2	18 %	722 m^2
	Öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung	741 m^2	741 m^2	100 %	0 m^2
	Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin	12'519 m^2	8'076 m^2	65 %	4'443 m^2
	Bahnhof	857 m^2	857 m^2	100 %	0 m^2
	Gemeindeverwaltung, Vereine	1'401 m^2	1'401 m^2	100 %	0 m^2
	Kirchareal, Friedhof	2'771 m^2	2'220 m^2	80 %	551 m^2
	Pfarrhaus	1'251 m^2	1'251 m^2	100 %	0 m^2
	Total Fläche OeWA-Zonen	*20'417 m^2*	*14'701 m^2*	*72 %*	*5'716 m^2*

7.5.1 Parkierung

Flächen für die Parkierung stehen auf den Parzellen Nr. 53 (und 220, 459, 460), 222, 248 (und 218) und 449 sowie teilweise auf der Parzelle Nr. 59 zur Verfügung.

- Nr. 53 (und 220, 459, 460) und Nr. 59 → Die Fläche eignet sich besonders gut als Parkierungsfläche. Sie liegt in direkter Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung und zur Kirche, welche selbst keine Parkierungsmöglichkeiten aufweisen. Obwohl die Fläche grösstenteils im Gewässerraum zu liegen kommt, ist von der Gemeinde eine weitere Renaturierung in diesem Bereich nicht geplant. Solange keine Umgestaltung des Uferbereichs vorgenommen wird, sollen die Parkplätze aufgrund der Wichtigkeit für die Verwaltungs- und Kirchenbesucher bestehen bleiben.

- Nr. 449 (Durchfahrt, Grünraum, privater Garten, Bushaltestelle, Erschliessungsstrasse) → Die OeWA-Flächen werden nur teilweise gemäss ihrer Zweckbestimmung genutzt. Aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle, dem Dorfkern und dem übergeordneten Strassennetz ist die Parzelle ideal für Parkierung geeignet. Das Bushäuschen wird gänzlich in die OeWA-Zone aufgenommen.

Nicht zur Parkierung werden davon die folgenden Parzellen genutzt:

- Nr. 222 (Uferbestockung, da in Hanglage) → Die Fläche eignet sich nicht für Parkierung. Sie liegt an einer Uferböschung und die Topografie sowie die Interessen des Naturschutzes (Uferschutz und Gewässerraum) sprechen gegen die Nutzung als Parkierung. Der Parzellenteil wird der Uferschutzzone zugewiesen.
- Nr. 248 (und 218 als Lagerplatz, Grünraum, Uferbestockung) → Die Parzelle wird als Lagerplatz und nicht zur öffentlichen Parkierung genutzt. Zudem ist sie nicht baulich nutzbar, da die Grenzabstände eine sinnvolle Bebauung verunmöglichen. Aus diesen Gründen wird die Parzelle der Nichtbauzone (Uferschutzzone im Bereich des Gewässerraums und Grünzone) zugewiesen.
-

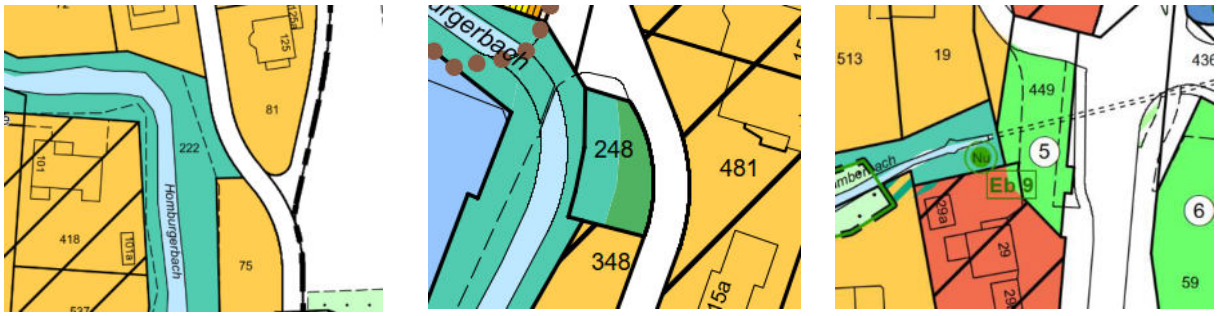


Abb. 37: Ausschnitte aus dem revidierten Zonenplan

7.5.2 Öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung

Diese Fläche wird entsprechend ihrem Zweck genutzt und ist mit ihrer zentralen Lage im Dorfkern ideal situiert.

7.5.3 Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin

Die Schule und die Sportanlagen belegen nur einen Teil der drei Parzellen. Der Bedarf kann auf den heutigen Flächen gedeckt werden. Ein Werkhof besteht bereits. Für ein Feuerwehrmagazin besteht in der Gemeinde zurzeit kein Bedarf. Diese Zweckbestimmungen werden vorsorglich trotzdem beibehalten. Damit sind die Reserven grosszügig.

Die Stiftung Kirchengut, Eigentümerin der Parzelle Nr. 25, hat bei dem Gemeinderat einen Antrag gestellt, die Parzelle einer Wohnnutzung zuzuführen. Da die WMZ-Auslastung der Gemeinde deutlich unter 95 % liegt, ist eine Umzonung nicht möglich. Im Gespräch mit der Stiftung wurde sich darauf geeinigt, die Parzelle in der OeWA-Zone zu behalten und ihr die neue Zweckbestimmung «betreutes Alterswohnen» zu geben. Damit wird dem Wunsch der Stiftung Kirchengut mindestens teilweise entsprochen und dies stützt auch den Wunsch aus der Bevölkerungsumfrage nach Wohnraum für Personen, welche Betreuung benötigen.

7.5.4 Betreutes Alterswohnen

Diese Zweckbestimmung wird neu auf der Parzelle Nr. 25 gelten. Die Gemeinde verfolgt mit der Festlegung dieser Zone das Ziel, das Wohnungsangebot Rümlingens zu verbreitern und auch Personen im Alter sowie mit Betreuungsbedarf die Möglichkeit zu bieten, in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben.

7.5.5 Bahnhof

Die Flächen verbleiben in der OeWA und auch die Zweckbestimmung wird nicht geändert.

7.5.6 Gemeindeverwaltung, Vereine

Die Flächen verbleiben in der OeWA und auch die Zweckbestimmung wird nicht geändert.

7.5.7 Kirchareal, Friedhof

Die Flächen verbleiben in der OeWA und auch die Zweckbestimmung wird nicht geändert.

7.5.8 Freihaltebereich

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 37 ist im rechtskräftigen Zonenplan Landschaft der OeWA zugeordnet. Mit der Revision der Zonenvorschriften Landschaft (ZVL, Stand regierungsrätliche Genehmigung), wurde beschlossen, dass der Parzellenteil mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (ZVS) in den Perimeter des Zonenplans Siedlung aufgenommen wird. Bei der Revision der ZVL wurde dieser Bereich sistiert und damit von der Genehmigung ausgenommen. Im Rahmen der Revision der ZVS wird er nun in den Perimeter Siedlung aufgenommen, jedoch die Zweckbestimmung Friedhof nicht beibehalten. Der Bedarf an Friedhofsfläche nimmt stetig ab und die Gemeinde besitzt im bestehenden Friedhof genügend freie Kapazitäten. Daher wird die OeWA-Zone einem Freihaltebereich zugewiesen. Der Parzellenteil liegt angrenzend an das Viadukt. Durch die Festlegung eines Freihaltebereichs wird das Viadukt geschützt. In Erwägung wurde auch die Zuteilung in die Landwirtschaftszone gezogen. Davon wird aber abgesehen, da dann gewisse standortgebundene Bauten möglich wären. Die Fläche vor dem Viadukt soll aber in jedem Fall frei von Bauten gehalten werden.

7.5.9 Pfarrhaus

Zurzeit wird das Pfarrhaus als solches genutzt. Die Eigentümerin, die Stiftung Kirchengut, prognostiziert jedoch, dass die Wohnung für die Pfarrperson zukünftig nicht mehr gebraucht wird. Sie hat die Gemeinde ersucht, die Parzelle einer Wohnzone zuzuweisen. Da die WMZ-Auslastung der Gemeinde zu niedrig ist, ist dies nicht möglich. Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und in künftigen Planungen nach Möglichkeit berücksichtigt. Die OeWA-Zone umfasste bisher auch Flächen ausserhalb der Parzelle des Pfarrhauses. Dies wird in der Revision angepasst, sodass die OeWA mit der Parzelle Nr. 43 übereinstimmt (Abb. 38 rechts).

7.5.10 Zusammenfassung

Die Änderungen, die in den vorherigen Kapiteln begründet wurden, sind in der nachfolgenden Tabelle mit den entsprechenden Flächen beziffert und zusammengefasst dargestellt. Die Gemeinde wird mit den ihr zur Verfügung stehenden Flächen ihre Aufgaben auch in Zukunft erfüllen können.



Abb. 38: OeWA-Zonen (Quelle: eigene Darstellung, geoportal.ch)

	Zweckbestimmung	vor Revision	Veränderung	nach Revision
	Parkierung	877 m^2	- 163 m^2	714 m^2
	Öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung	741 m^2		741 m^2
	Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin	12'519 m^2	- 4'443 m^2	8'076 m^2
	Betreutes Wohnen	0 m^2	+ 4'443 m^2	4'443 m^2
	Bahnhof	857 m^2	-	857 m^2
	Gemeindeverwaltung, Vereine	1'401 m^2	-	1'401 m^2
	Kirchareal, Friedhof	2'771 m^2	-	2'771 m^2
	Freihaltebereich	0 m^2	+ 1'551 m^2	1'551 m^2
	Pfarrhaus	1'251 m^2	- 16 m^2	1'235 m^2
	Total Fläche OeWA-Zonen	*20'417 m^2*	*+ 1'372 m^2*	*21'789 m^2*

7.6 Fläche ohne festgelegte Nutzung

Im Planungsperimeter ist eine Fläche ohne festgelegte Nutzung vorhanden. Dies soll mit der vorliegenden Revision bereinigt werden.

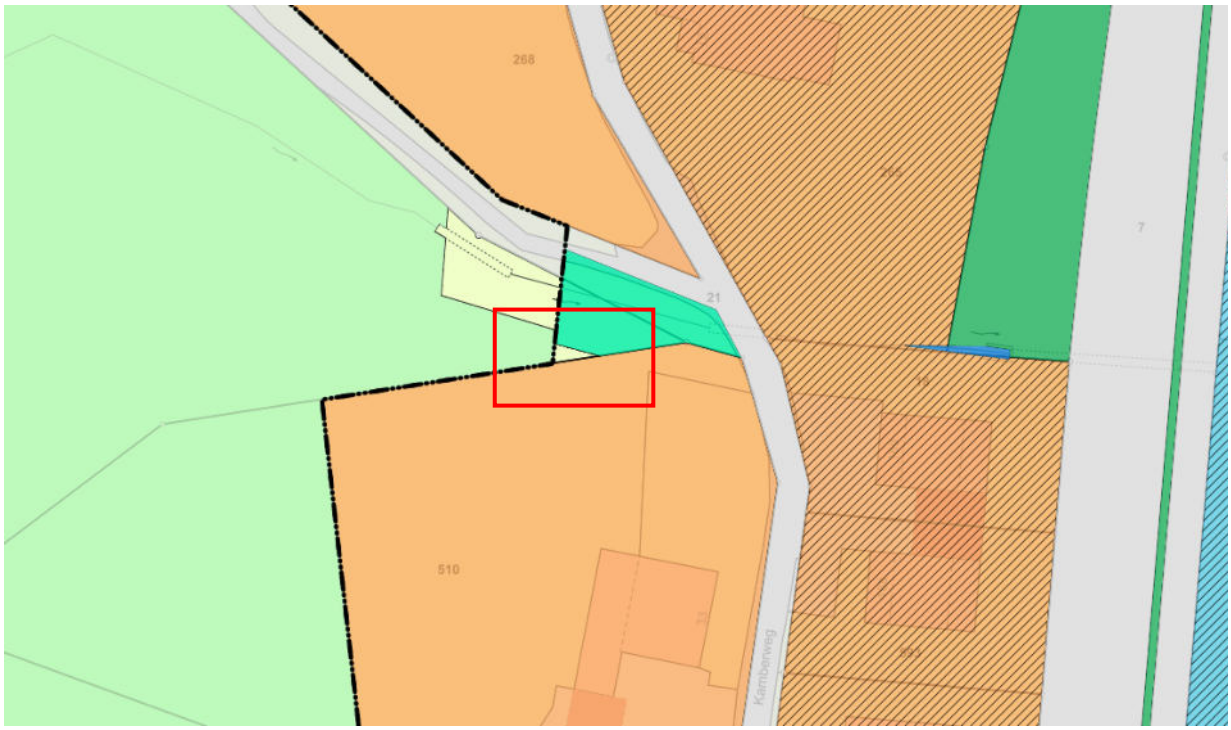


Abb. 39: OeWA-Zonen (Quelle: eigene Darstellung, geoportal.ch)

Die fast 4 m^2 grosse Fläche ohne festgelegte Nutzung befindet sich am westlichen Siedlungsrand auf der Parzelle Nr. 20. Bei der Parzelle handelt es sich primär um eine Waldparzelle im Perimeter des Zonenplans Landschaft. Da die Parzelle nicht bebaubar ist, wird die Fläche ohne festgelegte Nutzung der angrenzenden Uferschutzzone angeschlossen.

7.7 Uferschutzzone

Uferschutzzonen werden entweder als überlagernde Fläche oder als Grundnutzungszone festgelegt. Grundsätzlich werden überall dort, wo Parzellenflächen in die Berechnung der baulichen Nutzung eingerechnet werden dürfen, die Uferschutzzone überlagernd festgelegt.

Die Uferschutzzonen werden im Bereich der Gewerbezone auf der Parzellen Nr. 443 erweitert. Die Uferschutzzone entspricht danach dem Gewässerraum, welcher nicht baulich genutzt werden kann (Abb. 38 links). Aufgrund der Parzellenform kann hier die zusätzliche bauliche Nutzung sowieso nicht realisiert werden, weshalb eine überlagernde Festlegung der erweiterten Uferschutzzone nicht zweckmässig ist.

Die OeWA-Zone auf der Gewässerparzelle Nr. 222 wird in eine Uferschutzzone umgewandelt. Der Bereich ist zu steil für die Nutzung als Parkplatz, wird nicht als solcher genutzt, sondern ist mit Uferbestockung bewachsen und er befindet sich zudem auf einer Gewässerparzelle des Kantons.

Auf der Parzelle Nr. 25 wird die OeWA-Zone von der Uferschutzzone überlagert. Für Bauten auf dieser Parzelle gilt das Nutzungsmass der angrenzenden Wohnzone. Aus diesem Grund soll der Parzellenteil mit Uferbestockung in die Berechnung der baulichen Nutzung einbezogen werden können.

Die Kernzone, OeWA-Zone und WG2-Zone auf der Gewässerparzelle Nr. 218 (entlang des Homburgerbachs) werden ebenfalls der Uferschutzzone zugewiesen. Hier wird auf eine überlagernde Festlegung verzichtet, da die bauliche Nutzung auf keiner Bauparzelle liegt.

Auf dem nördlichen Teil der Parzelle Nr. 308 besteht gemäss dem Naturinventar Uferbestockung. Der Parzellenteil kann nicht baulich genutzt werden, da gesetzliche Abstände und die Gewässerbaulinie eingehalten werden müssen und auch der Gewässerraum die Bebaubarkeit einschränkt. Aus diesem Grund wird die Uferschutzzone auf den Parzellenteil aufgeweitet. Zudem werden auch Teile der Parzelle Nr. 59 der Uferschutzzone zugewiesen. Es besteht eine bestockte Fläche, die zur Konstruktion der Abgrenzung genutzt wurde. (Abb. 38 rechts)

Der westliche Teil der Parzelle Nr. 248 wird anstelle der OeWA-Zone der Uferschutzzone zugewiesen. Die Dimensionierung entspricht dem überlagernden Gewässerraum.

Die Parzelle Nr. 556 beim Hinter-Chamberbach befindet sich im Eigentum des Kantons. Es bestehen noch W und WG-Nutzungszonen darauf, welche durch die Festlegung des Gewässerraums nicht mehr genutzt werden können. Die Parzellenfläche wird der Uferschutzzone zugewiesen.

Auf den beiden Parzellen Nrn. 245 und 278 wird die Uferschutzzone überlagernd festgelegt. Die Parzellenteile sollen bei der Berechnung der baulichen Nutzung anrechenbar sein. So ändert sich die Nutzungsziffer der Parzellen nicht.

Entlang des Vorder-Chamberbachs, Parzellen Nrn. 18, 265 und 510, wird die Uferschutzzone überlagernd festgelegt. Die Parzellenteile sollen bei der Berechnung der baulichen Nutzung anrechenbar sein. So ändert sich die Nutzungsziffer der Parzellen nicht.

Die Strassenparzellen Entlang des Homburgerbachs, welche ehemals mit einem «Uferbereich als Erschliessungsfläche ausgebildet» (Eigentum Kanton) überlagert war, wird neu der Uferschutzzone zugewiesen. Die bestehende Erschliessungsfläche hat Bestandesgarantie.



Abb. 40: Ausschnitte aus dem revidierten Zonenplan

7.8 Grünzone

Die bestehenden Grünzonen, welche sich innerhalb der Kantonsstrasse befinden, werden aus den Grünzonen entlassen. Eine kommunale Festlegung im Gestaltungsbereich der Kantonsstrasse ist nicht zweckmässig.

Zudem wird die Parzelle Nr. 468 aus der W2 entlassen und aufgrund der vorhandenen ökologischen Werten der Grünzone zugewiesen. Somit ist die sehr wertvolle Magerwiese (Wi 1) und das wertvolle Feldgehölz (Fe 1) vor Zerstörung optimal geschützt.

7.9 Geschütztes Naturobjekt

Die Nateco AG erstellte ein Naturinventar von unterschiedlichen Objekttypen im Siedlungsgebiet von Rümlingen. Die Objekte wurden auf einer dreistufigen Skala als bemerkenswert, wertvoll oder sehr wertvoll bewertet. Grundsätzlich wurden alle sehr wertvollen und wertvollen Naturobjekte aus dem Naturinventar in den Zonenplan Siedlung aufgenommen. Folgende Objekte wurden von dieser Regel ausgenommen:

- → Al01: Die Allee wurde nur als bemerkenswert bewertet. Sie ist im bisherigen Zonenplan Siedlung auch vorhanden und geschützt, dies soll beibehalten werden.
- → Bu01, Bu02 und Bu04: Das Ufergehölz wird mit Uferschutzzonen geschützt.
- → DA01: Die Dachbegrünung wird nicht explizit geschützt. Sie bleibt erhalten, solange das Schulhaus bestehen bleibt. Die Gemeinde ist bestrebt, den Schulkindern eine geeignete Umgebung zu bieten. Ist dazu eine Entwicklung der Schulgebäude notwendig, so soll dies uneingeschränkt möglich sein.
- → Ga02: Der Garten um das Pfarrhaus wird nicht explizit geschützt. Er ist als Teil des Ensembles im ISOS gelistet. Durch die erhöhten Schutzbestimmungen im Ortskern und das Mitbestimmungsrecht des Gemeinderats ist der Fortbestand eines qualitätvollen Gartens gewährleistet.
- → Ge01, Ge02 und Ge03: Die Gebäudestrukturen resp. Nistkästen werden nicht explizit geschützt. Man will die Erstellung von Nistkästen auf freiwilliger Basis beibehalten. Private, die sich für die Erstellung eines Nistkastens entscheiden sollen nicht dadurch eingeschränkt werden.
- → Ru01, Ru02 und Ru03: Die drei Ruderalflächen befinden sich im Bereich der Kantonsstrasse. Die Festlegung einer Schutzzone liegt im Aufgabenbereich des Kantons, die Gemeinde hat keine Befugnis auf

Kantonsstrassenareal Festlegungen vorzunehmen. Im kommunalen Nutzungsplan sind die Flächen orientierend dargestellt.

→ We01: Die Weide befindet sich auf unbebautem Bauland. (vgl. Interessensabwägung Kapitel 7.1.1.3)
→ Wi03: Die Wiese befindet sich auf unbebautem Bauland. (vgl. nachfolgende Interessensabwägung)
→ Wi06: Die Wiese umfasst die gesamten unbebauten Bereiche der Parzellen Nrn. 268 und 439. (vgl. nachfolgende Interessensabwägung)
→ Wi09: Die Wiese befindet sich auf unbebautem Bauland. (vgl. nachfolgende Interessensabwägung)
→ Wi10: Die Wiese umfasst Flächen der OeWA-Zone. Die Gemeinde ist bestrebt, die Wiesen zu erhalten und weiterhin als artenreiche Fettwiese zu pflegen. Die Zukunft der Gemeinde ist unteranderem von den jüngsten Einwohnenden abhängig. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass die Wiese einen Wert für die Umweltbildung der Kinder hat. Damit den Schulkindern eine geeignete Lernumgebung geboten werden kann, soll die Entwicklungsmöglichkeit der Schulgebäude uneingeschränkt möglich sein. Die Gemeinde verpflichtet sich zudem mit § 16 Abs. 4 des revidierten Zonenreglements zur ökologisch sinnvollen Gestaltung von Freiflächen in den OeWA-Zonen.

7.9.1 Interessensabwägung Wi03 und Wi09

Die Objekte befinden sich allesamt auf unbebautem Bauland und sind im Naturinventar als «wertvoll» bewertet worden. Die Wi03 und Wi09 liegen auf Parzellen der Wohnzone. Bei den Parzellen Nrn. 82 und 479 (Wi03) und 332 (Wi09) handelt es sich um Baulücken im Siedlungsperimeter. Sie haben somit eine vergleichbare Ausgangslage. Die Interessensabwägungen wie mit den beiden Objekten umzugehen ist, wird aus diesem Grund zusammengenommen.

Interessen ermitteln

→ Interessen und Absichten der Gemeinde
Im Rahmen der Überprüfung der Bauzonendimensionierung hat die Gemeinde in einer umfassenden Interessensabwägung die Umzonung der Parzelle Nr. 468 als sinnvollste Massnahme zur Erhöhung der WMZ-Auslastung bewertet. Im Umkehrschluss sind die von den beiden Naturobjekten betroffenen Baulücken als zweckmässiges Bauland zu bewerten. Sie sind weitestgehend von überbauten Parzellen umgeben. Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass diese Baulücken geschlossen und die Parzellen überbaut werden können.

Die Gemeinde hat zum Ziel die Siedlungsökologie zu erhalten und zu stärken. Die zwei Flächen sind für die Artenvielfalt der Gemeinde wertvoll.

→ Interesse der Einwohner
Die Bevölkerungsumfrage hat ergeben, dass die Einwohner/innen der Gemeinde Rümlingen daran interessiert sind, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Schutz und Entwicklung von Grünflächen zu erreichen.

→ Private Interessen
Die Eigentümer der Parzellen sind daran interessiert, das Bauland nutzen zu können.

→ Übergeordnete Interessen
Das zentrale Ziel der Raumplanung ist die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1, RPG). Eine nachhaltige Entwicklung ist dem haushälterischen Umgang mit der endlichen Ressource Boden verpflichtet. Eine Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}, RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der

Bevölkerung zu gestalten und brachliegende Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 Abs. 2 lit a^{bis}, RPG).

Zur Erreichung der in Art. 1 Abs. 1 RPG genannten Ziele sind insbesondere die Bestrebungen zur Schaffung von kompakten Siedlungen zu unterstützen (Art. 1 Abs. 2 lit. b, RPG)

Ebenfalls im übergeordneten Interesse liegt der Erhalt der ökologischen Werte. Die Mager- und Fettwiese weisen bereits jetzt viele unterschiedliche Arten auf. Gemäss dem Naturinventar sollten diese geschützt und gefördert werden.

Der Schutz vor Naturgefahren liegt auch im übergeordneten Interesse. Die Naturgefahrenkarte ist das vom Kanton bereitgestellte Instrument, auf Basis dessen Flächen mit entsprechenden Vorschriften zum Schutz oder zur Minderung von negativen Einflüssen durch Gefährdungsereignisse festgelegt werden. Es ist eine mittlere Gefährdung durch Rutschung vorhanden.

Eine weitere zunehmende Gefährdung ist die des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen. Die Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses am Hang hat eine grosse Einwirkung auf die Hochwassergefährdung in den Tallagen.

Ein weiteres übergeordnetes Interesse betrifft das Klima. Mit unversiegelten Grünflächen kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Die Flächen strahlen weniger Hitze ab und kühlen mit ihrer Verdunstungsleistung die Umgebung ab.

Interessen abwägen und beurteilen

Die Gewichtung der Interessen ergibt sich aus der Interessensebene (national = 4, kantonal = 3, kommunal = 2, privat = 1). Betrifft ein Interesse mehrere Ebenen, wird die jeweils höchste Gewichtung verwendet. Die Auswirkungen der Festlegung eines geschützten Naturobjekts auf die Interessen werden als positiv = 3, neutral = 2 und negativ = 1 bewertet.

Interesse	Interessens-ebene	Gewichtung	Bewertung Varianten			
			keine Festlegung		Festlegung eines geschützten Naturobjekts	
Baulücken schliessen	kommunal	2	3	**6**	1	**2**
Das Bauland wird mit einem faktischen Bauverbot belegt, wenn ein Naturschutzobjekt auf den Parzellen festgelegt wird. Dies widerspricht dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen.						

Siedlungsökologie erhalten und stärken	kommunal	2	1	**2**	3	**6**
Durch die Festlegung eines Naturschutzobjekts wird der Fortbestand der wertvollen Strukturen gesichert. Werden die Objekte nicht geschützt, sind die ökologischen Qualitäten auf den Flächen nur durch die Gunst der Bewirtschafter und bis zu einer Bebauung der Parzellen gewährleistet.						

Ausgewogenes Verhältnis von Schutz und Entwicklung von Grünflächen	kommunal	2	2	**4**	2	**4**
Die beiden Varianten sind am jeweils gegenüberliegenden Ende des Spektrums angesiedelt, wenn es um Schutz vs. Entwicklung von Grünflächen geht. In der ersten Variante wird kein Schutz gewährt, dafür eine Entwicklung ermöglicht und in der Zweiten wird der Schutz zugunsten einer Entwicklung bevorzugt.						

Bauland nutzen	privat	1	3	**3**	1	**1**
Die Festlegung eines Naturschutzobjekts entspricht einem faktischen Bauverbot.						

Siedlungsentwicklung nach innen	national	4	3	**12**	1	**4**
Die Festlegung von Naturschutzobjekten auf Bauland, welches innerhalb bereits weitgehend überbauter Siedlungsfläche liegt, widerspricht dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen. Die Parzellen sind erschlossen und zur Bebauung geeignet.						

Kompakte Siedlungen schaffen	national	4	3	**12**	1	**4**
Die Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Durch deren Überbauung wird die Landschaft nicht weiter zerstückelt.						

Naturschutz	national	4	1	**4**	3	**12**
Auf die Belange des Naturschutzes kann nur in einem Naturschutzobjekt zufriedenstellend eingegangen werden.						

Schutz vor Rutschung	national	4	2	**8**	3	**12**
Die Parzellen liegen teilweise in Gebieten mit mittlerer Gefährdung. Die umliegenden Parzellen sind ebenfalls von diesen Gefahrengebieten überlagert und bereits überbaut. Aus diesem Grund wird angenommen, dass eine zukünftige Bebauung der Parzellen durch bauliche Schutzmassnahmen an den Gebäuden zweckmässig erfolgen kann.						

Retention	national	4	2	**8**	2	**8**

Die Parzelle lieg in steilem Gelände und ist nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das heisst es sind keine parallel zum Hang verlaufende Bodenfurchen oder Trampelpfade von Vieh vorhanden. Daher ist anzunehmen, dass bei Starkregen das Oberflächenwasser relativ rasch abfliesst. Durch eine Bebauung wird die Parzelle teilweise terrassiert. Dadurch kann die Verweildauer des Regenwassers auf der Parzelle erhöht werden. Zudem wird die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben, welche ebenfalls eine Retentionswirkung haben.

Mikroklima	kommunal	2	2	**4**	3	**6**
Die Parzelle kann einen Beitrag an die Kühlung ihrer Umgebung leisten. Bei einer Überbauung nimmt dieser Wert ab. Mit entsprechenden Vorkehrungen (Minimierung Versiegelter Flächen, Dachbegrünung etc.) kann diesem Effekt etwas entgegengewirkt werden.						

Total	**63**	**59**

Fazit

Die Interessensabwägung hat gezeigt, dass überwiegende Interessen dafürsprechen, kein Naturschutzobjekt auf den Parzellen Nrn. 479, 82 und 332 festzulegen. Insbesondere aus Sicht der nationalen Interessen an einer Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dieses Ergebnis sinnvoll.

7.9.2 Interessensabwägung Wi06

Das Objekt befindet sich auf bebautem Bauland und ist im Naturinventar als «wertvoll» bewertet worden. Die Wi06 liegt auf den Parzellen Nrn. 268 und 439 welche der Wohnzone zugewiesen sind und am Siedlungsrand liegen. Die Interessensabwägungen wie mit den beiden Objekten umzugehen ist, wird nachfolgend vorgenommen. Es sind drei Varianten denkbar:

1. Variante: die Wiese wird nicht geschützt
2. Variante: die Wiese wird nur teilweise, zwischen Parzellengrenze und Waldbaulinie, geschützt
3. Variante: die gesamte Wiese wird geschützt

Interessen ermitteln

→ Interessen und Absichten der Gemeinde
Im Rahmen der Überprüfung der Bauzonendimensionierung hat die Gemeinde in einer umfassenden Interessensabwägung die Umzonung der Parzelle Nr. 468 als sinnvollste Massnahme zur Erhöhung der WMZ-Auslastung bewertet. Im Umkehrschluss sind die vom Naturobjekt betroffenen Bauparzellen als zweckmässiges Bauland zu bewerten. Sie sind bereits überbaut. Es liegt im Interesse der Gemeinde, dass die Bebauung gegebenenfalls verdichtet werden kann.

Die Gemeinde hat zum Ziel die Siedlungsökologie zu erhalten und zu stärken. Die Fläche ist für die Artenvielfalt der Gemeinde wertvoll.

→ Interesse der Einwohner

Die Bevölkerungsumfrage hat ergeben, dass die Einwohner/innen der Gemeinde Rümlingen daran interessiert sind, ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Schutz und Entwicklung von Grünflächen zu erreichen.

Es liegt im Interesse der Bevölkerung, dass eine einheitliche Umsetzung des Naturinventars vorgenommen wird. So werden alle Grundeigentümer gleichbehandelt. Die Gemeinde hat sich bei flächigen Naturobjekten dazu entschieden, nur Objekte mit der Bewertung «sehr wertvoll» in den Bauzonenplan aufzunehmen. Bei den übrigen Flächen ist die bauliche Nutzung höher zu gewichten.

→ Private Interessen
Die Eigentümer der Parzellen sind daran interessiert, die Nutzungs- und Baulandreserven allenfalls uneingeschränkt nutzen zu können.

Die Grundeigentümer verlassen sich auf die planerischen Grundlagen. Sie rechnen mit dem Verbleib ihrer gesamten Parzelle in der uneingeschränkten Bauzone. Die Festlegung eines Schutzobjekts kann für sie weitreichende Konsequenzen haben (z.B. Verminderte Bewertung der Parzelle).

Die Eigentümer haben ein Interesse daran, ihren Aussenraum uneingeschränkt nutzen zu können. Auflagen zu Pflegemassnahmen werden meist nicht positiv aufgenommen. Zudem kann für die Grundeigentümer dadurch eine finanzielle Belastung entstehen.

→ Übergeordnete Interessen
Das zentrale Ziel der Raumplanung ist die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1, RPG). Eine nachhaltige Entwicklung ist dem haushälterischen Umgang mit der endlichen Ressource Boden verpflichtet. Eine Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}, RPG). Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und brachliegende Flächen in Bauzonen sind besser zu nutzen und zu verdichten (Art. 3 Abs. 2 lit a^{bis}, RPG).

Ebenfalls im übergeordneten Interesse liegen die Interessen des Naturschutzes. Das Objekt wurde als wertvoll bewertet und die Artenvielfalt soll laut den Schutzzielen erhalten und gefördert werden.

Der Schutz vor Naturgefahren liegt auch im übergeordneten Interesse. Die Naturgefahrenkarte ist das vom Kanton bereitgestellte Instrument, auf Basis dessen Flächen mit entsprechenden Vorschriften zum Schutz oder zur Minderung von negativen Einflüssen durch Gefährdungsereignisse festgelegt werden. Es ist eine geringe Gefährdung durch Rutschung vorhanden.

Eine weitere zunehmende Gefährdung ist die des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen. Die Geschwindigkeit des Oberflächenabflusses am Hang hat eine grosse Einwirkung auf die Hochwassergefährdung in den Tallagen.

Ein weiteres übergeordnetes Interesse betrifft das Klima. Mit unversiegelten Grünflächen kann das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Die Flächen strahlen weniger Hitze ab und kühlen mit ihrer Verdunstungsleistung die Umgebung ab.

Interessen abwägen und beurteilen

Die Gewichtung der Interessen ergibt sich aus der Interessensebene (national = 4, kantonal = 3, kommunal = 2, privat = 1). Betrifft ein Interesse mehrere Ebenen, wird die jeweils höchste Gewichtung

verwendet. Die Auswirkungen der Festlegung eines geschützten Naturobjekts auf die Interessen werden als positiv = 3, neutral = 2 und negativ = 1 bewertet.

Interesse	Interessensebene	Gewichtung	Bewertung Varianten					
			keine Festlegung		teilweise Festlegung eines geschützten Naturobjekts		Festlegung eines geschützten Naturobjekts	
Baulücken schliessen	kommunal	2	3	**6**	2	**4**	1	**2**
Das Bauland wird mit einem faktischen Bauverbot belegt, wenn ein Naturschutzobjekt auf den Parzellen festgelegt wird. Dies widerspricht dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen.								
Siedlungsökologie erhalten und stärken	kommunal	2	1	**2**	2	**4**	3	**6**
Durch die Festlegung eines Naturschutzobjekts wird der Fortbestand der wertvollen Strukturen gesichert. Werden die Objekte nicht geschützt, sind die ökologischen Qualitäten auf den Flächen nur durch die Gunst der Bewirtschafter und bis zu einer Bebauung der Parzellen gewährleistet.								
Ausgewogenes Verhältnis von Schutz und Entwicklung von Grünflächen	kommunal	2	2	**4**	3	**6**	2	**4**
Zwei Varianten sind am jeweils gegenüberliegenden Ende des Spektrums angesiedelt, wenn es um Schutz vs. Entwicklung von Grünflächen geht. In der ersten Variante wird kein Schutz gewährt, dafür eine Entwicklung ermöglicht und in der Dritten wird der Schutz zugunsten einer Entwicklung bevorzugt. Ein Mittelweg wird in der zweiten Variante erreicht.								
Gleichbehandlung	kommunal	2	3	**6**	1	**2**	1	**2**
Eine Gleichbehandlung liegt nur bei Variante 1 vor.								
Bauland und Nutzungsreserven nutzen	privat	1	3	**3**	3	**3**	1	**1**
Die Festlegung eines Naturschutzobjekts entspricht einem faktischen Bauverbot. Die Parzellen können nicht verdichtet bebaut werden. Eine teilweise Ausweisung eines Naturobjekts schränkt die Bebaubarkeit der Parzelle hingegen nicht weiter ein.								
Planungssicherheit	privat	1	3	**3**	3	**3**	1	**1**

Der Wert der Parzelle ist von seiner Nutzbarkeit abhängig. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit kann für die Grundeigentümer weitereichende Konsequenzen haben.

Uneingeschränkte Nutzung des Aussenraums	privat	1	3	**3**	1	**1**	1	**1**
Die Festlegung eines Naturschutzobjekts schränkt die Nutzung des Aussenraums ein. Durch die Pflegemassnahmen werden die Grundeigentümer zusätzlich in ihren Nutzungsrechten und -pflichten eingeschränkt.								

Siedlungsentwicklung nach innen	national	4	3	**12**	3	**12**	1	**4**
Die Festlegung von Naturschutzobjekten auf Bauland, welches bereits bebaut ist, widerspricht dem Ziel einer Siedlungsentwicklung nach innen. Die Parzellen sind erschlossen und bebaut. Es liegen Nutzungsreserven auf den Parzellen, welche durch die Festlegung eines Schutzobjekts nicht mehr genutzt werden können.								

Kompakte Siedlungen schaffen	national	4	3	**12**	3	**12**	1	**4**
Die Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Durch deren Überbauung wird die Landschaft nicht weiter zerstückelt.								

Naturschutz	national	4	1	**4**	2	**8**	3	**12**
Auf die Belange des Naturschutzes kann nur in einem Naturschutzobjekt zufriedenstellend eingegangen werden.								

Schutz vor Rutschung	national	4	2	**8**	2	**8**	3	**12**
Die Parzellen liegen teilweise in Gebieten mit geringer Gefährdung. Sie sind jedoch bereits überbaut und auch umliegende Parzellen sind von diesem Gefahrengebiet überlagert und bereits überbaut. Aus diesem Grund wird angenommen, dass eine zukünftig verdichtete Bebauung der Parzellen durch bauliche Schutzmassnahmen an den Gebäuden zweckmässig erfolgen kann. Die Festlegung eines Naturobjekts würde solche Massnahmen nicht erfordern.								

Retention	national	4	2	**8**	2	**8**	2	**8**
Die Retentionsleistung der Parzellen verändert sich durch eine verdichtete Bebauung nicht massgeblich.								

Mikroklima	kommunal	2	1	**2**	1	**2**	3	**6**

Die Parzellen können einen Beitrag an die Kühlung ihrer Umgebung leisten. Bei einer verdichteten Überbauung nimmt dieser Wert etwas ab. Mit entsprechenden Vorkehrungen (Minimierung Versiegelter Flächen, Dachbegrünung etc.) kann diesem Effekt entgegengewirkt werden. Eine teilweise Festlegung eines Naturobjekts bringt gegenüber dem Verzicht auf eine Festlegung keine Verbesserung, da die Waldbaulinie bereits dafür sorgt, dass die Flächen nicht versiegelt werden.

Total	**73**	**73**	**63**

Fazit

Die Interessensabwägung hat gezeigt, dass der Verzicht auf ein Naturobjekt und die teilweisen Festlegung eines Naturobjekts gleich zu bewerten sind. Die Fläche ist bereits durch den Waldabstand resp. die Waldbaulinie vor Überbauung geschützt. Die Festlegung eines Naturobjekts würde einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer/innen entsprechen, was nicht im Sinne der Gemeinde ist. Es wird auf die Festlegung eines Schutzobjekts verzichtet.

7.10 Archäologische Schutzzone

Die Archäologische Schutzzone «Pfarrkirche St. Georg» wird umgesetzt.

7.11 Baulinien

Im Zonenplan Siedlung 58/ZPS/1/0 sind in der Kernzone verbindliche Baufluchten festgelegt worden. Eine solche Art von Baulinien sind im RBG nicht mehr vorgesehen. Die verbindlichen Baufluchten werden aus diesem Grund durch Gestaltungs- oder Strassenbaulinien (§ 97 RBG) ersetzt. Dabei wird nach dem folgenden Grundsatz vorgegangen:

→ Grundsätzlich werden nur Baulinien innerhalb des gesetzlichen Strassenabstandes erstellt. Ausnahmen werden dort vorgenommen, wo es bezüglich der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll erscheint, die Baulinie weiterzuführen.
→ Geschützte Bausubstanzen werden zusätzlich durch Gestaltungsbaulinien geschützt. Gemäss Zonenreglement § 11.1 haben sie als Einzelobjekte oder als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes einen hohen Stellenwert. Sollte es dennoch notwendig sein, Umbauarbeiten zu tätigen, ist es für das Dorfbild von Bedeutung, dass die Fassadenfluchten erhalten bleiben.
→ Erhaltenswerte Bauvolumen sowie Gebäude mit Situationswert erhalten Strassenbaulinien entlang der Fassade. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, die bestehenden Engstellen im Dorfkern weiterhin zu erhalten. Bei beiden Schutzkategorien wird auf Gestaltungsbaulinien verzichtet, da die Situierung gemäss § 11.2 und 11.3 massgebend ist. Charakteristische Engstellen im Strassenraum können damit in genügendem Mass erhalten werden.

7.12 Aussichtsschutzzone

Die bestehende Aussichtsschutzzone wird übernommen.

7.13 Allee, Hecken und Feldgehölze, Schutzbepflanzung, erhaltenswerter Baum

Die Objekte werden aus dem bestehenden Nutzungsplan übernommen und gemäss dem Naturinventar ergänzt.

7.14 Erhaltenswerter Brunnen

Der erhaltenswerte Brunnen wird aus dem bestehenden Zonenplan übernommen.

7.15 Gewässerraum

7.15.1 Ausgangslage

Der Bund verpflichtet die Kantone mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zur Festlegung eines Gewässerraumes für oberirdische Gewässer. Dieser Forderung kommt der Kanton Basel-Landschaft mit der Anpassung des § 12a des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG, in Kraft seit 01. April 2019) nach. Ausserhalb des Siedlungsgebiets obliegt die Zuständigkeit zur Gewässerraumfestlegung dem Kanton, innerhalb des Siedlungsgebiets den Gemeinden. Der Gewässerraum wird als eine die Grundnutzung überlagernde Schutzzone festgelegt. Bis die nutzungsplanerische Festlegung der Gewässerräume vorgenommen wurde, gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung.

Die Gemeinde Rümlingen verzeichnet 12 Fliessgewässer und einen Weiher, wovon die folgenden vier Fliessgewässer durch das Siedlungsgebiet verlaufen:

→ Eimattbach (ehem. Häfelfingerbach)
→ Vorder-Chamberbach (eingedolt)
→ Hinter-Chamberbach (eingedolt)
→ Homburgerbach

Der Gewässerraum aller Gewässer, die im Perimeter des Zonenplans Landschaft liegen, wird – wenn nicht von der Gemeinde freiwillig übernommen – durch den Kanton festgelegt.

Da die Bestimmungen zum Gewässerraum in der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung abschliessend geregelt sind, wird der Gewässerraum im Zonenreglement Siedlung nicht behandelt. Der Verweis auf Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) wird in der Legendenbeschriftung in den Plänen vorgenommen.

7.15.1.1 Ziel des Gewässerraums

Mit dem Gewässerraum werden die Flächen, welche ein Gewässer zur Erfüllung seiner Funktionen benötigt, räumlich und öffentlich-rechtlich sichergestellt. Der Fokus liegt auf einer langfristigen Sicherung des Raumes für die Revitalisierung und Renaturierung des Gewässers und ist somit auch ein wichtiges Planungsinstrument für kommende Generationen. Die Gewässerfunktion lässt sich in eine ökologische, eine biochemische und eine hydrologische Funktion unterteilen. Gewässer und dessen Uferbereiche bieten als Ökosystem auch im Siedlungsgebiet weitgehend zusammenhängende Habitate für eine Vielzahl aquatischer und terrestrischer Lebewesen. Der Erhalt dieser Lebensräume ist für die lokale Biodiversität wichtig. Für deren Erhalt muss der Schadstoffeintrag in das Gewässer gering, bzw. ein Nährstoffeintrag in gewissem Masse möglich sein. Zum einen ist die Sicherstellung der biochemischen Funktion durch den Gewässerraum, der einen gewissen Abstand zwischen Gewässer und Schadstoffquellen (z.B. aus der Bodennutzung) sicherstellt, möglich. Zum anderen hat ein möglichst naturnahes Gewässer stärkere selbstreinigende Funktionen. Diese sind wiederum am stärksten ausgeprägt, wenn die hydrologischen Prozesse möglichst uneingeschränkt funktionieren können. Gewässer sind dynamisch und benötigen ausreichend Platz zur Veränderung ihres Laufes, ihrer Fliessgeschwindigkeit und zur Ablagerung von Geschiebe. Wird diese Dynamik zugelassen, führt dies zu einer zusätzlichen Reduktion der Überschwemmungsgefahr. Des Weiteren stellt der Gewässerraum den benötigten Raum für die Erholungsnutzung,

den Gewässerunterhalt sowie die Stromproduktion sicher. Nicht zuletzt dient ein ausreichender Gewässerraum der baulichen Gefahrenprävention von Hochwasser.

7.15.1.2 Wirkung des Gewässerraums

Bisherige Regelungen entlang von Gewässern

Gegenüber den Abstandsvorschriften an öffentlichen Gewässern (§ 95 Abs. 1 lit d, RBG) hat der Gewässerraum Vorrang. Liegen weitere Abstandsvorschriften (z.B. Gewässerbaulinien) innerhalb des rechtskräftig festgelegten Gewässerraums, ist ebenfalls der Gewässerraum massgebend. Gehen Abstandsvorschriften weiter als der Gewässerraum, sind diese zusätzlich zu den Gewässerraumbestimmungen einzuhalten (§ 61, RBV).

Bauen im Gewässerraum

Da der Gewässerraum extensiv gestaltet, genutzt und die Flächen, die das Gewässer für die Erfüllung seiner Funktionen benötigt, geschützt werden soll, ist der Gewässerraum von neuen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind lediglich standortgebundene Anlagen im öffentlichen Interesse wie Wasserkraftwerke, Fuss- und Wanderwege, «Uferwege» aus Naturbelag und Brücken, soweit diese von kommunaler Bedeutung sind.

Allgemein sind Ausnahmen für Kleinanlagen (z.B. Stege, Treppen, Sitzbänke etc.) möglich, wenn diese der privaten Gewässernutzung dienen und zonenkonform sowie standortgebunden sind. Zusätzlich dürfen den Kleinanlagen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Bestehende Bauten und Anlagen - Besitzstandsgarantie

Vor der Ausweisung des Gewässerraums rechtmässig erstellte Gebäude und Anlagen, die im Gewässerraum liegen, sind gemäss § 109a RBG in ihrem Bestand geschützt. Die Bestandesgarantie soll das Privateigentum schützen und die Nutzung weiterführend garantieren. Zulässig sind Umnutzungen, bauliche Massnahmen, die für den Erhalt der Bauten notwendig sind (Unterhalts- und einfache Erneuerungsarbeiten) sowie leichte Umbauten und Erweiterungen, solange diese die Wirkung der Bebauung auf den Gewässerraum nicht verschlechtern.

Zulässige Ausnutzung

Liegt eine Parzelle teilweise im Gewässerraum, so ändert bzw. verringert sich die zulässige bauliche Ausnutzung der gesamten Parzelle nicht. Der Gewässerraum ist eine überlagernde Schutzzone, die darunterliegende Grundnutzungszone bleibt bestehen und kann weiterhin in die zulässige bauliche Ausnutzung eingerechnet werden.

Nutzung von Aussenräumen

Aussenräume wie Garten- und öffentliche Grünanlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen innerhalb des Gewässerraums sind extensiv zu nutzen und zu pflegen. Eine extensive Nutzung bedeutet, dass keine neuen Bauten oder Anlagen erstellt werden dürfen. Neu angebrachte Gartengestaltungsmassnahmen, wie Terrassen und Stützmauern sind im Gewässerraum ebenfalls nicht erlaubt, wobei für bestehende Anlagen ebenfalls die Besitzstandsgarantie gilt. Zudem bedeutet extensive Nutzung auch, dass kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden dürfen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist im Einzelfall innerhalb des Gewässerraums erlaubt, wenn es zwingend notwendig ist für den Erhalt bestehender Anlagen (bspw. Rasensportplätze, historische Gartenanlagen). Dabei ist der 3-

Meter-Pufferstreifen gemäss Chemikalienrisikoreduktionsverordnung (ChemRRV) weiterhin einzuhalten (Art. 41c Abs. 3 GSchV). Zudem dürfen im Gewässerraum nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

Bei Gewässerraumen entlang von Dolen gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen, sofern keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können (Art. 41c Abs. 4bis GSchV).

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung wird der Gewässerraum im Siedlungsgebiet (Perimeter Zonenplan Siedlung) sowie teilweise im Landschaftsgebiet (Perimeter Zonenplan Landschaft) der Gemeinde Rümlingen in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt und so öffentlich-rechtlich sichergestellt.

Durch die Festlegung eines definitiven Gewässerraumes durch die Gemeinde wird der zurzeit rechtskräftige provisorische Gewässerraum nach den Übergangsbestimmungen aufgehoben. Die zusätzlichen Einschränkungen der betroffenen Grundeigentümer durch den breiter angelegten provisorischen Gewässerraum erübrigen sich somit.

7.15.1.3 Bestimmungen der minimalen Breite des Gewässerraumes

Theoretische Berechnung

Die minimale Breite des Gewässerraumes wird nach den Vorgaben von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung durch dessen natürliche Gerinnesohlenbreite bestimmt. Diese leitet sich aus dem Zustand des Gewässers ab. Der Gewässerraum muss jedoch mindestens 11 m betragen. So weisen beispielsweise natürliche, mäandrierende Gewässer eine ausgeprägte Breitenvariabilität und verbaute, künstlich begradigte eine eingeschränkte bis fehlende Breitenvariabilität auf. Das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) hat die Daten zum Gewässerzustand der einzelnen Fliessgewässer erhoben. Sowohl die Gewässersohlenbreite wie auch die Wasserspiegelbreitenvariabilität (Angabe des Gewässerzustands von ausgeprägt bis fehlend) sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle öffentlich einsehbar. Die Gewässerraumbreite bei stehenden Gewässern richtet sich nach Art. 41b der GSchV.

Tabelle 1 Herleitung Gewässerraumbreiten aus der nGSB

Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)	Daraus abgeleitete Gewässerraumbreite
< 2 m	11 m
2 – 15 m	2.5 * nGSB + 7 m
> 15 m	Einzelfall, mind. nGSB + 30 m

Bei den Fliessgewässern in Rümlingen, welche Bestandteil der Revision sind, wurde die Gewässerraumbreite gemäss Tabelle 1 aus der Breitenvariabilität und der Gerinnesohlenbreite nach den Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe Gewässerraum berechnet. Bei eingedolten Gewässerabschnitten wurde die Gerinnesohlenbreite nach Absprache mit dem Amt für Raumplanung aus den Daten der Amtlichen Vermessung abgeleitet. Sind natürliche Vergleichsstrecken vorhanden, die sich eignen, wurde in einzelnen Fällen auch auf diese Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite zurückgegriffen.

7.15.2 Homburgerbach

Der Homburgerbach entspringt südlich von Rümlingen und mündet in Sissach in die Ergolz.

Die mittels Korrekturfaktor berechnete natürliche Gerinnesohlenbreite des Homburgerbachs innerhalb des Siedlungsgebiets liegt mehrheitlich/über weite Strecken bei 6 m (effektive 4 m, eingeschränkt). Es würden sich für den Homburgerbach minimale Gewässerraumbreiten von 17.0 m bis 27.0 m ergeben. Die geringste Breite läge dabei im letzten Abschnitt im Norden der Gemeinde, was nicht sinnvoll erscheint, da die Abflussmenge dort am grössten ist. Aus diesen Gründen wird eine natürliche Vergleichsstrecke beigezogen.

Für den Abschnitt von der Gemeindegrenze Buckten bis zur Einmündung des Eimattbachs wird der direkt vor der Grenze liegende Abschnitt (Länge: 190 m) genommen. Dieser ist 4.0 m breit und weist eine ausgeprägte Wasserspiegelbreitenvariabilität auf. Durch die räumliche Nähe sind auch die topographischen Verhältnisse ähnlich (Talbreite und Einengungen, jedoch unterschiedliche Erosionstendenzen aufgrund Kanalisierung), das Gefälle ist ähnlich (1 % vs. 1 %) und die Abflussmenge sowie der Korndurchmesser sind vergleichbar (keine Einmündungen). Daraus ergibt sich eine minimale Gewässerraumbreite von 17.0 m.

Für den zweiten Abschnitt von der Einmündung des Eimattbachs bis zur Gemeindegrenze zu Wittinsburg wird ebenfalls eine natürliche Vergleichsstrecke herbeigezogen. Die beiden Abschnitte (Länge: 269 m) kurz vor der Gemeindegrenze und gleich danach eignen sich dafür am besten. Ihre effektive Gerinnesohlenbreite sind 4.0 m und weisen eine ausgeprägte Wasserspiegelbreitenvariabilität auf. Die Abschnitte sind miteinander vergleichbar, weil sie ähnliche topographische Verhältnisse aufweisen (Talbreite und Einengungen, jedoch unterschiedliche Erosionstendenzen aufgrund Kanalisierung), das Gefälle ähnlich ist (2 % vs. 1 %) und die Abflussmenge sowie der Korndurchmesser vergleichbar sind (keine Einmündungen). Nach dieser Argumentation wird ebenfalls eine minimale Gewässerraumbreite von 17.0 m errechnet. Es soll jedoch auch die erhöhte Abflussmenge (ca. Verdoppelung) aufgrund des Zuflusses des Eimattbachs und die strategische Revitalisierungsplanung des Kantons in die Überlegungen miteinbezogen werden. Aus diesem Grund wird eine Gewässersohlenbreite von 6.0 m für die Berechnung der minimalen Gewässerraumbreite angenommen. Daraus ergibt sich ein minimaler Gewässerraum von 22.0 m.

Eine Abstimmung mit dem ARP an den Grenzen von Landschaft und Siedlung wurde vorgenommen.

Gewässersohle	Korrekturfaktor	nGSB	Minimale Gewässerraumbreite
4.0 m	1	4.0 m	17.0 m
6.0 m	1	6.0 m	22.0 m

Prüfung Verzicht

Es liegt keiner der in Art. 41a Abs. 5 GSchV genannten Fälle vor, bei welchen man einen Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums prüfen könnte.

Prüfung Erhöhung der Gewässerraumbreite

In welchen Fällen die berechnete minimale Gewässerraumbreite erhöht werden muss, wird in Art. 41a Abs. 3 GSchV abschliessend festgelegt:

→ Schutz vor Hochwasser
Die Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe werden im minimalen Gewässerraum annähernd erfüllt. Es liegen wenige Flächen mit erheblicher Hochwassergefährdung ausserhalb des minimalen

Gewässerraums. Der definitive Gewässerraum muss diese Flächen umfassen. Bezüglich des Ortskerns wird auf die Ausführungen weiter unten verwiesen.

→ Sicherung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes
Das Wasserbaukonzept sieht eine Revitalisierung des Gewässers ab dem Zusammenfluss mit dem Eimattbach vor. Der Gewässerraum von 22.0 m ist gemäss Rückfrage beim kantonalen Tiefbauamt ausreichend.

→ Raumsicherung in Biotopen gemäss Auflistung in Art. 41a Abs. 1 sowie aufgrund anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes
Im Betrachtungsgebiet liegen keine Strukturen aus der Auflistung von Ar. 41a Abs. 1.

→ Raumsicherung für eine Gewässernutzung
Das Gewässer wird aktuell nicht genutzt und es besteht auch in Zukunft keine Absicht das Gewässer zu nutzen. Das Gewässer ist für Unterhaltsarbeiten zugänglich.

→ Es bestehen überwiegenden Interessen des Hochwasserschutzes, die eine Erhöhung der Gewässerraumbreite erforderlich machen. Der Homburgerbach wird wo nötig und sinnvoll auf die Flächen mit erheblicher Hochwassergefährdung aufgeweitet. Zudem fliesst der Bach auf einer Gewässerparzelle. Der Gewässerraum wird auf die Grenzen der Gewässerparzelle aufgeweitet. Entlang des Baches bestehen kantonale Gewässerbaulinien. Auch diese Baulinien Sichern dem Gewässer Raum. Der Gewässerraum reicht aber über diesen lediglich baulichen Schutz hinaus in dem er auch noch Vorgaben an die Ökologie macht. Die rechtlichen Auswirkungen von Gewässerbaulinien und Gewässerraum sind somit unterschiedlich. Auf eine Anpassung des Gewässerraums auf die Gewässerbaulinien wird daher, zulasten einer Vereinfachung in der Anwendung der Nutzungsbestimmungen, verzichtet.

Interessensabwägung bezüglich Gestaltungsbaulinien

Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung werden die «verbindlichen Baufluchten» in Strassen- resp. Gestaltungsbaulinien umgewandelt. Bei Gestaltungsbaulinien, die innerhalb des festzulegenden Gewässerraums zuliegen kommen, ist in jedem Fall eine Interessensabwägung vorzunehmen (kantonale Arbeitshilfe Gewässerraum Merkblatt A3, S. 3). Diese Interessensabwägung wird nachfolgend für die Parzellen Nrn. 49, 308 und 373 durchgeführt:



Abb. 41: Bestehende «verbindliche Baufluchten» (gelb) die vom minimalen Gewässerraum überlagert werden (rot) (Quelle: GeoView BL, eigene Darstellung)

Zum Umgang mit dem Gewässerraum stehen folgende Varianten zur Verfügung:

1. Gewässerraum an Gestaltungsbaulinien anpassen
2. Gewässerraum in minimaler Breite festlegen

Interessen ermitteln

Folgende Interessen sind betroffen. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen betroffen.

Landschaft	
Kulturland / Fruchtfolgeflächen erhalten	nicht betroffen
Flussufer / Gewässerräume freihalten	relevant
Funktionsfähige Wälder erhalten	nicht betroffen
Landschaft schonen und Bauvorhaben landschaftlich einpassen	nicht betroffen
Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten	unerheblich
Siedlung	
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	unerheblich
Siedlung und Verkehr abstimmen	unerheblich
Mobilisierung innere Nutzungsreserven	unerheblich
Siedlungsqualität	relevant
Wirtschaft / Soziales	
Wirtschaftliches Leben fördern und vielfältige Versorgung sicherstellen	unerheblich
Bedürfnisse der Bevölkerung und gesellschaftliche Auswirkungen	unerheblich
Natur- und Heimatschutz	
Naturschutz	relevant
ISOS	relevant
Archäologie	nicht betroffen
Standortspezifische Interessen	
Grundwasser	nicht betroffen
Erschliessung	mässig relevant
Altlasten	nicht betroffen
Lärm	unerheblich
Naturgefahren	relevant
Revitalisierung	relevant
Gewässernutzung	nicht betroffen
Private Interessen	
Planungssicherheit	relevant

Bewertung der Interessen

Landschaft – Flussufer / Gewässerräume freihalten

Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Gewässerraum ist so festzulegen, dass das Gewässer seine natürlichen Funktionen ausüben kann und der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet sind. Die Gewässerraumbreite kann nur in dicht überbauten Gebieten eingeschränkt werden (Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV).

Fazit: Bei der Kernzone Rümlingens handelt es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet. Entsprechend kann die Gewässerraumbreite nicht angepasst werden.

		+	+/-	-
Flussufer / Gewässerräume freihalten	relevant			■
		■		

Siedlung – Siedlungsentwicklung nach innen

Um die anhaltende Verbauung der Landschaft aufzuhalten, ist das bestehende Siedlungsgebiet besser zu nutzen. Bestehende innere Reserven sind auszuschöpfen und gleichzeitig sind Freiräume qualitativ hochwertig und naturnah zu gestalten. (KRIP S2 Siedlungsentwicklung nach innen)

Der Gewässerraum schränkt die Bebaubarkeit der Parzellen ein. Sie wären aufgrund der Strassen- und Gestaltungsbaulinien und der Grenzabstände nicht mehr sinnvoll bebaubar. Dies steht ebenfalls in Konflikt mit den Schutzzielen des ISOS.
Bereits mit der Festlegung der kantonalen Gewässerbaulinien (W 141A, RRB-Nr. 3061) vom 01.10.1991 wurde die Existenz der drei Gebäude gesichert und deren Bedeutung für das Ortsbild befürwortet. Auch bei der Zonenplanung 1999 kam das Planungsteam zum selben Schluss und bekräftigte die kantonale Auslegung mit der kommunalen Festlegung verbindlicher Baufluchten.

Fazit: Die Festlegung des minimalen Gewässerraums steht der Siedlungsentwicklung nach innen diametral entgegen.

		+	+/-	-
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant	■		
				■

Siedlung – Siedlungsqualität

Die durch die Siedlungsentwicklung nach innen geforderte Verdichtung des bebauten Raumes muss mit einer Aufwertung des Aussenraums einhergehen. Nur so können lebenswerte Siedlungen erhalten bleiben. Die Schaffung von verkehrsberuhigten Räumen, öffentlich zugänglichen Freiräumen und möglichst viele Grünflächen und Bäume tragen zum Wohlbefinden und besseren Siedlungsklima bei. (Art. 18b Abs. 2 NHG)

Fazit: Durch die Festlegung der minimalen Gewässerraumbreite werden mehr Flächen für eine Aufwertung in Zukunft freigehalten.

	+	+/-	-

Siedlungsqualität	relevant			

Natur- und Heimatschutz – Naturschutz

Gewässer sind wichtige Lebensräume für aquatische, aber auch semiaquatische Lebewesen. Sie fungieren als Vernetzungs- und Ausbreitungsachsen.

Der betrachtete Gewässerabschnitt wird im Datensatz Gewässerzustand (Lebensraum Gesamtbewertung) als künstlich / naturfremd bewertet. Das Gewässer liegt in diesem Bereich nicht in einem Naturschutzobjekt, noch weist es standorttypische Ufervegetation oder prioritäre Arten auf. Eine ökologische Bedeutung kommt dem Abschnitt nur durch seine Vernetzung von Lebensräumen zu.

Fazit: Die bestehenden ökologischen Werte können sowohl im minimalen als auch im angepassten Gewässerraum geschützt werden. Der minimale Gewässerraum kann jedoch in Zukunft mehr Flächen für Aufwertungen freihalten, weshalb diese Variante besser bewertet wird.

		+	+/-	-
Naturschutz	relevant			

Natur- und Heimatschutz – ISOS

Das ISOS hat als Bundesinventar einen hohen Stellenwert und muss bei raumplanerischen Tätigkeiten berücksichtigt werden.

Die ehemalige Mühle befindet sich im ISOS als Einzelelement (E 1.0.3) mit Erhaltungsziel A und ist im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgenommen. Dem Gebäude kommt somit eine grosse historische Bedeutung zu und es ist aufgrund seiner vergangenen Nutzung an den Standort direkt am Wasser gebunden. Die anderen beiden Bauten sind nicht im explizit im ISOS gelistet, jedoch ist auch der kanalisierte Homburgerbach als Einzelelement 1.0.4 ein Teil des historischen Ortskerns. Auch dieser ist als Gebiet (G 1) mit Erhaltungsziel A im ISOS aufgenommen.

Die Bauten, insbesondere die Mühle, haben durch ihre Substanz einen Schutzwert für das ISOS. Dieser Wert nimmt mit dem Altern der Bauten ab, sofern die Substanz nicht fachgerecht unterhalten wird. Der Verlust von schutzwürdiger Substanz ist jedoch nicht immer ausschliesslich auf das Fehlverhalten von Eigentümern zurückzuführen. Nebst der Substanz ist auch die Lage der Gebäude für das ISOS von Wert. Durch die Gestaltungsbaulinien wird die Substanz des Gebäudes nicht gesichert, sondern ebendiese Lage. Es liegt somit auch im Interesse des ISOS die Stellung der Bauten weiterhin zu schützen.

Fazit: Der Dorfkern von Rümlingen ist im ISOS gelistet und der kanalisierte Homburgerbach ein Teil dieses schützenswerten Ortsbilds. Die Festlegung des Gewässerraums in minimaler Breite steht aus vielerlei Blickwinkeln im Konflikt zum ISOS. Das Gewässer wird im Dorfkern von Rümlingen auch in Zukunft nur bedingt seine natürlichen Gewässerfunktionen ausführen können

		+	+/-	-
ISOS	relevant			

Standortspezifische Interessen – Erschliessung

Eine hinreichende Erschliessung ist zentral für die Siedlungsentwicklung und auch als Standortfaktor ist sie für Gemeinden ein wichtiges raumplanerisches Thema.

Im Bereich des Gewässerraums verlaufen kommunale (Dorfstrasse) sowie mehrere private Erschliessungsstrassen. Teile des Uferbereichs wurde in der Zonenplanung von 1999 als orientierende Flächen aufgenommen. Die Erschliessungsflächen wurden als sogenannte «Uferbereiche als Erschliessungsflächen ausgebildet» definiert. Sie sind als Wege, Strassen und Brücken ausgebildet und werden von MIV und Fussgängern zur Erschliessung genutzt. Die Parzellen sind teilweise mit dinglichen Geh- und Fahrrechten belegt.

Fazit: Die betroffenen Erschliessungsflächen können nicht vollumfänglich ausserhalb des minimalen Gewässerraums realisiert werden.

		+	+/-	-
Erschliessung	mässig relevant			

Standortspezifische Interessen – Naturgefahren

Der Gewässerraum muss die Flächen mit erheblicher Gefährdung durch Hochwasser umfassen.

Die Gebäude auf den drei Parzellen werden von diesen Flächen teilweise überlagert. Die Sinnhaftigkeit dieser teilweisen Überlagerung wird stark angezweifelt, da die Keller der Gebäude bei einem Hochwasser entweder ganz oder gar nicht geflutet werden. Dementsprechend müssten aufgrund dieser Argumentation auch die Gebäude ganz oder gar nicht im Gewässerraum zu liegen kommen. Der Gewässerraum bezweckt, den Bächen und Flüssen genügend Raum zur Verfügung zu stellen, um Fliessgeschwindigkeiten zu bremsen. Dadurch wird ein natürlicher Rückhalt des Wassers ermöglicht und die Erstellung von Schutzbauten überflüssig gemacht. Im eng bebauten, historisch gewachsenen und vom ISOS geschützten Ortskern kann eine solche Freihaltung nur auf Kosten der Bebauung erreicht werden. Die Siedlungsstruktur ginge verloren. Durch bauliche Anpassungen an den betroffenen Bauten könnte jedoch ein genügender Schutz gewährleistet werden und gleichzeitig die Struktur des Dorfkerns bewahrt bleiben.

Fazit: Der Hochwasserschutz kann aufgrund der Lage im Dorfkern kaum durch bauliche Eingriffe am Gewässer erreicht werden, sondern wird sich auf bauliche Massnahmen an den Gebäuden beschränken müssen.

		+	+/-	-
Naturgefahren	relevant			

Standortspezifische Interessen – Revitalisierung

In der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons wurden keine Massnahmen für den Abschnitt definiert. Für eine Revitalisierung ist der Aufwand im Vergleich zum Nutzen unverhältnismässig hoch und aufgrund der Bebauungsstruktur im Dorfkern räumlich eingeschränkt.

Fazit: Eine Revitalisierung ist auch langfristig gesehen nicht realistisch und steht im Widerspruch mit dem ISOS.

		+	+/-	-
Revitalisierung	relevant			

Private Interessen – Planungssicherheit

Durch die Festlegung eines Gewässerraums in minimaler Breite kommt es zu widersprüchlichen Festlegungen. Einerseits sagen die Schutzkategorien der Bauten aus, dass die Situierung der bestehenden Bauten zumindest massgebend ist. Andererseits erlaubte der Gewässerraum keine Ersatzneubaute an bestehender Lage der Gebäude. Aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung, welche zudem teilweise aufgrund der Nutzung als Mühle direkt an das Wasser gebaut werden musste, kann gegenüber den Grundeigentümern eine Überlagerung mit dem Gewässerraum nicht gerechtfertigt werden.

		+	+/-	-
Planungssicherheit	relevant			

Interessensabwägung

Landschaft		Version 1	Version 2
Flussufer / Gewässerräume freihalten	relevant	-	+
Siedlung			
Siedlungsentwicklung nach innen	relevant	+	-
Siedlungsqualität	relevant	-	+
Natur- und Heimatschutz			
Naturschutz	relevant	+/-	+
ISOS	relevant	+	-
Standortspezifische Interessen			
Erschliessung	mässig relevant	+	+/-
Naturgefahren	relevant	+/-	-
Revitalisierung	relevant	+/-	-
Private Interessen			
Planungssicherheit	relevant	+	-
Resultat		**+2**	**-2**

Der Dorfkern von Rümlingen kann nicht als dicht überbaut betrachtet werden jedoch hat die Interessensabwägung ergeben, dass der Anpassung an die baulichen Gegebenheiten keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine Revitalisierung ist aufgrund der Lage im Dorfkern auch in Zukunft nicht umsetzbar. Gleiches gilt für Hochwasserschutzmassnahmen. Es erscheint realistischer, dass im Dorfkern an

den Bauten selbst bauliche Schutzmassnahmen umgesetzt werden oder Schutzmassnahmen im Ober- oder Unterlauf realisiert werden. Eine Sicherung von Raum für den Hochwasserschutz ist nicht zweckmässig. Überwiegende Interessen des ISOS stehen der Festlegung eines Gewässerraums in minimaler Breite entgegen. Zudem konnte in der Interessensabwägung aufgezeigt werden, dass eine widersprüchliche Festlegung in der Zonenplanung nicht zielführend ist.

Auf Basis der Interessensabwägung wird der Gewässerraum bei den Parzellen Nrn. 49, 308 und 373 auf die baulichen Gegebenheiten angepasst. Jedoch werden die Gebiete mit erheblicher Gefährdung durch Wasser im Gewässerraum belassen. Da ist die Intessenabwägung bei einem allfälligen Baugesuch zu machen (vgl. Gerichtsentscheid Gewässerraum Ormalingen).

Interessensabwägung bezüglich Häfelfingerstrasse 4 / Parzelle Nr. 58

Interessen ermitteln, beurteilen und abwägen

Die im vorherigen Abschnitt ermittelten, beurteilten und abgewogenen Interessen lassen sich auch auf die Parzelle Nr. 58 übertragen. Die dreieckige Parzelle ist in ihrer Bebaubarkeit durch Strassenbaulinien und Gewässerbaulinien eingeschränkt. Eine sinnvolle bauliche Nutzung der Parzelle wird bei einem Zerstörungsfall nicht mehr möglich sein. Dies widerspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens und dem Ziel einer kompakten Siedlungsstruktur. Das ISOS sieht den kanalisierten Homburgerbach als Teil des schützenswerten Ortsbilds an. Das Gewässer wird im Dorfkern auch in Zukunft nur bedingt seine natürlichen Funktionen ausführen können. Bei der Festlegung der kantonalen Gewässerbaulinien 1991 und der Erstellung des Zonenplans 1999 wurde die Situierung des Gebäudes gestärkt und dessen Weiterbestand gesichert. Zudem kommt der Baute, an dessen Stelle bereits vor 1884 (Siegfriedkarte) ein Gebäude stand, eine wichtige räumliche Wirkung zu. Zusammen mit dem alten Schulhaus entsteht für einen von der Hauptstrasse herkommenden Betrachter einen torähnlichen Effekt als Eingang zum Dorfkern.

Fazit

Eine Festlegung des Gewässerraums über die Parzelle Nr. 58 ist aus den vorgenannten Gründen nicht erstrebenswert. Es sprechen keine überwiegenden Interessen gegen eine an die baulichen Gegebenheiten angepasste Festlegung des Gewässerraums. Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 58 wird an die baulichen Gegebenheiten angepasst.

7.15.3 Eimattbach

Der Eimattbach (ehem. Häfelfingerbach) entspringt südwestlich von Rümlingen innerhalb des Gemeindegebiets von Häfelfingen und fliesst in nordwestlicher Richtung nach Rümlingen. Er mündet im Dorfkern von Rümlingen in den Homburgerbach. Praktisch unmittelbar vor den im Siedlungsgebiet liegenden Gewässerabschnitten findet sich ein 418 m langer Gewässerabschnitt der eine ausgeprägte Breitenvariabilität aufweist. Der Abschnitt hat bedingt ähnliche topografische Verhältnisse (unterschiedliche Talbreiten, ähnliche Einengungen, unterschiedliche Erosionstendenzen aufgrund Kanalisierung), weist ein ähnliches Gefälle auf (3 % vs. 4 %) und hat aufgrund der räumlichen Nähe eine vergleichbare Abflussmenge und einen ähnlichen Korndurchmesser. Zur Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite wird der Gewässerabschnitt als natürliche Vergleichsstrecke herangezogen.

Gewässersohle	Korrekturfaktor	nGSB	Minimale Gewässerraumbreite
2.0 m (natürliche Vergleichsstrecke)	1	2.0 m	12.0 m

Prüfung Verzicht

Es liegt keiner der in Art. 41a Abs. 5 GSchV genannten Fälle vor, bei welchen man einen Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums prüfen könnte.

Prüfung Erhöhung der Gewässerraumbreite

In welchen Fällen die berechnete minimale Gewässerraumbreite erhöht werden muss, wird in Art. 41a Abs. 3 GSchV abschliessend festgelegt:

→ Schutz vor Hochwasser
Die Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe werden im minimalen Gewässerraum erfüllt.

→ Sicherung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes
Das Wasserbaukonzept und der kantonale Richtplan sehen keine Revitalisierung des Gewässers vor. Die Gemeinde beabsichtigt ebenfalls nicht, das Gewässer zu revitalisieren.

→ Raumsicherung in Biotopen gemäss Auflistung in Art. 41a Abs. 1 sowie aufgrund anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes
Im Betrachtungsgebiet liegen keine Strukturen aus der Auflistung von Ar. 41a Abs. 1.

→ Raumsicherung für eine Gewässernutzung
Das Gewässer wird aktuell nicht genutzt und es besteht auch in Zukunft keine Absicht das Gewässer zu nutzen. Das Gewässer ist für Unterhaltsarbeiten zugänglich.

→ Es bestehen keine überwiegenden Interessen, die eine Erhöhung der Gewässerraumbreite erforderlich machen würden. Der Eimattbach fliesst auf einer Gewässerparzelle. Im Bereich des Zonenplans Landschaft wird der Gewässerraum auf die Grenze der Gewässerparzelle aufgeweitet. Die Aufweitung gegen Norden hin, führt in diesem Bereich zu einer Gewässerraumbreite von ca. 12.5 m. Die Dimensionierung des Gewässerraums auf der Parzelle Nr. 58 wird, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, festgelegt. Eine Abstimmung mit dem ARP an den Grenzen von Landschaft und Siedlung wurde vorgenommen.

7.15.4 Hinter-Chamberbach

Der Hinter-Chamberbach entspringt westlich von Rümlingen innerhalb des Gemeindegebiets von Wittinsburg und fliesst in östlicher Richtung nach Rümlingen. Er mündet in den Homburgerbach. Der Hinter-Chamberbach fliesst im Siedlungsperimeter bis kurz vor der Hauptstrasse offen und danach eingedolt weiter bis zur Mündung.

In den Gewässerdaten des Kantons ist auf der gesamten Länge des Bachs keine Gewässersohlenbreite eingetragen. Aus der amtlichen Vermessung lässt sich eine Dohlenbreite von 0.8 m herauslesen. Da am Ende des Bachs das meiste Wasser vorhanden sein wird, wird die Dohlenbreite als Gewässersohle für den gesamten betrachteten Abschnitt übernommen.

Gewässersohle	Korrekturfaktor	nGSB	Minimale Gewässerraumbreite
0.8 m	2	1.6 m	11.0 m

Prüfung Verzicht

Bei eingedolten Gewässern kann die Gemeinde prüfen, ob auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Voraussetzung dafür ist eine umfassende Interessensabwägung. Es kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen einem Verzicht entgegenstehen.

Interessen ermitteln und beurteilen

→ Revitalisierung
In der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons wurden keine Massnahmen für den Abschnitt definiert. Eine Offenlegung ist folglich nicht vorgesehen bzw. mit einem hohen Aufwand verbunden. Die Hauptstrasse resp. Häfelfingerstrasse sind als Kantonsstrassen wichtige Verbindungsachsen Rümlingens. Auch als Verbindungsachse für den Langsamverkehr sind die beiden Strassen im Strassennetzplan und als kantonale Radroute im KRIP eingetragen. Eine abschnittsweise Ausdolung wäre nur im Bereich der Parzelle Nr. 449 möglich, was einer Länge von max. 15.0 m entspräche. Der Aufwand dafür ist im Vergleich zum Nutzen unverhältnismässig hoch.

→ Natur- und Landschaftsschutz
Der Bach fliesst im Mündungsbereich durch das Objekt Nr. 67 des ornithologischen Inventars. Das Objekt ist ein bedeutender Lebensraum für Bergstelzen und Wasseramseln. Es bezieht sich hauptsächlich auf die Ufer des Homburgerbachs und die Massnahmen lassen sich im Gewässerraum dessen realisieren. Eine Festlegung des Gewässerraums entlang des Hintere-Chamberbach ist dazu nicht erforderlich.

→ Siedlungsentwicklung
Der Gewässerraum schränkt die Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 449, welche in der OeWA-Zone mit Zweckbestimmung Parkierung liegt, stark ein. Die bestehende versiegelte Fläche hat jedoch Bestandesgarantie und kann weiterhin genutzt werden.

Die Dole (ca. 65 m) verläuft zudem unter Kantonsstrassen hindurch. Sie sind als Hauptverkehrsstrasse (Hauptstrasse) und übrige Kantonsstrassen weniger wichtig (Häfelfingerstrasse) klassiert. Sie sind zur Erschliessung der Gemeinden Häfelfingen und Buckten respektive Läufelfingen von Bedeutung und werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten auch zukünftig am heutigen Ort verlaufen.

→ Gewässernutzung
Es ist keine Gewässernutzung vorhanden oder geplant.

Interessen abwägen

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besteht ein Interesse an der Festlegung eines Gewässerraums. Dieses kann jedoch mit dem Gewässerraum entlang des Homburgerbachs genügend erfüllt werden. Die Dole verläuft zudem unter Kantonsstrassen hindurch. Eine Ausdolung würde zu einer Verlegung der Strassen führen, was aufgrund der Topographie mit einem unverhältnismässigen Aufwand einherginge. Eine Ausdolung ist langfristig gesehen somit nicht möglich. Da eine spätere Ausdolung nicht verhältnismässig ist, stehen einem Verzicht keine überwiegenden Interessen entgegen.

Fazit

Im Bereich der Dole wird auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet. Entlang des offen verlaufenden Bachs wird der Gewässerraum in einer Breite von 11.0 m festgelegt. Der Gewässerraum wird auf die bestehende Uferschutzzone ausgeweitet. Eine Abstimmung mit dem ARP an den Grenzen von Landschaft und Siedlung wurde vorgenommen.

7.15.5 Vorder-Chamberbach

Der Vorder-Chamberbach entspringt westlich von Rümlingen innerhalb des Gemeindegebiets von Wittinsburg und fliesst in östlicher Richtung nach Rümlingen. Er mündet in den Homburgerbach. Der Vorder-Chamberbach fliesst im Siedlungsperimeter bis zur Hauptstrasse offen und danach eingedolt weiter bis zur Mündung.

In den Gewässerdaten des Kantons ist auf der gesamten Länge des Bachs keine Gewässersohlenbreite eingetragen. Aus der amtlichen Vermessung lässt sich eine Dohlenbreite von 0.8 m herauslesen. Da am Ende des Bachs das meiste Wasser vorhanden sein wird, wird die Dohlenbreite als Gewässersohle für den gesamten betrachteten Abschnitt übernommen.

Gewässersohle	Korrekturfaktor	nGSB	Minimale Gewässerraumbreite
0.8 m	2	1.6 m	11.0 m

Prüfung Verzicht

Bei eingedolten Gewässern kann die Gemeinde prüfen, ob auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann (Art. 41a Abs. 5 GSchV). Voraussetzung dafür ist eine umfassende Interessensabwägung. Es kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen einem Verzicht entgegenstehen.

Interessen ermitteln und beurteilen

→ Revitalisierung
In der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons wurden keine Massnahmen für den Abschnitt definiert. Eine Offenlegung ist folglich nicht vorgesehen bzw. mit einem hohen Aufwand verbunden. Die Hauptstrasse resp. Langmattstrasse sind als Kantons- und Erschliessungsstrasse wichtige Verbindungsachsen Rümlingens. Auch als Verbindungsachse für den Langsamverkehr sind die beiden Strassen im Strassennetzplan und als kantonale Radroute im KRIP eingetragen. Eine abschnittsweise Ausdolung wäre nur im Bereich der Parzelle Nr. 454 möglich, was einer Länge von max. 25.0 m entspräche. Der Aufwand dazu ist im Vergleich zum Nutzen unverhältnismässig hoch.

→ Natur- und Landschaftsschutz
Der Bach fliesst durch das Objekt Nr. 24 des Reptilieninventars. Darin ist der Lebensraumtyp «Böschung am Fluss» gelistet. Das Inventar ist aus diesem Grund in die Interessensabwägung einzubeziehen. Die Uferböschung kann mit der bereits bestehenden Uferschutzzone schon heute genügend geschützt werden, eine weitere Überlagerung mit dem Gewässerraum ist dazu nicht notwendig.
Der Bach fliesst ebenfalls im Mündungsbereich durch das Objekt Nr. 67 des ornithologischen Inventars. Auch in diesem Bereich lassen sich Massnahmen im Gewässerraum des Homburgerbachs realisieren. Eine Festlegung des Gewässerraums entlang des Vorder-Chamberbach ist dazu nicht erforderlich.

→ Siedlungsentwicklung
Der Gewässerraum schränkt die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 454, welche in der Gewerbezone G3 liegt, ein. Die Bebaubarkeit ist jedoch heute bereits durch den gesetzlichen Abstand zur Dole (§ 63, RBV) eingeschränkt, eine Bebauung müsste bereits heute in mindestens zwei getrennten Gebäuden umgesetzt werden.

→ Gewässernutzung

Es ist keine Gewässernutzung vorhanden oder geplant.

Interessen abwägen

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes besteht ein Interesse an der Festlegung eines Gewässerraums. Die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 454 steht diesem Interesse entgegen. Da eine solche Bebauung bereits mit den geltenden gesetzlichen Abständen und Strassenbaulinien beschränkt ist und in mehreren Baukörpern realisiert werden müsste, ist eine zusätzliche Einschränkung durch den Gewässerraum verhältnismässig klein. Es stehen einem Verzicht auf den Gewässerraum somit überwiegende Interessen entgegen.

Fazit

Der Gewässerraum wird in einer Breite von 11.0 m festgelegt. Beim Eintritt in den Perimeter Siedlung wird er auf die Ausdehnung der Uferschutzzone aufgeweitet. Der Gewässerraum verläuft hier an der Grenze zum Zonenplan Landschaft, eine Abstimmung mit dem ARP ist erfolgt.

7.16 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen Überschwemmung von geringer, mittlerer und erheblicher Gefährdung werden festgelegt. Es werden zudem Gefahrenzonen mit mittlerer Gefährdung durch Rutschungen festgelegt. Für die Gefährdung durch Steinschlag werden Gefahrenzone mit mittlerer und erheblicher Gefährdung festgelegt. Die Dimensionierung wurde von der kantonalen Naturgefahrenkarte übernommen und lediglich der stufige Verlauf in den Gebäuden der Parzellen Nrn. 308 und 49 wurde auf eine mittlere Linie begradigt.

Die Parzellen Nrn. 544, 543, 545 und 546 sind unbebaut und von mittlerer bis erheblicher Gefährdung durch Steinschlag überlagert. Es sind Schutzmassnahmen geplant, welche die Gefährdung genügend reduzieren sollen, um die Bauzone aus dem Gefährdungsgebiet der erheblichen Gefährdung entlassen zu können. Die Festlegung im Revisionsverfahren erfolgt trotzdem gemäss der aktueller Naturgefahrenkarte, eine Anpassung der Gefahrenzonen kann erst nach Anpassung der Naturgefahrenkarte erfolgen.

8 Bestandteile der Revision Zonenreglement Siedlung

8.1 Wohnzone / Wohn- und Geschäftszone

Aufgrund der Umsetzung der IVHB müssen mehrere Werte angepasst werden. Durch die Neudefinition der Ziffern und Messweisen ist eine Anpassung der Nutzungszonen in Gebieten mit starker Hanglage notwendig. Vor allem der Wegfall des Sockelgeschosses führt am Hang zu einer theoretischen Aufstockung um ein Vollgeschoss. Bei Neubauten könnte demnach bei gleichbleibender Überbauungsziffer ein Stockwerk weniger gebaut werden. Es soll jedoch auch zukünftig dieselbe bauliche Dichte ermöglicht werden. Die Überbauungsziffer wird um 5 % erhöht. Die Erhöhung um 2 % wird dadurch begründet, dass neu unbeheizte Windfänge und Zwischenklimaräume neu zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt werden. Die aktuell realisierte Nutzung wurde in 3D analysiert. Man konnte feststellen, dass auf einigen Parzellen die Nutzung bereits aufgebraucht ist, auf den meisten Parzellen jedoch noch eine grosse Nutzungsreserve vorhanden ist. Insbesondere die neu erstellten Bauten nutzen die Ziffer aus. Ältere Bebauungen haben meist noch grosse Reserven, werden aber in Zukunft durch Neubauten ersetzt, welche die Nutzung vermutlich wieder aufbrauchen werden. Zudem wurden die Bebauungsziffern von Nachbargemeinden beigezogen, um eine ähnliche Dichte zu erhalten. So entschied man sich für eine geringe Erhöhung der Ziffer um 3 %. Dadurch wird eine verträgliche Verdichtung angestrebt, die vor allem durch den praktisch nicht vorhandenen Wohnungsleerstand in der Gemeinde gut vertretbar ist.

8.1.1 Nutzungsart

Für die zulässige Nutzung in den W- und WG-Zonen gelten § 21 Abs. 1 resp. 2 RBG.

8.1.2 Maximale Nutzungsmasse

8.1.2.1 Hauptbauten

W2

In der W2 war bisher eine Sockelgeschosshöhe von 1.5 m erlaubt. Insbesondere in der Hanglange wurde ein Sockelgeschoss häufig erstellt. Da mit der Umsetzung der IVHB kein Sockelgeschoss mehr möglich ist, die Gebäude- und Fassadenhöhe aber erhalten bleiben soll, werden diese beiden Masse entsprechend der alten Sockelgeschosshöhe erhöht. Damit wird es möglich das Untergeschoss entsprechend auszugestalten.

	bisher (W2)	neu (W2)
Sockelgeschosshöhe	1.5 m	-
Fassadenhöhe	6.3 m	7.8 m
Gebäudehöhe	10.2 m	11.7 m

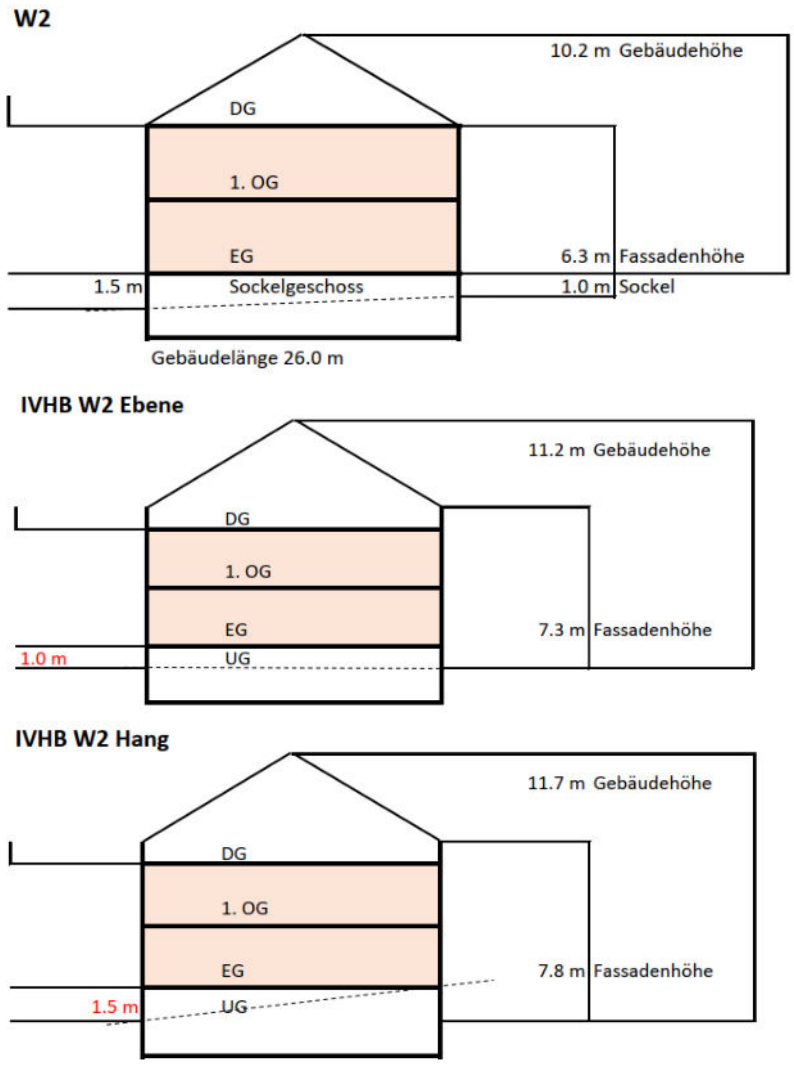


Abb. 42: Visualisierung der bestehenden Bestimmung und der Umsetzung durch die IVHB (Quelle: Jermann AG)

W3

Die Wohnzone W3 entspringt der ehemaligen Wohn- und Geschäftszone WG3. Die Parzellen sind bereits überbaut und werden nicht gewerblich genutzt. Nicht störende Betriebe sind bisher und auch weiterhin zulässig, es sollen sich lediglich wenig störende Betriebe nicht in den Wohnblöcken ansiedeln. Die Überbauungsziffer und Höhen- sowie Längenmasse werden von der ehemaligen WG3 übernommen und an die IVHB angepasst, womit auch hier die gleiche bauliche Dichte erhalten werden kann.

Auch in dieser Zone fällt das Untergeschoss mit der Umsetzung der IVHB nicht unter die Definition eines Vollgeschosses.

	bisher (WG3)	neu (W3)
Sockelgeschosshöhe	1.0 m	-
Fassadenhöhe	9.2 m	10.2 m
Gebäudehöhe	14.0 m	15.0 m

WG2

Bisher sind WG2 Zonen im Tal- und Bergbereich vorhanden. Durch die Umsetzung der IVHB müssen die Bergbereiche in eine WG3 mutiert werden. Im Tal wird die WG2 beibehalten, sofern die Zone auch geschäftlich genutzt wird, oder eine solche Nutzung angebracht ist.

In der nördlichen WG2 Zone «Breiti» sollen auch weiterhin geschäftliche Nutzungen möglich sein. Der Homburgerbach trennt die G- und WG-Zone von der restlichen Wohnzone. Mit der Langmattstrasse können Synergien genutzt werden, ohne dass sich die Emissionen auf die Wohnnutzung erheblich erhöhen.

Die WG2 Zone im Gebiet «Ringliche» wird ebenfalls als solche belassen, da es in diesem Gebiet bereits einige gewerbliche Nutzungen hat.

	bisher (WG2 im Tal)	neu (WG2)
Sockelgeschosshöhe	1.0 m	-
Fassadenhöhe	6.5 m	7.5 m
Gebäudehöhe	10.7 m	11.7 m

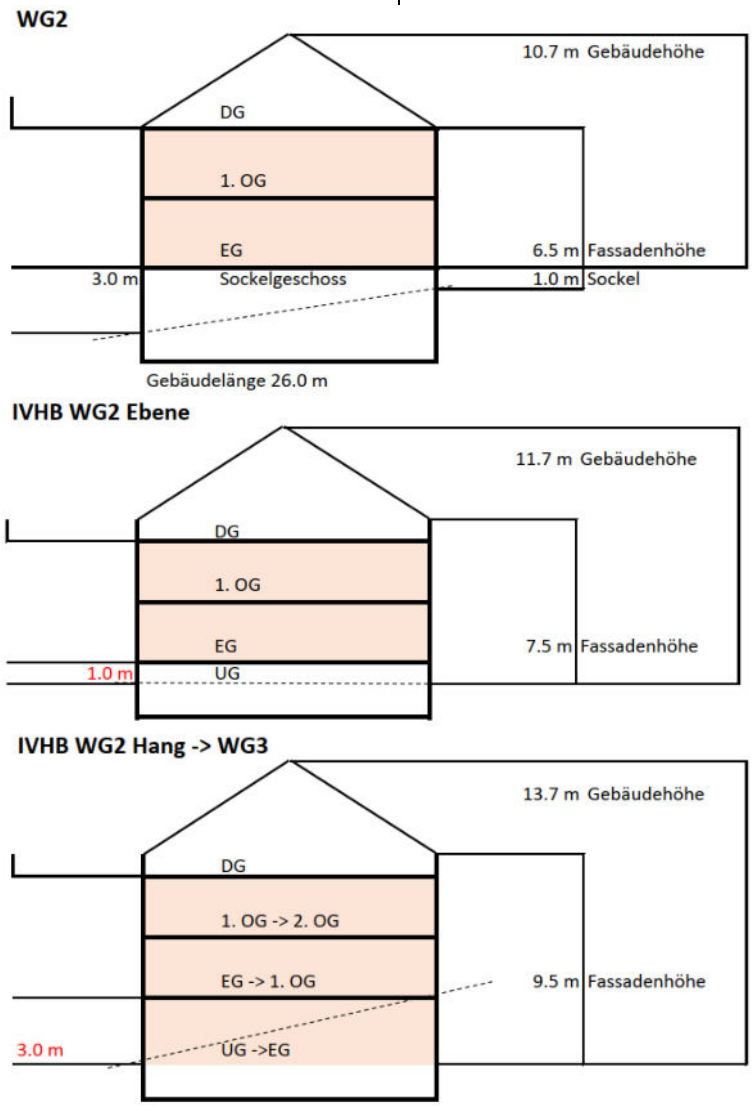


Abb. 43: Visualisierung der bestehenden Bestimmung und der Umsetzung durch die IVHB (Quelle: Jermann AG)

WG3

Die WG3 umfasste bisher nur Parzellen im Gebiet «Ringliche». Dieses wird aufgrund der fehlenden und nicht vorgesehenen geschäftlichen Nutzung zu einer W3 umgewandelt. Mit der Umsetzung der IVHB werden die Gebäude in der bergseits, parallel zur Hauptstrasse gelegenen WG2 Zonen zu Bauten mit drei Vollgeschossen. Aus diesem Grund wird die bergseits gelegenen WG2 Zonen zu WG3 Zonen umgewandelt. Die Überbauungsziffer und Höhen- sowie Längenmasse werden von der ehemaligen WG2 übernommen, an die IVHB angepasst und so kann auch hier dieselbe bauliche Dichte erhalten werden.

	bisher (WG2 am Berg)	neu (WG3)
Sockelgeschosshöhe	3.0 m	-
Fassadenhöhe	6.5 m	9.5 m
Gebäudehöhe	10.7 m	13.7 m

8.1.2.2 Klein- und Anbauten

Klein- und Anbauten sind in den W- und WG-Zonen erlaubt. Ihre Maximalmasse richten sich nach den Überbauungsziffern der jeweiligen Nutzungszone (Anbauten) oder dem § 57 IVHB Abs. 3 RBV (Kleinbauten). Zudem legt das Zonenreglement die Maximalmasse von 3.5 m für die Fassadenhöhe (traufseitig) und 5.5 m für die Gebäudehöhe fest. Ausnahmen können in steilen Hanglagen oder aus technischen Gründen gewährt werden.

8.1.2.3 Einliegerwohnungen

Einliegerwohnungen sind neu in allen W- und WG-Zonen zulässig. Die Höhe des Nutzungsbonus (in %) wurde beibehalten. So betrug der Nutzungsbonus in der W2 und WG2 zum Beispiel +3 % (22 % vs. 25 %) und neu gleichermassen +3 % (27 % vs. 30 %). Für die W3- und WG3-Zone wurde analog verfahren, es wird ein Nutzungsbonus von +3 % gewährt. Mit der Höheren Nutzung wird ein Anreiz für die Erstellung von Einliegerwohnungen geschaffen. Einliegerwohnungen fördern nachweislich am effizientesten die Auslastung der Bauzone.

8.1.2.4 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern

Für Alterswohnungen in Mehrfamilienhäuser werden keine Boni mehr zuteil. Dieser Bonus hatte den Zweck, das behindertengerechte Bauen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen zu fördern. Seit dem 01.01.2024 ist dies in § 108 des RBGs bereits übergeordnet geregelt: *«Bei Mehrfamilienhäusern mit 6 und mehr Wohnungen sind die Zugänge zum Haus, den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen rollstuhlgerecht zu gestalten. […] Die Wohnungen im Erdgeschoss und solche, die durch einen Lift erschlossen werden, sind so zu gestalten, dass sie an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sind.»*

8.1.3 Dächer

8.1.3.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung war bisher pro Nutzungszone separat geregelt. In der W2 und WG2 waren Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer erlaubt und in der WG3 nur Satteldächer. Zur Vereinfachung und Vereinheitlichung sind neu in allen W- und WG-Zonen Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Von einer freien Dachform wird abgesehen, da dies das Dorfbild zu stark beeinflussen würde. Mit dem § 45 «Eingliederung der Bauten in die Umgebung» hat die Gemeinde das Instrument, die Dachformen am individuellen Projekt und in seiner Wirkung auf die Umgebung, insbesondere auf den vom ISOS geschützten Dorfkern und das Viadukt, zu beurteilen.

8.1.3.2 Dachaufbauten

Die Ausnahmeregelungen und Teile der Bestimmungen zu Anordnung und Grösse der Dachaufbauten wurden neu hinzugefügt. Ebenfalls neu ist die Vorschrift, dass technisch bedingte Aufbauten die

vorgegebenen Massen nicht einhalten müssen. Der Absatz 5 wird gestrichen. Er ermöglichte Ausnahmemöglichkeiten für Einrichtungen, die dem Umweltschutz dienen. Dieser Umstand ist schon in § 7 RBV abgedeckt.

8.1.3.3 Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster werden neu in einem eigenen Paragraphen geregelt und beinhalten neu konkrete Bestimmungen zu Abmessungen und Anteil an der gesamten Dachfläche. Eine Ausnahmeregelung für architektonisch gute Lösungen ist mit § 7 RBV möglich.

8.1.3.4 Dacheinschnitte

Für Dacheinschnitte gelten dieselben Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.

8.1.3.5 Begrünung von Flachdächern

Bisher war die Begrünung von Flachdächern nur in der Gewerbezone Pflicht. Neu sollen bis auf wenige Ausnahmefälle alle Flachdächer extensiv begrünt werden.

8.1.3.6 Aussen-Antennen

Die Bestimmung wurde nicht überarbeitet.

8.1.4 Umgebungsgestaltung

8.1.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Höhe von Aufschüttungen wurde von 1.8 m auf 1.5 m herabgesetzt. Die Tiefe einer Abgrabung wird neuerdings auf 2.0 m begrenzt.

8.1.4.2 Terraineinschnitte am Haus

Für die Erschliessung von Garagen und Hauseingängen im Untergeschoss sind Terraineinschnitte mit einer Kronenbreite von 6.5 m resp. 2.5 m erlaubt. Bisher lag die Kronenbreite in beiden Fällen bei 6.0 m. Zudem wird neu die Gesamtlänge der Abgrabungen bei 6.5 m festgelegt. Bisher durften die Abgrabungen bis zu einem Drittel des Gebäudeumfangs umfassen.

8.2 Kernzone

Alle für die Kernzone geltenden Bestimmungen wurden in diesem Kapitel zusammengefasst.

8.2.1 Sinn und Zweck

Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns.

8.2.2 Nutzungsart

Für die Nutzung in der Kernzone gilt § 22 Abs. 1 RBG.

8.2.3 Architektonische Gestaltung

Mit diesem Paragrafen wird erreicht, dass sich Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen und Restaurierungen in die bauliche Umgebung einzufügen haben, höhere Anforderungen an die Gestaltung erfüllen und auf die geschützten und erhaltenswerten Objekte sowie auf die ortstypischen Strukturen des Ortskerns Rücksicht nehmen. Dazu werden die Vorhaben nach konkreten Kriterien beurteilt. Die Bauwilligen werden zudem aufgefordert, die Gemeinde resp. die beratende Fachkommission frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

8.2.4 Gebäudeschutzkategorien

Die bestehenden Bauten in der Kernzone sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte Bauten ein absolutes und für erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot. Gebäude mit Situationswert sind für die Struktur des Dorfkerns von Bedeutung. Die Einteilung der Bauten erfolgte anhand des ISOS, des BIB und der Einschätzung und Begutachtung während der Begehung des Ortskerns sowie der Einschätzung der Arbeitsgruppe. Zudem wurden die Geometrien der Schutzkategorien überprüft und an die amtliche Vermessung angepasst. Klein- und Anbauten ohne Situationswert werden keiner Gebäudeschutzkategorie zugeordnet.

8.2.4.1 Geschützte Bauten

Aus der Überprüfung der Grundlagen im ISOS und BIB ist hervorgegangen, dass die Stationsgebäude und die Gemeindeverwaltung nicht resp. nicht ausreichend geschützt sind. Diese drei Gebäude weisen in grossem Umfang historisch wertvolle Substanz auf oder sind architektonisch beziehungsweise städtebaulich bedeutend. Die Empfehlung vom ISOS, die Stationsgebäude kantonal zu schützen, wurde bisher noch nicht umgesetzt. Nach Rücksprache mit der verantwortlichen Ortsbildpflegerin besteht dafür heute keinen Bedarf. Das Bahnwärterhäuschen sei erst vor kurzer Zeit vorbildhaft saniert worden und ein kommunaler Schutz genüge vorerst.

Die Bestimmungen zu den geschützten Bauten wurden mit dem Abschnitt 2 ergänzt. Darin werden die Schutzbestimmungen gelockert, wenn eine Erhaltung aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist.

8.2.4.2 Erhaltenswerte Bauten

Erhaltenswerte Bauten unterscheiden sich von jenen der Kategorie „geschützte Bauten“ dadurch, dass insbesondere ihr Volumen geschützt wird. Sie müssen nach Möglichkeit erhalten bleiben, dürfen jedoch wegen bautechnischen oder wohnhygienischen Mängeln abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der Ersatz von erhaltenswerten Bauten kann allerdings erst nach fachlicher Begutachtung der Bausubstanz erfolgen. Für diese Kategorie gilt, dass Abmessungen, Ausrichtung und Situierung auch bei Ersatzbauten massgebend sind. Die bisher als erhaltenswert eingestuften Gebäude bleiben auch weiterhin dieser Kategorie zugeordnet.

8.2.4.3 Bauten mit Situationswert

Den Bauten mit Situationswert kommt keine historische Bedeutung zu, sie sind für das Ortsbild trotzdem von Bedeutung und haben eine raumbildende Funktion. Sie haben sich möglichst harmonisch in das Ortsbild einzufügen.

8.2.4.4 Bereich für bauliche Erweiterungen resp. Bereich für Neubauten

Gegenüber dem rechtskräftigen Zonenreglement gilt in der neuen Kernzone keine Bebauungsziffer mehr. Um die bestehende Nutzung zu erhalten, wurden Baubereiche festgelegt. Die Bereiche für bauliche Erweiterungen unterscheiden sich vom Bereich für Neubauten insofern, dass in ersterem explizit an die bestehenden Gebäude angebaut werden muss, wohingegen bei letzterem neue, freistehende Hauptbauten erstellt werden dürfen. Die Legung der Baubereiche wird im Kapitel 7.3.2 behandelt.

Die Dimensionierung der in den Bereichen für Anbauten realisierbaren Bauten orientiert sich am Gebäudeprofil des Bestandbaus. Damit wird die bereits realisierte Bebauung angenähert abgebildet und erreicht, dass sich neue Bauten in das Dorfbild einfügen. Die Dimensionierung im Bereich für Neubauten wurde so eingeschränkt, dass die erstellbaren Bauten nicht in Konkurrenz mit dem Viadukt stehen werden.

8.2.5 Dächer

8.2.5.1 Dachgestaltung

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Kernzone wurden mehrheitlich aus dem alten Reglement übernommen. Ergänzt wurden die Bestimmungen, dass bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden auch Krüppelwalmdächer zugelassen sind und dass an der Giebelseite grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig sind.

8.2.5.2 Bauteile auf dem Dach

Anstelle des Verweises auf das Dokument «Grundsätze über die Gestaltung der Dachlandschaften im Ortskern» des Kantons werden Vorgaben zu Bauteilen auf dem Dach als explizite Formulierungen im Zonenreglement aufgenommen.

8.2.5.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Auch die maximalen Abmessungen der einzelnen Arten von Dachaufbauten werden nun verbindlich im Zonenreglement geregelt.

8.2.6 Freiräume

Im Vergleich zum alten Reglement werden die allgemeinen Bestimmungen zu den Freiräumen in den Kernzonen ergänzt, dass die Bepflanzung zwingend durch einheimische und strandortgerechte Arten zu erfolgen hat und die Pflanzung von invasiven Neophyten nicht zugelassen ist. Auch wir grossformatiges Mauerwerk für Stützmauern verboten.

8.2.6.1 Vorplatz- und Hofstattbereich

Die Kernzone weist bereits in der rechtskräftigen Planung Vorplatzbereiche auf. Ihre Bestimmungen werden in der vorliegenden Revision überarbeitet und mit den Hofstattbereichen ergänzt. Diese Freiräume sind mit ihrer Ausgestaltung und Nutzung für die Charakteristik und Qualität des Ortsbildes entscheidend. Zur Gewährleistung einer langfristig guten Wohn- und Siedlungsqualität, wird die Kernzone in Vorplatz- und Hofstattbereiche eingeteilt.

Auf den Vorplatzbereichen ist durch geschickte Gestaltung eine gute Balance zwischen Grünraum und Parkplätzen zu erreichen. Bestehende Vorgärten sind so weit als möglich in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Bodenbelägen ist auf die Materialwahl zu achten. Ortsuntypische Materialien sind nicht gestattet. Die Beläge sind möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Bei der Festlegung der Dimensionierung der Vorplatzbereiche wurde der Bestand durch Orthofotos und Begehungen sowie die historische Entwicklung berücksichtigt.

Im Hofstattbereich wird die Erhaltung und Förderung eines vielfältigen Mosaiks unterschiedlich genutzter, bewuchsfähiger und strukturreicher Flächen und Elementen wie Böschungen, Raine, hochstämmige Obstgärten, Hecken etc. angestrebt, um eine grösstmögliche Strukturvielfalt und Vernetzung von Grünräumen zu erhalten. Innerhalb der Hofstatt sind versiegelte Beläge nur dort zulässig, wo sie aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Kleinbauten sind in beschränktem Masse zulässig. Auch die Lage und Dimension der Hofstattbereiche wurde am Bestand (Orthofotos und Begehungen) sowie an der historischen Entwicklung definiert.

8.2.6.2 Übrige Aussenräume

Die übrigen Aussenräume, also die Flächen, die weder einem Vorplatz- noch Hofstattbereich zugeordnet sind, sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Wenn immer

möglich sind die Flächen zu begrünen. In den übrigen Aussenräumen sind Kleinbauten bis zu einem Nutzungsmass von 5 % erlaubt.

8.2.6.3 Garagenrampen

Die Einfahrten zu unterirdischen Parkierungen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Zudem sind im Strassenbild sichtbare Garagenrampen nicht zulässig.

8.2.6.4 Antennen und Parabolspiegel

Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht

8.2.6.5 Erhaltenswerte Brunnen

Die Bestimmung zu dem erhaltenswerten Brunnen wurde damit ergänzt, dass Veränderungen nur mit der Zustimmung des Gemeinderates zulässig sind.

8.2.7 Baugesuche in der Kernzone

Um bei Bauvorhaben in der Kernzone zu möglichst guten Lösungen zu gelangen, ist der Gemeinderat befugt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten zu beantragen.

8.3 Gewerbezone

8.3.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen

Für die zulässige Nutzung gilt § 23 Abs. 1 RBG.

8.3.2 Hauptbauten

Die Gebäudehöhe wurde in den Gewerbezonen aufgrund der IVHB nicht angepasst. Die Gewerbezonen liegen in der Ebene und hatten keine Sockelgeschosshöhe definiert. Eine Anpassung der Maximalhöhe war deshalb nicht nötig.

8.3.3 Dächer

Die Bestimmung zur Begrünung von Flachdächern wurde der neuen Bestimmung in der Wohnzone angeglichen. Demnach sind neu Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen sowie Flachdächer mit weniger als 15 m^2 von der Regelung ausgeschlossen.

8.4 Übrige Zonen und Objekte

8.4.1 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Mit Abs. 3 verpflichtet sich die Gemeinde für eine ökologisch sinnvolle Gestaltung der in der OeWA liegenden Freiflächen. Dazu sind unverbaute Bodenflächen, soweit sinnvoll, unversiegelt zu halten und die Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Baum- und Straucharten auszuführen. Auf der Parzelle Nr. 449 (OeWA-Zone 5) sieht der rechtskräftige Zonenplan im orientierenden Inhalt «wünschenswerte markante Bäume» vor. Diese Massnahme wurde bisher noch nicht umgesetzt. Der Grünstreifen liegt teilweise auf der Parzelle der Einwohnergemeinde und der Strassenparzelle des Kantons. Eine allfällige Baumpflanzung würde in Koordination mit dem Kanton erfolgen. Auch auf der

Parzelle Nr. 59 (OeWA-Zone 6) sind im rechtskräftigen Zonenplan im orientierenden Inhalt «wünschenswerte markante Bäume» vorhanden. Diese sind auch umgesetzt worden. Das Naturinventar führt sie als Objekt-Nr. Eb19 auf. Der Berg-Ahorn und die Berg-Ulme sind eher klein, aber haben ein gutes Potenzial und geben der Baumgruppe, in der sie stehen, Struktur (Auszug aus dem Objektblatt). Sie sind jedoch lediglich als bemerkenswert bewertet worden und haben daher nicht in den rechtsverbindlichen Inhalt des revidierten Zonenplans aufgenommen worden. In der OeWA-Zone werden sie durch die Gemeinde gepflegt und erhalten einen gewissen Schutz.

In Abs. 4 werden Details zur Zone für «betreutes Alterswohnen» gestaltet festgehalten. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzung auf der Parzelle einen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Alters- und Pflegewohnheimen stehen oder die Bauten über Gemeinschaftsräumlichkeiten verfügen, welche ein betreutes Alterswohnen ermöglichen. Zudem wird gewährleistet, dass die Möglichkeit, sich um Alterswohnungen zu bewerben, nicht eingeschränkt ist und ausschliesslich betagte Menschen von dem Angebot profitieren können.

Mit Abs. 5 werden die Bestimmungen für den Freihaltebereich vor dem Viadukt festgelegt. Weiter wird bestimmt, wie das Gebiet künftig genutzt werden kann.

8.4.2 Uferschutzzone

Uferschutzzonen werden überlagernd oder als Grundzone festgelegt. Für beide Arten gilt die gleiche Bestimmung im Zonenreglement. Der § 46 Abs. 3 (RBV) erlaubt das Einbeziehen von in der überlagernden Uferschutzzone liegenden Parzellenteilen bei der Berechnung der baulichen Nutzung. Dies ist der einzige Unterschied zwischen überlagernder Fläche und Grundnutzung.

8.4.3 Gefahrenzonen

Die Bestimmungen der Gefahrenzonen wurde vom Musterreglement des Kantons übernommen. Zudem wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung der Abs. 2 (grundsätzliches Bauverbot in Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung) ergänzt.

8.4.4 Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone «Pfarrkirche St. Georg» wird festgelegt. Die Bestimmungen sollen bei Bodeneingriffen dazu führen, das potenzielle archäologischen Funde ungeschmälert erhalten werden können.

8.4.5 Aussichtsschutzzone

Die Aussichtsschutzzone bezweckt, dass die Sicht auf den historischen Ortskern und das imposante Bahnviadukt vollumfänglich frei bleibt.

8.4.6 Mobilfunkanlagen

Der Gemeinde ist es wichtig, dass bei der Standortwahl für Mobilfunkanlagen nach einer Priorisierung vorgegangen wird. Aus diesem Grund wurde eine neue Zonenreglementsbestimmung geschaffen, in welcher eine Priorisierung ersichtlich ist. Nach dieser sind Mobilfunkanlagen in erster Priorität in Gewerbezonen und in zweiter Priorität in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu erstellen. Das Erstellen von Mobilfunkanlagen in anderen Zonen bleibt möglich, sofern kein Standort in den zu priorisierenden Zonen möglich oder sinnvoll ist.

8.4.7 Geschützte Naturobjekte

Die Objekte bezwecken den Erhalt und die Aufwertung besonders wertvoller Strukturen sowie den Schutz und die Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und die Sicherung deren Lebensräume. Spezifische Schutz- und Pflegevorgaben sind für jedes Naturobjekt auf Grundlage des Naturinventars verbindlich festgelegt worden.

8.4.8 Reklamen

Die Bestimmungen zu Reklamen wurden insofern verschärft, als dass sie sich harmonisch einfügen und das Orts- und Strassenbild nicht stören dürfen. Alle dauernden Reklamen sind bewilligungspflichtig.

8.5 Definition und Berechnungsarten

Die nachfolgenden Bestimmungen sind grösstenteils aus der Umsetzung der IVHB entstanden oder aufgrund derer angepasst worden.

8.5.1 Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (gemäss § 47 IVHB, RBV) ersetzt die bisher verwendete Bebauungsziffer (Art. 7.3). Die ÜZ ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Mit der neuen Regelung wird keine grosse Praxisänderung notwendig.

8.5.2 Bruttogeschossfläche

Die Bruttogeschossfläche der Hauptbauten wird lediglich in der Kernzone verwendet. Dort sind Baubereiche mit entsprechenden maximalen Bruttogeschossflächen festgelegt.

8.5.3 Grünziffer

Das bisherige Zonenreglement wies bereits eine Grünziffer für die Gewerbezone auf. Mit der Umsetzung der IVHB wird die Ziffer auch auf die Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen ausgeweitet. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Damit wird bezweckt, dass mindestens ein minimaler Anteil der Parzellen unversiegelt und begrünt gehalten wird.

8.5.4 Anrechenbare Grundstücksfläche

Im bisherigen Reglement wird von der massgebenden Parzellenfläche gesprochen. Gemäss IVHB wird nun der einheitliche Begriff der anrechenbare Grundstücksfläche genutzt, bei der Berechnung der Ziffer ändert sich jedoch nicht.

8.5.5 Vollgeschosse

Vollgeschosse werden neuerdings reglementiert. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.

8.5.6 Untergeschosse

Im aktuellen Zonenreglement können Untergeschosse (resp. alt Sockelgeschosse) bis zu einer Höhe von 3.0 m (WG2) über das gewachsene Terrain herausragen. Um zu verhindern, dass Untergeschosse in

ebenem Gelände zu hoch werden, wird neu festgelegt, dass sie im Mittel höchstens 0.8 m über das gewachsene Terrain hinausragen dürfen. Aus diesem Grund werden Zonenanpassungen notwendig (vgl. Kapitel 8.1).

8.5.7 Dachgeschosse

Neu wird definiert, dass die Kniestockhöhe von Dachgeschossen das zulässige Mass von 1.2 m nicht überschreiten darf, ansonsten wird es als Vollgeschoss gezählt.

8.5.8 Attikageschosse

Attikageschosse werden neu dem Reglement hinzugefügt. Es sind auf Flachdächer aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Sie dürfen nur einen Teil der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, um nicht selbst als Vollgeschoss zu gelten.

8.5.9 Kniestockhöhe

Die Messweise der Kniestockhöhe wird in einem separaten Paragraphen behandelt. Sie ist definiert als der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

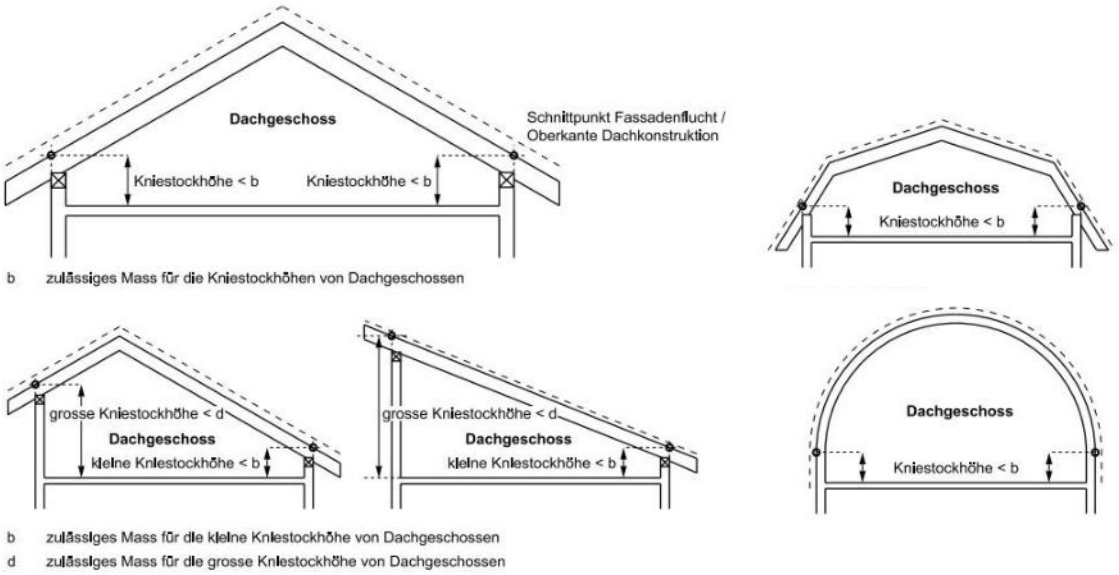


Abb. 44: Visualisierung der Kniestockhöhe (Quelle: IVHB)

8.5.10 Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird neuerdings als grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie definiert. Somit werden die ehemaligen Sockelgeschosshöhen in die Fassadenhöhe miteinberechnet. Damit die bestehenden Bauten auch weiterhin den Zonenvorschriften entsprechen, wird diese maximale Sockelgeschosshöhe zur maximalen Fassadenhöhe zugerechnet (vgl. Kapitel 8.1).

8.5.11 Fassadenflucht

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen: Haupt- und Vordächer bis 1 m; offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Fassadenlänge ausmachen, bis 1.00 m; andere Bauteile bis 0.50 m.

8.5.12 Fassadenlinie / Projizierte Fassadenlinie

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie der Fassadenflucht und dem massgebenden Terrain. Die Projizierte Fassadenlinie ist wiederum die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

8.5.13 Massgebendes Terrain

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Dieser ist für die Bemassung der Fassaden und Gebäudehöhen massgebend.

8.5.14 Gebäudehöhe

Auch die Gebäudehöhe wurde bisher ab der Oberkante der Sockelgeschossdecke gemessen. Aus diesem Grund wird auch hier die ehemalige Sockelgeschosshöhe und die ehemalige Gebäudehöhe addiert.

8.5.15 Gebäudelänge

Der Reglementseintrag zur Messweise der Gebäudelänge wurde aufgrund der IVHB in der Formulierung angepasst. Inhaltlich ändert sich nichts, weshalb die Gebäudelängen in den einzelnen Zonen nicht angepasst wurden.

8.5.16 Klein- und Anbauten

Mit der IVHB wird nicht mehr von Nebenbauten und Garagen gesprochen, sondern Klein- und Anbauten. Kleinbauten sind dabei freistehende Gebäude und Anbauten mit anderen Gebäuden zusammengebaute Bauten. Die Fläche von Anbauten sind mit der Überbauungsziffer geregelt. Aus diesem Grund wurde diese gegenüber der Bebauungsziffer leicht angehoben, damit die bestehenden Bauten den Zonenbestimmungen auch weiterhin entsprechen. Die Fläche von Kleinbauten ist im § 57 IVHB RBV geregelt. Spezielle Abmessungen werden zusätzlich in den jeweiligen Vorschriften der Nutzungszone festgelegt.

8.6 Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

8.6.1 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung

Die Maximalwerte in Abweichung zu den heutigen Zonenvorschriften wurden so angepasst, dass die Überbauungsziffer jeweils 5 % grösser als die Bebauungsziffer ist. Mit diesen Werten wird, aufgrund der Änderungen durch die IVHB, eine Vergleichbare Bebauung ermöglicht, wie mit den derzeitigen Werten.

Die Gebäudehöhe wird ebenfalls aufgrund der geänderten Messweise um 0.5 m angehoben.

8.6.2 Lärmempfindlichkeitsstufen

Bisher waren die Lärmempfindlichkeitsstufen in einem separaten Plan geregelt. Neu werden sie in den Zonenvorschriften festgelegt. Die Stufe wird durch die Zonierung bestimmt.

8.6.3 Vogelschutz

Die Bestimmungen zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln an Glasflächen wurden ergänzt.

9 Bestandteile der Revision Strassennetzplan

9.1 Sammelstrassen

Die Arbeitsgruppe hat entschieden, keine Sammelstrassen festzulegen. Auch im bisherigen Strassennetzplan wurde diese Kategorie nicht verwendet und aufgrund der verhältnismässig kurzen Wege scheint dieser Entscheid nach wie vor sinnvoll. Die topographischen Verhältnisse haben zudem mancherorts für vergleichsweise schmale Strassen gesorgt, deren Ausbaustandards keiner Sammelstrasse entsprechen würden.

9.2 Erschliessungsstrasse

Die Überprüfung des Strassennetzplans hat zur Erkenntnis geführt, dass die Kategorisierung Strassen aufgrund ihrer Netzfunktionen angebracht ist. Der südliche Anschluss des Mühlackers und der obere Abschnitt des Kamberwegs weisen als einzige Erschliessungsstrassen nicht die im Strassenreglement geforderten 4.0 m Breite als Ausbaustandard auf. Beim Mühlacker wird auf eine Herabstufung abgesehen, da die Netzfunktion der Strasse denen einer Erschliessungsstrasse entsprechen. Beim Kamberweg wird der obere Abschnitt auf das Niveau Erschliessungsweg herabgestuft (Abb. 42 links).

Bei der Parzelle Nr. 245 wurde festgestellt, dass sie bisher nicht an das kommunale Strassennetz angeschlossen war. Mit der Festlegung einer Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 449 wird dies nachgeholt (Abb. 42 Mitte).

Entlang des Bahnwegs führte bis anhin ein Erschliessungsweg. Um auch an diesem Punkt die Hierarchie zu gewährleisten, wird der letzte Abschnitt in eine Erschliessungsstrasse hochgestuft. Damit findet die Einmündung der Erschliessungsstrasse ausserhalb der Bauzone in die Kantonsstrasse eine Fortführung innerhalb der Bauzone (Abb. 42 rechts).



Abb. 45: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Strassennetzplan

9.3 Erschliessungsstrasse ausserhalb Bauzone

Der Strassennetzplan wurde um die Strassen ausserhalb der Bauzonen erweitert. Damit können die Rechten und Pflichten auch ausserhalb des Siedlungsgebiets reglementarisch festgelegt werden und die Aufgabenverteilung geklärt werden. Zudem werden so die Höfe und OeWA-Zonen in der Landschaft erschlossen.

9.4 Erschliessungsweg

Die Erschliessungswege gemäss aktuellem Strassennetzplan wurden überprüft. An der Grenze zum Zonenplan Landschaft und/oder zu den umliegenden Gemeinden wurden auf dem Plan Erschliessungswege vorgefunden, die in der Realität noch nicht ausgebaut wurden und deren Umsetzung in den nächsten 15 Jahren nicht geplant ist. So fallen die Erschliessungswege auf den Parzellen Nrn. 74 (teilweise), 250, 445 und 448 weg. (Abb. 43 links)

Der Erschliessungsweg über die Parzelle Nr. 265 zur Parzelle Nr. 561 ist bisher nicht realisiert worden. Die Parzelle Nr. 265 erschliesst direkt über den Kamberweg, dementsprechend würde der Erschliessungsweg lediglich die Parzelle Nr. 561 erschliessen, welche rechtlich bereits ebenfalls über den Kamberweg erschlossen ist. Daher ist es nicht Aufgabe der Gemeinde eine weitere Erschliessungsmöglichkeit anzubieten. Bei einer Bebauung der Parzelle Nr. 561 ist die Feinerschliessung von der Bauherrschaft zu erstellen. (Abb. 43 Mitte)

Im Gewerbegebiet waren die Parzellen Nrn. 297 und 437 zusätzlich mit einem Erschliessungsweg an das kommunale Netz angeschlossen. Das wird in der Revision bereinigt, da die Festlegung einer Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 433 ausreichend ist. Der Erschliessungsweg über den Homburgerbach wird nur privat genutzt. (Abb. 43 rechts)

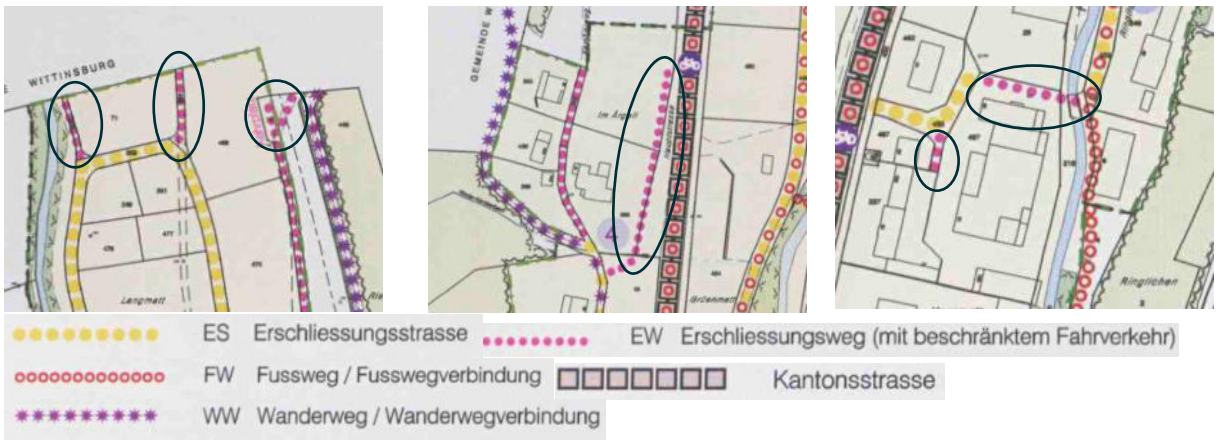


Abb. 46: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Strassennetzplan

9.5 Fussweg / -verbindungen

Das Fusswegnetz der Gemeinde soll den Langsamverkehr fördern, indem es eine sichere Verbindung zwischen unterschiedlichen Punkten im Dorf ermöglicht, es wird zusammen mit den Wanderwegen ein lückenloses Wegnetz angestrebt. In den folgenden Abschnitten wird begründet, weshalb gewisse Fusswege / -verbindungen trotzdem nicht aus dem bestehenden Strassennetzplan übernommen werden.

Die Fusswegverbindung zwischen der westlichen und östlichen Langmattstrasse (Parzellen Nrn. 72 und 586) wird nicht übernommen. Der Fussweg besteht nicht und er kommt im Gewässerraum zu liegen. Grundsätzlich sind neue Bauten und Anlagen ausserhalb des Gewässerraums zu realisieren. (Abb. 44 links)

Auf die erneute Festlegung eines Fusswegs zwischen dem Hohrainweg und dem Bahnhof wird verzichtet. Diese Verbindung wurde bis heute nicht realisiert und es ist dazu auch kein Bedarf erkennbar. Eine Realisierung ist aufgrund der steilen Verhältnisse sehr aufwändig und der Fussweg würde durch Wald im Zonenplan Landschaft verlaufen. (Abb. 44 Mitte)

Die Fusswegverbindungen über das Schulgelände sind auch ohne eine Festlegung im Strassennetzplan gesichert. Eine sichere Verbindung für Schulkinder zur Langmattstrasse wurde durch das Erstellen von Trottoirs entlang der Kantons- und Langmattstrasse ermöglicht. Die Zeitersparnis gegenüber einer neuen Bachquerung weiter nördlich wiegt den Aufwand nicht auf. Zudem wurde entlang des Sportplatzes ein Hag erstellt, der unteranderem dazu dient, aus Sicherheitsgründen die Kinder davon abzuhalten, an den Bach zu gehen. Eine Wiederaufnahme der Fussgängerverbindung in den neuen Strassennetzplan würde falsche Signale senden und ist nicht im Sinne der Gemeinde. Auch der Gewässerraum erschwert die Argumentation für eine Fussgängerbrücke. (Abb. 44 rechts)



Abb. 47: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Strassennetzplan

Der Fussweg über die Parzelle Nr. 354 nach Wittinsburg hoch wird nicht übernommen. Der alte Wanderweg führt über Privatland und soll nicht mehr genutzt werden. Die Gemeinde hat daher entschieden, dass der Fuss- und Wanderweg über den Kamberweg geführt wird. Es wurde dort bereits eine gut ausgebaute und beleuchtete Verbindung hoch nach Wittinsburg erstellt und es soll in Zukunft nur noch dieser Weg unterhalten werden. (Abb. 45 links)

Es wurden alle Fusswegverbindungen im Perimeter der Siedlung analysiert, damit zusammen mit den Wanderwegen ein lückenloses Netz entsteht. Aus diesem Grund wurde auf gewissen Erschliessungsstrasse eine Fusswegverbindung überlagernd festgelegt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, diese übergeordneten Strassen verkehrsberuhigt oder mit Trottoir auszugestalten. (Abb. 45 Mitte)

Der Fussweg nach Buckten besteht und wird genutzt. Auch er kommt teilweise im Gewässerraum zu liegen. Es handelt sich jedoch lediglich um einen Trampelpfad. Eine Belagsanpassung resp. ein Ausbau ist nicht geplant. Der Fussweg soll innerhalb seines Bestands beibehalten werden. Es ist der Gemeinde bewusst, dass bei einem Ausbau eine Verlegung geprüft werden muss. (Abb. 45 rechts)

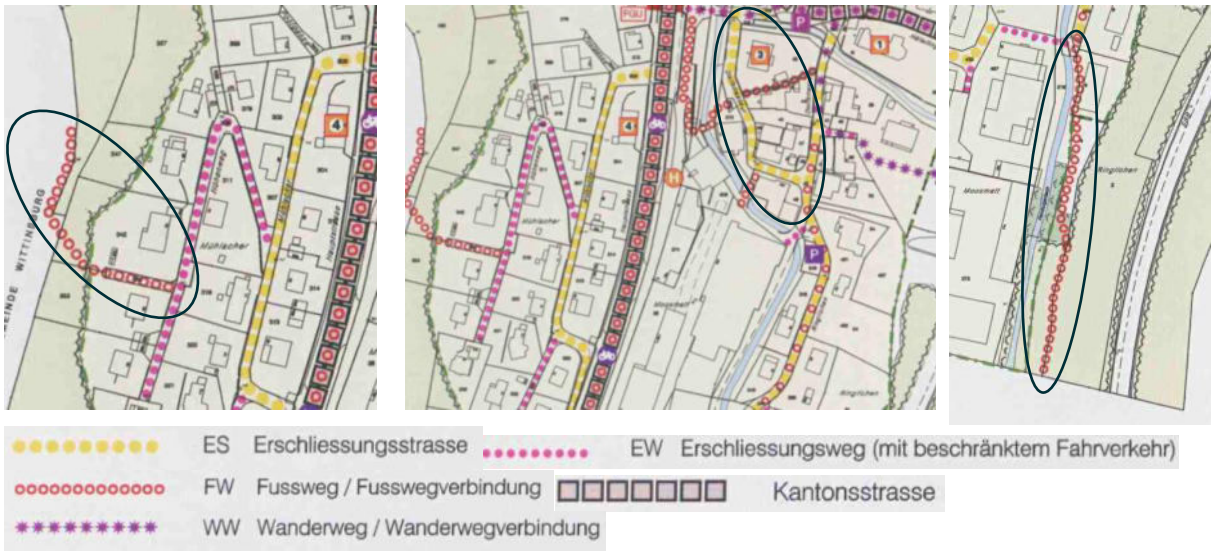


Abb. 48: Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Strassennetzplan

9.6 Öffentlicher Parkplatz

Parkplätze sind als orientierende Einzelobjekte erfasst und bilden die heutige Situation ab. Die öffentlichen Parkplätze wurden beibehalten, wenn sie tatsächlich als solche genutzt werden könnten. Mit der Überarbeitung fällt der öffentliche Parkplatz im Norden auf der Gewässerparzelle Nr. 222 weg, da das steile Uferbord eine solche Nutzung nicht zulässt und die Situierung aufgrund der peripheren Lage ungeeignet ist.

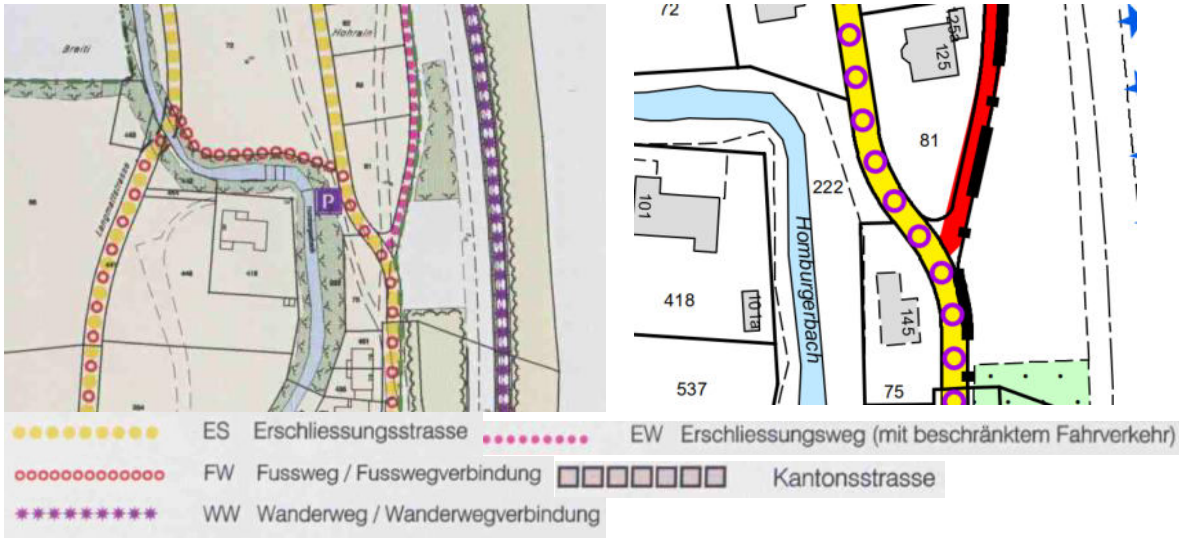


Abb. 49: Ausschnitt aus dem revidierten Strassennetzplan

9.7 Private Erschliessung

Als orientierende Inhalte wurden private Erschliessungsstrassen in den Strassennetzplan aufgenommen. Diese Kategorie bezeichnet Strassen, die in privatem (Mit-)Eigentum sind und als solche die Bauparzellen erschliessen. Die Gemeinde hat kein Interesse daran, diese Strassen in das Gemeindeeigentum zu übernehmen. Sie werden trotzdem im Strassennetzplan dargestellt, weil sie für die angrenzenden Parzellen für deren Erschliessung wichtig sind. Einige dieser Strassen sind gänzlich neu im Strassennetzplan und die folgenden wurden aus anderen Kategorien umgewandelt:

Die Fusswegverbindung über den Homburgerbach wird nicht in den revidierten Strassennetzplan übernommen. Die Verbindung führt über private Parzellen (Nrn. 49 und 373), es liegen Geh- und Fahrrechte auf den Parzellen und der Brücke, jedoch sollen diese grundsätzlich nur von den Berechtigten genutzt werden. Aus diesem Grund wird der Bachübergang als private Erschliessung in den neuen Strassennetzplan übernommen. (Abb. 47 links)

Die etwas weiter südlicher liegende Brücke war bisher als Erschliessungsweg im Strassennetzplan vorhanden. Der Übergang wird jedoch lediglich von den Gewerbetreibenden des anschliessenden Gewerbegebiets genutzt und er hat daher keine lokale Netzfunktion. (Abb. 47 links)

Ebenfalls keine lokale Netzfunktion hat auch das Anmerkungsgrundstück Nr. 370. Es fungiert zur privaten Erschliessung der Parzelle Nr. 31 und wird aus diesem Grund nicht mehr als Erschliessungsweg, sondern als private Erschliessung gehandelt. (Abb. 47 Mitte)

Bereits im noch rechtskräftigen Strassennetzplan wurde die Erschliessung der Parzellen Nrn. 543, 544, 545 und 546 angedacht. Im Plan wurde mit Massnahme 2 eine privatrechtliche Erschliessung vorgegeben. Durch die Abparzellierung einer Erschliessungsparzelle wurde diese Massnahme umgesetzt. Die Parzelle wird als private Erschliessung in den revidierten Zonenplan aufgenommen. (Abb. 47 rechts)



Abb. 50: Ausschnitte aus dem revidierten Strassennetzplan

9.8 Private Hoferschliessung

Zur orientierenden Kategorie «private Hoferschliessung» wurden Strassenparzellen gezählt, die in Privatbesitz sind und die Höfe ausserhalb der Bauzone erschliessen.

9.9 Wanderwege

Die Wanderwege wurden vom kantonalen Datensatz übernommen und kategorisiert in «Wanderweg» und «Wanderweg mit Hartbelag ausserhalb Bauzone». Diese Unterscheidung wurde vorgenommen, da es gemäss KRIP V 3.2 längerfristig kantonales Ziel ist, Wanderwege ausserhalb der Bauzone möglichst über Wege ohne Hartbelag zu führen.

9.10 Historische Verkehrswege

Gemäss den Planungsanweisungen V 3.4 im KRIP haben die Gemeinden den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit viel Substanz» und «mit Substanz» als orientierenden Inhalt in ihre Strassennetzpläne aufzunehmen. Die Gemeinde kommt in der vorliegenden Planung diesem Auftrag nach.

Der KRIP V 3.2 weist die Gemeinden zudem an, historische Verkehrswege, die sich als Wanderwege eignen, als solche in den Strassennetzplan aufzunehmen. In Rümlingen betrifft dies einen kurzen Abschnitt ganz im Norden der Gemeinde (Parzelle Nr. 109) an der Grenze zu Gelterkinden.

9.11 Haltestellen öffentlicher Verkehr

Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wurden mit den Haltestellen bei der Mühle in Richtung Sissach und bei der Unterführung ergänzt.

9.12 Massnahmenkatalog

Der Massnahmenkatalog aus dem alten Strassennetzplan wurde überprüft und folgendermassen im revidierten Strassennetzplan und -reglement behandelt:

1. Wendeplätze: Bis heute war kein Bedarf für Wendeplätze vorhanden. Der Verkehrsfluss hat bisher gut funktioniert, weshalb von einer erneuten Festlegung abgesehen wird.
2. Privatrechtliche Erschliessung: Mit der Abparzellierung der Parzelle Nr. 377 ist diese Erschliessung sichergestellt → Massnahme streichen
3. Wanderwegverbindung ohne Hartbelag: Diese Massnahmen wurden teilweise schon umgesetzt. Die Massnahme wurde im Reglement § 4 aufgenommen → Massnahme streichen
4. Bauliche Massnahmen sorgfältig abstimmen: Beide Wege wurden im neuen Strassennetzplan nicht wiederaufgenommen → Massnahmen streichen

9.13 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Um die geplante Siedlungsentwicklung auf den Verkehr abzustimmen, ist abzuschätzen, welche Auswirkungen die Massnahmen auf den Verkehr haben können. Die ständige Wohnbevölkerung Rümlingens belief sich Ende 2023 auf 436 Personen.

Eine Zählstelle des kantonalen Tiefbauamts befindet sich an der Hauensteinstrase in Diepflingen. Ein Teil dieses Verkehrs wird also auch die Kantonsstrassen in Rümlingen genutzt haben. Der durchschnittliche Tagesverkehr betrug 2022 7'700 Fahrzeuge. Ein leichter Anstieg von einigen hunderten Fahrzeugen kann in den letzten Jahren beobachtet werden. In Rümlingen sind 2023 271 Fahrzeuge gemeldet gewesen. Damit sind ca. pro 1.5 Einwohnende ein Fahrzeug gemeldet. Das statistische Amt des Kantons erhebt auch die im öffentlichen Nahverkehr beförderten Personen. Für die Linie Sissach – Läufelfingen – Olten (S9, Linie 503) betrug dies 2022 322'000 Personen (ca. 880 Personen pro Tag). Alle Punkte von Interesse (Verwaltung, Kirche, Schule, Sportplatz) liegen im Dorfkern. Dieser ist dank dem ausgedehnten Fusswegnetz gut erreichbar. Andere Dienstleistungen (Gesundheit, Lebensmittel etc.) sind nicht in der Gemeinde vorhanden und müssen mit dem Auto / ÖV angefahren werden. Das Verkehrsaufkommen auf den Strassen und im ÖV zeigt, dass der Grossteil der Besorgungen mit dem Auto vorgenommen werden.

Die Bebauungsziffer wird geringfügig angehoben. Vergleicht man diese Anhebung mit den bestehenden Reserven ist dies in Bezug auf den Verkehr vernachlässigbar klein. Es hat sich gezeigt, dass die moderate Siedlungsentwicklung in Rümlingen sehr gut verträglich ist, mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen. Die geringfügige Anhebung wird keinen Einfluss darauf haben.

10 Bestandteile der Revision Strassenreglement

Das revidierte Strassenreglement wurde in seinem Aufbau gegenüber dem bestehenden kaum verändert. Die Inhalte wurden jedoch mit dem kantonalen Musterreglement abgeglichen und gegebenenfalls angepasst. Folgende Inhalte wurden aus dem Musterreglement nicht oder mit Abweichungen übernommen (Paragrafen ohne eine Anpassung werden nicht speziell erwähnt):

10.1 Allgemeine Bestimmungen

10.1.1 Organisation

Bestimmung wurde damit ergänzt, dass der Gemeinderat zur Vorberatung seiner Beschlüsse eine Kommission einsetzen kann.

10.2 Planung und Projektierung

10.2.1 Strassennetzplan

Die Tabelle der Ausbaustandards wurde aus dem bestehenden Reglement übernommen. Der Abs. 6 ist ebenfalls aus dem bestehenden Reglement übernommen worden, um zu erreichen, dass die bestehenden Strassen auch in Zukunft nicht an den Ausbaustandard angeglichen werden müssen.

10.2.2 Kreditbeschluss

Die Bestimmung stammt aus dem § 33 Abs. 1 des Musterreglements und ist umformuliert.

10.3 Bau, Ausbau und Korrektion

10.3.1 Beleuchtung

Der Absatz 1 wurden aus dem alten Reglement übernommen und ergänzt. Der Absatz 4 wurde neu erstellt. Die Bestimmung sichert, analog zum Winterdienst, dass private für die Beleuchtung zuständig sind.

10.3.2 Instandstellung

Die Formulierung wurde auf die des Musterreglements angepasst. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

10.3.3 Gestaltung von Freiflächen

Die Bestimmung wurde aus dem alten Strassenreglement übernommen.

10.4 Finanzierung

10.4.1 Verteilung Landerwerbskosten

Verweise wurden eingefügt.

10.4.2 Verteilung Baukosten

Die Formulierung und die Beitragsverteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft wurde angepasst. Zudem gilt im Unterschied zum Musterreglement eine andere Verteilung der Baukosten bei Neuanlagen und bei Korrektionen.

10.4.3 Beitragsverfügung

Die Beitragsverfügung wird in Absatz 1 so konkretisiert, dass beitragspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung Grundeigentümer ist. Die Höhe des Verzugszinses wird Absatz 3 definiert. Er berechnet sich aus dem Zinssatz für erste, variable Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank zuzüglich 2 %. Der errechnete Zinssatz kann jedoch 6 % nicht übersteigen.

10.5 Verwaltung und Benutzung der Strassen

10.5.1 Gesteigerter Gemeingebrauch

Die Gebühren für einen gesteigerten Gemeingebrauch werden auf zwischen CHF 100 und CHF 5'000 festgelegt.

10.5.2 Parkierungsgebühren

Die Bestimmung wurde angepasst und für die Umsetzung durch die Gemeinde etwas flexibler formuliert.

10.6 Beziehungen der angrenzenden Grundstücke zu den Verkehrsflächen

10.6.1 Übernahme von Privatstrassen

Die Formulierung wurde angepasst. Zudem ist die entschädigungslose Übernahme aus dem bestehenden Reglement übernommen worden.

10.6.2 Strassennamen, Gebäudenummern

Die Bestimmung aus dem Musterreglement nach der die Gemeinde Schilder zur Nummerierung von Gebäuden anbietet, wurde nicht übernommen.

10.7 Rechtspflege, Strafen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

10.7.1 Eröffnung von Verfügungen

Die Bestimmung wurde aus dem bestehenden Reglement übernommen.

10.7.2 Strafen

Der Zusatz aus dem Musterreglement «bis zu Fr. 1'000.-» wird nicht übernommen. Stattdessen wird das Bussgeld auf «bis zu CHF 5’000» festgelegt.

11 Planungsverfahren

11.1 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und des Strassennetzplans bestehend aus:

→ Zonenplan Siedlung
→ Zonenreglement Siedlung
→ Strassennetzplan
→ Strassenreglement Siedlung und Landschaft
→ Zughöriger Planungsbericht

wurden am 22.01.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 30.05.2024.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

11.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetztes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und des Strassennetzplans durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 23.01.2024 bis zum 01.03.2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

→ Zonenplan Siedlung
→ Zonenreglement Siedlung
→ Strassennetzplan
→ Strassenreglement Siedlung und Landschaft
→ Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 06 vom 22. Januar 2024 wie auch in den Rümlinger News vom Dezember 2023 und Januar 2024 und ab dem 22. Januar 2024 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 22.01.2024 in der Mehrzweckhalle eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Rümlingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 01.03.2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Alle eingegangenen Mitwirkungseingaben sowie eine Stellungnahme dazu, sind im separaten Mitwirkungsbericht einsehbar.

11.3 Beschlussfassung

Die Beschlussfassung steht noch bevor.

11.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Das öffentliche Planauflageverfahren steht noch bevor.

12 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Rümlingen

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Rümlingen, den _____

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

Beatrix Wullschleger Nicole Bürgin

Gemeinde Rümlingen
Kanton Basel-Landschaft

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan

Revision



Gemeinde Rümlingen (Quelle: ruemlingen.ch, 2022)

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00115

Datum
25.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Rümlingen, Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung **Jermann Ingenieure + Geometer AG** Altenmatteweg 1 4144 Arlesheim info@jermann-ag.ch +41 61 709 93 93 www.jermann-ag.ch
Projektleitung	Nadja Peter

Inhalt

1 Vorprüfungsverfahren 6
1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren 6

2 Kantonale Stellungnahme 7
2.1 Zonenplan Siedlung 7
2.1.1 Rechtsverbindlicher Planinhalt 8
2.1.2 Orientierender Planinhalt 13
2.2 Zonenreglement Siedlung 14
2.2.1 Ausnahmen, Abweichungen und Boni 14
2.2.2 Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren 15
2.2.3 Regelungsdichte 15
2.2.4 § 1 Zweck 15
2.2.5 § 3 Zoneneinteilung 16
2.2.6 Kapitel C. Wohnzonen 16
2.2.7 § 4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen / § 4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone 17
2.2.8 § 5.1 Hauptbauten 17
2.2.9 § 5.2 Klein- und Anbauten 18
2.2.10 § 5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 18
2.2.11 § 5.4 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 18
2.2.12 § 6.1 Dachgestaltung 18
2.2.13 § 6.3 Dachaufbauten 18
2.2.14 § 6.4 Dachflächenfenster 19
2.2.15 § 6.6 Begrünung von Flachdächern 19
2.2.16 § 6.7 Aussen-Antennen 20
2.2.17 § 9 Nutzungsart in der Kernzone 20
2.2.18 § 10 Architektonische Gestaltung 20
2.2.19 § 11 Richtpläne der Gemeinde 20
2.2.20 § 12 Gebäudekategorien in der Kernzone 21
2.2.21 § 12.1 Geschützte Bauten 21
2.2.22 § 12.2 Erhaltenswerte Bauten 24
2.2.23 § 12.3 Bauten mit Situationswert 24
2.2.24 § 12.4 Neu- oder Anbauten in Baubereichen 25

2.2.25 § 13.2 Bauteile auf dem Dach ... 26
2.2.26 § 13.3 Massvorschriften für Dachaufbauten ... 26
2.2.27 § 14 Freiräume in der Kernzone ... 26
2.2.28 § 14.1 Vorplatzbereich ... 26
2.2.29 § 14.2 Hofstattbereich ... 27
2.2.30 § 14.3 übrige Freiräume ... 27
2.2.31 § 14.4 Garagenrampen ... 28
2.2.32 § 15 Baugesuche in der Kernzone ... 28
2.2.33 § 16 Erforderliche Parkplätze ... 30
2.2.34 § 17.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen ... 30
2.2.35 § 17.3 Dächer ... 30
2.2.36 § 18 Zone für öffentliche Werke und Anlagen ... 30
2.2.37 § 19 Uferschutzzonen ... 32
2.2.38 § 20 Grünzonen ... 33
2.2.39 § 21 Gefahrenzonen ... 33
2.2.40 § 22 Gewässerraum ... 34
2.2.41 § 23 Archäologische Schutzzonen ... 34
2.2.42 § 25 Mobilfunkanlagen ... 35
2.2.43 § 28 Schutzbepflanzung ... 36
2.2.44 Kapitel G. Definition und Berechnungsarten ... 36
2.2.45 IVHB ... 36
2.2.46 § 32 Bruttogeschossfläche ... 37
2.2.47 § 33 Grünflächenziffer ... 37
2.2.48 § 34 Anrechenbare Grundstücksfläche ... 38
2.2.49 § 40 Fassadenhöhe ... 38
2.2.50 § 49 Umgebungsgestaltung ... 39
2.2.51 § 50.1 Quartierplanungen ... 39
2.2.52 § 50.2 Ausnahmeüberbauungen ... 39
2.2.53 § 52 Vogelschutz ... 40
2.2.54 § 53 Pflichtparkplätze ... 40
2.2.55 § 55 Wohnwagen und Wohnmobile ... 40
2.2.56 § 56 Kompostier- und Sammelstellen ... 41
2.2.57 § 57.3 Fachberatung ... 41
2.2.58 § 57.5 Aufhebung bisherigen Rechts / § 57.7 Rechtskraft ... 41

2.3 Strassennetzplan Siedlung und Landschaft 41
2.3.1 Rechtsverbindlicher Planinhalt 41
2.3.2 Orientierender Planinhalt 42
2.4 Strassenreglement 43
2.4.1 § 4 Strassennetzplan 43
2.4.2 § 5 Bau- und Strassenlinienplan 43
2.4.3 § 6 Baubewilligungspflichtige Strassen / § 7 Bauprojekt 43
2.4.4 § 8 Zeitpunkt der Erschliessung 44
2.4.5 § 17 Einleitung des Entschädigungsverfahrens / § 18 Entscheid des Enteignungsgerichts 44
2.4.6 § 22 Beleuchtung 44
2.4.7 § 23 Instandstellung 44
2.4.8 § 36 Beitragsverfügung 45
2.4.9 § 40 Gesteigerter Gemeingebrauch 45
2.4.10 § 41 Parkierungsgebühren 45
2.4.11 § 50 Strafen 45
2.5 Planungs- und Begleitbericht 46
2.5.1 Kapitel 4 46
2.5.2 Kapitel 7 Bestandteile der Revision Zonenplan Siedlung 47
2.5.3 Kapitel 8 Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung 54
2.5.4 Anhang 55
2.6 Naturinventar / Inventarplan 55
2.7 Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung 56

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	bog	20.06.2024	Entwurf
02	pen	14.03.2025	Überarbeitung

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und des Strassennetzplans bestehend aus:

→ Zonenplan Siedlung
→ Zonenreglement Siedlung
→ Strassennetzplan
→ Strassenreglement
→ Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 22.01.2024 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 30.05.2024.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Zonenplan Siedlung

Stellungnahme vom **30.05.2024**

Parzelle Nr. 74

Zwingende Vorgabe	Im nördlichsten Teil dieser Parzelle wurde zwar keine Grundnutzung, aber eine überlagernde flächige Nutzung (geschütztes Naturobjekt Wi 1) festgelegt. Gemäss Bau- und Strassenlinienplan (BSP) «Hohenrain/Langmatt (58/eBS/2/0 bzw. 58/BSP/2/1) handelt es sich bei der Parzelle um eine Verkehrsfläche. Damit auf diesem Teil der Parzelle das geschützte flächige Naturobjekt Wi 1 festgelegt werden kann, ist gleichzeitig der BSP entsprechend anzupassen (Strassenlinien).
Stellungnahme	Die Grünzone wurde um die Fläche des Naturobjekts auf die Parzelle Nr. 74 ausgeweitet. Es entsteht ein Widerspruch zum geltenden Bau- und Strassenlinienplan. Dies wird als Pendenz aufgenommen. Es ist aufgrund der Planbeständigkeit nicht zielführend, diesen BSP mit der Revision zu mutieren, da die Gemeinde im Nachgang zur Zonenplanrevision die Bau- und Strassenlinien in einer gesamthaften Revision über das gesamte Gemeindegebiet kontrollieren und anpassen möchte.

Zonenfestlegung vs. Strassenlinie

Zwingende Vorgabe	Die Zonenfestlegungen sind mit den rechtskräftigen, bestehenden Bau- und Strassenlinienpläne abzugleichen. Allenfalls sind BSPs zu mutieren. Beispielsweise sind Widersprüche im Gebiet Mühlacker (Parzellen Nrn. 354, 466, 379, 319) vorhanden.
Stellungnahme	Dies ist der Gemeinde bewusst. Bereits heute bestehen zwischen den rechtsgültigen Planungsdokumenten und den BSPs stellenweise Widersprüche. Von einer Mutation der BSPs wird im Rahmen dieser Planung jedoch zu Gunsten einer gemeindeübergreifenden Betrachtung (exkl. Dorfkern) abgesehen. Eine Pendenzenliste liegt der Gemeinde vor.

Parzellen Nrn. 267, 511 und 334

Zwingende Vorgabe	Wie im vorgenannten Punkt ist auch die Situation im Bereich der Abzweigung Mettenbergstrasse/Bahnweg von der Häfelfingerstrasse zu überprüfen. Wir empfehlen, die Zonenabgrenzung an die tatsächliche Gegebenheit bzw. die Parzellengrenze anzupassen (wobei die Parzellengrenze nicht mit der tatsächlichen Gegebenheit übereinstimmt?).
Stellungnahme	Die Zonengrenze wird auf die Parzellengrenze angepasst.

Parzelle Nr. 21, vom Kamberweg abzweigender Fussweg nach Wittinsburg

Zwingende Vorgabe	Der Weg – wie auch ein Teil der Parzelle Nr. 20 – ist weder Inhalt des Zonenplans Landschaft noch Inhalt des Zonenplans Siedlung. Die Situation ist im obigen Sinne zu überprüfen. Es ist eine zweckmässige Nutzungszone festzulegen.
Stellungnahme	Beide genannten Flächen liegen im Perimeter des Zonenplans Landschaft. Es gibt keine Lücke zwischen den beiden Planungsinstrumenten. Möglicherweise wurde die statische Waldgrenze, welche ansonsten der Perimetergrenze entspricht, als Grenzlinie gelesen. Es wird daher keine Anpassung vorgenommen.

2.1.1 Rechtsverbindlicher Planinhalt

Wohnzone W2, Parzelle Nr. 31

Zwingende Vorgabe	Die Parzelle wird gemäss Ausführungen auf S. 13 des Anhangs zum Planungsbericht in den nächsten 15 Jahren offenbar weder benötigt, erschlossen noch überbaut. Im Sinne der Ausführungen zu den Kapiteln 7.1.1 und 4.3.1 des Planungsberichts ist deren Zuweisung zu einer Nichtbauzone zu prüfen.
Stellungnahme	Die Zuweisung der Parzelle Nr. 31 zur Nichtbauzone wird im Sinne der Ausführungen zu den Kapiteln 7.1.1 (Bauzonendimensionierung) und 4.3.1 (ISOS) geprüft. Im neu erstellten Kapitel 7.1.1.1 Erweiterte Interessensabwägung zum ISOS kann nachgelesen werden, aus welchen Gründen die Gemeinde entschlossen hat, die Erhaltungsziele a des ISOS nicht in ihrer Zonenplanung umzusetzen. Die Parzelle Nr. 31 eignet sich aus folgenden Gründen für eine Überbauung: - Statische Waldgrenze - Starkes Gefälle aber kann mit entsprechenden baulichen Massnahmen trotzdem genutzt werden (vgl. Parzelle Nr. 482) - Erschlossen - Sehr eingeschränkt landwirtschaftlich Nutzbar - Aufgrund des Walds trotz Nähe zur Bahnlinie vor dessen Lärm geschützt

Wohn-/Geschäftszone WG 3, Parzelle Nr. 561

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen ebenfalls auf die Ausführungen zu den Kapiteln 7.1.1 und 4.3.1 des Planungsberichts und um die Prüfung einer zumindest teilweisen Zuweisung (z. B. nördlicher Teil) zu einer Nichtbauzone.
Stellungnahme	Eine erweiterte Interessensabwägung für die Parzelle Nr. 561 (Kapitel 7.11) hat ergeben, dass der Verbleib in der Bauzone gerechtfertigt ist.

Kernzone, übrige Freiräume

Zwingende Vorgabe	Es ist nicht nachvollziehbar, welche Funktion der Zusatz «übrige Freiräume» hat. Der Planungsbericht gibt leider keine Auskunft, warum diese als «übrige

Freiräume» bezeichnet werden. Unseres Erachtens und im Sinne der Ausführungen in Kapitel 7.3 des Planungsberichts ist dies schlicht und einfach als «Kernzone» zu bezeichnen, auch wenn darin «nur» Kleinbauten zulässig sind. Der Begriff «übrige Freiräume» ist zu streichen.

Stellungnahme Es wird das Kapitel 7.3 ergänzt, sodass die Funktion hinter den «übrigen Freiräumen» (neu Freihaltebereich) nachvollziehbar wird.

Kernzone, erhaltenswerte Bauvolumen / geschützte Bauten unter kommunalem Ortsbildschutz

Zwingende Vorgabe Gemäss § 12 Zonenreglement Siedlung (ZRS) sind die Bauten der Kernzone in die drei Kategorien «geschützte Bauten», «erhaltenswerte Bauten» und «Bauten mit Situationswert» eingeteilt. Im Zonenplan sind die identischen Begriffe zu verwenden. Die Legende ist entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Die Legende im Zonenplan wird angepasst.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, 1 Friedhof

Zwingende Vorgabe Bekanntlich nimmt der Bedarf nach Friedhofplätzen laufend und stark ab. Somit ist eine «richtige» Bedarfsanalyse der OeWA-Zonen als Teil der umfassenden Interessenabwägung (vgl. Ausführungen zu Kapitel 4.3.1 des Planungsberichts [Kapitel 2.5.1]) unumgänglich. Ohne Bedarfsanalyse, umfassende Interessenabwägung und Begründung kann dieser Teil der Parzelle Nr. 37 nicht erneut als OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Friedhof» festgelegt werden.

Stellungnahme Eine erneute Überprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde keinen Bedarf für mehr Friedhofsflächen hat. Die OeWA-Zone wird mit der Zweckbestimmung «Freihaltebereich» versehen.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, 4 Verein

Zwingende Vorgabe Was ist mit der Zweckbestimmung «Vereine» gemeint?

Stellungnahme Die Räumlichkeiten in der Gemeindeverwaltung stehen auch den ansässigen Vereinen zur Verfügung.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, 7 und 10 Parkierung

Zwingende Vorgabe Langfristig betrachtet macht die Festlegung von Parkierungsflächen innerhalb oder teilweise innerhalb des Gewässerraums und in einem Bereich, in dem eigentlich die Voraussetzungen für das Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation zu schaffen sind, keinen Sinn. Während es sich bei Nr. 7 um bestehende öffentliche Parkplätze handelt, wird Nr. 10 (Parzelle Nr. 248) heute augenscheinlich privat und nicht zur öffentlichen Parkierung genutzt. Die östliche Hälfte ist gemäss Orthofoto zudem von Vegetation bedeckt.

Die Zonenzuweisung/Zweckbestimmung ist zu überprüfen. Für Nr. 7 ist im Planungsbericht zumindest eine Begründung/Zukunftsplanung bezüglich Parkierung zu ergänzen (vgl. auch Ausführungen zu Kapitel 7.5.1 des Planungsberichts). Bei Nr. 10 ist aufgrund der hälftigen «Belegung» mit dem Gewässerraum eine neue OeWA-Nutzung «Parkierung» hingegen gar nicht umsetzbar. Dort ist eine geeignete (und gewässerraumkonforme) Nutzungszone festzulegen.

Stellungnahme

Die Parzelle Nr. 248 wird einer Grünzone/Uferschutzzone (im Bereich des Gewässerraums) zugewiesen.

Die Parzelle Nr. 53 wird zur öffentlichen Parkierung genutzt. Die Parkplätze sind wichtig für die Besucher der Kirche und Gemeindeverwaltung.

Hinweis

Diesbezüglich ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Die Ausscheidung einer Uferschutzzone entlang der Parzelle Nr. 248 wird explizit begrüsst. Allerdings ist sie in vorliegender Form (der Parzellengrenze folgend) aus gewässerräumlicher Sicht nicht zweckdienlich. Vielmehr sollte sie dem Gewässerraum entsprechen. Und zumindest sollten auf der Gewässerparzelle (Nr. 218) langfristig die Voraussetzungen für das Entstehen einer naturnahen Ufervegetation geschaffen werden.

Stellungnahme

Bezüglich der Parzelle Nr. 248 vgl. vorhergehende Stellungnahme.

Auf der Parzelle Nr. 218 wird durch die Festlegung einer Uferschutzzone die Voraussetzungen geschaffen, dass längerfristig eine naturnahe Ufervegetation entstehen kann (§ 17 Abs. 4 ZRS).

Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA, 11 betreutes Wohnen

Zwingende Vorgabe

Vgl. Kapitel 2.2.36

Stellungnahme

Vgl. Kapitel 2.2.36

Uferschutzzone

Zwingende Vorgabe

Die Definition von Uferschutzzonen muss sich nicht an Parzellengrenzen orientieren, sondern ist gemäss Naturinventar zu übernehmen, wenn nicht nachvollziehbar begründet werden kann, weshalb vom Inventar abgewichen wird. Dies betrifft z. B. Bereiche auf den Parzellen Nr. 25 und 59, welche bereits heute eine Bestockung aufweisen.

Stellungnahme

Im Bereich der Parzelle Nr. 25 wurde eine überlagernde Uferschutzzone festgelegt. So ist die bestockte Fläche nun in einer Uferschutzzone.

Die Uferschutzzone der Parzelle Nr. 59 wurde angepasst. Es wurde jedoch für die Konstruktion nicht auf die Geometrie aus dem Naturinventar, sondern auf die Bodenbedeckungskanten der AV zurückgegriffen.

Baubereich für Neu- und Anbauten

Zwingende Vorgabe

In der Kernzone werden Baubereiche für Neu- und Anbauten mit spezifischen BGFH festgelegt. Dagegen wäre grundsätzlich nichts einzuwenden. Allerdings überlagern diese Baubereiche für Neu- und Anbauten die bereits die Kernzone überlagernden Hofstattbereiche, in denen lediglich eine Bebauung von maximal 5 % des Hofstattbereichs zulässig ist. Der Baubereich für Neu- und Anbauten steht somit im Widerspruch zum Hofstattbereich, dessen Charakter als Grüngürtel durch die bauliche Nutzung nicht zerstört werden darf (§ 14.2 Abs. 1 ZRS).

Stellungnahme

Die Nebenbauten werden weiterhin über den Hofstattbereich geregelt, da sie in der gesamten Hofstatt platziert werden dürfen. Natürlich soll eine Erstellung von Nebenbauten auch im Baubereich möglich sein. Eine solche Legung wäre sogar wünschenswert, da dadurch eine Bündelung der Bauten erfolgt.

Die Überlagerung von Baubereichen mit dem Hofstattbereich ist in diversen anderen Gemeinden ebenfalls so umgesetzt und wird nicht angepasst.

Bis auf den Baubereich auf Parzelle Nr. 37 handelt es sich um Baubereiche für bauliche Erweiterungen. Darin sind lediglich an die Hauptbauten angebaute Erweiterungen möglich. Dadurch wird die Charakteristik des Hofstattbereichs nicht zerstört. Zur besseren Differenzierung werden die beiden Arten von Baubereichen in Plan und Reglement unterschieden.

Weiter sollen solange der Baubereich nicht genutzt wird, resp. die Teile des Baubereichs, welche nicht genutzt werden, die Bestimmungen der Hofstatt gelten. Daher ist aus unserer Sicht eine Überlagerung sinnvoll.

Zwingende Vorgabe

Grundsätzlich gilt: Innerhalb der Hofstatt Baubereiche auszuscheiden, widerspricht diametral der Charakteristik der Hofstatt als kultivierter Frei- und Grüngürtel angrenzend an die Hauptbauten. Diese Grünräume dienen heute der Erholung. Hofstattbereiche sind daher überwiegend als Grün- und Freihalteflächen zu erhalten bzw. zu gestalten. Um dies zu gewährleisten, sollen nicht mehr als 5 % des Hofstattbereichs überbaut werden.

Stellungnahme

Es wird nicht auf diese Forderung eingetreten. In diversen anderen Gemeinden sind Baubereiche in den Hofstattbereichen vorhanden. Ein Verbot von baulicher Entwicklung der Dorfkerne resp. Hofstattflächen ist kontraproduktiv. Durch eine Überlagerung mit Hofstattfläche wird erreicht, dass ein Frei- und Grüngürtel erhalten bleiben. In punktuell festgelegten Bereichen ist eine Überbauung möglich. Dies war bereits in den vergangenen 25 Jahren der Fall. Solange diese bauliche Entwicklung nicht genutzt wird, bleiben die Flächen Grün. Sobald eine Entwicklung stattgefunden hat, sind die restlichen, ungenutzten Flächen weiterhin als Grün- resp. Freifläche zu erhalten.

Zwingende Vorgabe

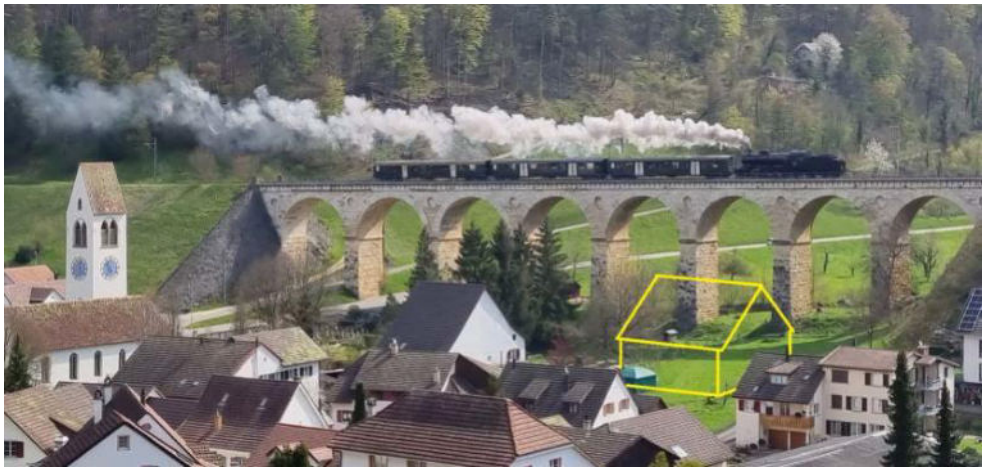
Die räumlichen Auswirkungen der möglichen Neu- und Anbauten in den vorgesehenen Baubereichen auf das Ortsbild sind darzulegen und zu überprüfen. Wenn aufgrund dieser Überprüfung Baubereiche tatsächlich möglich sind, ist der Plan entsprechend anzupassen: Wo Baubereiche für Neu- und Anbauten festgelegt werden, kann nicht gleichzeitig Hofstattbereich festgelegt werden, sondern lediglich die Grundnutzung «Kernzone» (vgl. Ausführungen zu «Kernzone, übrige Freiräume»

unter Kapitel 2.1.1). Zudem ist dann für die Kernzone zu ergänzen, dass in ihr – soweit sie nicht von einem Baubereich für Neu- und Anbauten überlagert ist – (lediglich) Kleinbauten bis zu einer Überbauungsziffer von 5 % zulässig sind.

Stellungnahme Es wird auf die Stellungnahme auf der vorherigen Seite verwiesen. Lediglich für die Parzelle Nr. 37 wird die Auswirkungen auf das Ortsbild konkret überprüft.

Baubereich für Neu- und Anbauten Parzelle Nr. 37

Zwingende Vorgabe Der Hofstattbereich ist in Rümlingen, bedingt durch die Topographie des engen Tals, der Flussläufe und der Verkehrsachsen, relativ kleinräumig. Die Grünräume haben sich in Rümlingen deswegen mit der Bebauung verwoben (vgl. zur Veranschaulichung Skizzen von C. F. Meyer sowie Büchel). Mit dem rund 780 m2 grossen Baubereich auf Parzelle Nr. 37 würde allerdings der markanteste Teil der Hofstatt von Rümlingen und vor allem die freie Sicht auf den Viadukt verbaut werden (vgl. Abbildung: grobe Skizze eines möglichen Bauvolumens). Dies widerspricht den Erhaltungszielen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Diesbezüglich verweisen wir auf die Ausführungen zu Kapitel 4.3.1 des Planungsberichts (Kapitel 2.5.1).



Stellungnahme Die mögliche Bebauung wurde am 04.04.2025 mit der Ortsbildpflege, dem Ortsplaner, der Gemeinde und den Eigentümern abgesprochen. Die Zonenvorschriften werden entsprechend den Ergebnissen der Begehung angepasst.

Gewässerraum nach Art. 36a GSchG

Zwingende Vorgabe Eine Reduktion der Gewässerraumbreite ist nur in sogenannten dicht überbauten Gebieten möglich (Art. 41a Abs. 4 Gewässerschutzverordnung GSchV). Die Kernzone von Rümlingen kann, wie im Bericht korrekt erläutert, nicht als dicht überbaut betrachtet werden. Eine Reduktion der minimalen Gewässerraumbreite ist nicht zulässig (vgl. Ausführungen zu Kapitel 7.15 des Planungsberichts). Der Gewässerraum ist durchgängig mindestens mit der minimalen Breite von 17 m bzw. 22 m festzulegen.

Stellungnahme Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

Uferschutzzone

Empfehlung / Hinweis	Wir empfehlen, bei der schraffierten Uferschutzzone zu ergänzen, dass diese überlagernd ist («Uferschutzzone (überlagernd)»)
Stellungnahme	Legende wird ergänzt.

Uferschutzzone Parzelle Nr. 218

Empfehlung / Hinweis	Wir empfehlen, die Uferschutzzone westlich der Baute Häfelfingerstrasse 5 den tatsächlichen Gegebenheiten (Randstein?) anzupassen.
Stellungnahme	Auf diese Empfehlung wird nicht eingetreten. Die Strassenparzelle soll nicht beeinträchtigt werden.

Gewässerraum nach Art. 36a GSchG

Empfehlung / Hinweis	Die Abstimmung der Gewässerraumfestlegung sowie dessen Übernahme durch die Gemeinde entlang der Zonenplangrenzen wird begrüsst.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Orientierender Planinhalt

Uferbereich als Erschliessungsfläche ausgebildet (Eigentum Kanton)

Zwingende Vorgabe	Die Nutzungsplanung muss – wie erwähnt – flächendeckend erfolgen. Da es sich bei der fraglichen Fläche nicht um öffentliche Strassen- bzw. Verkehrsflächen handelt, ist somit eine verbindliche Nutzungszone festzulegen. Es steht u. E. nichts dagegen, dabei eine Uferschutzzone festzulegen, zumal bereits heute nicht alle Bereiche befestigt sind (gestrichelte Linie entlang Homburgerbach) und die festzulegende Nutzung auf die Vorgaben des Gewässerraums abzustimmen ist. Die bestehende Erschliessungsfläche hat Bestandesgarantie, bei einer vollständigen Neubebauung des Areals ist im Gewässerraum dannzumal aber ohnehin keine Erschliessungsfläche mehr zulässig.
Stellungnahme	Die bisher als überlagernde Uferschutzzone festgelegten Flächen werden neu der Grundnutzung Uferschutzzone zugewiesen.

2.2 Zonenreglement Siedlung

2.2.1 Ausnahmen, Abweichungen und Boni

Zwingende Vorgabe

Ausnahmen können in verschiedenen Fällen notwendig sein, um eine bessere Lösung zu erzielen. Gleichwohl ist es, wie es der Name beschreibt, ein Durchbrechen von bestehenden Normen. Dies ist nicht ohne Betrachtung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls möglich (§ 7 Verordnung zum Raumplanungsgesetz RBV). Generelle Ausnahmen sind nicht statthaft, ebenso kann kein Anspruch auf Ausnahmen geltend gemacht werden.

Stellungnahme

Es wird keine generelle Ausnahmeregelung eingeführt, noch wird der Anspruch auf eine Ausnahme festgeschrieben. Die Unterlagen werden entsprechend geprüft und angepasst.

Zwingende Vorgabe

Abweichungen sind im Grunde dasselbe wie Ausnahmen. Darf von Vorschriften abgewichen werden, ist hierfür eine entsprechende Grundlage notwendig. Das RBG sieht diese nur für «Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan» vor (§ 50 RBG). Ein Abweichen in anderen Fällen ist meist nicht zulässig. Wir sind jedoch überzeugt, dass die mit den zahlreichen Möglichkeiten zum Abweichen von den Zonenvorschriften einhergehenden Anliegen mit dem gesetzlich dafür vorgesehenen Instrument – der Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan – erreicht werden können.

Stellungnahme

Das Reglement wird angepasst.

Zwingende Vorgabe

Boni sind in aller Regel als unzulässig zu betrachten. Sie begünstigen meist ein sektorielles Interesse und stellen dieses über die Grundaufgaben der Raumplanung. Boni funktionieren nur in wenigen Fällen, wenn bestehende Bauten auf eine höhere Nutzungsziffer angewiesen sind, um damit ein überwiegendes öffentliches Interesse zu erreichen (z. B. bei der energetischen Altbausanierung mittels Aussendämmung – die aussen aufgebrachten Dämmelemente führen zu einem leicht grösseren Gebäudeumfang und damit einem erhöhten Flächenverbrauch, der mit einem Bonus von 1 bis 1,5 % auf die Überbauungsziffer abgedeckt werden kann).

Stellungnahme

Einliegerwohnungen fördern nachweislich am effizientesten die Auslastung der Bauzone. Mit einer höheren Überbauungsziffer wird ein Anreiz für die Erstellung solcher Wohnungen geschaffen. Insofern entspricht dies einem öffentlichen Interesse. Der Paragraf wird aber umformuliert, damit es kein Boni mehr ist.

Die Bestimmung zu den Alterswohnungen wird gestrichen, da inzwischen eine übergeordnete Regelung besteht (§ 108 RBG), mit der dasselbe Ziel erreicht werden kann.

2.2.2 Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren

Zwingende Vorgabe	Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderats erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderats liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV.
Stellungnahme	Der Paragraf wurde teilweise angepasst.

Zwingende Vorgabe	Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Bau- und Rückbaugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.
Stellungnahme	Der Paragraf wurde teilweise angepasst.

2.2.3 Regelungsdichte

Empfehlung	Das Reglement weist eine hohe Anzahl Bestimmungen auf. Wir empfehlen nachdrücklich, das Reglement stark zu verschlanken/vereinfachen und die Zonenvorschriften in der weiteren Bearbeitung auf die für Rümlingen wichtigen Anliegen zu fokussieren. Zum Beispiel sind Regelungen, die bereits im übergeordneten Recht enthalten sind und daher gar nicht Teil des Beschlussinhalts sein können, wegzulassen oder in einen orientierenden Anhang zu verschieben. Insbesondere gilt dies für übergeordnete und abschliessende Bestimmungen zum Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren (vgl. Kapitel 2.2.2) und zur IVHB (vgl. Kapitel 2.2.45), welche im Zonenreglement im Beschlussinhalt wiedergegeben werden. Zudem bitten wir auch, das Reglement auf Wiederholungen und Mehrfachnennungen zu überprüfen.
Stellungnahme	Die Regelungen, die bereits im übergeordneten Recht enthalten sind, werden nur orientierend ergänzt.

2.2.4 § 1 Zweck

Ziele

Hinweis	Gemäss einleitendem Satz bezwecken die Zonenvorschriften Siedlung eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen. In diesem Sinne werden in der nachfolgenden Aufzählung Ziele genannt, die innerhalb der Zonenvorschriften Siedlung erreicht werden sollen. Dabei ist die Nennung des Ziels «Verhinderung der Streubauweise» nicht nachvollziehbar. Wie, wo und warum soll innerhalb der Bauzonen eine Streubauweise verhindert werden?
Stellungnahme	Das Ziel wurde ersatzlos gestrichen.

2.2.5 § 3 Zoneneinteilung

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Im Zonenplan Siedlung ist kein «Siedlungsperimeter» enthalten. Der Absatz ist überdies nicht wirklich notwendig und könnte auch mit Absatz 2 zusammengeführt werden. Zudem werden die Nutzungszonen nicht nur von Schutzzonen, sondern auch von Gefahrenzonen überlagert. Der Absatz ist wegzulassen oder anders zu formulieren.
Stellungnahme	Die Formulierung wurde angepasst.

Absatz 3

Zwingende Vorgabe	Gestaltungs- und Baulinien gehören nicht in diese Aufzählung. Es handelt sich um Inhalte eines separaten Planungsinstruments und nicht um überlagernde Zonen und Objekte des Zonenplans.
Stellungnahme	Die Baulinien wurden ersatzlos aus der Aufzählung gestrichen.

Absatz 4

Zwingende Vorgabe	Der Absatz stellt einen Kommentar dar, bei dem es nicht um einen zu beschliessenden Rechtssatz handelt. Somit gehört der Absatz nicht in den Beschlussinhalt. Orientierende und erläuternde Angaben, Beschreibungen, Definitionen, Gesetzeszitate, Kommentare, Anleitungen, Empfehlungen, Wünsche etc. gehören nicht in den Beschlussinhalt des Reglements und können – soweit trotzdem im verbindlichen Beschlussinhalt vorhanden – keine Rechtswirkung entfalten.
Stellungnahme	Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Absatz 2

Hinweis	Wenn bei der Wohnzone 2- und 3-geschossig genannt ist, müsste vollständigkeitshalber auch bei der Wohn- und Geschäftszone 2- und 3-geschossig ergänzt werden (analog auch bei der Kernzone).
Stellungnahme	Die Benennung wurde ergänzt.

2.2.6 Kapitel C. Wohnzonen

Hinweis	Aufgrund des Inhalts des Kapitels sollte die Überschrift auch die WG-Zonen umfassen.
Stellungnahme	Die Überschrift wurde ergänzt.

2.2.7 § 4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen / § 4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

Zwingende Vorgabe	Die Formulierung der Bestimmung («… Nutzung richtet sich …») ist nicht korrekt. § 4.1 und § 4.2 ZR sind wegzulassen (unsere Empfehlung) oder zumindest folgendermassen zu formulieren: «Für die zulässige Nutzung gilt § 21 Abs. 1 RBG» bzw. «... gilt § 21 Abs. 2 RBG.» Dasselbe gilt auch für die weiteren Bauzonen gemäss § 20 RBG, die vorliegend verwendet wurden (Kernzone, Gewerbezone).
Stellungnahme	Die Paragraphen wurden umformuliert.

2.2.8 § 5.1 Hauptbauten

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Die maximale Überbauungsziffer beträgt neu 26 bzw. 27 %. Davon entfallen gemäss S. 59 des Planungsberichts + 2 % auf Anpassungen aufgrund des Wechsels von der Bebauungsziffer zur Überbauungsziffer (was nachvollziehbar ist), die restlichen + 3 % werden aber quasi «einfach so» beigegeben, weil damit eine Angleichung an die Ziffern der Nachbargemeinden erfolgen und damit eine verträgliche Verdichtung angestrebt werden soll. Das ist insofern störend, da offenbar auf den meisten Parzellen noch grosse Nutzungsreserven vorhanden sind (S. 59 des Planungsberichts). Einer derartigen, nicht wirklich begründeten Erhöhung der Ziffer um 3 % kann aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden: 1) Es ist zu prüfen und aufzuzeigen, welche Überbauungsziffer bzw. bauliche Dichte für Rümlingen (in den einzelnen Bauzonen) verträglich bzw. richtig ist. 2) Eine Erhöhung der Überbauungsziffer führt in der Regel zu einer Vergrösserung des Wohnflächenverbrauchs pro Person, was aus raumplanerischer Sicht gerade nicht als «angestrebte Verdichtung» bezeichnet werden kann. 3) Grundsätzlich wird mit der Entwicklung nach innen eine Erhöhung der (sozialräumlichen) Nutzungsdichte angestrebt, was nicht zwingend eine Erhöhung der baulichen Dichte erfordert. 4) Innenentwicklung im Sinne des RPG bedeutet das Erhalten und Verbessern der Siedlungsqualität. Es ist nirgends aufgezeigt, wie mit der Erhöhung der Überbauungsziffer die Siedlungsqualität verbessert bzw. eine hohe Siedlungsqualität sichergestellt wird. Vielmehr ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Überbauungsziffer zulasten des Grünraums erfolgt. 5) Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP) sind generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung nur möglich, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und städtebauliche Qualitäten nicht verringert werden. 6) Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht ist davon auszugehen, dass die Gemeinde noch erhebliche innere Nutzungsreserven hat (vgl. Kapitel 2.5.2). Insofern ist es aus vorgenannten Gründen nicht opportun, diese noch zusätzlich zu erhöhen. Die Überbauungsziffer ist entsprechend zu reduzieren.
Stellungnahme	Die Überbauungsziffern werden beibehalten. Der Planungsbericht wurde mit entsprechenden Begründungen ergänzt.

2.2.9 § 5.2 Klein- und Anbauten

Absätze 1 und 2

Empfehlung	Die beiden Absätze können vereinigt werden: «Für Klein- und Anbauten gelten folgende Maximalwerte: ...»
Stellungnahme	Die Absätze wurden vereinigt.

2.2.10 § 5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

Zwingende Vorgabe	Gem. 2.2.1 ist diese Abweichung nicht rechtmässig.
Stellungnahme	Gem. 2.2.1 wird das Reglement angepasst.

2.2.11 § 5.4 Alterswohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1. In diesem Zusammenhang ist insbesondere festzuhalten, dass mit § 108 RBG in MFH mit > 6 Wohnungen ohnehin eine behindertengerechte und somit altersgerechte Bauweise notwendig ist. Zudem wäre vorliegend nicht sichergestellt, dass die mit einem Bonus erstellten Wohneinheiten tatsächlich als Alterswohnungen genutzt würden. Die Bestimmung ist zu streichen.
Stellungnahme	Der Paragraf wurde gestrichen.

2.2.12 § 6.1 Dachgestaltung

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Die Bewilligung von Unterformen erfolgt durch die Baubewilligungsbehörde. Insofern ist der Absatz folgendermassen zu formulieren: «Über zulässige Unterformen der Dachformen kann der Gemeinderat ergänzende Richtlinien erlassen.»
Stellungnahme	Der Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen.

2.2.13 § 6.3 Dachaufbauten

Absätze 2 und 4

Zwingende Vorgabe	Gem. 2.2.1 ist diese Abweichung nicht rechtmässig.
Stellungnahme	Gem. 2.2.1 wird die Formulierung angepasst.

Absatz 5

Zwingende Vorgabe	Was ist mit diesem Absatz gemeint? Im Übrigen ist gem. 2.2.1 diese Abweichung nicht rechtmässig.
Stellungnahme	Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Absatz 4

Empfehlung	Die Formulierung «technisch bedingte Aufbauten» kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Aufbauten und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunkanlagen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der Betrieb von Mobilfunkanlagen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, empfehlen wir die Prüfung auf Übereinstimmung mit § 52a RBG und nötigenfalls die entsprechenden Textanpassungen.
Stellungnahme	Bei Mobilfunkanlagen handelt es sich um technisch bedingte Aufbauten. Diese werden demnach nicht ausgeschlossen. Der Absatz wird belassen. Die Aufzählung wird in den Kommentar verschoben und mit «Mobilfunkanlage» ergänzt.

2.2.14 § 6.4 Dachflächenfenster

Absatz 2 letzter Satz

Zwingende Vorgabe	Gem. 2.2.1 ist diese Abweichung nicht rechtmässig.
Stellungnahme	Gem. 2.2.1 wird der Satz gelöscht.

2.2.15 § 6.6 Begrünung von Flachdächern

Zwingende Vorgabe	Eine Dachbegrünung und Solaranlagen schliessen sich gegenseitig nicht aus. Eine Dachbegrünung wirkt sich durch ihren kühlenden Effekt vielmehr günstig auf den Energieertrag von Photovoltaik-Anlagen aus. Im zweiten Satz ist daher «Flächen unter Solaranlagen» zu streichen.
Stellungnahme	Die Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich. Aus Sicht der Gemeinde soll dies jedoch, unter anderem aufgrund des sehr hohen Unterhaltsaufwands, keine Pflicht sein. Die Bestimmung wird beibehalten.

2.2.16 § 6.7 Aussen-Antennen

Empfehlung	Der erste Satz dieser Bestimmung ist im Prinzip völlig ausreichend. Insbesondere der zweite Satz kann eigentlich nicht Beschlussinhalt sein, da dies bereits übergeordnet in § 92 Abs. 1 lit. d. RBV geregelt ist (auch aussen installierte Sendeantennen für Mobilfunk fallen unter den Begriff Aussen-Antennen, für welche § 120 RBG massgebend ist). Stattdessen wäre es zweckmässiger sowie im Sinne von § 18 RBG, vorliegend Gestaltungsvorschriften festzulegen, z. B. dass Antennenanlagen so anzuordnen und auszugestalten sind, dass sie nicht dominieren und mit der Fassaden- und Dachfläche harmonieren. Wir empfehlen eine entsprechende Überarbeitung.
Stellungnahme	Das Reglement wird entsprechend angepasst.

2.2.17 § 9 Nutzungsart in der Kernzone

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.7. Die Bestimmung ist anzupassen.
Stellungnahme	Der Paragraf wird gem. Kapitel 2.2.7 umformuliert.

2.2.18 § 10 Architektonische Gestaltung

Empfehlung	Wir empfehlen, grundsätzlich die Formulierung der «Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» zu benutzen. Oder es werden zumindest folgende Anforderungen an jegliche baulichen Eingriffe im Ortskern ergänzt: 1) Sie erfüllen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung. 2) Bauten und Anlagen nehmen auf geschützte und erhaltenswerte Objekte sowie auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskernes Rücksicht.
Stellungnahme	Die Formulierung aus den neuen Musterbestimmungen werden übernommen.

Absatz 2

Hinweis	Wir weisen darauf hin, dass die Umgebungsgestaltung gemäss § 94 Abs. 1 lit. g. RBV bewilligungsfrei ist. Insofern kann nur verlangt werden, was in § 14 ZRS verbindlich vorgeschrieben ist.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2.19 § 11 Richtpläne der Gemeinde

Absätze 1 und 2

Zwingende Vorgabe	Behördenverbindliche Richtpläne können nur im Sinne von § 14 RBG verwendet werden. Der Begriff ist in den beiden Absätzen zu streichen. Im Übrigen können Richtlinien – die keine Behördenverbindlichkeit aufweisen – oder andere

Grundlagen auch ohne spezifische Legitimation im Zonenreglement jederzeit von der Gemeinde erarbeitet werden.

Stellungnahme Der § 11 wird ersatzlos gestrichen.

Absatz 2

Hinweis Eine Inventarisation des Dorfkerns hat in der Regel zum Ziel, die schutzwürdigen Elemente eines Dorfkerns zu bestimmen. Sie dient somit als Grundlage zur Klassierung der Gebäude und der Formulierung der Schutzziele, welche in den Zonenvorschriften Rechtsgültigkeit erlangen. Ein Inventar als Grundlage für die Ortskernplanung wird sinnvollerweise vor einer Revision der Zonenvorschriften Siedlung erstellt. Insofern ist nicht erkennbar, was damit erreicht werden soll. Gerne bitten wir um entsprechende Ausführungen.

Stellungnahme Der § 11 wird ersatzlos gestrichen.

2.2.20 § 12 Gebäudekategorien in der Kernzone

Absatz 2

Zwingende Vorgabe Die Gebäudegrundrisse der drei Kategorien sind im Plan verbindlich festgelegt: «Innerhalb der im Plan ~~dargestellten~~ festgelegten Gebäudegrundrisse ...» Bezüglich Abweichungen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1. Die beiden letzten Sätze sind zu streichen. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Näher- und Grenzbaurechte ohnehin nur als erteilt gelten können, soweit die festgelegten Gebäudegrundrisse tatsächlich verbindlich sind. Sobald davon abgewichen werden kann (d. h. die Verbindlichkeit der Gebäudegrundrisse nicht mehr gegeben ist), können auch die Näher- und Grenzbaurechte nicht mehr als erteilt gelten.

Stellungnahme Der Begriff «dargestellt» wird durch «festgelegt» ersetzt. Eine Flexibilität bei der Situierung von Ersatzneubauten muss zwingend beibehalten werden.

2.2.21 § 12.1 Geschützte Bauten

Absatz 1

Zwingende Vorgabe Geschützte Bauten sind in ihrer Substanz zu erhalten. Es ist daher die Formulierung der «Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» zu verwenden. Oder es ist zumindest folgende Anpassung vorzunehmen: «Sie sind ~~grundsätzlich~~ vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.»

Stellungnahme Der Begriff «grundsätzlich» wird gestrichen.

Absätze 1 und 2

Zwingende Vorgabe Die vorgesehenen Bestimmungen basieren auf einer Fehlinterpretation des Denkmal- und Heimatschutzgesetzes (DHG). Das DHG verpflichtet die Gemeinden und

den Kanton nach wie vor, Kulturdenkmäler objektbezogen zu schützen und zu erhalten, d. h. die der kommunalen Schutzkategorie «geschützte Bauten» zugewiesenen Bauten sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Wie § 8 Abs. 3 DHG den Abbruch von kantonal geschützten Kulturdenkmälern nicht gänzlich ausschliesst, kann auch ein Abbruch von kommunal geschützten Kulturdenkmälern unter fall- und objektspezifischen Umständen nicht völlig ausgeschlossen werden. Dies stellt jedoch einen Ausnahmetatbestand dar, für den es prinzipiell keiner Regelung im ZRS bedarf (insbesondere auch keine Regelung, welche den Abriss quasi in Aussicht stellt). Das heisst, sofern die Umstände es erforderten, sind bereits heute – ohne spezifische Regelung – bei «geschützten Bauten» weitgehende Aus-, Umbauten oder gar der Ersatz von Bauteilen und Bauten möglich, soweit dadurch nicht wertvolle Bauteile beeinträchtigt werden oder verloren gehen und nicht wesentliche Gründe des Denkmalschutzes gegen die beabsichtigten Massnahmen sprechen.

Die Beurteilung von Bauvorhaben bei Kulturdenkmälern erfolgt jeweils objektspezifisch und umfassend, d. h. neben den Schutzanliegen selbst werden dabei gleichermassen weitere wesentliche Aspekte wie Wohnhygiene, Bautechnik, Bauphysik, Bauökonomie etc. beurteilt. Insofern bestätigt die Nennung der «objektiv wirtschaftlichen Tragbarkeit» zwar die bestehende Praxis der Beurteilung, die explizite Aufzählung eines einzelnen zusätzlichen Aspekts führt allerdings dazu, dass die Bestimmung insgesamt unvollständig ist. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ergibt sich gegenüber der bisherigen Regelung somit keinen Mehrwert.

Da die objektiv wirtschaftliche Tragbarkeit, die selbstverständlich nicht auf die persönliche Zahlungswilligkeit und Finanzkraft der Grundeigentümerschaft bzw. deren finanziellen Verhältnisse abzielt, sondern die wirtschaftliche Tragbarkeit der Erhaltung der Baute im Sinne der Bauökonomie bzw. Finanzierbarkeit meint, ohnehin bereits Bestandteil der Beurteilung ist, ist – wie bereits erwähnt – gar keine ausführliche Ausnahmeregelung erforderlich. Insbesondere ergibt sich daraus aber auch keinen Anspruch auf einen Abbruch einer geschützten Baute, wie die Regelung den Anschein erwecken könnte. Daher muss der Ansatz, die Schutzbestimmungen mit ausführlichen Ausnahmeregelungen «aufzuweichen», als falsch und irreführend betrachtet werden. Abgesehen davon würde mit einer solchen Ausnahmeregelung in Absatz 2 (bzw. dem «Aufweichen» des absoluten Schutzes gemäss Absatz 1) die Schutzkategorie «geschützte Bauten» auf dieselbe Stufe wie die «erhaltenswerten Bauten» gestellt, da – entgegen den Ausführungen im Planungsbericht – eben kein absolutes Abbruchverbot mehr gelten würde. Ein solches Vorgehen kann jedoch nicht unterstützt werden.

Stellt sich bei einer geschützten Baute die Frage des Erhalts, dann ist nach wie vor Voraussetzung, dass eine fachliche Beurteilung des objektbezogenen Einzelfalls unter Abwägung aller wesentlichen Interessen und Aspekte (nicht nur der genannten bautechnischen, wohnhygienischen und objektiv wirtschaftlichen Gründe) zeigen muss, ob eine Erhaltung einer Baute nicht möglich und zielführend ist. Zudem dürfen – in Analogie zu § 8 Abs. 4 DHG – auch keine wesentlichen Gründe des Denkmalschutzes gegen einen Abbruch sprechen. Sollte sich hingegen bei einer geschützten Baute grundsätzlich ergeben, dass deren Schutzstatus falsch ist, dann wäre mit entsprechendem Gutachten und Begründung deren Herabstufung in «erhaltenswerte Bauten» im Rahmen einer Revision des Zonenplans denkbar.

In Bezug auf das von der Gemeinde vorgesehene Verfahren mit Fachgutachten und Fachkommission ist im Sinne der Ausführungen unter Ziffer 2.2 zudem Folgendes auszuführen:

1) Die Gemeinde kann im ZRS bezüglich Baubewilligungswesen keine Vorgaben und Regeln aufstellen für Veränderungen an Bauten und Anlagen, für die sie nicht zuständig ist. Das kantonale Bauinspektorat (BIT) ist Baubewilligungsbehörde von Abbrüchen und Neubauten, die Gemeinde gemäss § 92 Abs. 1 lit. e. RBV diejenige von Unterhaltsarbeiten und Renovationen an geschützten Gebäuden. Somit wäre die Festlegung der Regelung in Absatz 2 lediglich statthaft, wenn sie sich auf Unterhaltsarbeiten und Renovationen von geschützten Gebäuden beschränken würde. In vorliegenden Form (Bewilligung von Abbrüchen und Neubauten) ist die Regelung jedoch nicht genehmigungsfähig.

2) Soll eine kommunal geschützte oder erhaltenswerte Baute abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, dann entscheidet das BIT nach Anhörung der betroffenen kantonalen Fachstellen (insbesondere Kantonale Denkmalpflege) und der Gemeinde sowie nach Abwägung aller Interessen über die Bewilligung des Abbruchs und Neubaus. Entgegen der Formulierung im letzten Satz der Bestimmung liegt der Entscheid somit nicht bei der Gemeinde. Die Gemeinde gibt lediglich eine Stellungnahme zum Baugesuch ab, welche in die Interessenabwägung des BIT einfliesst.

3) Wie die Gemeinde ihre Stellungnahme intern erarbeitet, ist ihre Sache. Das heisst, der Einbezug einer Fachkommission und das Abstützen der Stellungnahme des Gemeinderats auf deren Empfehlung ist grundsätzlich möglich, die öffentlichrechtliche Festlegung eines solchen Vorgehens im ZRS ist aber nicht zulässig und kann auch keine Grundeigentumsverbindlichkeit erlangen. Ein derartiges Vorgehen ist zudem – sofern begründet – bei jedem Baugesuch möglich und bedarf grundsätzlich keiner Erwähnung im ZRS.

4) Die Gemeinde kann sich im Baubewilligungsverfahren bzw. im Rahmen der Anhörung durch das BIT einbringen. Somit hat sie die Möglichkeit, auf Grundlage von § 87 Abs. 4 lit. a. RBV – und soweit für die Beurteilung des Baugesuchs notwendig – beim BIT die Einreichung eines Fachgutachtens zu beantragen.

Das Wort «grundsätzlich» im zweiten Satz von Absatz 1 sowie der gesamte Absatz 2 sind deshalb zu streichen.

Uns ist bewusst, dass der erste Satz von Absatz 2 in einer anderen Gemeinde vor einigen Jahren vom Regierungsrat genehmigt wurde. Dies allerdings nur mit ausführlichen Erwägungen und Präzisierungen, die letztlich zum Inhalt hatten, dass der Satz gar keine eigenständige Bedeutung und Wirkung haben kann und zudem inhaltlich unvollständig ist. In Bezug auf unsere Ausführungen unter Kapitel 2.2.3 ist die Bestimmung somit auch aus diesem Grund nicht reglementswürdig.

Stellungnahme Der Absatz 1 wurde angepasst und Absatz 2 gestrichen.

Absatz 3

Zwingende Vorgabe Der letzte Satz ist zu streichen. Die Gemeindeversammlung kann weder die Zuständigkeit bestimmen, noch handelt es sich um einen Inhalt, der Art und Mass der Nutzung bestimmt.

Stellungnahme	Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Absatz 4

Zwingende Vorgabe	Die Gebäudekategorie «geschützte Bauten» ist ein kommunaler Schutz von Einzelobjekten. Der vorliegend verwendete Begriff «Ortsbildschutz» könnte aber in Zusammenhang mit den Ortsbildschutzzonen gemäss § 29 Abs. 2 lit. g. bzw. § 16 RBV gebracht werden. Solche werden in Rümlingen aber nicht festgelegt. Zudem stimmt der einleitende Satz auch inhaltlich nicht: Die unter kantonalem Schutz stehenden Bauten unterstehen gleichzeitig auch der kommunalen Schutzkategorie «geschützte Bauten». Wir bitten daher, eine andere Formulierung zu verwenden, z. B.: «Die Gemeinde kann an die fachgerechten Umbau- und Restaurierungsarbeiten von geschützten Bauten Beiträge leisten. Hierzu ist ...»
Stellungnahme	Der Absatz wird entsprechend dem Vorschlag umformuliert.

2.2.22 § 12.2 Erhaltenswerte Bauten

Zwingende Vorgabe	Damit innerhalb der Bestimmung kein Widerspruch entsteht, ist im ersten Satz der Satzteil innerhalb der Gedankenstriche («… – soweit bautechnisch ... Sicht tragbar – …») zu streichen. Die Ersatzneubauten sind in den letzten drei Sätzen ausführlich geregelt. Im Übrigen empfehlen wir, die Formulierung der «Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» zu verwenden, welche auch in diesem Fall eine bewährte Regelung darstellt.
Stellungnahme	Die Musterbestimmungen wurden übernommen.

2.2.23 § 12.3 Bauten mit Situationswert

Absatz 1

Hinweis	Wir verweisen auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1 sowie auf diejenigen zu § 12 Abs. 2 ZRS.
Stellungnahme	Es wird auf die Stellungnahmen in Kapitel 2.2.1 und 2.2.20 verwiesen.

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.2. Der Absatz ist zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wird belassen, da ansonsten das Baugesuch nicht geprüft werden kann.

2.2.24 § 12.4 Neu- oder Anbauten in Baubereichen

Zwingende Vorgabe

In § 3 Abs. 3 ZRS wie auch im Zonenplan Siedlung wird dies «Baubereiche für Neu- und Anbauten» genannt. Diese Bezeichnung ist auch in vorliegender Bestimmung zu verwenden.

Stellungnahme

Die Benennung wird zwischen Plan und Reglement abgestimmt.

Absatz 1

Zwingende Vorgabe

Grundsätzlich ist nichts dagegen einzuwenden, dass in vorliegendem Absatz die Nutzungsmasse für die Neubauten (= Hauptbauten) und die Anbauten in den bezeichneten Baubereichen zusammengefasst werden. Wir gehen zudem davon aus, dass in den Baubereichen, die auf den Parzellen Nrn. 33, 39 und 44 festgelegt wurden, insbesondere Anbauten an die bestehenden Bauten (erhaltenswerte Bauten bzw. Baute mit Situationswert) zulässig sein sollen, auf der Parzelle Nr. 37 hingegen eine Hauptbaute. Da die bestehenden Hauptbauten auf den Parzellen Nrn. 33, 39 und 44 jedoch lediglich eine Gebäudehöhe von rund neun oder zehn Meter aufweisen (gegenüber der vorliegend zulässigen 13.7 m) und Anbauten (bzw. auch neue Hauptbauten) den bestehenden Hauptbauten untergeordnet sein müssen, ist die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe (und allenfalls der Fassadenhöhe?) differenziert zu betrachten. Insbesondere sind auch die räumlichen Auswirkungen auf das Ortsbild der in den Baubereichen möglichen Neu- und Anbauten darzulegen. Ihre zulässige maximale Kubatur im Hinblick auf ihre Einpassung in den gebauten Kontext und ihre maximale Fassaden-/Gebäudehöhe in Bezug auf die bestehenden Hauptbauten sind zu überprüfen. Um diese Beurteilung vorzunehmen, sind räumliche Modelle und Volumenstudien zu erstellen.

Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten. Die zulässigen Höhen für (An-) Bauten sind anzupassen. Diese haben sich den Bestandesbauten unterzuordnen.

Stellungnahme

Die Baubereich werden differenziert: Baubereiche für Anbauten und Baubereiche für Neubauten. Die Fassaden- und Gebäudehöhe gilt nur für den Bereich für Neubauten. Bei den Baubereichen für Anbauten ist das Gebäudeprofil des Bestandesbaus massgebend.

Nutzungsmasse in der Kernzone

Hinweis

Gemäss § 18 Abs. 1 RBG erlassen die Gemeinden für das ganze Gemeindegebiet Zonenvorschriften, gemäss § 18 Abs. 3 RBG bestimmen diese Art und Mass der Nutzung, insbesondere die Bauweise, die Gebäudemasse (Gebäudelänge, Gebäudetiefe, Gebäudehöhe oder Geschosszahl), die maximal zulässige, bauliche Nutzung sowie die Dachformen und Ausgestaltung. Die maximal zulässige bauliche Nutzung wird mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder Ausnützungsziffer bestimmt. Wie das Kantonsgericht festgehalten hat (Urteil 810 20 65 vom 4. November 2020, E 10.2; [Teil-]Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Seltisberg), bedeutet dies folglich, dass das kantonale Gesetz in einem Zonenreglement grundsätzlich die Angabe eines Nutzungsmasses verlangt. In Ziffer 12 des bisherigen Zonenreglements der Gemeinde Rümlingen war für die Kernzone eine maximale Bebauungsziffer von 33 % festgelegt. Im vorliegenden Reglement wird für die maximal zulässige bauliche

Nutzung keine Ziffer mehr festgelegt. Alle bestehenden Bauten gehören jedoch einer Schutzkategorie an (geschützte Bauten, erhaltenswerte Bauten, Bauten mit Situationswert), für die im Falle von Ersatzbauten allesamt die Gebäudeabmessungen etc. des ursprünglichen Gebäudes massgebend ist. Zudem sind in der Kernzone an sich – abgesehen von den Baubereichen, für die spezifische Nutzungsmasse (BGFH) festgelegt sind, sowie Kleinbauten, für die ebenfalls ein Nutzungsmass festgelegt ist – keine weiteren Bauten zulässig. Insofern, und da die Kernzone einer Schutzzone entspricht, erachten wir § 18 Abs. 3 RBG auch ohne weitere Festlegung einer Überbauungs-, Grünflächen- und/oder Ausnützungsziffer als erfüllt.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2.25 § 13.2 Bauteile auf dem Dach

Absatz 8

Zwingende Vorgabe Dieser Absatz ist zu streichen. Dachaufbauten haben grundsätzlich der ortstypischen Baukultur zu entsprechen. Dachaufbauten, welche vom Zonenreglement abweichen, können über die Ausnahmeregelung (insbesondere § 7 Abs. 2 lit. a. und b. RBV) beurteilt und bewilligt werden.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.

Stellungnahme Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

2.2.26 § 13.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

Absatz 3

Zwingende Vorgabe Wir verweisen auf die Ausführungen unter Kapitel 2.2.1.

Stellungnahme Siehe vorgenannte Bestimmungen.

2.2.27 § 14 Freiräume in der Kernzone

Empfehlung Es wird empfohlen, zu Stützmauern in der Kernzone Folgendes zu ergänzen: «Grossformatiges Mauerwerk (Zyklopenmauerwerk und Blockwurf) ist für Stützmauern nicht gestattet.»

Stellungnahme Die Ergänzung wurde übernommen.

2.2.28 § 14.1 Vorplatzbereich

Absatz 2

Zwingende Vorgabe Es ist grundsätzlich die Formulierung der «Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» zu verwenden. Wenn an vorliegender Formulierung

festgehalten wird, sind zumindest folgende Anpassungen am zweiten Satz vorzunehmen: «Ausgenommen sind Unterstände für Velos, wenn sie ~~gut gestaltet sind und~~ das Ortsbild nicht beeinträchtigen.»

Stellungnahme Der Satzteil wird gestrichen.

Absatz 3

Zwingende Vorgabe Es ist festzustellen, dass die Bestimmung – ausser dem ersten Satz, der allerdings nur eine allgemeine Aussage macht, – nur Empfehlungen enthält. In Verbindung mit § 10 Abs. 1 und 2 ZRS erachten wir es jedoch als notwendig, hier verbindliche Vorschriften festzulegen: Es ist dabei die Formulierung der «Musterbestimmungen zum Teilzonenreglement Siedlung Ortskern» zu verwenden. Wenn an vorliegender Formulierung festgehalten wird, sind zumindest folgenden Anpassungen vorzunehmen:

1) Es ist zu ergänzen, dass ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton nicht zulässig sind.

2) «Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten».

3) «Eine angemessene Grossteil der Fläche der Vorplätze ist, wenn möglich als Grünfläche auszuweisen.»

Stellungnahme Die Formulierung des Musterreglements wurde übernommen. Spezifizierungen wurden jedoch beibehalten.

2.2.29 § 14.2 Hofstattbereich

Absatz 5

Hinweis Wir gehen davon aus, dass das Nutzungsmass (5 % des Hofstattbereichs, der maximal überbaut werden darf) als auf den Hofstattbereich bezogene Überbauungsziffer zu betrachten ist und dass mit den Kleinbauten die gemäss Absatz 2 zulässigen Bauten (Garagen, Schöpfe und Gewächshäuser) gemeint sind. Wir empfehlen eine entsprechende Überprüfung und allenfalls Präzisierung der Formulierung.

Stellungnahme Ja das Nutzungsmass bezieht sich auf die in dem Hofstattbereich liegende Fläche.

2.2.30 § 14.3 übrige Freiräume

Zwingende Vorgabe Wir verweisen auf die Ausführungen unter Kapitel 1.1. Der Titel ist zu ändern. Allgemein stellt sich aber die Frage, ob die Bestimmung überhaupt oder an diesem Ort notwendig ist (vgl. Ausführungen zu § 14.3 Abs. 1 ZRS). § 14.3 Abs. 2 ZRS ist für die Kernzone erforderlich, könnte aber auch anderswo platziert werden.

Stellungnahme Der Titel wird, wie in Kapitel 2.1.1 erklärt, angepasst. Die überlagernden Flächen bestimmen die Art und das Mass der Nutzung, weshalb eine Überlagerung zwingend notwendig ist.

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Warum sollen die übrigen Freiräume bezüglich einheimische und standortgerechte Arten weniger streng gehandhabt werden als Vorplatz- und Hofstattbereiche? Zudem wurde bereits unter § 14 ZRS für die Kernzone generell festgelegt, dass diese mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen ist. In vorliegender Bestimmung kann somit keine anderslautende Regelung festgelegt werden, da ansonsten ein Widerspruch entsteht. Im zweiten Satz ist das Wort «weitgehend» zu streichen.
Stellungnahme	Der Zusatz «weitgehend» wurde gestrichen.

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Es stellt sich insbesondere die Frage, welche weiteren Massvorschriften (Fläche, Fassaden- und Gebäudehöhe, Dachform) die Kleinbauten einzuhalten haben. Gelten die Gebäudevorschriften von § 5.2 ZRS oder von § 14.2 Abs. 5 ZRS sinngemäss? Im Übrigen gehen wir davon aus, dass das Nutzungsmass (5 % der übrigen Freiräume, der maximal überbaut werden darf) als Überbauungsziffer zu betrachten ist. Der Absatz ist zu ergänzen/präzisieren.
Stellungnahme	Die Bestimmungen zum Nutzungsmass werden ergänzt.

2.2.31 § 14.4 Garagenrampen

Zwingende Vorgabe	Der Absatz ist mit folgendem Satz zu ergänzen: «Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.»
Stellungnahme	Dies wird entsprechend umgesetzt.

2.2.32 § 15 Baugesuche in der Kernzone

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Der Absatz kann nicht Beschlussinhalt sein, da dies bereits übergeordnet geregelt ist. Es gelten die Bestimmungen von RBG und RBV abschliessend.
Stellungnahme	Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Absätze 4 und 5

Zwingende Vorgabe	Gemäss § 87 Abs. 4 lit. a. RBV kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass weitere Unterlagen – wie z. B. einen Umgebungsplan – einzureichen sind, soweit dies für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Eine Aufzählung von erforderlichen Inhalten eines Umgebungsplans ist in der Regelbauweise jedoch nicht zulässig, da der Umgebungsplan kein Planungsinstrument

ist, sondern ein Nachweis(plan) der Umsetzung der verbindlichen Vorgaben. Die Absätze sind zu streichen.

Stellungnahme Die Absätze werden belassen. Es wird zudem auf Kapitel 2.2.2 verwiesen.

Absatz 6

Zwingende Vorgabe Mit der Änderung von RBG und RBV bezüglich Erfordernis einer Rückbaubewilligung von Bauten und Bauteilen ist auch dieser Sachverhalt übergeordnet abschliessend geregelt. Der Gemeinderat kann aus seiner Sicht notwendige Auflagen und Fristen zuhanden der Baubewilligungsbehörde beantragen. Die Baubewilligungsbehörde knüpft gemäss § 129 Abs. 2 RBG die erforderlichen Nebenbestimmungen wie Auflagen, Bedingungen und Befristungen an die Baubewilligung. Der Absatz ist demnach vollständig zu streichen, zumal es auch keine rechtliche Grundlage gibt, öffentlich-rechtlich eine Bankgarantie zu verlangen.

Stellungnahme Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

Absatz 8

Zwingende Vorgabe Massgebend ist § 92 Abs. 1 RBV. Der Sachverhalt ist zudem bereits in § 15 Abs. 7 ZRS geregelt. Überdies kann die Gemeindeversammlung keine Zuständigkeiten innerhalb einer kantonalen Behörde bestimmen. Der Absatz ist zu streichen.

Stellungnahme Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

§ 15

Hinweis Im Sinne einer Vereinfachung und «Entschlackung» des Reglements empfehlen wir, § 15 ZRS ersatzlos zu streichen, da – wie bereits erwähnt – einerseits das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Bau- und/oder Rückbaubewilligung von Bauten und Anlagen in RBG und RBV abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Andererseits enthalten die folgenden Bestimmungen auch Inhalte, die bereits anderenorts festgelegt wurden:

Absatz 2: Der Sachverhalt ist bereits in § 10 Abs. 2 ZRS enthalten.

Absatz 3: Der Sachverhalt ist bereits in § 87 Abs. 4 lit. a. RBV geregelt.

Absatz 7: Der Sachverhalt ist bereits in § 92 RBV geregelt.

Absatz 9: Der Sachverhalt gehört zu § 14 ZRS und ist bereits dort enthalten.

Stellungnahme Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen, da er bereits in § 10 Abs. 2 ZRS enthalten ist.

Absatz 3 wird beibehalten, da der Umgebungsplan in den nachfolgenden Absätzen konkretisiert wird.

Absatz 7 wird ersatzlos gestrichen, da er bereits in § 92 RBV geregelt ist.

Absatz 9 wird ersatzlos gestrichen, da er bereits in § 14 ZRS enthalten ist.

2.2.33 § 16 Erforderliche Parkplätze

Zwingende Vorgabe	§ 106 Abs. 1 bis 4 RBG in Verbindung mit § 70 Abs. 1 und 2 RBV sowie Anhang A1/S. 11 und 12 RBV regeln die Anzahl der Abstellplätze abschliessend (soweit sich die Gemeinde nicht ein eigenes Reglement gemäss § 106 Abs. 5 RBG gibt). Beide Absätze sind daher zu streichen.
Stellungnahme	Der Paragraf wird ersatzlos gestrichen.

2.2.34 § 17.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.7, die Bestimmung ist anzupassen.
Stellungnahme	Es wird auf Kapitel 2.2.7 verwiesen.

2.2.35 § 17.3 Dächer

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.15, die Bestimmung ist anzupassen.
Stellungnahme	Es wird auf die Stellungnahme in 2.2.15 verwiesen.

2.2.36 § 18 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.7, die Bestimmung ist anzupassen. (Formulierung «Nutzung richtet sich nach» ist nicht korrekt, weglassen oder umformulieren)
Stellungnahme	Die Formulierung wurde angepasst.

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Alterswohnungen entsprechen einem öffentlichen Bedürfnis. Sie sind somit nach einhelliger Meinung in Lehre und Rechtsprechung mit dem Zweck einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) vereinbar. Die Zonenkonformität wird allerdings von drei Bedingungen abhängig gemacht. Diese müssen im Zonenreglement im Detail umschrieben werden: – Erstens hat die Zweckbestimmung der betreffenden OeWA-Zone den Bau von Alterswohnungen explizit zu erlauben. Insofern ist es notwendig, dass die Zweckbestimmung der OeWA-Zone «Betreutes Alterswohnen» oder «Betreutes Wohnen im Alter» lautet. – Zweitens werden nur solche Bauvorhaben als mit einer OeWA-Zone konform erachtet, welche in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Alters- und

Pflegewohnheimen stehen oder über Gemeinschaftsräumlichkeiten verfügen, welche ein betreutes Alterswohnen ermöglichen.

– Drittens muss sichergestellt sein, dass die Möglichkeit, sich um eine Alterswohnung zu bewerben, in keiner Weise eingeschränkt ist. Es ist dafür zu sorgen, dass ausschliesslich oder doch zumindest überwiegend betagte Menschen von diesem Angebot profitieren können.

Das bedeutet: Es kann nicht nur eine Zweckänderung der OeWA-Zone vorgenommen, sondern es müssen auch konkrete Reglementsbestimmungen in das ZRS aufgenommen werden, welche vorstehende Bedingungen erfüllen und somit sicherstellen, dass nur Projekte bewilligt werden können, welche effektiv für betreutes Alterswohnen sind. Somit sind die Anforderungen, dass es nur Wohnraum für ältere Leute ist, dass eine Betreuung in mehreren Stufen effektiv erfolgt und dass genügend Gemeinschaftsanlagen eingerichtet werden, als Vorschriften zu formulieren, z. B.: «Für das Areal mit der Zweckbestimmung «Betreutes Alterswohnen» gelten folgende Bestimmungen:

a) Es sind ausschliesslich Bauvorhaben für «Betreutes Alterswohnen» zulässig.

b) Bauvorhaben für «Betreutes Alterswohnen» müssen über folgende Räumlichkeiten und entsprechender Infrastruktureinrichtungen verfügen:

- Behandlungsräume für Spitex, Arzt- und Intensivpflege;

- Räumlichkeiten zur Gesundheitsprävention (Therapie, Fitness und dergleichen);

- Gemeinschaftsräumlichkeiten (gesellschaftliche und kulturelle Nutzung bzw. Angebote).

c) Die Wohnungen sind ausschliesslich Personen ab 60 Jahren vorbehalten. Davon ausgenommen ist ein nachgewiesener Wohnraumbedarf für standortgebundenes Betriebspersonal. Die Bereitstellung der Wohnungen erfolgt im Mietverhältnis. Ein Verkauf von Wohnungen ist nicht zulässig. Die Bewerbung um eine Alterswohnung darf nicht eingeschränkt werden.

d) Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gesundheitspräventionsräume. Behandlungsräume, Erschliessungen im Gebäudeinneren sowie im Aussenraum etc.) sind gemäss den entsprechenden Normen barrierefrei und altersgerecht zu erstellen.

e) Für Bauten gelten die Nutzungsmasse der angrenzenden Wohnzone W2.»

«Normale» Wohnungen oder «einfach» altersgerechte Wohnungen sind als Zweckbestimmung einer OeWA-Zone nicht zulässig.

Stellungnahme Der Absatz 2 wird mit den lit. a bis e ergänzt.

Absätze 3 und 4

Zwingende Vorgabe Die Übernahme der Grundstücke der OeWA-Zone ins Eigentum oder ins Baurecht können nicht öffentlich-rechtlich geregelt werden. Der zweite Satz von Absatz 3 sowie Absatz 4 sind zu streichen.

Stellungnahme Die beiden Absätze werden ersatzlos gestrichen.

Absatz 5

Zwingende Vorgabe	«Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung ~~gekennzeichnet~~ festgelegt.»
Stellungnahme	Der Absatz wird entsprechend angepasst.

Naturwerte/Umgebungsgestaltung

Zwingende Vorgabe	Für jene OeWA-Flächen, die im Naturinventar als wertvoll oder sehr wertvoll beschrieben wurden, sind entsprechend zusätzliche Bestimmungen zur Qualität und Quantität der Freiflächen zu definieren. Grundsätzlich sollen aber alle OeWA-Zonen erhöhte Anforderungen an eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung erfüllen.
Stellungnahme	Die Gemeinde ist sich seiner Vorbildfunktion bewusst. Sie möchte die OeWA-Flächen jedoch nicht mit geschützten, flächigen Naturobjekten beeinträchtigen. Diese werden in allen Zonen gleichbehandelt.

2.2.37 § 19 Uferschutzzonen

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Längsseitig zum Gewässer verlaufende (neue) Fuss- und Wanderwege sind in der Uferschutzzone nicht standortgebunden. Im ersten Satz ist «wie Fuss- und Wanderwege und» zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

Absatz 5

Zwingende Vorgabe	Der Einbezug ist gemäss § 46 IVHB Abs. 2 RBV nur möglich, soweit es sich um überlagernde Uferschutzzone handelt. Dies ist im ersten Satz zu ergänzen: «... darf der innerhalb der überlagernden Uferschutzzone liegende Parzellenteil ...»
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend ergänzt.

Absatz 4

Empfehlung / Hinweis	Gemäss Art. 21 Abs. 1 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) darf die Ufervegetation weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Gemäss Art. 21 Abs. 2 NHG sorgen die Kantone dafür, dass Ufervegetation angelegt wird oder zumindest die Voraussetzungen für deren Gedeihen geschaffen werden. Gemäss Art. 21 NHG geht es somit nicht nur um Ufergehölze, sondern allgemein um Ufervegetation. Wir empfehlen, die Bestimmung entsprechend zu präzisieren bzw. anzupassen.
Stellungnahme	Der Begriff «Ufergehölz» wurde mit dem Begriff «Ufervegetation» ausgetauscht sowie «Bäume und Sträucher» mit «Pflanzen».

Absatz 5

Empfehlung / Hinweis	Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde einen entsprechenden Kataster über die Abtretungen führt.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2.38 § 20 Grünzonen

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.7, die Bestimmung ist anzupassen.
Stellungnahme	Die Formulierung wurde angepasst.

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Gemäss § 27 RBG umfassen Grünzonen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraums sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. «Übliche Gartengestaltungsmassnahmen» (§ 94 Abs. 1 lit. g. RBV) sind Nutzungen, die gemäss § 27 RBG nicht vorgesehen sind. Der letzte Satz ist deshalb zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

2.2.39 § 21 Gefahrenzonen

Zwingende Vorgabe	Im Zonenplan Siedlung werden Gebiete mit «Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung» überlagert. Nach Bundesdefinition sind in Gebieten erheblicher Gefährdung Personen sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet und es ist mit der Zerstörung von Bauten zu rechnen. Entsprechend sind Gebiete erheblicher Gefährdung von Bauten und Anlagen möglichst frei zu halten. Im Zonenreglement sind aktuell keine spezifischen Bestimmungen zu den Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung enthalten, welche die Freihaltung dieser Gebiete von neuen Bauten und Anlagen gewährleisten. Die Bestimmungen sind daher mit nachfolgender oder einer sinngemässen Formulierung zu ergänzen: «In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen.»
Stellungnahme	Das Reglement wurde ergänzt.
Empfehlung	In Ergänzung zur Bestimmung für die Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung wird empfohlen, den zweiten Absatz von «Gefahrenzonen allgemein» («In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die …», gemäss Muster-Reglementstext der Wegleitung

«Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung») in das ZRS aufzunehmen. Damit kann die Baubewilligungsbehörde bewilligungspflichtige Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen bestehender Bauten in Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung ermöglichen – allenfalls unter risikomindernden Massnahmen.

Stellungnahme Der Absatz wurde entsprechend ergänzt.

2.2.40 § 22 Gewässerraum

Absätze 1 und 2

Empfehlung Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraums ist abschliessend in der GSchV geregelt. Es müssen daher keine Zonenbestimmungen im Zonenreglement erlassen werden. Es ist lediglich in der Legende des verbindlichen Planinhalts auf das Gewässerschutzgesetz zu verweisen («Gewässerraum nach Art. 36a GSchG»), wie es im vorliegenden Zonenplan Siedlung vorgenommen wurde.

Wenn die Gemeinde dennoch eine Reglementsbestimmung erlassen möchte, soll diese auf einen Verweis auf das Bundesrecht beschränkt werden.

In diesem Sinne empfehlen wir, § 22 ZRS vollständig zu streichen. Falls dies nicht gemacht wird, empfehlen wir folgende Bestimmungen (vgl. Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt C2):

«[1] Der Gewässerraum entspricht einer überlagernden Schutzzone. Er dient der Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, des Hochwasserschutzes sowie der Gewässernutzung nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes.

[2] Innerhalb des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.»

Die Regelung bezüglich Einbezug des Gewässerraums in die Nutzungsberechnung gehört in § 34 Abs. 2 ZRS.

Stellungnahme Der Paragraf wird ersatzlos gestrichen.

2.2.41 § 23 Archäologische Schutzzonen

Absatz 1

Zwingende Vorgabe «… folgende archäologische Schutzzone ~~enthalten~~ festgelegt: ...»

Stellungnahme Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

2.2.42 § 25 Mobilfunkanlagen

Hinweis	Es ist zu bedenken, dass die Effektivität eines Kaskadenmodells (Zonen-Prioritäten) stark von der Lage, der Grösse und der Form der betroffenen Zonen abhängt. Mobilfunkanlagen weisen eine automatische Regulierung auf, die die Sendeleistung der Antennen und der Handys immer auf das notwendige Minimum reduziert. Je näher Mobilfunkanlagen bei den Kunden errichtet werden, desto weniger Sendeleistung ist für die geforderte Verbindungsqualität notwendig. Umgekehrt bedeutet dies, dass wenn Mobilfunksendeanlagen nicht dort betrieben werden, wo sie gebraucht werden, also nicht in der Nähe der Kundschaft, die notwendige Versorgung nur mit höheren Sendeleistungen erreicht werden kann. Das führt wiederum zu einer Erhöhung der Strahlungsbelastung in der Umgebung der Mobilfunksendeanlagen. Zudem wirkt sich das auch auf diejenigen Personen aus, welche am Handy telefonieren, denn je weiter entfernt eine Mobilfunkanlage vom Kunden errichtet ist, desto stärker ist die Strahlung des Handys.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zwingende Vorgabe	Es ist aufzuzeigen, wie die Einführung des Kaskadenmodells in Übereinstimmung mit § 52a Abs. 2 RBG erfolgt (Einbezug der Mobilfunkbetreiber). Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass bezüglich Vorgehen und Zuständigkeiten § 121a RBG massgebend ist und in Bezug auf das Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren RBG und RBV abschliessende Regelungen enthalten. Insofern ergeben sich folgende Präzisierungen:

Absatz 4

Zwingende Vorgabe	Die Gemeinde kann vom Mobilfunkbetreiber einen Vorschlag für einen Alternativstandort verlangen, ebenso prüft die Gemeinde den vorgesehenen Standort (§ 121a Abs. 2 RBG). Der Absatz ist somit zu präzisieren: «Die ~~Baubehörde~~ Gemeinde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass ... Alternativstandorte ~~geprüft~~ vorgeschlagen werden.»
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

Absatz 5

Zwingende Vorgabe	Eine rechtliche Grundlage, dass eine externe Person beigezogen werden muss, um den Standort (nicht das Baugesuch) zu prüfen, besteht nicht. Der Absatz ist zu präzisieren: «~~Baugesuche~~ Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten ~~sind~~ können bezüglich Einordnung von einer ~~externen~~ Fachperson ~~zu begutachten~~ begutachtet werden.»
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

2.2.43 § 28 Schutzbepflanzung

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Der erste Satz ist zu präzisieren: «Die im Zonenplan ~~dargestellte~~ festgelegte Schutzbepflanzung ...» Der zweite Satz ist ersatzlos zu streichen, da – wie bereits erwähnt – die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend festlegt. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen.
Stellungnahme	Die Präzisierung «festgelegt» wird übernommen. Auf den Rest wird nicht eingetreten.

Absatz 4

Zwingende Vorgabe	Dieser Absatz ist ebenfalls zu streichen, da RBG und RBV die Bewilligungsverfahren und Zuständigkeiten abschliessend regelt.
Stellungnahme	Der Absatz wird ersatzlos gestrichen.

2.2.44 Kapitel G. Definition und Berechnungsarten

Zwingende Vorgabe	Was übergeordnet geregelt ist und nicht verändert werden kann und darf, kann strengrechtlich weder Beschlussinhalt des Reglements sein noch von der Gemeindeversammlung erlassen werden. Diese Passagen sind entweder wegzulassen, als unveränderbare Gesetzestexte zu kennzeichnen oder in einen orientierenden Inhalt/Anhang zu verschieben. Das Reglement ist entsprechend zu überarbeiten. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die zitierten Bestimmungen an mehreren Stellen Fehler enthalten.
Stellungnahme	Die Passagen wurden als unveränderbare Gesetzestexte gekennzeichnet.

2.2.45 IVHB

Hinweis	Da die Gemeinde ihre Zonenvorschriften IVHB-konform gestalten möchte, ist für die Bestimmungen gemäss IVHB im Sinne der vorherigen Ausführungen Folgendes zu berücksichtigen: In sich abgeschlossene IVHB-Bestimmungen aus der RBV dürfen weder verändert noch ergänzt werden (z. B. § 48 IVHB zur Grünflächenziffer). Sie können somit auch nicht Beschlussinhalt des Reglements sein. Wird den Gemeinden bei einzelnen Absätzen eines Paragraphen ein Ermessensspielraum eingeräumt (z. B. § 46 IVHB Abs. 2 und 3 RBV zur anrechenbaren Grundstücksfläche), dann dürfen nur die Absätze mit Ermessensspielraum durch die Gemeinde präzisiert und beschlossen werden. Werden diese Vorgaben nicht erfüllt, dann können die Zonenvorschriften nicht als IVHB-konform bezeichnet werden.
Stellungnahme	Das Reglement wurde entsprechend angepasst.

2.2.46 § 32 Bruttogeschossfläche

Absatz 2, dritter Pfeil

Zwingende Vorgabe

Gemäss Art. 45 Abs. 4 Energiegesetz (EnG) werden bei beheizten Gebäuden, die mindestens den Minergie-, den MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, eine durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien verursachte Überschreitung von maximal 20 cm bei der Berechnung insbesondere der Gebäudehöhe, der Gebäude-, Grenz-, Gewässer-, Strassen- oder Parkplatzabstände und bei Baulinien nicht mitgezählt. Gemäss IVHB besteht bei der Definition der BGFH (§ 49 IVHB Abs. 2 und 3 RBV) für die Gemeinden jedoch kein Ermessensspielraum. In den Vorbemerkungen zur IVHB (Erläuterung [5] auf S. 1) wird das Thema des vermeintlichen Widerspruchs zwischen IVHB und Energiegesetz besprochen (damals war noch das «Vorgängermodell» des aktuellen Energiegesetzes massgebend; Art. 9 Abs. 3 lit. e altEnG findet sich heute in Art. 45 Abs. 4 EnG). Aus Sicht des interkantonalen Organs über die Harmonisierung der Baubegriffe (IOHB) steht diese bundesrechtliche Bestimmung nicht im Widerspruch zur IVHB. Vielmehr bleibt die Messweise gemäss IVHB bestehen. Nur bei den gemäss EnG bezeichneten Bauten (Minergie- und MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard) darf um bis zu 20 cm von bundesrechtswegen von den festgelegten Massen abgewichen werden. Somit spricht zwar nichts dagegen, wenn die Gemeinde in ihrem Reglement quasi das wiederholt, was gemäss Bundesrecht ohnehin gültig ist, eine eigenständige Bedeutung kann die Regelung jedoch nicht haben. Wir empfehlen daher, auf den dritten Pfeil zu verzichten. Sollte die Regelung jedoch im ZRS verbleiben, dann ist zwingend gemäss Art. 45 Abs. 4 EnG zu präzisieren, dass dies nur bei beheizten Gebäuden, die mindestens den Minergie-, den MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, gilt.

Stellungnahme

Der Absatz wird entsprechend ergänzt.

2.2.47 § 33 Grünflächenziffer

Zwingende Vorgabe

In den Gewerbezonen wird die Grünflächenziffer im Sinne von § 18 Abs. 3 RBG zur Definition der maximal zulässigen baulichen Nutzung verwendet. Für die Grünflächenziffer gilt übergeordnet und abschliessend § 48 IVHB RBV. Für die Gemeinde besteht kein Ermessensspielraum, diese Definition zu verändern oder zu erweitern. Bei den Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen, wo die maximal zulässige bauliche Nutzung bereits durch die Überbauungsziffer definiert ist, handelt es sich um eine Ziffer, die die ökologische und naturnahe Umgebungsgestaltung fördern soll. Eine Ziffer zur Förderung der ökologischen/naturnahen Umgebungsgestaltung kann die Gemeindeversammlung erlassen, diese kann aber nicht «Grünflächenziffer» genannt werden (stattdessen z. B. «Biodiversitätsziffer» oder «Ziffer für ökologischen Ausgleich»). Den unterschiedlichen Funktionen entsprechend sind die Ziffern zu differenzieren und § 33 zu überarbeiten.

Stellungnahme

Die Ziffer wurde umbenannt.

2.2.48 § 34 Anrechenbare Grundstücksfläche

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Gemäss § 46 IHVB Abs. 2 RBV können Parzellenteile, die mit anderen Zonen überlagert sind, in die Nutzungsberechnung einbezogen werden. Es ist nun festzuhalten, dass die Grünzone keine überlagernde Nutzungszone darstellt (§ 19 RBG). Insofern kann diese auch nicht als in die Nutzungsberechnung einzubeziehend festgelegt werden. Die Grünzone ist zu streichen. (Hingegen wäre hier der Gewässerraum zu ergänzen.)
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend korrigiert.

Absatz 4

Zwingende Vorgabe	In Absatz 3 wurde grundsätzlich festgelegt, dass abgetretenes Land bei der Nutzungsberechnung einbezogen wird, soweit dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde. Insofern gilt diese Regelung für alle Nutzungsberechnungen/Ziffern, einzelne Ausnahmen sind nicht möglich. Der Absatz ist zu streichen. Grundsätzlich verdrängen Strassenlinien die bestehenden Nutzungen bzw. Festlegungen in anderen Nutzungsplänen. Somit ist innerhalb von Strassenlinien eine weitergehende bauliche Nutzung ausgeschlossen. Es sind nur noch Verkehrsanlagen im Sinne von § 98 RBG zulässig. (Sogenannte «Kompetenzstreifen» sind im Übrigen entstanden, wenn ein Streifen am Rande der Verkehrsfläche nicht an die Gemeinde abgetreten wurde. Es ist nicht ersichtlich, wo in Rümlingen Kompetenzstreifen vorhanden sein sollten.)
Stellungnahme	Der Absatz wurde folgendermassen angepasst: «Bei der Berechnung der Grünziffer können an die öffentliche Hand abgetretene Landflächen von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden, wenn die Nutzung beibehalten wird.»

Absatz 3

Redaktionelle Korrektur	§ 46 IVHB Abs. 3 RBV schafft für die Gemeinden einen Ermessenspielraum. Insofern sollte die Bestimmung auch entsprechend formuliert werden: «Der Gemeinderat ~~kann~~ gestattet den Einbezug ... bei der Nutzungsberechnung ~~gestatten~~, sofern dies ...» Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die Gemeinde einen entsprechenden Kataster führt.
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend angepasst.

2.2.49 § 40 Fassadenhöhe

Absatz 1, letzter Satz

Zwingende Vorgabe	Eine Ausnahme der Attikageschosse von der Fassadenhöhe ist möglich, wenn die Gemeinde für das Attikageschoss eine Höhe festlegt.
Stellungnahme	Die Bestimmung wurde präzisiert.

2.2.50 § 49 Umgebungsgestaltung

Absatz 1

Zwingende Vorgabe	Gemäss dieser Bestimmung sollen für die Bepflanzung vorwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gewählt werden. Dies führt zu einem Widerspruch mit den §§ 14, 15 Abs. 9 und 18 Abs. 6 ZRS, gemäss denen einheimische und standortgerechte Arten zu wählen sind. Im zweiten Satz ist deshalb der Begriff «vorwiegend» zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz 1 wurde angepasst.
Empfehlung	Es wird empfohlen, folgende allgemeine Vorgabe zur Umgebungsgestaltung zu ergänzen: «Die Neuschaffung ökologisch wertloser Flächen (z. B. Schottergärten, pflege- und bewässerungsintensive Grünflächen etc.) ist zu unterlassen.»
Stellungnahme	Schottergärten werden nicht gesamthaft verboten. Eine wasserdurchlässige Schotterschicht hat einen ökologischen Wert. Es wird lediglich das Verlegen von Folien und Vlies verboten.

2.2.51 § 50.1 Quartierplanungen

Absatz 5

Empfehlung	Wir begrüssen, dass die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen (ABK) einbezogen wird. Die Begutachtung soll zu einem möglichst frühen Zeitpunkt stattfinden (Projektstudie oder Vorprojekt), in dem noch Bereitschaft besteht, wesentliche Empfehlungen der ABK in eine Quartierplanung einfliessen zu lassen. Die gewählte Formulierung der Bestimmung («… bevor sie der Gemeindeversammlung vorgelegt werden») ist nicht falsch, sie könnte aber die Interpretation zulassen, erst die «fixfertige» Quartierplanung der ABK vorzulegen, was nicht zielführend ist. Wir empfehlen eine Bestimmung, die die frühzeitige Begutachtung betont.
Stellungnahme	Der Absatz wurde umformuliert.

2.2.52 § 50.2 Ausnahmeüberbauungen

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Bei Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat selbständig Ausnahmen gestatten, woraufhin die Bauten – gestützt auf diese Ausnahmen – von der Baubewilligungsbehörde bewilligt werden. Die in Absatz 2 aufgeführten Festlegungen haben im Einvernehmen und mit Zustimmung der Gemeinde zu erfolgen. Wie bereits erwähnt, ist das Bau- und Rückbaubewilligungsverfahren allerdings in RBG und RBV abschliessend geregelt, so dass weder Verfahren noch der Plan als verbindlichen Bestandteil der Baubewilligung deklariert werden

können. Die beiden letzten Sätze sind entsprechend umzuformulieren oder ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme Die beiden letzten Sätze werden ersatzlos gestrichen.

Absatz 3

Zwingende Vorgabe Wir gehen davon aus, dass die festgelegte Gebäudehöhe von 14,2 m in der Spalte der WG2-Zone ein Fehler ist und stattdessen – der Systematik der anderen Abweichungen folgend – eine Gebäudehöhe von 12,2 m gemeint wäre. Bei einer Gebäudehöhe von 14,2 m wäre ein zusätzliches (Dach-)Geschoss möglich, wodurch eine unzulässige Infragestellung der Zonenvorschriften stattfinden würde.

Stellungnahme Die Gebäudehöhe wurde angepasst.

2.2.53 § 52 Vogelschutz

Empfehlung Wir empfehlen, neben dem Vogelschutz weitere Massnahmen zum Artenschutz festzulegen, z. B. zum Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse, zur Vermeidung von Kleintierfallen im Garten/Aussenraum etc.

Stellungnahme Es wurden Bestimmungen zur Vermeidung von Kleintierfallen aufgenommen. Das Anbringen von Nisthilfen soll nicht verbindlich sein. Bereits heute sind auf freiwilliger Basis Nisthilfen erstellt worden. Dies funktioniert für die Gemeinde gut und soll so beibehalten werden.

2.2.54 § 53 Pflichtparkplätze

Zwingende Vorgabe Wir verweisen auf Kapitel 2.2.33

Stellungnahme Der Paragraf wird ersatzlos gestrichen.

2.2.55 § 55 Wohnwagen und Wohnmobile

Zwingende Vorgabe Die Bestimmung ist zu streichen. Für eine derartige Einschränkung im ZRS fehlt die gesetzliche Grundlage. Im öffentlichen Raum müssen Parkierungsbeschränkungen ohnehin in einem anderem Verfahren erlassen werden.

Stellungnahme Der Paragraf wird gestrichen.

2.2.56 § 56 Kompostier- und Sammelstellen

Hinweis	Der Begriff «Altstoffe» ist nicht genau definiert. Die Bestimmung lässt somit Interpretationsspielraum bezüglich Definition von «Sammelstellen für Altstoffe» zu. Um Missverständnisse zu vermeiden, regen wir an, die Bestimmung zu ändern. Die Bestimmung sollte aufgrund der im kommunalen Abfallreglement festgelegten Bezeichnung in «Kommunale Abfallsammelstellen» geändert werden. Im Text könnte dann ausgeführt werden, welche Fraktionen an solchen Sammelstellen gesammelt werden dürfen (Glas, Metall, Papier, etc.). Der Passus zum Quartierkompost könnte in einem separaten Absatz formuliert werden.
Stellungnahme	Die Bestimmung wurde umformuliert.

2.2.57 § 57.3 Fachberatung

Absatz 3

Zwingende Vorgabe	Die Regelung betreffend Überbindung der Kosten für Fachberatungen auf den Gesuchsteller gehört nicht ins ZRS. Absatz 3 ist ersatzlos zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wird gestrichen.

2.2.58 § 57.5 Aufhebung bisherigen Rechts / § 57.7 Rechtskraft

Redaktionelle Korrektur	Es gibt keinen Zonenplan Dorfkern. Der Satzteil ist jeweils zu streichen
Stellungnahme	Der Satzteil wird gestrichen.

2.3 Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

2.3.1 Rechtsverbindlicher Planinhalt

Öffentlicher Parkplatz

Zwingende Vorgabe	Bezügliche Festlegung auf Parzelle Nr. 248 verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 1.1 dieses Berichts.
Stellungnahme	Der «öffentliche Parkplatz» wird aufgehoben.

Fussweg innerhalb Gewässerraum

Zwingende Vorgabe	Zwischen den beiden Teilstücken der Langmattstrasse (Parzelle Nr. 72) ist eine Fusswegverbindung festgelegt. Der Fussweg existiert gemäss Orthofoto heute nicht, im Planungsbericht sind keine Ausführungen dazu zu finden. Grundsätzlich sind neue Bauten und Anlagen ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Für die (erneute) Festlegung des neuen Wegs innerhalb

des Gewässerraums ist deshalb das öffentliche Interesse und der Bedarf der Verbindung (z. B. Fusswegkonzept) aufzuzeigen. Gleiches gilt für den Fussweg entlang des Homburgerbachs in Richtung Buckten. Sollte irgendwann die Fussverbindung erstellt werden, sind zudem die Bestimmungen der GSchV zu beachten, d. h. die Standortgebundenheit ist aufzuzeigen. (Bezüglich Fussweg und Uferschutzzone verweisen wir auf die Ausführungen zu Ziffer 2.37 dieses Berichts.)

Stellungnahme Die Fusswegverbindung im Bereich der Parzelle Nr. 72 wird nach erneuter Prüfung nicht benötigt. Die Verbindung wird aufgehoben.

Die Fusswegverbindung Richtung Buckten besteht und wird auch genutzt. Es handelt sich lediglich um einen Trampelpfad. Eine Belagsanpassung resp. ein Ausbau ist nicht geplant.

Fussweg im Waldareal

Hinweis / Empfehlung Die Einträge im Waldareal (z. B. Fussweg in Richtung Buckten) nehmen allfällige waldrechtliche Bewilligungsverfahren nicht vorweg.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erschliessungsstrasse/Erschliessungsweg ausserhalb Bauzone

Hinweis / Empfehlung Es ist nicht nachvollziehbar, warum zwischen Erschliessungsstrasse und Erschliessungsweg unterschieden werden soll. Abgesehen davon, macht die Festlegung von Erschliessungsstrassen und -wegen ausserhalb Siedlungsgebiet zu jedem Bauernhof, zu jeder bewohnten Baute, zu jeder OeWA-Zone etc. ohnehin wenig Sinn. Sie ist nicht notwendig, da in der Regel das Landwirtschaftsgesetz massgebend ist und solche Strassen im Rahmen von Meliorationen erstellt werden (d. h. der Verteilschlüssel wird «ausserhalb» der Raumplanung festgelegt). Wir empfehlen, die beiden Kategorien wegzulassen oder zumindest zusammenzufassen (z. B. «Haupterschliessung ausserhalb Bauzone»). Im Übrigen ist die Symbolik «Erschliessungsweg» und «Erschliessungsweg ausserhalb Bauzone» auf dem Plan nur schwer differenzierbar. Ein stärkerer Kontrast oder eine andere Farbe wären hilfreich.

Stellungnahme Die Kategorien Erschliessungsstrasse ausserhalb Bauzone und Erschliessungsweg ausserhalb Bauzone werden zu Erschliessung ausserhalb Bauzone zusammengefasst.

2.3.2 Orientierender Planinhalt

Wanderweg/Wanderweg mit Hartbelag ausserhalb Bauzone

Zwingende Vorgabe Die Wanderwegverbindungen sind als rechtsverbindliche Planinhalte festzulegen. Zudem ist die Wanderwegverbindung von Sommerau via Schöfflete nach Rünenberg nicht mehr im kantonalen Richtplan enthalten und wird 2024 aufgehoben. Sie ist deshalb zu streichen.

Stellungnahme Die Vorgabe wird umgesetzt.

2.4 Strassenreglement

2.4.1 § 4 Strassennetzplan

Tabelle Ausbaustandard

Hinweis Im Sinne der Empfehlung zu den Erschliessungsstrassen und Erschliessungswegen ausserhalb Bauzone (vgl. Ziffer 2.3.1 dieses Berichts) stellt sich die Frage, wie weit eine (differenzierte) Festlegung Sinn macht, zumal für Strassen und Wege im Offenland sowie Waldstrassen grundsätzlich die Landwirtschafts- und die Waldgesetzgebung massgebend sind. Wir empfehlen eine Überprüfung

Stellungnahme In den genannten übergeordneten Gesetzgebungen konnte keine Festlegung von Ausbaustandards gefunden, weshalb an der Tabelle festgehalten wird.

2.4.2 § 5 Bau- und Strassenlinienplan

Absätze 2 und 3

Zwingende Vorgabe Die Inhalte dieser Bestimmungen stehen bereits in § 4 Abs. 6 Strassenreglement (SR). Die Absätze sind zu streichen bzw. mit § 4 Abs. 6 SR zu bereinigen.

Stellungnahme Die Absätze wurden ersatzlos gestrichen.

Absatz 4

Empfehlung Auch wenn dieser Absatz im Musterstrassenreglement enthalten ist, ist er im Prinzip nicht notwendig. Im Sinne eines schlanken Reglements empfehlen wir grundsätzlich, derartige Inhalte, die nicht wirklich einen Rechtssatz darstellen, wegzulassen.

Stellungnahme Der Absatz wurde ersatzlos gestrichen.

2.4.3 § 6 Baubewilligungspflichtige Strassen / § 7 Bauprojekt

Hinweis Es ist darauf hinzuweisen, dass seit letztem Jahr auch der Rückbau bewilligungspflichtig ist. Dazu verweisen wir insbesondere auf § 120 Abs. 2 und 3 RBG sowie § 94b RBV. Konkret bedeutet dies, dass für Neubauten, Rückbauten und Unterhaltsarbeiten an Strassen, bei denen mehr als 200 m^3 Bauabfälle anfallen, eine Rückbaubewilligung erforderlich ist, soweit die Bewilligung nicht im Rahmen einer Baubewilligung für einen Neu- oder Umbau erteilt wird.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.4.4 § 8 Zeitpunkt der Erschliessung

Zwingende Vorgabe	Massgebend ist § 33 RBG. Eine kommunale Regelung ist nicht notwendig, daher ist § 8 SR zu streichen.
Stellungnahme	Der Paragraf wird ersatzlos gestrichen.

2.4.5 § 17 Einleitung des Entschädigungsverfahrens / § 18 Entscheid des Enteignungsgerichts

Redaktionelle Korrektur	Das Enteignungsgericht heisst heute «Steuer- und Enteignungsgericht».
Stellungnahme	Der Name wurde angepasst.

2.4.6 § 22 Beleuchtung

Absatz 1

Empfehlung	Auch wenn die gewählte Formulierung § 24 Abs. 1 Strassengesetz entspricht, empfehlen wir folgende Korrektur/Ergänzung: «Die öffentlichen Strassen und Plätze sind innerhalb der Baugebiete ~~angemessen~~ normgerecht zu beleuchten. Dabei sind die Belange der Sicherheit, der Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, des Natur- und Heimatschutzes, der Wirtschaftlichkeit und des Energiesparens zu berücksichtigen.» Lichtemissionen, die von ortsfesten Anlagen oder Lichtquellen in der Umwelt ausgehen, fallen in den Gestaltungsbereich des Umweltschutzgesetzes (USG). Die Beleuchtung solcher Anlagen muss daher dem Grundsatz der vorsorglichen Emissionsbegrenzung genügen und darf zu keinen schädlichen oder lästigen Auswirkungen führen. Grundsätzlich sind Lichtemissionen bei der Quelle zu begrenzen und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG). Hat die zuständige Behörde entschieden, eine Strasse zu beleuchten, ist es in der Schweiz üblich, sich bei der Ausgestaltung der Beleuchtung an das Normenpaket SN EN 13201 «Strassenbeleuchtung» zu halten.
Stellungnahme	Der Absatz 1 wurde ergänzt.

2.4.7 § 23 Instandstellung

Absätze 1 und 2

Zwingende Vorgabe	Das kommunale Strassenreglement beinhaltet Vorgaben für die Erstellung von kommunalen und öffentlichen Verkehrsanlagen. Für den Bau von öffentlichen Verkehrsanlagen gemäss § 2 SR ist gemäss § 19 Abs. 1 SR die Gemeinde zuständig. Es ist daher nicht ersichtlich, wer ausser der Gemeinde Ersteller der kommunalen Verkehrsanlage sein soll/kann, zumal bei einer Privaterschliessung das Verfahren gemäss RBG zur Anwendung gelangt. Wir bitten daher, die Formulierung des Musterstrassenreglements zu übernehmen.

Stellungnahme	Die Absätze 1 und 2 wurden aus dem Musterstrassenreglement übernommen.

2.4.8 § 36 Beitragsverfügung

Absatz 3

Zwingende Vorgabe	Die Höhe des Zinssatzes oder die Art und Weise, wie die Höhe des Zinssatzes ermittelt wird, ist festzulegen.
Stellungnahme	Die Art und Weise, wie der Zinssatz berechnet wird, wurde definiert.

2.4.9 § 40 Gesteigerter Gemeingebrauch

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Der Gebührenrahmen oder die Art und Weise, wie die Gebühr ermittelt wird, ist festzulegen.
Stellungnahme	Ein Gebührenrahme wurde definiert.

2.4.10 § 41 Parkierungsgebühren

Hinweis	Parkierungsgebühren können in einem separaten Reglement festgelegt werden. Dieses bedarf der Genehmigung der Sicherheitsdirektion (vgl. § 6 Abs. 1 lit. f. Verordnung über die Zuständigkeit für die Genehmigung von Gemeindenormen). Wir bitten die Gemeinde zu prüfen, ob das entsprechende Reglement gemäss Gemeindegesetz vom Gemeinderat oder von der Gemeindeversammlung erlassen wird. Bei Bedarf ist der letzte Satz anzupassen.
Stellungnahme	Laut § 70a Abs. 1 lit. b Gemeindegesetz ist der Gemeinderat dazu befugt, Gebührenverordnungen zu erlassen. Der letzte Satz ist somit nicht anzupassen.

2.4.11 § 50 Strafen

Absatz 2

Zwingende Vorgabe	Die Höhe der Busse oder die Art und Weise, wie die Höhe der Busse ermittelt wird, ist festzulegen.
Stellungnahme	Die maximale Höhe der Busse wurde festgelegt.

2.5 Planungs- und Begleitbericht

Grundsätzliches

Zwingende Vorgabe	Der Planungsbericht ist entsprechend den vorhergehenden Ausführungen zu überarbeiten/ergänzen
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird entsprechend der vorhergehenden Stellungnahmen überprüft/ergänzt.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Zwingende Vorgabe	Gestützt u. a. auf Art. 1 Abs. 1 RPG muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u. a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen. Bezüglich der hier geplanten Änderungen kann dies auf einfache Art und Weise erfolgen und in kurzer Form im Planungsbericht dargestellt werden.
Stellungnahme	Abhandeln im Planungsbericht (Kapitel 9.14).

2.5.1 Kapitel 4

Kapitel 4.2.1 ISOS

Zwingende Vorgabe	Wir danken für die Berücksichtigung der Bauten mit Erhaltungsziel «A». In analoger Weise sind aber auch die Umgebungsrichtungen I und IV, welche das Erhaltungsziel «a» aufweisen (insbesondere Parzellen Nrn. 31, 37 und 561), ebenfalls zu berücksichtigen. Insofern ist im Zusammenhang mit dem ortsbildprägenden Grünraum eine umfassende Interessenabwägung erforderlich, bevor ein Baubereich für Neu- und Anbauten, eine OeWA-Zone «Friedhof», eine Wohnzone W2 oder eine Wohn-/Geschäftszone WG3 (erneut) festgelegt werden können. Mit dem ISOS schuf der Bund Grundlagen für die Bewahrung der besonderen Qualitäten der Siedlungen von nationaler Bedeutung. Das ISOS ist ein qualifiziertes, umfassendes Ortsbildinventar, das mit seiner ganzheitlichen Betrachtung die Differenzierung der einzelnen Räume aufzeigt, für diese die Qualitäten beschreibt und hilft, die historische Siedlungsentwicklung nachzuvollziehen und zu verstehen. Als wichtige Grundlage für die Planung soll es dazu dienen, Konzepte für die zukünftige Entwicklung einer Ortschaft zu erarbeiten. Dabei sollen die Qualitäten, die zum nationalen Wert der Ortsbilder führen, ungeschmälert erhalten und eine irreversible Schädigung vermieden werden. Für den Kanton und die Gemeinden besteht eine Berücksichtigungspflicht des ISOS in der Richt- und Nutzungsplanung. Die Gemeinden sind verpflichtet, den inventarisierten Objekten und Teilen mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln Schutz zu gewähren. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds und dessen Teile in das ISOS ist das nationale öffentliche Schutzinteresse dokumentiert. Die vorliegende Revision sieht bei den Umgebungsrichtungen mit dem höchsten Erhaltungsziel «a» keine konkreten planerischen Massnahmen zur Sicherung der im ISOS

beschriebenen und vor Ort festgestellten Qualitäten[6] vor und behandelt diese schutzwürdigen Ortsteile wie Gebiete ohne Schutzanliegen. Ein Verzicht auf planerische Massnahmen zur Umsetzung des ISOS ist indes nur möglich, wenn andere, gleichwertige öffentliche Interessen dem nationalen Interesse am Schutz des Ortsbilds entgegengesetzt und in der Interessenabwägung höher gewichtet werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die im ISOS beschriebenen Qualitäten bei den Parzellen Nrn. 31, 37 und 561, die nach wie vor unbebaut sind, heute noch vorhanden sind. Auszug aus den Erläuterungen zum ISOS:

– Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie «a» ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbilds, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.

– Für eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel «a» gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

– Zusätzliche gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.

[6] Unter anderem wird im ISOS konkret Folgendes aufgeführt: «Für die unmittelbar an den Ortskern anschliessenden Bereiche müsste ein Bauverbot erlassen werden. Jegliche Ausdehnung der neuen Einfamilienhäuser in die Talsohle Richtung Ortskern ist zu verhindern. Auch in den Neubauquartieren sollte auf die benachbarten schützenswerten Ortsteile Rücksicht genommen werden.»

Stellungnahme Der Planungsbericht wurde mit einer erweiterten Interessensabwägung ergänzt.

2.5.2 Kapitel 7 Bestandteile der Revision Zonenplan Siedlung

Kapitel 7.1.1 Bauzonendimensionierung

Zwingende Vorgabe Nach derzeitigem Stand hat Rümlingen 2037 eine Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) von knapp 88 %. Das bedeutet, dass die Bauzonen der Gemeinde mutmasslich überdimensioniert sind. Demgegenüber würde eine Auslastung von rund 100 % erwarten lassen, dass bis 2037 genügend WMZ-Reserven vorhanden sind. Insofern kann bei einer Auslastung von 100 % davon ausgegangen werden, dass die Bauzonen im Sinne von Art. 15 RPG für die anstehende Planungsperiode «richtig» dimensioniert sind. Ein Ziel der Ortsplanungsrevision ist die Erlangung der RPG-Konformität der Planung, d. h. dass die Bauzonendimensionierung dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht. In vorliegendem Planungsbericht wird die Auslastung thematisiert, nicht aber das Erfordernis gemäss Art. 15 RPG. Wie aufgezeigt, besteht zwar ein Zusammenhang zwischen Auslastung und RPG-Konformität (Auslastung von 100 % entspricht mutmasslich einem Bauzonenbedarf gemäss Art. 15 RPG), nichtsdestotrotz kann eine nachvollziehbare Bedarfsanalyse gemäss Art. 15 RPG (Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre inkl. Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV) in vorliegender Revision bzw. Berichterstattung nicht einfach ausgeblendet werden, zumal die zukünftige Auslastung gemäss vorgelegter Berechnung lediglich rund 90 % betragen soll[7].

Da bei der Ortsplanungsrevision Rümlingen die Überprüfung der Auslastung gemäss Auftrag KRIP mit der Bedarfsanalyse gemäss Art. 15 RPG quasi zusammenfällt, ist der Nachweis, dass die WMZ bzw. die Bauzonen Art. 15 RPG entsprechen, schwieriger zu führen – aber zwingend notwendig. Unter Umständen sind deshalb – neben der vorgesehenen Parzelle Nr. 468 – weitere Flächen für eine Auszonung/Umzonung in Betracht zu ziehen. Dies betrifft insbesondere die Parzelle Nr. 31[8], Teile der Parzellen Nrn. 37[9] und 561[10] sowie die Gefahrenzone Steinschlag mit erheblicher Gefährdung (vgl. Kapitel 2.2.39). Die Berichterstattung ist mit einer nachvollziehbaren und belastbaren Interessenabwägung zu ergänzen, daraus folgend sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen bzw. aufzuzeigen.

Im Übrigen ist vor diesem Hintergrund auch nicht nachvollziehbar, warum die Überbauungsziffer «einfach so» um 3 % erhöht wird (S. 59 im Planungsbericht) und damit noch mehr Nutzungsreserven geschaffen werden (vgl. Kapitel 2.2.8).

[7] Die WMZ-Auslastung und Art. 15 RPG haben verschiedene Aufgaben. Eine WMZ-Auslastung > 90 % besagt lediglich, dass die Gemeinde keine Massnahmen gemäss KRIP ergreifen muss. Eine Auslastung um 90 % bedeutet aber explizit nicht, dass die WMZ dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht. Daher muss bei einer Auslastung um 90 % die RPG-Konformität der Planung in Frage gestellt werden.

[8] Überbauung unwahrscheinlich in den nächsten 15 Jahren gemäss S. 13 im Anhang zum Planungsbericht, Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels «a»

[9] Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels «a»

[10] schwierige Erschliessung, wertvollen Weide gemäss Naturinventar, Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels «a»

Stellungnahme Der Planungsbericht wurde ergänzt.

Kapitel 7.2 Wohnzone und Wohn-/Geschäftszone

Zwingende Vorgabe Gerne bitten wir um Erläuterungen, wie und warum aufgrund der Umsetzung der IVHB die W- und WG-Zonen angepasst werden müssen. Betrifft dies die Überbauungsziffer, Fassadenhöhen und Geschossigkeit? Ist damit gemeint, was in Kapitel 8.1.2.1 des Planungsberichts erläutert wird?

Stellungnahme Der Planungsbericht wird präzisiert.

Kapitel 7.2 Entlassung Parzelle Nr. 468

Zwingende Vorgabe Eine Grünzone auf der Parzelle Nr. 468 erscheint möglich zu sein, allerdings fehlt eine vollumfängliche Interessenabwägung – dies insbesondere auch in Bezug auf die weiteren wertvollen Objekte auf unbebauten Bauzonen (vgl. nachfolgende Ausführungen zu Kapitel 7.9 des Planungsberichts). Die Ausführungen im Anhang (vgl. Kapitel 2.5.4 dieser Stellungnahme) sind eher als «Eignungsbetrachtungen» zu Rückzonungen zu betrachten, zumal in Kapitel 7.2 des Planungsberichts darauf hingewiesen wird, dass der Grund für die Ausscheidung einer Grünzone in der tiefen WMZ-Auslastung liegt. Insofern erscheint eine Umzonung der Parzelle Nr. 468 eher willkürlich.

Stellungnahme	Vgl. Stellungnahme in Kapitel 2.5.4 und 2.5.2 (Kapitel 7.9 des Planungsberichts)

Kapitel 7.3.1 Bauten mit Situationswert

Zwingende Vorgabe	Gerne bitten wir um die spezifische Begründung für die Zuordnung.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wurde ergänzt.

Kapitel 7.5.1 Parkierung

Zwingende Vorgabe	Wie bereits erwähnt, sollen die notwendigen Flächen für die Parkierung langfristig gesehen ausserhalb des Gewässerraums definiert werden. Insbesondere im Bereich der OeWA-Zonen Nrn. 7 und 10 sollten aus Sicht Ökologie und Vernetzung die Voraussetzungen für das Aufkommen einer standortgerechten Ufervegetation geschaffen werden (Art. 21 NHG). Wir bitten um entsprechende Ausführungen.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst. An dem Verbleib der Parzelle Nr. 53 in der OeWA-Zone wird festgehalten. Die Parkierflächen sind aufgrund der Nähe zur Verwaltung und der Kirche wichtig. Solange keine Umgestaltung des Uferbereichs vorgenommen wird, sollen sie bestehen bleiben.

Kapitel 7.5.1 und 7.5.2 Parkierung

Zwingende Vorgabe	Die wünschenswerten markanten Einzelbäume, welche orientierender Inhalt des rechtskräftigen Zonenplans sind, wurden im Bereich der OeWA-Zonen 5 und 6 ohne Kommentar weggelassen. Es ist insbesondere anhand dieser beiden Flächen zu erläutern, wie die Gemeinde ihre Vorbildfunktion und § 18 Abs. 6 ZRS erfüllen und umsetzen wird. Denkbar sind z. B. Massnahmen wie Entsiegelung, Einzelbäume oder Sträucher/Hecken im Randbereich der Parkierungsflächen etc.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird ergänzt. Die Bäume sind nicht mehr einzeln festgelegt, dafür ist die Gemeinde gemäss Zonenreglement verpflichtet, ihre Flächen nach nachhaltigen Grundsätzen zu gestalten.

Kapitel 7.9 Geschütztes Naturobjekt, Interessenabwägung für die Objekte We01, Wi03, Wi06 und Wi09

Zwingende Vorgabe	Unseres Erachtens unterscheiden sich die Objekte sehr wohl, insbesondere die Objekte Wi03/Wi09 von den beiden Objekten We01 und Wi06. Wi03/Wi09 sind unbestritten Baulücken. Wi06 liegt jedoch am Waldrand und ist daher anders zu beurteilen, zumal dort eine Waldbaulinie vorhanden ist. Ein Teil des inventarisierten Objekts könnte somit ohne zusätzliche Einschränkung geschützt werden. Auch We01 ist differenziert zu betrachten, da dieses am Aussenrand des Siedlungsgebiets (wie auch Wi06) nicht wirklich eine Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen unterstützt. Auch im Hinblick auf den

Bauzonenbedarf gemäss Art. 15 RPG (vgl. vorhergehende Ausführungen) wäre z. B. eine Teilauszonung oder Überlagerung mit einer Naturschutzzone denkbar.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die ermittelten Interessen nicht ausgewogen sind. Es sind vorwiegend quantitative Interessen zur Verdichtung des Siedlungsgebiets (vier Interessen) und weniger qualitative Kriterien (zwei Interessen) zur Siedlungsentwicklung berücksichtigt. Würden beispielsweise weitere qualitative Kriterien wie das Klima (Verminderung von Hitzeinseln), Siedlungsentwässerung/ Retention, Lebensraum-Vernetzung und ökologischer Ausgleich berücksichtigt, dann würde das Punkte-Total anders ausfallen. Beide Interessen, Verdichtung und Qualität, müssen nebeneinander Platz haben.

Die Interessenabwägung ist zu ergänzen (insbesondere hinsichtlich qualitätsvoller Siedlungsentwicklung). Abhängig vom Resultat der ergänzten Interessenabwägung wäre denkbar, dass z. B. Teilflächen der inventarisierten Flächen in die Zonenvorschriften übernommen werden (z. B. im Sinne eines ökologischen Vernetzungsstreifens im Bereich von Bauparzellen), mit entsprechender Ausscheidung im Zonenplan.

Stellungnahme Die Interessensabwägung wird ergänzt.

Kapitel 7.9 Geschütztes Naturobjekt, Objekt Wi10

Zwingende Vorgabe Insbesondere im Bereich von Zonen für OeWA (Schulhaus, Gemeindeverwaltung) sind erhöhte Anforderungen an eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung zu erfüllen. Gerade für eine geeignete Lernumgebung beim Schulhaus ist dem ökologischen Ausgleich besondere Beachtung beizumessen (im Sinne der Sensibilisierung der Kinder für Themen wie Artenvielfalt, Klima etc.). Die Nicht-Berücksichtigung ist daher zu einseitig begründet. Es sind zusätzliche Bestimmungen in die Zonenvorschriften aufzunehmen (unter § 18 ZRS).

Stellungnahme Der Gemeinde ist sich bewusst, dass die Flächen zur Umweltbildung der Kinder beitragen. Gleichzeitig ist sie bestrebt, den Schulkindern eine geeignete Infrastruktur bieten zu können. Dafür sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Schule uneingeschränkt möglich bleiben. Für den Erhalt der Wiese ist die Gemeinde bestrebt. Durch § 18 Abs. 6 (resp. nach der kantonalen Vorprüfung § 16 Abs. 4) des ZRS ist sie zur ökologisch sinnvollen Gestaltung ihrer Freiflächen verpflichtet.

Kapitel 7.10 Gefahrenzonen

Zwingende Vorgabe Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rümlingen Gefahrengebiete erheblicher Gefährdung («rot») durch die Naturgefahrenprozesse Steinschlag und Wasser (Überschwemmung durch Hochwasser) aus. Nach Bundesdefinition sind in Gebieten erheblicher Gefährdung Personen sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet und es ist mit der Zerstörung von Bauten zu rechnen. Die Eignung solcher Gebiete zur Überbauung ist per se nicht gegeben, weshalb sie von Bauten und Anlagen möglichst freizuhalten sind. Ein genereller Umgang von Gemeinden mit den Aussagen der Naturgefahrenkarte ist in der Wegleitung «Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung» beschrieben (Kapitel 3.2). Das Vorgehen bei einer erheblichen

Gefährdung («rot») bebauter Bauzonen wird in der Wegleitung unter «Situation 3» aufgezeigt (S. 15). Dabei sind in erster Priorität Massnahmen an der Gefahrenquelle zu prüfen und – soweit möglich und verhältnismässig – umzusetzen, welche die Gefährdung des bebauten Baugebietes eliminieren oder reduzieren. Die Überlagerung einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung stellt in der Regel die letztmögliche Handlungsoption dar, wenn keine verhältnismässigen Massnahmen an der Gefahrenquelle oder dem Ausbreitungsweg möglich sind. Werden bestehende Bauten mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert, sind spezifische, der Gefährdung angemessene Bestimmungen in das Zonenreglement aufzunehmen (vgl. Kapitel 2.2.39).

Der Planungsbericht äussert sich zum Umgang mit den Gefährdungen auf den Parzellen Nr. 543 bis 546, für welche Schutzmassnahmen durch Private erstellt werden, um sie bebaubar zu machen. Zum Umgang der Gemeinde mit den erheblichen Steinschlaggefährdungen im Gebiet «Mühlacher», welche Teile der mit Wohnbauten bebauten Bauzonen bedrohen, sind im Planungsbericht keine Aussagen enthalten. Im Zonenplan Siedlung werden für dieses Gebiet zwar Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung überlagert, im Zonenreglement Siedlung sind aber keine spezifischen Bestimmungen dazu enthalten. Der Planungsbericht ist mit Aussagen zu den Überlegungen und Absichten der Gemeinde mit den überbauten Gefahrengebieten erheblicher Gefährdung zu ergänzen.

Stellungnahme Das Reglement wurde mit spezifischen Bestimmungen ergänzt.

Kapitel 7.11 Baulinien

Zwingende Vorgabe Um die Engstellen im Dorf zu erhalten, kann es je nach dem notwendig sein, die Bauten bzw. deren Fassaden wieder an derselben Stelle zu platzieren. Bei Bauten mit Situationswert und lediglich einer Baulinie ist dies nicht gewährleistet. Es ist daher zumindest zu überprüfen, wie weit die Erhaltung einer Engstelle eine Gestaltungsbaulinie erfordert. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die festgelegten Gebäudegrundrisse der erhaltenswerten Bauten gemäss § 12.2 ZRS massgebend und nicht nur richtungsweisend sind.

Stellungnahme Sowohl bei erhaltenswerten Bauten als auch bei Bauten mit Situationswert ist die Situierung massgebend. Über die Gebäudekategorien ist genügend gewährleistet, dass die Gebäude wieder annähernd an die gleiche Stelle gebaut werden. Damit sind die Engstellen genügend geschützt. Kleinere Abweichungen sind zulässig z.B. Treppenecker etc.

Kapitel 7.15.2 Homburgerbach – Prüfung Erhöhung Gewässerraumbreite

Zwingende Vorgabe Entlang des Homburgerbachs bestehen Gewässerbaulinien, die teilweise breiter sind als der Gewässerraum. Es ist insbesondere für den Abschnitt, in welchem Revitalisierungsmassnahen vorgesehen sind, eine Erweiterung der Gewässerraumbreite zu prüfen bzw. dieser ist zu erweitern (analog Gewässerparzelle). Grundsätzlich kann geprüft werden, ob der Gewässerraum stellenweise mit den Gewässerbaulinien harmonisiert bzw. abgestimmt werden kann (z. B. Erweiterung,

asymmetrische Legung). Eine Harmonisierung der Abstände kann die Umsetzung und das Einhalten der Nutzungsbestimmungen vereinfachen.

Stellungnahme Die rechtlichen Auswirkungen von Gewässerbaulinie und dem Gewässerraum sind unterschiedlich, daher wird von einer Erweiterung des Gewässerraums abgesehen.

Kapitel 7.15.2 Homburgerbach – Reduktion der Gewässerraumbreite

Zwingende Vorgabe Die Gewässerschutzgesetzgebung lässt eine Reduktion der Gewässerraumbreite nur in dicht überbauten Gebieten oder aufgrund topografischer Verhältnisse zu (vgl. Art. 41a Abs. 4 lit. a und b GSchV). Beides trifft, wie im Planungsbericht selbst festgehalten, innerhalb der Gemeinde Rümlingen nicht zu.

Die Argumentation der Gemeinde, die innerhalb der Kernzone liegenden geschützten Gebäude von der Gewässerraumfestlegung auszunehmen ist zwar nachvollziehbar, widerspricht jedoch den Bestimmungen des Gewässerschutzgesetzes. Die im Planungsbericht vorgebrachte Interessenabwägung kann somit nicht als Argumentation dienen, dass die Gewässerraumbreite reduziert werden kann, da die gesetzlichen Bedingungen für eine Reduktion (dicht überbaut) nicht erfüllt sind. Eine Reduktion der Gewässerraumbreite ist somit mit Verweis auf Art. 41a Abs. 4 GSchV nicht möglich. Der Schutzstatus der historischen Gebäude sowie die Bestandesgarantie nach § 109a RBG sichern den Fortbestand der heutigen, rechtmässig erstellten Bauten innerhalb des Gewässerraums. Gebäude im Gewässerraum geniessen gemäss § 109a RBG Bestandesschutz. Im Falle einer totalen Zerstörung des Gebäudes durch höhere Gewalt wäre eine Einzelfallbetrachtung mit umfassender Interessensabwägung auf Stufe Baugesuch vorzunehmen, wobei sämtliche Interessen (z.B. Ortsbildschutz, Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz etc.) zu berücksichtigen wären. Ob dann ein Wiederaufbau innerhalb des Gewässerraums möglich ist (z.B. aufgrund einer Baulücke), lässt sich nicht vorwegnehmen und mag somit zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben. Dies gilt auch für den Gewässerraum entlang des Eimattbachs bzw. im Bereich der Parzelle Nr. 58.

Stellungnahme Der Gewässerraum wird mit der Mindestbreite durchgezogen.

Kapitel 7.15.2 Interessenabwägung bezüglich Gestaltungsbaulinien

Zwingende Vorgabe Die Abwägung der Interessen wird begrüsst. Im Falle von Gestaltungsbaulinien dient diese insbesondere dazu, diese bei der Festlegung des Gewässerraums angemessen berücksichtigten zu können, sei dies mit der Reduktion der Gewässerraumbreite im dicht überbauten Gebiet oder, wenn dies nicht der Fall ist (wie hier), mit der Prüfung einer asymmetrischen Festlegung. Die asymmetrische Festlegung wurde im Bericht berücksichtigt. Es ist nachvollziehbar, dass diese insbesondere in demjenigen Bereich, in dem beidseitig Kulturobjekte bestehen, keinen Sinn ergibt. Allenfalls könnte im Bereich der Parzelle Nr. 49 noch verstärkt darauf eingegangen werden.

Gestaltungsbaulinien innerhalb des Gewässerraum verlieren grundsätzlich ihre Wirkung und wären konsequenterweise aufzuheben. Allerdings scheint es aufgrund der Erläuterungen sinnvoll, die Gestaltungslinien hier auch innerhalb des Gewässerraum beizubehalten. Im Ausnahmefall einer Baulücke (Art. 41c Abs. 1 lit. a^{bis}.

GSchV) können diese die Begründung der Anordnung der Gebäude innerhalb des Gewässerraums unterstützen.

Der Gewässerraum steht grundsätzlich nicht im Konflikt mit den Bestimmungen bzw. den Schutzzielen des ISOS. Im Gegenteil unterstützen sich die Bestimmungen teilweise, da der Erhalt der bestehenden schutzwürdigen Gebäude auch innerhalb des Gewässerraums gewährt ist und die bestehenden Freiflächen innerhalb des Gewässerraums von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten sind, was den Interessen des Ortsbildes dient. Ebenfalls unterstützt es den Erhalt bzw. Unterhalt der geschützten Bauten und damit das Interesse vom ISOS, da ein Wiederaufbau an derselben Stelle aufgrund «mangelnden Unterhalts» nur in Ausnahmefällen innerhalb des Gewässerraums zulässig ist. Somit liegt es im Interesse der Eigentümerschaft, das Gebäude entsprechend zu unterhalten, damit die Bestandesgarantie erhalten bleibt. Die Aussagen im Planungsbericht sind entsprechend anzupassen.

Stellungnahme Die Interessensabwägung wurde ergänzt.

Kapitel 7.9 Geschütztes Naturobjekt

Empfehlung / Hinweis Zu Ge01 bis Ge03 (Nistkästen) empfehlen wir, zusätzliche Bestimmungen zum Vogelschutz ins Reglement aufzunehmen (unter § 52 ZRS).

Stellungnahme Vgl. Stellungnahme in Kapitel 2.2.53 § 52 Vogelschutz

Kapitel 7.15.1.2 Wirkung des Gewässerraums

Empfehlung / Hinweis Bei den bisherigen Regelungen entlang von Gewässern sind die Gewässerbaulinien ebenfalls zu erwähnen. Bei der Ausnutzung ist anzumerken, dass sich diese mit der Gewässerraumfestlegung nicht verändert, da der Gewässerraum als überlagernde Schutzzone ausgewiesen wird. Dann gelten weiterhin die darunterliegenden Grundnutzungszonen.

Stellungnahme Die Ergänzungen werden in den Planungsbericht aufgenommen.

Kapitel 7.15.1.3 Theoretische Berechnung

Empfehlung / Hinweis Die Aussage, «je nach Zustand des Gewässers wird der Wert der effektiven Gerinnesohlenbreite abgeleitet», ist so nicht ganz korrekt. Dies müsste natürliche Gerinnesohlenbreite heissen.

Stellungnahme Die Aussage im Planungsbericht wird korrigiert.

Kapitel 7.15.2 Homburgerbach

Empfehlung / Hinweis Die Erläuterung zur Herleitung der minimalen Gewässerraumbreite sind grundsätzlich plausibel. Zur Vollständigkeit und besserem Verständnis, würden wir noch Folgendes ergänzen: Die mittels Korrekturfaktor berechnete natürliche

Gerinnesohlenbreite des Homburgerbachs innerhalb des Siedlungsgebiets liegt mehrheitlich/ über weite Strecken bei 6 m (effektive 4 m, eingeschränkt).

Ebenfalls ist zu korrigieren, dass grundsätzlich nicht die Korrekturfaktormethode für die Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite angewendet wurde, sondern der Vergleich mit natürlichen Vergleichsstrecken. Dies führte dazu, dass im ersten Teil eine minimale Gewässerraumbreite von 17 m (bis Einmündung Eimattbach) angenommen werden kann. Aufgrund der geänderten Abflussmengen (Einmündungen) ist dann von einer breiteren Gerinnesohlenbreite ab Einmündung Eimattbach auszugehen. Die mittels Korrekturfaktor berechneten natürlichen Gerinnesohlenbreite stützen grundsätzlich die Erläuterungen bzw. den Vergleich mit den naturnahen Vergleichsstrecken.

Die Erweiterung der Gewässerraumbreite aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie Abstimmung mit der Gewässerparzelle werden begrüsst. Allerdings sind ebenfalls die Gewässerbaulinien bei der Festlegung der Gewässerraumbreite zu berücksichtigten.

Stellungnahme Der Planungsbericht wurde ergänzt. Bzgl. der Gewässerbaulinien vgl. Kapitel 2.5.2 zu Kapitel 7.15.2 Homburgerbach – Prüfung Erhöhung Gewässerraumbreite.

Kapitel 7.15.3 Eimattbach

Empfehlung / Hinweis Die Erläuterung zur Herleitung der Gewässerraumbreite für den Eimattbach sind gut, die Erweiterung des Gewässerraums wird begrüsst.

Stellungnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kapitel 7.15.4 Hinter-Chamberbach

Empfehlung / Hinweis Die Erläuterung für den Verzicht Gewässerraum ist grundsätzlich nachvollziehbar, da die Dole auf rund 50 m nur unterhalb der Erschliessungsstrassen verläuft, wobei eine Ausdolung auch langfristig gesehen nicht möglich sein wird. Dies könnte in der Abwägung der Interessen noch verstärkt eingebracht werden.

Stellungnahme Der Planungsbericht wurde ergänzt.

2.5.3 Kapitel 8 Bestandteile der Revision Zonenvorschriften Siedlung

Redaktionelle Korrektur Anstelle des Begriffs «Zonenvorschriften» ist wohl das «Zonenreglement» gemeint.

Stellungnahme Der Titel wird angepasst.

Kapitel 8.1

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf Kapitel 2.2.8, der Planungsbericht ist anzupassen.
Stellungnahme	Vgl. Stellungnahme Kapitel 2.2.8 zu § 5.1 Hauptbauten.

2.5.4 Anhang

Interessenabwägung Bauzonenauslastung, Kapitel 7

Zwingende Vorgabe	Wir verweisen auf die Ausführungen zu den Kapiteln 7.1.1 und 7.2 des Planungsberichts. Aufgrund dessen, dass in den Interessenabwägungen zu den einzelnen Flächen die Interessen noch nicht in genügendem Masse berücksichtigt sind, gehen wir davon aus, dass die Gemeinde Rümlingen genügend geeignete Aus-/Umzonungsflächen zur Verfügung hat, um eine Auslastung von 100 % zu erreichen und somit eine mutmasslich RPG-konforme Planung zu erhalten.
Stellungnahme	Vgl. Stellungnahme zu Kapiteln 7.1.1 und 7.2

2.6 Naturinventar / Inventarplan

Parzelle Nr. 31

Zwingende Vorgabe	Es stellt sich die Frage, warum die Parzelle Nr. 31 – im Gegensatz zu anderen Parzellen/Gebieten – nicht im Inventarplan enthalten ist. Immerhin handelt es sich faktisch um einen Waldrandbereich. Wir bitten um entsprechende Ausführungen.
Stellungnahme	Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Naturobjekte war noch nicht klar, ob es sich bei der Bestockung auf der Parzelle Nr. 31 rechtlich gesehen um Wald handelt oder nicht. Die Fläche wurde daher nicht in das Inventar aufgenommen, weil es sich aus Sicht der Fachpersonen um Waldlebensraum handelt.

Kantonale Schutzobjekte

Zwingende Vorgabe	Es stellt sich die Frage, was mit «kantonalem Schutzobjekt / kantonaler Naturschutzzone» gemeint ist bzw. warum bspw. entlang des Homburgerbachs solche Flächen ausgewiesen sind. Gemäss Zonenplan befinden sich diese in einer kommunalen Schutzzone. Das heisst, u. E. gibt es keine kantonalen Schutzobjekte im vorliegenden Projektperimeter. Lediglich beim Waldinventar handelt es sich um ein kantonales Inventar. Die Legende ist anzupassen: - rote Schraffur = überlagernde kommunale Schutzzone - blaue Schraffur = Schutzzone, Grundnutzung
Stellungnahme	Der Plan wurde angepasst.

Darstellung

Zwingende Vorgabe	Die bisher kommunal geschützten Hecken verschwinden teilweise unter der Schraffur/Fläche. Es ist eine besser erkennbare Farbe zu wählen (mehr Kontrast). Wir empfehlen, die Darstellung der bestehenden kommunalen Schutzobjekte möglichst auf die Darstellung aus dem Zonenplan abzustimmen, um Verwirrungen zu verhindern. Die blaue Linie für die Darstellung der kommunalen Naturschutzzonen (?) ist im Plan nicht erkennbar. Aktuell sind in Rümlingen innerhalb der Siedlung aus Sicht der Naturwerte nur Punkt- oder Linienobjekte (Bäume, Hecken etc.) als Schutzobjekte definiert (abgesehen von der Uferschutzzone). Es wäre hilfreich, wenn direkt im Plan die Bewertung beim jeweiligen Objekt dazugeschrieben wird (z. B. b für bemerkenswert, w für wertvoll etc.).
Stellungnahme	Dieser Vorprüfungspunkt wird als «zwingende Vorgabe» deklariert. Das reflektiert der Text nicht («wir empfehlen» und «es wäre hilfreich»). Da es sich lediglich um eine Optimierung der Darstellung handelt, wird auf eine weitere Anpassung des Plans verzichtet.

2.7 Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Hinweis / Empfehlung	Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nateco AG
Sissacherstrasse 20
CH-4460 Gelterkinden

Telefon +41 61 985 44 40

nateco@nateco.ch
www.nateco.ch



Naturinventar Rümlingen

Siedlungsgebiet

Bericht

Im Auftrag der Gemeinde Rümlingen

August 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 2
1.1 Ausgangslage 2
1.2 Zielsetzung 2
1.3 Grundlagen 2
2 Methode 4
2.1 Arbeitsvorbereitung 4
2.2 Kartierung der Objekte 4
2.3 Bewertung der Objekte 4
2.4 Aufbau und Abgrenzung des Inventars 7
3 Ergebnisse 8
3.1 Charakterisierung Siedlung Rümlingen 8
3.2 Naturschutzgebiete 8
3.3 Inventar der schützenswerten Lebensräume im Siedlungsgebiet 8
3.4 Bewertung der Objekte 18
4 Empfehlungen und Schlussfolgerungen für den Schutz der Objekte 19
5 Quellen 20
6 Impressum 21
7 Anhang 22

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Wir erleben aktuell einen grossen Verlust an Biodiversität und eine bedeutende Erwärmung des Klimas. Um dem entgegenzuwirken, hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) eine Strategie Biodiversität und einen zugehörigen Aktionsplan erarbeitet (BAFU 2017). Ein strategisches Ziel ist dabei die Sicherung des Raums durch den Aufbau einer ökologischen Infrastruktur (BAFU 2012). Voraussetzung dafür ist ein Netz von Schutz- und Vernetzungsgebieten. Um ein solches Netz aufzubauen, müssen ökologisch wertvolle Flächen bekannt sein und inventarisiert werden.

Die Gemeinde Rümlingen will als Grundlage für die Revision der Zonenplanung ein aktuelles Naturinventar des Siedlungsgebiets erstellen. Dieser Ist-Zustand dient zum einen als Grundlage für die Revision der Zonenplanung, zum anderen als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung. Ein bestehendes Naturinventar stammt aus dem Jahr 1987 und im Jahr 2020 wurde das Kulturland inventarisiert. Der vorliegende Bericht umfasst die Erhebung des Siedlungsgebiets.

1.2 Zielsetzung

Folgende Ziele wurden für das Naturinventar definiert:

1. Es werden die naturnahen, schützenswerten, gefährdeten und seltenen Lebensräume und Arten erfasst.
2. Das Naturinventar deckt das Siedlungsgebiet ab.
3. Das Inventar bildet einen aktuellen und einheitlichen Stand über die ganze Gemeinde ab.
4. Ein Bericht mit einer detaillierten Beschreibung aller Objekte in Form von Objektblättern wird erstellt.
5. Ein Plan bildet die Lage der inventarisierten Objekte ab.

1.3 Grundlagen

Bei der Inventarisierung und Bewertung der Flächen wurden die im Gesetz und in Richtlinien formulierten Kriterien, Kennarten, geschützte Arten und Arten der Roten Liste berücksichtigt. Bereits geschützte Gebiete wurden ebenfalls inventarisiert.

Folgende Grundlagen wurden berücksichtigt:

Gesetze und Verordnungen des Bundes:

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) vom 16. Januar 1991 (SR 451.1)

- Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (VBLN) vom 10. August 1977 (SR 451.11)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0)

Gesetze und Verordnungen Kanton BL

- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
- Verordnung über den Schutz der einheimischen Pflanzen- und Tierarten (Artenschutzverordnung) vom 7. April 2009
- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Gesetz über den Gewässerschutz vom 5. Juni 2003
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (kGSchV) vom 13. Dezember 2005

Datengrundlagen der Gemeinde Rümlingen:

- Naturinventar der Kulturland 2020
- Naturschutzinventars 1987

2 Methode

2.1 Arbeitsvorbereitung

Folgende Arbeiten wurden im Vorfeld der Feldbegehungen erledigt:

- Anpassung der Datenbank (aufbauend auf Datenbank des Naturinventars Kulturland)
- Anpassung der Erhebungsrichtlinien an das Siedlungsgebiet
- Sichtung der kantonalen und kommunalen Grundlagen sowie der Bundesinventare (vgl. Grundlagen)
- Sichtung potenzieller Flächen anhand von Orthophotos und Grundlagedaten
- Kontakt zu Fachleuten aus der Verwaltung

2.2 Kartierung der Objekte

Anfangs Juni 2023 wurden alle potenziell wertvollen Objekte besichtigt und beurteilt. Die Orientierung erfolgte anhand der im Kapitel 1.4 genannten Grundlagen.
Die Objekte wurden beschrieben, fotografiert und in einem GIS (geografisches Informationssystem) erfasst. Inventarisiert wurden ökologisch wertvolle Lebensräume, die eine Funktion als Vernetzungselement erfüllen oder Lebensraum für seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind.

Erfasst wurden die Bewertung, die Flora- und Faunaarten der Objekte und Schutzziele sowie mögliche Aufwertungsmassnahmen. Bei der Erfassung der Flora wurden Kennarten des Standortes, dominante Arten, geschützte/ gefährdete Arten und Neophyten aufgenommen. Die Angaben zur Fauna auf den Objektblättern beziehen sich auf zufällige Beobachtungen zum Zeitpunkt der Kartierung und sind nicht vollständig.

2.3 Bewertung der Objekte

Die Bewertung der Objekte bezieht sich auf die Bedeutung der Lebensräume für das Siedlungsgebiet. Im Sinne der ökologischen Infrastruktur und der Vernetzung geht sie auch über das Siedlungsgebiet hinaus, die Umgebung wird aber nicht mitbeurteilt. Die erhobenen Objekte wurden anhand der folgenden Kriterien in «sehr wertvolle», «wertvolle» und «bemerkenswerte» Lebensräume eingestuft.

Die Bewertungskategorien wurden wie folgt definiert:

- **Sehr wertvolle Lebensräume** sind entweder sehr artenreich oder in den Objekten kommen Arten vor, die auf dem Gemeindegebiet geschützt oder gefährdet sind. Insbesondere Arten der Roten Liste (Bornand 2019) haben einen grossen Beitrag zu einer Beurteilung als «sehr wertvoll». Zudem können auch Objekte als «sehr wertvoll» bezeichnet werden, die nicht besonders artenreich sind, aber eine wichtige Vernetzungsfunktion erfüllen. Diese Lebensräume können nur mit viel Aufwand und jahrzehntelanger Pflege an anderer Stelle ersetzt werden.
- **Wertvolle Lebensräume** sind artenreich oder selten. Sie verfügen über typische Arten des Biotops, die ansonsten in der Umgebung eher selten zu finden sind. Die Lebensräume können jedoch bezüglich ihrer Strukturvielfalt oder Artenzusammensetzung Defizite aufweisen, haben aber dennoch eine wichtige Funktion als Habitat oder als Vernetzungselement.
- **Bemerkenswerte Lebensräume** sind als Biotope zu erhalten. Sie sind jedoch aufgrund ihrer Artenzusammensetzung als nicht besonders wertvoll einzustufen und lassen sich auch eher an anderer Stelle ersetzen. Diese Lebensräume sind aber immer noch arten- oder strukturreicher als sehr intensiv genutzte Grünräume und somit Übergangs-Lebensräume mit Ansätzen zu Qualität.

Es wurden auch Objekte aufgenommen, die nicht durch eine spezielle Artenvielfalt, sondern als Vernetzungselemente in der Siedlung dienen. Isoliert betrachtet müssen diese Objekte keinen hohen ökologischen Wert aufweisen. Da sie aber verschiedene Lebensräume verknüpfen, als Trittsteinbiotope dienen und das Wandern von Tieren und Pflanzensamen ermöglichen, erfüllen sie eine sehr wichtige Funktion in der Landschaft. Sie sind unbedingt zu erhalten und zu fördern. Durch gezielte Massnahmen kann auch die Qualität der einzelnen Objekte verbessert werden.

Die verschiedenen Objekttypen wurden anhand der folgenden Kriterien beurteilt:

- Allee (Al): Die Allee sollte bevorzugt einheimische Arten oder klima- und standortangepasste Arten aufweisen. Der Baumbestand sollte möglichst vielfältig sein. Mikrohabitate wurden positiv beurteilt. Auch der Unterwuchs und die Vernetzungsfunktion des Objektes wurde mitbeurteilt.
- Bäche inkl. Ufervegetation (Bu): Die Uferbestockung der Fliessgewässer wurde in Anlehnung an die Gehölze beurteilt. Beim Gewässer selbst wird die Ökomorphologie beurteilt sowie die Breite des Gewässerraumes, der Uferbestockung und des Krautsaums.

- Bei den Dachbegrünungen (Da) wurden folgende Kriterien geprüft:
  - Die Begrünung ist extensiv und die Vegetation ist biodivers
  - Die Substratauflage sollte mächtig genug sein, damit sich die Vegetation längerfristig etablieren kann.
  - Vorhandensein von Strukturen wie Substrathügel, Totholz, Steinhaufen, Wasser etc.
- Garten-/Parkanlage (Ga): Folgende Kriterien wurden beurteilt:
  - Strukturreichtum (verschiedene Gehölzarten, Stein- oder Gehölzstrukturen)
  - Einheimische Arten sind in der Überzahl
  - Wenig betretene Nischen als Rückzugsorte sind vorhanden (extensive Flächen)
  - Versiegelungsgrad
  - Bewirtschaftungsintensität
  - Vorhandensein von Altbäumen
- Gebäudestrukturen (Ge): Es wurde geprüft, ob sich an Gebäuden geeignete Niststrukturen für Mauersegler, Schwalben oder Fledermäuse befinden. Sind solche Strukturen vorhanden, wurde das Objekt als wertvoll eingestuft. Sind diese Strukturen von den erwähnten Arten genutzt, wurden die Objekte als sehr wertvoll eingestuft. Bei diesen Objekten ist es sinnvoll, mit dem örtlichen Natur- und Vogelschutzverein sowie dem Fledermausschutz Kontakt aufzunehmen, um zu erfahren bei welchen Gebäuden Niststrukturen und Gebäudebrüter vorkommen.
- Hecken (He) und Feldgehölze (Fe): Gehölze wurden auf folgende Faktoren untersucht: Anzahl einheimischer Arten pro 10 m, Häufigkeit von Dornenbüschen und Bäumen, Stufigkeit (Kern, Mantel, Saum), Vorhandensein von Kleinstrukturen, Buchten / Lücken sowie Saumbreite und Vernetzungsfunktion. Die Beurteilung erfolgte in Anlehnung an die Biodiversitätsförderung Qualitätsstufe II von Hecken und Feldgehölzen gemäss der Direktzahlungsverordnung (BLW, 2021).
- Ruderalflächen (Ru): Bewertet wurden die Arten und der Deckungsgrad der Vegetation sowie Strukturelemente in der Fläche.
- Strassenborde und Böschungen (Sb): Es erfolgte eine Beurteilung der Zeigerarten und Strukturen entsprechend dem vorhandenen Lebensraum (Wiese, Ruderalfläche oder Gehölze) sowie die Beurteilung der Vernetzungsfunktion.
- Wiesen (Wi): Wiesen wurden entweder als Ganzes betrachtet oder in Teilflächen unterteilt (zum Beispiel Schatten/Sonne, flach/steil, mager/fett), wenn sie unterschiedliche Lebensräume mit sehr unterschiedlicher Artzusammensetzung aufwiesen. Erhoben wurden typische Magerwiesen Arten. Die erhobene Artenliste soll repräsentativ für das jeweilige Element sein, ist aber nicht vollständig. Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an die Kriterien und Zeigerarten für Biodiversitätsförderflächen der Qualitätsstufe II gemäss Direktzahlungsverordnung (BLW, 2021).
- Waldränder (Wa): Waldränder sind Übergangslebensräume zwischen Wald und Offenland und daher besonders wertvolle Lebensräume. Ein idealer Waldrand gliedert sich von aussen nach innen in Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel. Für die Beurteilung war neben dem Vorhandensein dieser Elemente auch die Struktur- und Artenvielfalt von Bedeutung.

– Einzelbäume (Eb): Einzelbäume wurden als Punktelemente erfasst. Folgende Kriterien waren Ausschlag gebend: Grösse, Alter (Stammumfang) und Art (Herkunft der Art).

2.4 Aufbau und Abgrenzung des Inventars

Im vorliegenden Bericht wird das Siedlungsgebiet behandelt (rot umkreiste Fläche, Abbildung 1). Im Bericht Naturinventar Rümlingen Kulturgebiet (2020) wurden die Objekte und die Methode des Kulturlands beschrieben. Waldflächen wurden in beiden Inventaren nicht erfasst.

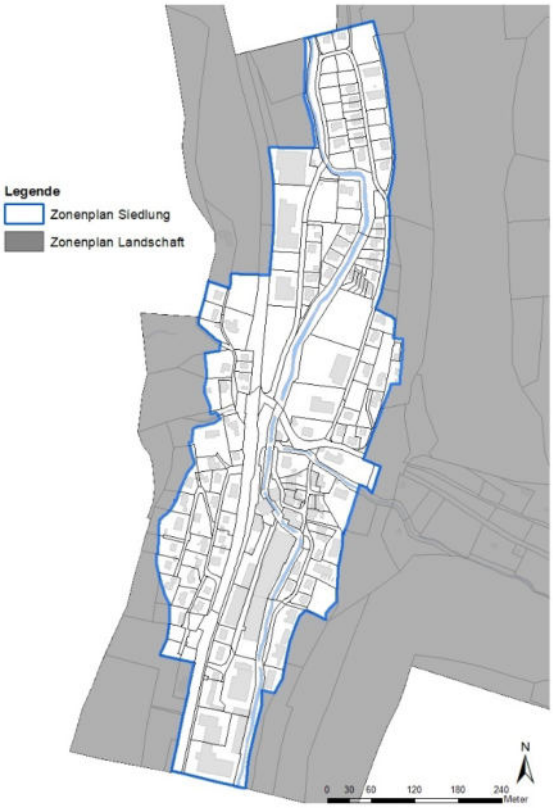


Abbildung 1: Perimeter des erhobenen Gebietes. Die Flächen innerhalb der blauen Abgrenzung umfassen das Siedlungsgebiet.

Die Beschriftung und Nummerierung der Naturobjekte im Plan erfolgt nach den Objekttypen geordnet und von Norden nach Süden.

Das Inventar besteht aus folgenden Elementen:

- Anhang A: Objektliste
- Anhang B: Objektblätter
- Anhang C: Inventarpläne A3
- Beilage 1: Inventarplan A1 (separat)

3 Ergebnisse

3.1 Charakterisierung Siedlung Rümlingen

Rümlingen hat rund 450 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von rund 230 ha. Ca. 20 ha gehören zur Siedlungsfläche, 144 ha zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und 107 ha zum Wald. Das Siedlungsgebiet macht einen verhältnismässig kleinen Anteil von Rümlingen aus. Rümlingen liegt im Homburgertal. Wegen seiner Lage in einem schmalen und tiefgeschnittenen Tal hat Rümlingen wenig Raum für die Ausdehnung des Dorfes zur Verfügung. Die Siedlungsfläche liegt in der Talsohle und hat eine ausgeprägte Längsachse parallel zur Talrichtung. Sie besteht vor allem aus Einfamilienhäusern mit Gärten.

3.2 Naturschutzgebiete

In Rümlingen befinden sich geschützte Objekte mit kantonalem und kommunalem Schutzstatus. Im Siedlungsgebiet befinden sich Uferschutzzonen sowie geschützte Hecken und Bäume. Die Naturschutzgebiete sind im Inventarplan (siehe Anhang C und Beilage 1) als geschützte Objekte gekennzeichnet.

3.3 Inventar der schützenswerten Lebensräume im Siedlungsgebiet

3.3.1 Flächenübersicht

Im Siedlungsgebiet wurden 30 Flächenobjekte, 2 Linienobjekte und 24 Punktobjekte (Einzelbäume und Gebäudestrukturen) erfasst. Die Flächenobjekte nehmen eine Fläche von 4.1 ha ein. Die Siedlung nimmt eine Fläche von 19 ha ein. Die 4.1 ha «bemerkenswerte», «wertvolle» und «sehr wertvolle» Flächen sind 21.7% davon.

Die einzelnen Objekttypen werden in den folgenden Kapiteln behandeln.

Tabelle 1: Zusammenfassung der inventarisierten Objekttypen

Objekttyp	Anzahl	Fläche (ha)
Alleen	1	1.83
Bäche	4	1.59
Dachbegrünung	1	0.01
Einzelbäume	21	-
Feldgehölze	3	0.09
Garten-/ Parkanlage	3	0.11
Gebäudestrukturen	3	-
Hecken	2	0.16
Ruderalflächen	3	0.07
Strassenbord / Böschungen	1	0.02
Wiesen / Weiden	13	2.07

3.3.1 Alleen (Al)

Alleen mit alten Bäumen dienen als Lebensraum, helfen bei der Regulierung des Mikroklimas, speichern Kohlenstoffdioxid und filtern Schadstoffe aus der Luft. Zudem prägen sie das Landschaftsbild.

Im Siedlungsgebiet von Rümlingen wurden nur eine Allee inventarisiert. Sie bestehen aus fünf Ahornen.

3.3.2 Bäche inkl. Ufervegetation (Bu)

Gewässer gliedern die Landschaft, bereichern diese strukturell und bieten Lebensraum für viele Arten und beeinflussen umliegende Lebensräume.

Im Siedlungsgebiet gibt es vier kleine offene Fliessgewässer. Die Ufer und Sohlen sind teilweise verbaut. Einige sind von einem Gehölzstreifen begleitet. Oft sind diese Fliessgewässer schmal, führen kaum Wasser und können so ihre ökologische Funktion nicht wahrnehmen.

Der grösste Bach ist der Homburgerbach, der durch der Siedlungsraum fliesst. Abschnittsweise ist der Bach zwischen Stein- oder Betonmauern kanalisiert, ansonsten fliesst er auf einem natürlichen Bachbett und weist eine artenreiche Ufervegetation aus.



Abbildung 2: Der Homburgerbach im Dorf Rümlingen.

3.3.3 Dachbegrünungen (Da)

Begrünte Dächer halten Regenwasser zurück, befeuchten die Luft, kühlen, vermindern den Lärm und filtern Staub sowie Schadstoffe. Dächer mit einer genügend dicken Substratauflage können zudem wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen sein.

In Rümlingen ist der Anteil an begrünten Dächern sehr klein. Ein begrüntes Dach befindet sich auf dem Schulareal. Ein zweites begrüntes Dach eines Unternehmens ist ebenfalls auf dem Satellitenfoto zu sehen. Da es sich um ein privates Gebäude handelt, konnte keine Begehung stattfinden.



Abbildung 3: Die Dachbegrünung auf dem Schulareal.

3.3.4 Garten-/Parkanlagen (Ga)

Garten- und Parkanlagen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in Siedlungsräumen. Da sie über grössere Flächen begrünt sind, regulieren sie das Klima und sind im besten Fall naturnah mit alten Bäumen und extensiven Abschnitten gestaltet, so dass sie Lebensraum für verschiedene Organismen bieten können.

In Rümlingen gibt es viele Privatgärten. Davon wurden nur zwei inventarisiert. Das dritte Objekt dieser Kategorie ist eine Gartenanlage auf dem Friedhof.



Abbildung 4: Gartenanlage mit Sträuchern bei dem Friedhof.

3.3.5 Gebäudestrukturen (Ge)

Unter Gebäudestrukturen werden Objekte zusammengefasst, die Nist- oder Versteckgelegenheiten an Bauten bilden. Sie sind häufig ein Ersatz für natürliche Nist- oder Lebensraumstrukturen.

Sowohl auf dem Kirchturm als auch auf dem Gemeindehaus befinden sich Nistkästen für Mauersegler. Diese sind an der Nord-Fassade unter den Dächern angebracht.



Abbildung 5: Nistkästen an der Fassade beim Gemeindehaus.

3.3.6 Hecken und Feldgehölze (He und Fe)

Hecken und Feldgehölze sind Lebensräume einer vielfältigen Flora und Fauna. Sie dienen als Nahrungsquellen, Brutbiotope und Vernetzungselemente. Daneben haben sie auch einen Nutzen als Wind- und Erosionsschutz. In der Siedlung haben diese Gehölze eine kühlende Wirkung auf das Mikroklima. Unter Hecken werden lineare Elemente zusammengefasst. Feldgehölze sind kleinflächige Bestände von Bäumen und Sträuchern.

Im Siedlungsgebiet von Rümlingen gibt es wertvolle Hecken, die wichtige Vernetzungselemente oder Trittsteine zwischen benachbarten Lebensräumen und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna darstellen. Sie befinden sich an der Hauptstrasse. Diejenige auf der Westseite der Strasse ist zudem ein kantonal geschütztes Objekt.

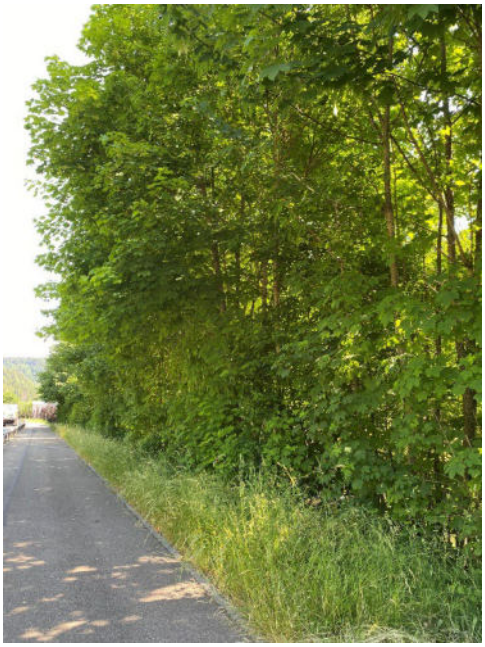


Abbildung 6: Grosse, artenreiche Hochhecke beim Veloweg entlang der Hauptstrasse.

3.3.7 Ruderalflächen (Ru)

Ruderalflächen sind Pionierlebensräume. Es handelt sich oft um Schuttflächen oder Ödland auf offenem Boden. Ruderalflächen können eine hohe Artenvielfalt aufweisen, besonders wenn das Substrat nährstoffarm ist. Sie eignen sich als Lebensraum für wärme- und trockenheitsliebende Arten.

Im Siedlungsgebiet von Rümlingen wurden drei kleinere Ruderalflächen inventarisiert. Sie sind Strassenbegleitgrün.



Abbildung 7: Ruderalfläche als Strassenbegleitgrün an der Hauptstrasse.

3.3.8 Strassenborde und Böschungen (Sb)

Oft weisen Strassenborde und Böschungen eine Neigung auf und sind deshalb relativ trocken und nährstoffarm, weisen eine lückige Vegetation auf oder bilden einen Zusammenschluss aus verschiedenen Lebensräumen. Da diese Lebensräume häufig sehr langgezogen sind, dienen sie als wertvolle Elemente von Vernetzungskorridoren.

Innerhalb des Siedlungsgebiets wurde nur ein bemerkenswertes Strassenbord in der Nähe von Privathäusern inventarisiert. Er weist eine eher heterogene Wiesenvegetation und einige Sträucher auf.



Abbildung 8: Extensiv bewirtschaftetes Strassenbord mit Sträuchern.

3.3.9 Wiesen (Wi) und Weiden (We)

Inventarisiert wurden blumenreiche Fettwiesen, Magerwiesen und Weiden feuchter oder trockener Ausprägung. Magerwiesen können eine hohe Vielfalt an Pflanzen, Insekten und weiteren Organismen aufweisen.

Im Siedlungsgebiet von Rümlingen wurden 12 Wiesen und eine Weide inventarisiert. Davon ist die grosse Wiese im Norden des Siedlungsgebiets die wertvollste. Im Siedlungsraum gibt es mehrere grosse Wiesen, von denen die meisten eine eher artenarme Vegetation aufweisen, wenig strukturiert sind und daher als "bemerkenswert" eingestuft wurden.



Abbildung 9: Extensive Wiese am Waldrand.

3.3.10 Waldrand (Wa)

Waldränder sind Übergangslebensräume zwischen Wald und Offenland und können sehr wertvolle Lebensräume sein. Wichtig ist ein stufiger Aufbau bestehend aus Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel.

Im Siedlungsgebiet von Rümlingen grenzt der Wald oft Gebäude und private Gärten an. Aus diesem Grund sind die Waldränder begrenzt und weisen keine interessante Struktur auf. Im Siedlungsgebiet wurde nur einen Waldrand inventarisiert, der Potenzial für weitere Aufwertungen bietet.

3.3.11 Einzelbäume (Eb)

Einzelbäume bereichern das Landschaftsbild und spielen als Trittsteine eine wichtige Rolle in der Vernetzung von Lebensräumen. Sie dienen als Nistplatz und Sitzwarten für Vögel. Zudem findet sich auf alten Bäumen eine enorm grosse Artenvielfalt, die durch Neupflanzungen von jungen Bäumen nur bedingt zu ersetzen ist. Im Siedlungsgebiet haben Bäume eine kühlende Wirkung und können Schadstoffe aus der Luft filtern. Die inventarisierten Einzelbäume in Rümlingen sind im Plan als Punkte gekennzeichnet. Es wurden 21 Einzelbäume inventarisiert. Im Siedlungsgebiet gibt es besonders alte und wertvolle Linden.



Abbildung 10: Blick von unten auf eine alte Platane, die teilweise mit Efeu bewachsen ist und so ein zusätzliches Versteck für die Fauna bietet.

3.4 Bewertung der Objekte

Insgesamt sind 56 Objekte im Inventar erfasst. Davon wurden 18 Objekte als «bemerkenswert» beurteilt, 25 als «wertvoll» und 13 als «sehr wertvoll». In Abbildung 12 sind die inventarisierten Objekte und deren Bewertungs-Kategorien dargestellt.

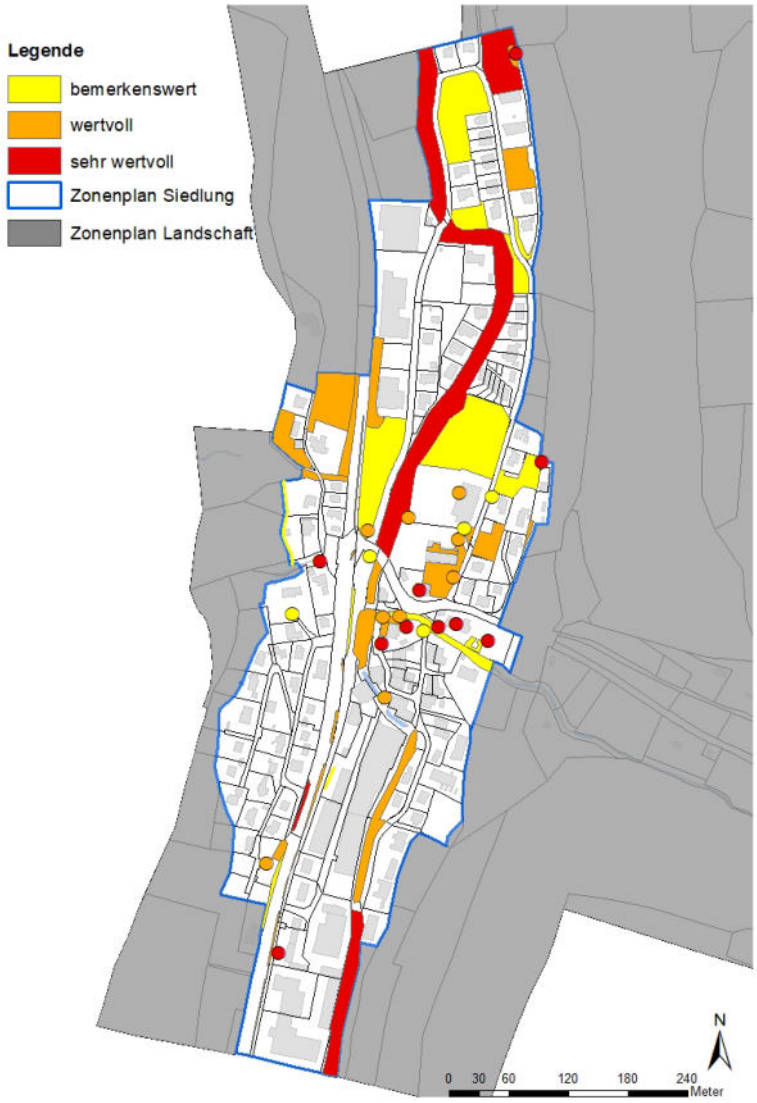


Abbildung 11: Übersicht über die inventarisierten Objekte und deren Bewertungskategorien.

4 Empfehlungen und Schlussfolgerungen für den Schutz der Objekte

Im Siedlungsgebiet wurden 56 Objekte aufgenommen. Jedoch wurden 18 Objekte als lediglich «bemerkenswert» eingestuft, nur 13 als «sehr wertvoll» und 25 als «wertvoll». Das liegt daran, dass es viele potenziell wertvolle Flächen gibt, die jedoch intensiv bewirtschaftet werden oder einer starken Nutzung unterliegen. Insbesondere die Objekte der Kategorie «sehr wertvoll» und «wertvoll» sollten für die Überarbeitung der Schutzverordnung geprüft werden. Dabei ist die Bedeutung der Objekte für die Vernetzung ebenfalls zu beachten. Die als «bemerkenswert» eingestuften Flächen können als Flächen mit einem Verbesserungspotential verstanden werden. So könnten beispielsweise grosse Wiesen mit Strukturen angereichert und extensiviert werden.

Zum Erreichen einer funktionierenden ökologischen Infrastruktur (Strategie Biodiversität Schweiz, BAFU 2012) sollte auf rund 30% der Flächen die Biodiversität Vorrang haben. Im Siedlungsgebiet sollten 18% der Flächen zum Erhalt der Biodiversität beitragen (Guntern et al. 2013). Die 56 erfassten Objekte machen aktuell 21.7% des Siedlungsgebietes von Rümlingen aus. 14% von der Siedlungsfläche sind «wertvolle» und «sehr wertvolle» Objekte. Wobei im Siedlungsgebiet beachtet werden muss, dass bei vielen der inventarisierten Objekte die Nutzung durch den Menschen Vorrang hat. Der Schutz von Lebensräumen und zusätzliche Aufwertungs- und Wiederherstellungsmassnahmen sowie eine vorausschauende Planung werden deswegen empfohlen.

Um den Wert der inventarisierten Objekte zu erhalten, sind Massnamen für die Pflege und Förderung der Objekte nötig. Die erfassten Neophyten (siehe Objektblätter) sind fachgerecht zu bekämpfen. Mit Aufwertungsmassnahmen wie z.B. Extensivierungen, zusätzlichen Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen oder das Anlegen von Kleinstrukturen kann der Wert der «bemerkenswerten» Objekte erhöht werden. Durch regelmässige Begehungen der inventarisierten Objekte sollte das Naturinventar auf einem aktuellen Stand gehalten werden. Generell können folgende Massnahmen empfohlen werden:

- Versickerungsfähige Wege und Plätze anlegen
- Einheimische und standortangepasste Pflanzen bevorzugen
- Blumenwiese statt Rasenflächen ansäen
- Wildhecken mit Beeren und Dornensträuchern anlegen
- Einheimische Bäume (Biodiversitätsindex berücksichtigen), Sträucher, Kletterpflanzen anpflanzen
- Naturteiche, Trockenmauern bauen
- Strukturen und Nisthilfen anbringen (Totholz, Insektenhotel, Ast-, Sand- und Steinhaufen, Unterschlüpfe)
- Beleuchtung anpassen z.B. mit Bewegungsmeldern

5 Quellen

Agridea 2018: Biodiversitätsförderflächen (BFF). Zeigerpflanzen von extensiv genutzten Wiesen, wenig intensiv genutzten Wiesen und Streueflächen für die Alpennordseite.

BAFU 2012: Strategie Biodiversität Schweiz. Bundesamt für Umwelt (BAFU) (Hrsg.). Bern.

BAFU 2017: Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz. Bundesamt für Umwelt (BAFU) (Hrsg.). Bern.

BAFU 2018: Umwelt Schweiz 2018. Bericht des Bundesrates (Hrsg.). Bern.

BAK 2021: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ab 2021 - Ortsbildaufnahmen.

BLW 2021: Verordnung über die Direktzahlungen (DZV) an die Landwirtschaft. Weisungen und Erläuterungen.

Bornand C., Eggenberg S., Gygax A., Juillerat P., Jutzi M., Marazzi B., Möhl A., Rometsch S., Sager L., Santiago H. 2019: Regionale Rote Liste der Gefässpflanzen der Schweiz. Info Flora, Genf, Bern, Lugano. 386 S.

Delarze R., Gonseth Y., Eggenberg S., Vust M. 2015: Lebensräume der Schweiz. Ökologie - Gefährdung – Kennarten. 3. Auflage. Ott Verlag.

Delarze R., Eggenberg S., Steiger P., Bergamini A., Fivaz F., Gonseth Y., Guntern J., Hofer G., Sager L., Stucki P. 2016: Rote Liste der Lebensräume der Schweiz. Aktualisierte Kurzfassung zum technischen Bericht 2013 im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Bern: 33 S.

Guntern J., Lachat T., Pauli D., Fischer M. (2013): Flächenbedarf für die Erhaltung der Biodiversität und der Ökosystemleistungen in der Schweiz. Forum Biodiversität Schweiz der Akademie der Naturwissenschaften SCNAT, Bern.

6 Impressum

Projektarbeit	Linda Visinoni
Projektleitung	Eline Staubli
Gespeichert	O:\5546 Jermann NI Siedlung Rümlingen\Berichte_Konzepte\230705_NI_Siedlungsraum_Rümlingen.docx
Fassung	08.08.2023
Version	V1

7 Anhang

- Anhang A: Objektliste
- Anhang B: Objektblätter
- Anhang C: Inventarpläne A3

- Beilage 1: Inventarplan A1 (separat)

Objektliste Naturinventar Siedlungsgebiet Rümlingen

OBJEKT-NR.	FLURNAME	BEWERTUNG	AUSMASS
AL01	Moosmatt	bemerkenswert	24 m
BU01	Homburgerbach	sehr wertvoll	12’006 m²
BU02	Chamber, Ärgeli, Grüenmatt	wertvoll	273 m²
BU03	Rümlingen	bemerkenswert	863 m²
BU04	Rümlingen, Ringliche	wertvoll	2’720 m²
DA01	Chilmatt	wertvoll	166 m²
EB01	Rümlingen	sehr wertvoll	1 Skt.
EB02	Chillmatt	wertvoll	1 Skt.
EB03	Chillmatt	wertvoll	1 Skt.
EB04	Chillmatt	bemerkenswert	1 Skt.
EB05	Horai	bemerkenswert	1 Skt.
EB06	Risiholde	sehr wertvoll	1 Skt.
EB07	Horai	sehr wertvoll	1 Skt.
EB08	Grüenmatt	wertvoll	1 Skt.
EB09	Chamber	sehr wertvoll	1 Skt.
EB10	Mülacher	bemerkenswert	1 Skt.
EB11	Moosmatt	sehr wertvoll	1 Skt.
EB12	Rümlingen	wertvoll	1 Skt.
EB13	Rümlingen	sehr wertvoll	1 Skt.
EB14	Rümlingen	wertvoll	1 Skt.
EB15	Rümlingen	sehr wertvoll	1 Skt.
EB16	Rümlingen	wertvoll	1 Skt.
EB17	Rümlingen	sehr wertvoll	1 Skt.
EB18	Rümlingen	bemerkenswert	1 Skt.
EB19	Rümlingen	bemerkenswert	1 Skt.
EB20	Chillmatt	wertvoll	1 Skt.
EB21	Chalchofe	wertvoll	1 Skt.
FE01	Horai	wertvoll	140 m²
FE02	Horai	bemerkenswert	607 m²
FE03	Moosmatt	wertvoll	171 m²
GA01	Langmatt	bemerkenswert	751 m²
GA02	Rümlingen	wertvoll	219 m²

OBJEKT-NR.	FLURNAME	BEWERTUNG	AUSMASS
GA03	Rümlingen	bemerkenswert	147 m²
GE01	Chillmatt	sehr wertvoll	1 Skt.
GE02	Rümlingen	sehr wertvoll	1 Skt.
GE03	Chillmatt	wertvoll	1 Skt.
HE01	Breiti	wertvoll	911 m²
HE02	Grüenmatt, Breiti	wertvoll	696 m²
RU01	Grüenmatt	wertvoll	116 m²
RU02	Moosmatt	wertvoll	467 m²
RU03	Moosmatt	sehr wertvoll	163 m²
SB01	Horai	bemerkenswert	239 m²
WA01	Chamber	bemerkenswert	87 m
WE01	Ärgeli	wertvoll	2’111 m²
WI01	Horai	sehr wertvoll	1’999 m²
WI02	Langmatt	bemerkenswert	3’146 m²
WI03	Horai	wertvoll	1’100 m²
WI04	Weier	bemerkenswert	4’544 m²
WI05	Grüenmatt	bemerkenswert	3’214 m²
WI06	Ärgeli	wertvoll	956 m²
WI07	Horai	bemerkenswert	1’077 m²
WI08	Risiholde	wertvoll	89 m²
WI09	Horai	wertvoll	746 m²
WI10	Chillmatt	wertvoll	1’313 m²
WI11	Rümlingen	bemerkenswert	170 m²
WI12	Moosmatt	bemerkenswert	221 m²

Objektblätter

Objektblatt

Naturinventar Siedlung Rümlingen

Objekt-Nr.:	**AI01**
Objekt-Typ:	Allee
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	24 m
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	28



Beschreibung:	Baumallee aus fünf Berg-Ahornen. Die Bäume sind nicht gross, jedoch spielen sie eine wichtige Rolle, sowohl als Schattenspender als auch als Nistmöglichkeiten.
Schutzziele:	Bäume erhalten.
Massnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen.
Flora:	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Fauna:	

Objektblatt

Naturinventar Siedlung Rümlingen

Objekt-Nr.:	**Bu01**
Objekt-Typ:	Bach (mit Ufergehölz)
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	12’006 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Homburgerbach
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	68; 69; 216-18; 222; 374; 442; 443



Beschreibung: Homburgerbach mit artenreichem Ufergehölz. Er ist in diesem Abschnitt ca. 5 m breit, mit Flussstufen und Pools. Das Ufer und das Flussbett sind naturnah. Die artenreiche Ufergehölze sind heterogen und umfassen verschiedene einheimische Arten aber auch Gartenpflanzen. Zum Teil ist die Vegetation geschlossen. Der Bach dient als Vernetzungskorridor.

Schutzziele:

Massnahmen: Ufergehölze selektiv schneiden, Krautsaum extensiv mähen.

Flora: Acer campestre (Feld-Ahorn); Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Carpinus betulus (Hagebuche); Cornus mas (Kornelkirsche); Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weissdorn); Corylus avellana (Haselstrauch); Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weissdorn); Fagus sylvatica (Rot-Buche); Geum urbanum (Echte Nelkenwurz); Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster); Prunus sp.; Prunus cerasifera (Kirschpflaume); Quercus robur (Stiel-Eiche); Rosa sp.; Rubus armeniacus (Armenische Brombeere); Rubus caesius (Blaue Brombeere); Salix sp.; Vicia cracca (Vogel-Wicke)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Bu02**
Objekt-Typ:	Bach (mit Ufergehölz)
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	273 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Chamber, Ärgeli, Grüenmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	7; 18; 20; 21; 265; 510



Beschreibung:	Kleiner Bach, der aus einem Wald zur Strasse hinunter fliesst. Die Durchflussmenge ist gering und zur Strasse hin bildet er einen kleinen Wasserfall.
Schutzziele:	Bachlauf erhalten, Ufervegetation fördern.
Massnahmen:	Ufervegetation extensiv pflegen, Bachsaum maximal 1x jährlich abschnittsweise mähen.
Flora:	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Alliaria petiolata (Knoblauchhederich); Asplenium scolopendrium (Hirschzunge); Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Brachypodium pinnatum (Fieder-Zwenke); Cornus mas (Kornelkirsche); Corylus avellana (Haselstrauch); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Geranium robertianum (Stinkender Storchschnabel); Fagus sylvatica (Rot-Buche); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Rubus caesius (Blaue Brombeere); Urtica dioica (Grosse Brennnessel);
Fauna:	

Objektblatt

Naturinventar Siedlung Rümlingen

Objekt-Nr.:	**Bu03**
Objekt-Typ:	Bach (mit Ufergehölz)
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	863 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	220



Beschreibung:	Der dörfliche Abschnitt des Eimattbaches ist kanalisiert und weist keine vollwertige Ufervegetation auf. Er dient jedoch als natürlicher Korridor für Feuchtgebiets- und bachgebundene Arten, die sich innerhalb des Dorfes bewegen können. Das Vorkommen der potenziell gefährdeten Weinberg-Traubenhyazinthe wurde 2023 festgestellt.
Schutzziele:	Bachlauf und Ufergehölze erhalten.
Massnahmen:	Allfällige Neophyten bekämpfen, Gehölze selektiv schneiden.
Flora:	Muscari neglectum aggr. (Weinberg-Traubenhyazinthe); Salix caprea (Sal-Weide); Rubus sp.; Urtica dioica (Grosse Brennnessel)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Bu04**
Objekt-Typ:	Bach (mit Ufergehölz)
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	2’720 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen, Ringliche
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	42; 59; 216; 218; 248; 308; 343; 344; 348; 436; 453



Beschreibung:	Im Dorf ist der Homburgerbach zwischen Stein-/Betonmauern kanalisiert, was das Vorhandensein von Ufergehölz verhindert. Sporadisch wächst eine Saumvegetation entlang der Mauern oder auf Materialablagerungen im Bach. Er dient jedoch als natürlicher Korridor für Feuchtgebiets- und bachgebundene Arten, die sich innerhalb des Dorfes bewegen können.
Schutzziele:	Bachlauf und sporadische Vegetation erhalten.
Massnahmen:	Allfällige Neophyten bekämpfen.
Flora:	Carex pendula (Hänge-Segge); Cotoneaster dammeri (Teppich-Steinmispel); Filipendula ulmaria (Moor-Geissbart); Gallium sp.; Geranium robertianum (Stinkender Storchschnabel); Rubus sp.; Urtica dioica (Grosse Brennnessel);
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Da01**
Objekt-Typ:	Dachbegrünung
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	166 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Chilmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	57



Beschreibung:	Artenreiche Ruderalfläche auf einer Dachbegrünung der Schule. Sedum-Arten dominieren. In schattigeren Bereichen ist die Vegetation üppiger und weniger trocken.
Schutzziele:	Erhaltung der Artenvielfalt
Massnahmen:	Die Einrichtung vertikaler Strukturen, wie z. B. einer begrünten Fassade, würde diese Fläche mit den Grünflächen am Boden verbinden und den Austausch von Organismen erleichtern.
Flora:	Dianthus carthusianorum (Kartäuser-Nelke); Euphorbia cyparissias (Zypressenblättrige Wolfsmilch); Galium verum (Wiesenmargerite); Medicago lupulina (Hopfenklee); Sedum sp.
Fauna:	Distelfink

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb01**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	38



Beschreibung:	Zwei alte Sommerlinden beim Friedhof. Reich an Habitatstrukturen. Die Baumschiebe ist kiesig.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Baumscheibe begrünen.
Flora:	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb02**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	266



Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Beide tragen Nistkästen, die von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurden.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.
Flora:	Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb03**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	57



Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Mit einem Nistkasten, welcher von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurde.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.
Flora:	Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb04**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	57



Beschreibung:	Einzelne Wald-Föhre bei der Schule. Sie ist nicht sehr gross, könnte er aber einige Nistmöglichkeiten bieten.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Pinus sylvestris (Wald-Föhre)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb05**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	331



Beschreibung: Zwei Fichten bei einem Privathaus. Ziemlich grosse und alte Bäume.

Schutzziele: Erhalten.

Massnahmen: Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Flora: Picea abies (Fichte)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb06**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Risiholde
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	1



Beschreibung:	Sehr grosse Linde, reich an Habitatstrukturen.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb07**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	74



Beschreibung:	Eine alte Winter-Linde teilweise mit Efeu und Misteln bewachsen. Sie erfüllt eine Vernetzungsfunktion zum dahinter liegenden Wald. Bereits vorhanden im alten Naturinventar von 1987.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Tilia cordata (Winter-Linde)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb08**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Grüenmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	454



Beschreibung:	Grosse Robinie. Obwohl es sich um einen invasiven Neophyten handelt, ist diese Pflanze sehr gross und bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere sowie eine Nektarquelle für verschiedene Bestäuber.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Ausbreitung weiterer Robinien verhindern.
Flora:	Robinia pseudoacacia (Robinie)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb09**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chamber
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	556



Beschreibung:	Grosser, alter Nussbaum bei einer extensiven Wiese. Er bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Juglans regia (Walnussbaum)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb10**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Mülacher
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	278



Beschreibung:	Zwei Fichten bei einem Privathaus. Die zwei Bäume bilden einen Übergang zwischen Wald und Siedlungsraum.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Picea abies (Fichte)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb11**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	297



Beschreibung:	Markanter Ahorn in einem privaten Garten, welcher Strukturhabitate für verschiedene Vögel und Kleintiere bietet.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Acer pseudoplatanoides (Berg-Ahorn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb12**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	218



Beschreibung:	Markante Sommerlinde auf einem Parkplatz, teilweise mit Efeu bewachsen. Die Baumscheibe ist sehr klein.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Evtl. Baumscheibe vergrössern ung begrünen.
Flora:	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb13**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	43



Beschreibung:	Grosse, teilweise mit Efeu bewachsene Platane. Obwohl es sich nicht um eine einheimische Art handelt, ist sie aufgrund ihrer imposanten und reichhaltigen Struktur sehr wertvoll. Sie befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Platanus ×hispanica (Bastard-Platane)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb14**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	43



Beschreibung:	Obwohl der Tulpenbaum keine einheimische Art ist, ist dieser Baum aufgrund seiner reichhaltigen Strukturierung wertvoll. Er befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen.
Flora:	Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb15**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	43



Beschreibung:	Alter Silber-Ahorn in einem Privatgarten. Der markante Baum bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere. Nicht einheimische Art, aber wertvolles Exemplar.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Acer saccharinum (Silber-Ahorn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb16**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	220



Beschreibung: Markante Eibe in einem Privatgarten mit mehreren Nistmöglichkeiten für Kleintiere.

Schutzziele: Erhalten.

Massnahmen: Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Flora: Taxus baccata (Eibe)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb17**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	38



Beschreibung: Sommer-Linde bei der Kirche. Sie bietet Strukturhabitate für Vögel und Kleintiere.

Schutzziele: Erhalten.

Massnahmen: Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Flora: Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb18**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	43



Beschreibung:	Eine Birke und zwei Linden in einem privaten Garten. Sie sind noch nicht markante Bäume. Zusammen mit den anderen Bäumen in diesem Garten spielen sie eine wichtige Rolle, sowohl als Schattenspender als auch als Nistmöglichkeiten.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen.
Flora:	Betula pendula (Hänge-Birke); Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb19**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	59



Beschreibung:	Dieser Berg-Ahorn und diese Berg-Ulme sind eher klein, aber sie haben ein gutes Potenzial und geben der Baumgruppe in der sie stehen Struktur.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen.
Flora:	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Ulmus glabra (Berg-Ulme)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb20**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	421



Beschreibung:	Nussbaum beim Schulgarten. Der Baum ist markant und bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Juglans regia (Walnussbaum)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Eb21**
Objekt-Typ:	Einzelbaum
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chalchofe
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	546



Beschreibung:	Der Nussbaum strukturiert die Gehölzgruppe, in welcher er steht. Er bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.
Flora:	Juglans regia (Walnussbaum)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Fe01**
Objekt-Typ:	Feldgehölz
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	140 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	74; 468



Beschreibung:	Sehr heterogene Gruppe von Sträuchern und Bäumen, reich an einheimischen Arten. Sie hat eine gute Verbindungsfunktion zwischen der darunter liegenden Wiese und dem dahinter liegenden Wald.
Schutzziele:	Struktur- u. Artenreichtum fördern.
Massnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Neophyten bekämpfen. Strukturen anbringen (Asthaufen).
Flora:	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weissdorn); Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weissdorn); Corylus avellana (Haselstrauch); Prunus sp.; Cornus sanguinea (Hartriegel); Cornus mas (Kornelkirsche); Rosa sp.; Rubus armeniacus (Armenische Brombeere)
Fauna:	Kohlmeise

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Fe02**
Objekt-Typ:	Feldgehölz
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	607 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	75; 222



Beschreibung:	Feldgehölz angrenzend an ein Ufergehölz. Der ökologische Wert dieses Objekts ist jedoch geringer als die Ufervegetation, da hier der Anteil an invasive Neophyten grösser ist. Die Saumvegetation ist von Brombeeren dominiert (einschliesslich der invasiven Armenischen Brombeere). Unter den Gehölzen kommen einige Robinien vor.
Schutzziele:	Struktur- u. Artenreichtum fördern.
Massnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Neophyten bekämpfen, Krautsauschicht fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.
Flora:	Acer campestre (Feld-Ahorn); Corylus avellana (Haselstrauch); Fraxinus excelsior (Gemeine Esche); Robinia pseudoacacia (Robinie)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Fe03**
Objekt-Typ:	Feldgehölz
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	171 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	452



Beschreibung:	Feldgehölz mit verschiedenen einheimischen Arten und einem wertvollen Nussbaum. Der Krautsaum fehlt.
Schutzziele:	Struktur- u. Artenreichtum fördern.
Massnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.
Flora:	Carpinus betulus (Hagebuche); Cornus sanguinea (Hartriegel); Corylus avellana (Haselstrauch); Juglans regia (Walnussbaum); Rosa sp.
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ga01**
Objekt-Typ:	Garten- / Parkanlage
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	751 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Langmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	72



Beschreibung:	Blumenrasen in der Nähe von Einfamilienhäusern, der wahrscheinlich als Spielplatz genutzt wird. Seine Lage in Bachnähe ist aus ökologischer Sicht interessant. Aufgrund des Mähregimes ist der Rasen derzeit artenarm und es fehlt eine Krautsaumschicht als Übergang zur Ufervegetation.
Schutzziele:	Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen. Fläche muss extensiviert werden.
Flora:	Trifolium; Plantago lanceolata; Bellis perennis (Gänseblümchen); Taraxacum officinale (Gewöhnlicher Löwenzahn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ga02**
Objekt-Typ:	Garten- / Parkanlage
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	219 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	43



Beschreibung:	Privatgarten eines Kulturdenkmals, heterogen mit verschiedenen Strukturen. Es gibt mehrere grosse Bäume sowie Sträucher, die den Garten beschatten. 2022 wurde hier eine Spitzorchis beobachtet.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.
Flora:	Allium ursinum (Bärlauch); Anacamptis pyramidalis (Spitzorchis); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Dianthus carthusianorum (Kartäuser-Nelke); Urtica dioica (Grosse Brennnessel); Leucanthemum vulgare (Schmalblättriger Hohlzahn); Phyteuma spicatum (Ährige Rapunzel); Taraxacum officinale (Gewöhnlicher Löwenzahn)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ga03**
Objekt-Typ:	Garten- / Parkanlage
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	147 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	38



Beschreibung: Blumenrasen auf dem Friedhof. Die Rasenflächen auf dem Friedhof sind im Allgemeinen sehr heterogen und beherbergen mehrere einheimische Arten. Auf der dem Bach zugewandten Seite sind mehrere Sträuchergruppen vorhanden, die dem Rasen Struktur verleihen.

Schutzziele: Erhaltung und Förderung des Artbestandes.

Massnahmen: Rasen stellenweise extensivieren und eine Wildblumenwiese aufkommen lassen. Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.

Flora: Ajuga reptans (Kriechender Günsel); Bellis perennis (Gänseblümchen); Cardamine pratensis (Gewöhnliches Wiesen-Schaumkraut); Deutzia scabra (Maiblumenstrauch); Hedera helix (Efeu); Hieracium pilosella (Langhaariges Habichtskraut); Primula veris (Frühlings-Schlüsselblume); Viburnum rhytidophyllum (Runzelblättriger Schneeball)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ge01**
Objekt-Typ:	Gebäudestruktur
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	266



Beschreibung:	Nistkästen für Mauersegler an der Nordseite des Gemeindehauses. Zusammen mit den Nestern am Kirchturm fördert die Erhaltung der Mauerseglerkolonie.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Kontrollieren und gelegentlich im Winter reinigen.
Flora:	
Fauna:	Mauersegler

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ge02**
Objekt-Typ:	Gebäudestruktur
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	38



Beschreibung:	Nistkästen für Mauersegler am Kirchturm. Mit den Nestern am Gemeindehaus fördern sie die Erhaltung der Mauerseglerkolonie.
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Kontrollieren und gelegentlich im Winter reinigen.
Flora:	
Fauna:	Mauersegler

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ge03**
Objekt-Typ:	Gebäudestruktur
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1 Skt.
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	421

Beschreibung:	Nistkästen für Sperlingsvögel (Hausrotschwanz).
Schutzziele:	Erhalten.
Massnahmen:	Kontrollieren und gelegentlich im Winter reinigen.
Flora:	
Fauna:	verschiedene Kleinvögel

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**He01**
Objekt-Typ:	Hecke
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	911 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Breiti
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	454; 480; 557;558



Beschreibung:	Hochhecke mit Krautsaum (1 m breit). Sie ist eher artenarm, da der Hartriegel teilweise dominiert. Die Gehölze weisen unterschiedliche Höhen auf.
Schutzziele:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern.
Massnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.
Flora:	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Alliaria petiolata (Knoblauchhederich); Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Cornus mas (Kornelkirsche); Cornus sanguinea (Hartriegel); Fraxinus excelsior (Gemeine Esche); Geum urbanum (Echte Nelkenwurz); Prunus sp.; Rosa sp.; Rubus armeniacus (Armenische Brombeere); Rubus caesius (Blaue Brombeere); Urtica dioica (Grosse Brennnessel); Vicia cracca (Vogel-Wicke)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**He02**
Objekt-Typ:	Hecke
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	696 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Grüenmatt, Breiti
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	7



Beschreibung:	Heterogene Hochhecke mit einem 1-5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Hauptstrasse. Diese Fläche liegt im Reptilieninventar. Die Schaffung von Kleistrukturen (z.B. Ast-/Steinhaufen anbringen) und Einbuchten könnte das Vorkommen von Reptilien fördern.
Schutzziele:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern.
Massnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen. Strukturen anbringen.
Flora:	Acer campestre (Feld-Ahorn); Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); Alliaria petiolata (Knoblauchhederich); Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weissdorn); Cornus mas (Kornelkirsche); Rosa sp.; Leucanthemum vulgare (Schmalblättriger Hohlzahn); Rubus armeniacus (Armenische Brombeere); Sambucus nigra (Schwarzer Holunder); Urtica dioica (Grosse Brennnessel)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ru01**
Objekt-Typ:	Ruderalfläche
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	116 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Grüenmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	7; 450



Beschreibung:	Sehr schmale Ruderalfläche (50 cm), zwischen der Hauptstrasse und dem Radweg. Sie ist relativ artenarm und stellenweise nährstoffreich. Sie hat jedoch eine Funktion als Verbindung zwischen der angrenzenden Wiese und den Hecken entlang der Hauptstrasse.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Neophyten (Berufskraut) und Problempflanzen entfernen.
Flora:	Anthyllis vulneraria subsp. vulneraria (Gewöhnlicher Wundklee); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ru02**
Objekt-Typ:	Ruderalfläche
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	467 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	450; 452



Beschreibung: Verschiedene Ruderalflächen bei der Strassenrabatte. Sie weisen eine heterogene und standorttypische Vegetationszusammensetzung auf. Der lineare Verlauf dieser Flächen entlang der Hauptstrasse macht sie für die Bewegen von Insekten entlang der Nord-Süd-Achse innerhalb des Dorfes interessant.

Schutzziele: Erhaltung und Förderung des Artbestandes.

Massnahmen: Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Neophyten und Problempflanzen entfernen.

Flora: Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Medicago sativa (Saat-Luzerne); Ononis repens (Kriechende Hauhechel); Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf); Silene vulgaris (Klatschnelke); Teucrium chamaedrys (Edel-Gamander)

Fauna:

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Ru03**
Objekt-Typ:	Ruderalfläche
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	163 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	450



Beschreibung:	Strassenrabatte mit Ruderalvegetation. Derzeit eher artenarm, aber mit der Zeit und der richtigen Pflege kann sie artenreicher werden. Es sind auch einzelne Wurzelstöcke und Steinblöcke vorhanden.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Selektiv jäten, zusätzliche Arten einsähen.
Flora:	Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume); Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf);
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Sb01**
Objekt-Typ:	Strassenbord / Böschung
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	239 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	81



Beschreibung:	Strassenbord extensiv bewirtschaftet und mit Gartensträuchern (Hibiskus und Holunder). Mit kleiner, extensiv gepflegter Rabatte. Die Artenzusammensetzung ist heterogen, und von typischen Arten der artenreiche Fettwiesen dominiert.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des reichen Blütenangebotes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen. Einjähriges Berufskraut bekämpfen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Corylus avellana subsp. Contorta (Korkenzieher-Hasel); Erigernon annuus (Einjähriges Berufskraut) Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Hibiscus ap. (Hibiskus); Laburnum anagyroides (Gemeiner Goldregen); Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn); Sambucus nigra (Schwarzer Holunder); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf); Silene vulgaris (Klatschnelke); Trifolium pratense (Rot-Klee) Laburnum anagyroides (Gemeiner Goldregen); Papaver rhoeas (Klatsch-Mohn); Sambucus nigra (Schwarzer Holunder); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf); Silene vulgaris (Klatschnelke); Trifolium pratense (Rot-Klee)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wa01**
Objekt-Typ:	Waldrand
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	87 m
AutorIn:	LV
Flurname:	Chamber
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	510; 513



Beschreibung:	Waldrand, der hauptsächlich aus einheimischen Sträuchern besteht. Da er direkt an einer Weide und an einem Privat-Garten liegt, ist der Krautsaum eher schmal (max. 1 m).
Schutzziele:	Strukturreichtum fördern.
Massnahmen:	Krautsaumschicht verbreitern.
Flora:	Acer campestre (Feld-Ahorn); Acer pseudoplatanoides; Cornus mas (Kornelkirsche); Corylus avellana (Haselstrauch); Rosa sp.
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**We01**
Objekt-Typ:	Weide
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	2’111 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Ärgeli
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	265; 561



Beschreibung:	Grossflächige artenreiche Weide auf einem Ost-exponierten Hang. Extensiv bewirtschaftet. Die Wiese liegt im Reptilieninventar. Ihre Grösse und Lage machen sie interessant, insbesondere als Übergang zwischen dem Wald und dem Dorf.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Extensives Weideregieme anwenden.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Brachypodium pinnatum (Fieder-Zwenke); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Calystegia sepium (Echte Zaunwinde); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Hypericum perforatum (Echtes Johannisktaut); Origanum vulgare (Echter Dost) ; Orobanche caryophyllum; Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf); Thymus serphyllum (Thymian)
Fauna:	Wildbiene, Tagfaltern

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi01**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	sehr wertvoll
Ausmass:	1’999 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	468; 470



Beschreibung:	Grossflächige, artenreiche und extensive Weide an einem West-exponierten Hang. Die Weide weist verschiedene Magerwiesen-Arten auf. Es ist eine Biodiversitätsförderfläche (BFF) mit einer heterogenen Gehölzgruppe.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung Magerwiesen-Arten imd der Gehölzstrukturen.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Bromus sterilis (Taube Trespe); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Daucus carota; Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Origanum vulgare (Echter Dost); Rumex sp.; Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi02**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	3’146 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Langmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	249; 251; 477; 478; 567; 568



Beschreibung:	Grosse extensive Wiese in der Nähe von Einfamilienhäusern und nicht weit von Ufervegetation entfernt. Sie weist typische Fettwiesenarten auf und war zum Zeitpunkt der Erhebung gemäht. Die Grösse und Lage machen die Wiese interessant, insbesondere als Trittstein in zwischen Wi16 und dem Homburgerbach.
Schutzziele:	Förderung von Magerwiesen-Arten.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen. Evtl. ausmageren und Strukturen anlegen.
Flora:	Brachypodium pinnatum (Fieder-Zwenke); Bromus sterilis (Taube Trespe); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Holcus lanatus (Wolliges Honiggras); Lolium perenne (Englisches Raygras); Origanum vulgare (Echter Dost); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Tragopogon pratensis subsp. minor (Kleiner Bocksbart); Trifolium pratense (Rot-Klee)
Fauna:	Feldgrille

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi03**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1’100 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	82; 479



Beschreibung:	West-exponierte extensive Wiese zwischen Familienhäusern. Es kommen einige Arten der Magerwiese vor. Sie ist auf drei Seiten von Häusern umgeben. Die vierte Seite ist aber der Hecke und dem Wald oberhalb der Bahn zugewandt. Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Wiese gemäht.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen. Evtl. ausmageren und Strukturen anlegen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Brachypodium pinnatum (Fieder-Zwenke); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Gallium mollugo; Glechoma hederacea (Gundelrebe); Geranium pyrenaicum (Pyrenäen-Storchschnabel); Hypericum perforatum (Echtes Johanniskraut); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Potentilla reptans (Kriechendes Fingerkraut); Rhinanthus alectorolophus (Klappertopf); Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi04**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	4’544 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Weier
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	25; 421



Beschreibung:	Grosse Fettwiese, auf der Westseite befindet sich die Ufervegetation des Homburgerbachs. Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Wiese bereits gemäht. Mit Schmetterlingsstrauch.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen. Evtl. Strukturen anlegen. Schmetterlingsstrauch entfernen
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Trifolium pratense (Rot-Klee); Taraxacum officinale (Gewöhnlicher Löwenzahn)
Fauna:	Rotmilan; Elster

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi05**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	3’214 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Grüenmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	454



Beschreibung:	Grosse extensive Wiese. Neben Arten, die typisch für Fettwiesen sind, wurden auch einige Magerwiesen-Arten gefunden. Im Norden grenzt die Wiese an eine Hochhecke. Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Wiese bereits gemäht.
Schutzziele:	Förderung von Magerwiesen-Arten.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen. Evtl. ausmageren und Strukturen anlegen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bellis perennis (Gänseblümchen); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Holcus lanatus(Wolliges Honiggras); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Medicago lupulina (Hopfenklee); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Potentilla reptans (Kriechendes Fingerkraut); Scabiosa columbaria (Tauben-Skabiose); Trifolium pratense (Rot-Klee); Trifolium repens (Weissklee)
Fauna:	Graurehier, diverse Tagfaltern

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi06**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	956 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Ärgeli
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	268; 436



Beschreibung:	Extensive Wiese am Waldrand. Neben einem Gebäude wachsen auch einige Sträucher (Feld-Ahorn und Haselstrauch). Das Vorkommen von Feld-Witwenblume, Raygras und Trespe ist auffällig. Auf einer angrenzenden Fläche wurde eine Orobanche gefunden.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut); Holcus lanatus (Wolliges Honiggras); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Leucanthemum vulgare (Schmalblättriger Hohlzahn); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Tragopogon pratensis (Wiese-Bocksbart); Trisetum flavescens (Wiesen-Goldhafer); Rhinanthus alectorolophus (Klappertopf)
Fauna:	Wildbiene, Tagfalter

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi07**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	1’077 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	18.05.2020
Parzellen-Nr.	55; 330



Beschreibung:	Wiese mit Magerwiesen-Arten. Die Artenzusammensetzung ist von Gräsern geprägt. Das Wiesen-Labkraut ist teilweise dominant. Im westlichen Teil stehen einige Gehölze, darunter eine markante Linde.
Schutzziele:	Förderung der Artenvielfalt, Gehölzstrukturen erhalten.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Crepis biennis (Wiesen-Pippau); Galium album (Weisses Wiesen-Labkraut); Holcus lanatus (Wolliges Honiggras); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi08**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	89 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Risiholde
Datum der Feldaufnahme:	18.05.2020
Parzellen-Nr.	1



Beschreibung:	Kleine, aber artenreiche Wiese an einer Böschung neben dem Bahnhof Rümlingen. Sie kann als Trittstein der Vernetzung zwischen benachbarten Wiesen dienen. Daneben liegt die grössere und artenreiche Magerwiese Wi02 des Kulturlandplans 2020.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume); Crepis biennis (Wiesen-Pippau); Galium album (Weisses Wiesen-Labkraut); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Lathyrus pratensis (Wiesen-Platterbse); Leucanthemum vulgare (Wiesen-Margerite); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Medicago lupulina (Hopfenklee); Medicago sativa (Saat-Luzerne); Ranunculus bulbosus (Knolliger Hanenfuss); Rumex acetosa (Wiesen-Sauerampfer); Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi09**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	746 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Horai
Datum der Feldaufnahme:	18.05.2020
Parzellen-Nr.	332



Beschreibung:	Artenreiche Fettwiese zwischen Familenhäusern. Die Artenzusammensetzung ist teilweise vom Wiesen-Labkraut und vom Französisches Raygras sowie Magerwiesen-Arten geprägt.
Schutzziele:	Artenvielfalt fördern.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.
Flora:	Anthyllis vulneraria (Echter Wundklee); Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume); Festuca rubra (Rot-Schwingel); Knautia arvensis (Feld-Witwenblume); Leucanthemum vulgare (Wiesen-Margerite); Medicago lupulina (Hopfenklee); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Salvia pratensis (Wiesen-Salbei); Sanguisorba minor (Kleiner Wiesenknopf); Tragopogon sp. (Habermark)
Fauna:	

Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi10**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	wertvoll
Ausmass:	1’313 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Chillmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	57; 266; 421



Beschreibung:	Artenreiche Fettwiese mit einigen Sträuchern. Ein Igelhaus wurde unter einer Kornelkirsche aufgestellt (bestätigte Anwesenheit). Entlang des Schulgebäudes gibt es einen Schottenstreifen, auf dem eine Blindschleiche und Eidechsen gesichtet wurden.
Schutzziele:	Förderung von Magerwiesen-Arten.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Centaurea jacea (Gewöhnliche Wiesen-Flockenblume); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Galium mollugo (Gewöhnliches Wiesen-Labkraut); Holcus lanatus (Wolliges Honiggras); Leucanthemum vulgare (Wiesen-Margerite); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Plantago media; Taraxacum officinale; Tragopogon pratensis (Wiesen-Bocksbart, Habermarch); Trifolium pratense (Rot-Klee); Vicia sp. (Wicke)
Fauna:	Diverse Tagfalter und weitere Bestäuber, Feldgrille, Igel, Blindschleiche und Eidechsen. Waldameisen

Objektblatt

Naturinventar Siedlung Rümlingen

Objekt-Nr.:	**Wi11**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	170 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Rümlingen
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	450



Beschreibung:	Kleiner Wiesestreifen (2 m breit) entlang der Hauptstrasse mit kleinen Sträuchern. Aufgrund ihrer Lage bietet er eine Verbindung zwischen zwei Ruderalflächen.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung der Wiesenarten und der Strauch-Strukturen.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen. Evtl. ausmageren.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Bromus erectus (Aufrechte Trespe); Centaurea sp. (Flockenblume); Cornus mas (Kornelkirsche); Corylus avellana (Haselstrauch); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Equisetum arvense (Acker-Schachtelhalm); Erigeron annuus (Einjähriges Berufkraut); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Trifolium pratense (Rot-Klee)
Fauna:	

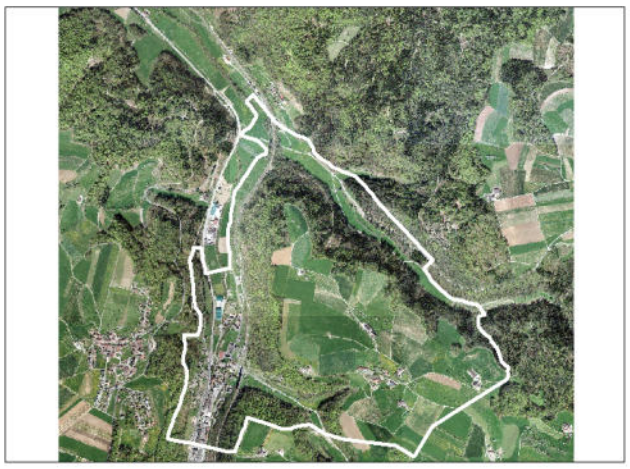
Objektblatt

Objekt-Nr.:	**Wi12**
Objekt-Typ:	Wiese
Bewertung:	bemerkenswert
Ausmass:	221 m²
AutorIn:	LV
Flurname:	Moosmatt
Datum der Feldaufnahme:	07.06.2023
Parzellen-Nr.	452; 506



Beschreibung:	Extensive Wiese, 2-3 m breit. Gut mit den nahe gelegenen Ruderalflächen verbunden.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes.
Massnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen. Evtl. ausmageren.
Flora:	Arrhenatherum elatius (Französisches Raygras); Holcus lanatus (Wolliges Honiggras); Plantago lanceolata (Spitz-Wegerich); Dactylis glomerata (Wiesen-Knäuelgras); Leucanthemum vulgare (Wiesen-Margerite); Galium mollugo aggr. (Wiesen-Laubkraut); Lotus corniculatus (Gewöhnlicher Hornklee); Sanguisorba minor (Gewöhnlicher Kleiner Wiesenknopf); Picris hieracioides subsp. Hieracioides (Habichtskrautartiges Bitterkraut)
Fauna:	

Naturinventar Rümlingen



Massstab	1:1'300
Datum	02.08.2023
Erstellt	nateco

Naturinventar

- Bach (mit Ufervegetation)
- Feldgehölz
- Dachbegrünung
- Garten- / Hofanlage
- Hecke
- Ruderalfläche
- Strassenbord / Böschung
- Weide
- Wiese
- Allee
- Waldrand
- Gebäudestruktur
- Einzelbaum
  BAh = Berg-Ahorn
  Pl=Platane
  Li = Linde
  Ei= Eibe
  Fi= Fichte
  Fö= Föhre
  Nu = Nussbaum
  Ro=Robinie
  SAh= Silber-Ahorn
  TuB= Tulpenbaum
  2x= 2 Bäumenarten

Orientierender Inhalt

- Gemeindegrenze
- Zonenplan Landschaft
- Zonenplan Siedlung
- Waldinventar
- Komm. Naturschutzzonen

Kant- Schutzobjekte

- Kant. Naturschutzzone
- Kant. Schutzobjekte
- Linie
- Punkte
- Kulturdenkmaeler

0 15 30 60 90 120 Meter

N

Gemeinde Rümlingen

Strassennetzplan

Revision

Stand: Beschlussfassung

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:	Namens des Gemeinderates Die Präsidentin: Die Gemeindeschreiberin:
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	Die Landschreiberin:

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
Telefon 061 706 93 93
www.jermann-ag.ch
info@jermann-ag.ch

Datum:	25.04.2025	bearbeitet:	bog/pen
Format:	105 x 59.4 cm	geprüft:	
AuftragsNr:	41.00115		
Projekt:	SP_Revision		

Legende

rechtsverbindlicher Planinhalt

- öffentlicher Parkplatz
- Fusswegverbindung
- Erschliessungsstrasse
- Erschliessungsweg
- Fussweg
- Erschliessungsstrasse ausserhalb Bauzone

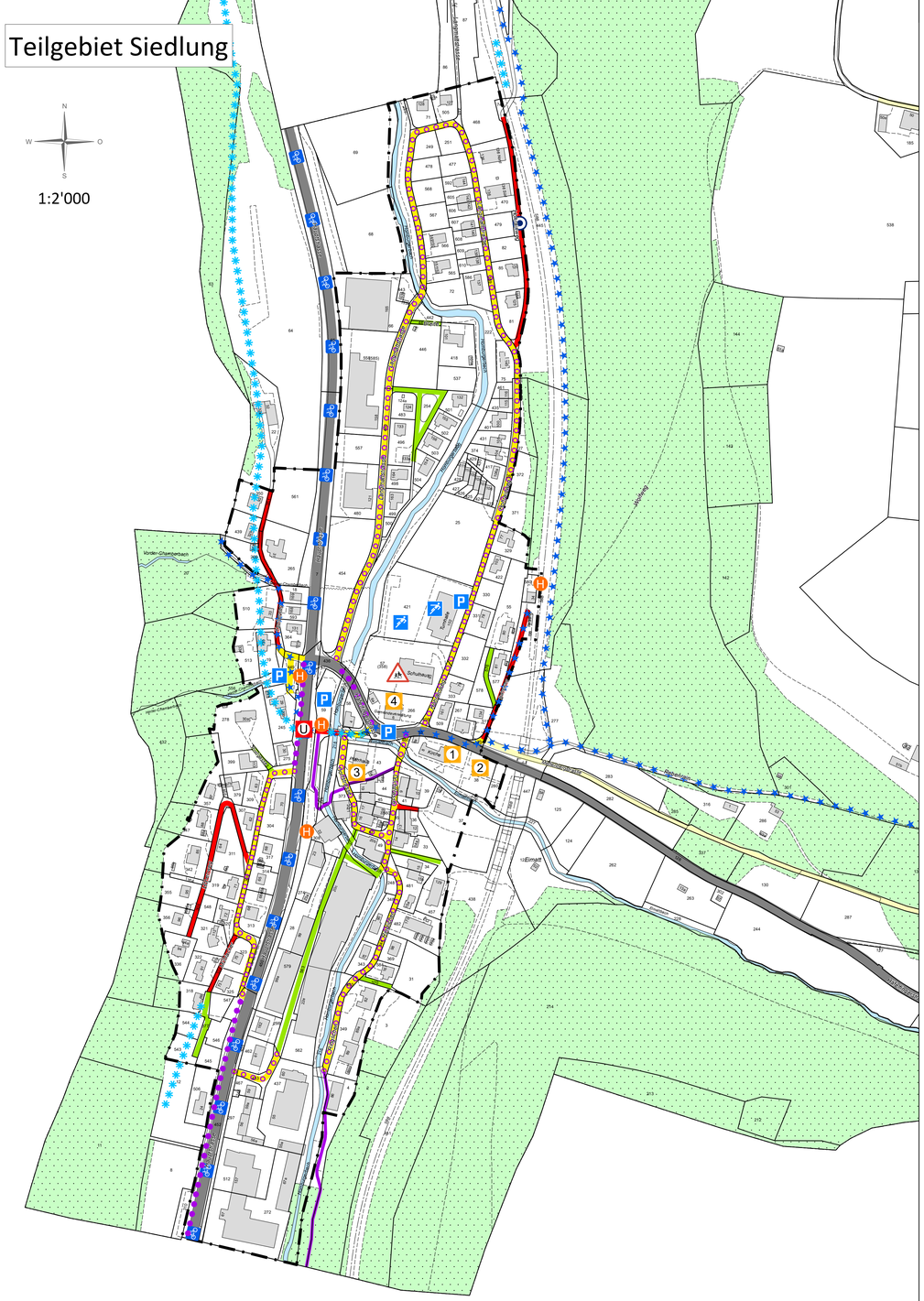
orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Kantonsstrasse
- private Erschliessung
- private Hoferschliessung
- Fusswegverbindung auf Kantonsstrasse
- kantonale Radroute
- Wanderweg
- Wanderweg mit Hartbelag ausserhalb Bauzone
- historischer Verkehrsweg
- Wendeplatz
- Haltestelle öffentlicher Verkehr
- Schule, Kindergarten
- Sport-, Erholungsanlage
- Fussgängerunterführung
- weitere öffentliche Einrichtungen — 1 Kirche, 2 Friedhof, 3 Pfarrhaus, 4 Gemeindeverwaltung

Teilgebiet Siedlung

N W O S

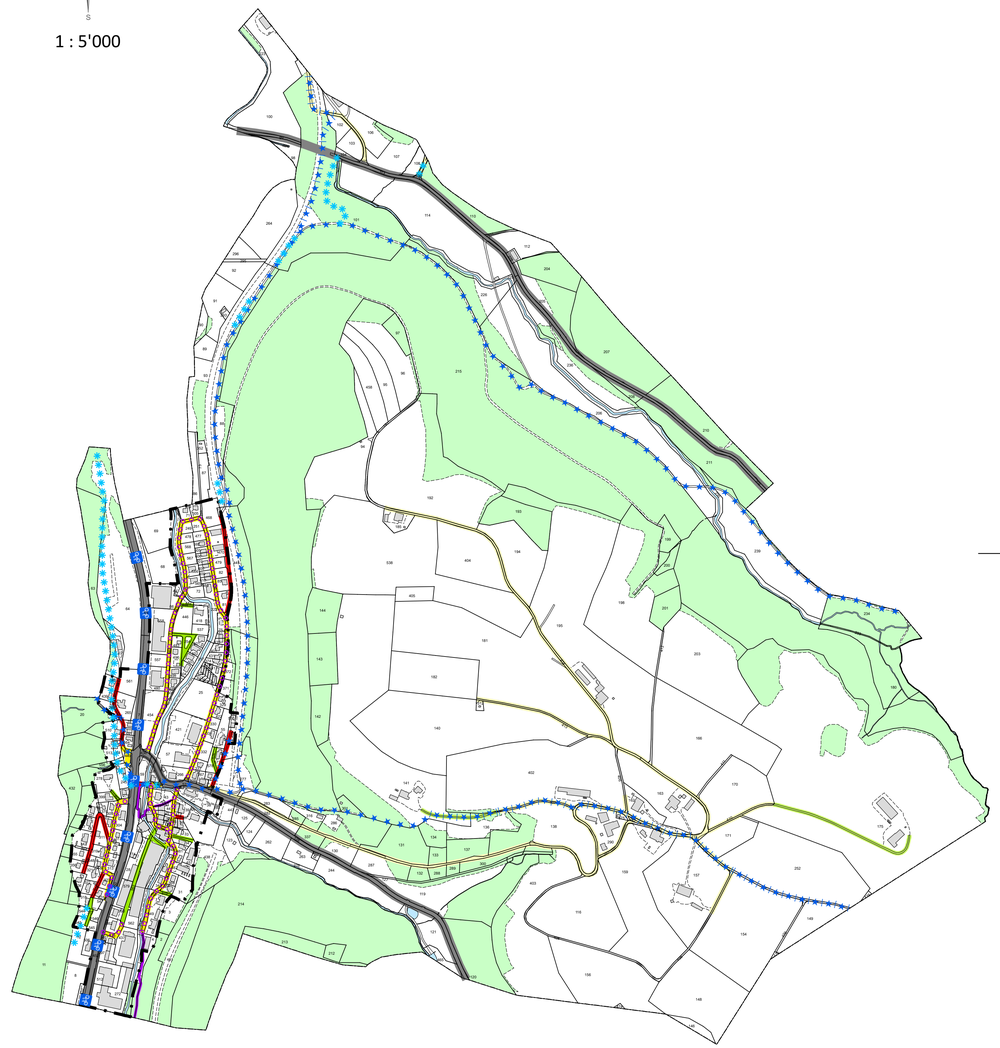
1:2'000



Teilgebeiet Landschaft

N W O S

1 : 5'000



Gemeinde Rümlingen
Kanton Basel-Landschaft

Strassenreglement Siedlung und Landschaft

Gesamtrevision

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00115

Datum
25.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Rümlingen Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Nadja Peter

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

A. Allgemeine Bestimmungen 7
§ 1 Inhalt 7
§ 2 Geltungsbereich 7
§ 3 Organisation 8

B. Planung und Projektierung 9
§ 4 Strassennetzplan 9
§ 5 Bau- und Strassenlinienplan 10
§ 6 Baubewilligungspflichtige Strassen 10
§ 7 Bauprojekt 10
§ 8 Vorfinanzierung und Selbsterschliessung 11
§ 9 Kreditbeschluss 11
§ 10 Orientierungsversammlung 11
§ 11 Auflageverfahren / Abgekürztes Verfahren 12
§ 12 Plangenehmigung 12

C. Landerwerb 13
§ 13 Landerwerbsarten 13
§ 14 Regel und Ausnahme 13
§ 15 Freihändiger Landerwerb 13
§ 16 Einleitung des Entschädigungsverfahrens 14
§ 17 Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts 14

D. Bau, Ausbau und Korrektion 15
§ 18 Zuständigkeit 15
§ 19 Baubeginn 15
§ 20 Werkleitungen 15
§ 21 Beleuchtung 16
§ 22 Instandstellung 16
§ 23 Gestaltung von Freiflächen 16

E. Unterhalt und Winterdienst 18

§ 24 Zuständigkeit ... 18
§ 25 Winterdienst ... 18

F. Finanzierung ... 19
§ 26 Kostentragung ... 19
§ 27 Definitionen Neuanlage und Korrektion ... 19
§ 28 Landerwerbskosten ... 20
§ 29 Baukosten ... 20
§ 30 Beitragsperimeterplan ... 21
§ 31 Kostenverteiltabelle ... 22
§ 32 Verteilung Landerwerbskosten ... 22
§ 33 Verteilung Baukosten ... 22
§ 34 Kostenverteilung ... 23
§ 35 Beitragsverfügung ... 24
§ 36 Rechtsmittel ... 24

G. Verwaltung und Benutzung der Strassen ... 25
§ 37 Zuständigkeit ... 25
§ 38 Gemeingebrauch ... 25
§ 39 Gesteigerter Gemeingebrauch ... 25
§ 40 Parkierungsgebühren ... 26
§ 41 Verschmutzung, Beschädigung, Ablagerungen, Verkehrsunterbrechung, Entwässerung ... 26

H. Beziehung der angrenzenden Grundstücke zu den Verkehrsflächen ... 27
§ 42 Stützmauern und Einfriedungen ... 27
§ 43 Gartenanlagen und Vorplätze ... 27
§ 44 Öffentliche Einrichtungen, Ausfahrten, Reklamen ... 28
§ 45 Übernahme von Privatstrassen ... 28
§ 46 Strassennamen, Gebäudenummern ... 28

I. Rechtspflege, Strafen, Übergangs- und Schlussbestimmungen ... 29
§ 47 Rechtspflege ... 29
§ 48 Eröffnung von Verfügungen ... 29
§ 49 Strafen ... 29
§ 50 Übergangsbestimmungen ... 29

§ 51 Inkraftsetzung 30
§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts 30

Beschlussfassung 31

Anhang 1: Skizze Beitragsperimeter 32

Anhang 2: Verfahrensablauf 33

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext	Kommentar
Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.	*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

Abkürzungen (orientierend)

ARP	*Amt für Raumplanung*
RBG	*kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Baselland*
RBV	*Verordnung zum RBG*
EG ZBG	*kantonales Gesetz über die Einführung des Zivilgesetzbuches Baselland*
EntG	*kantonales Gesetz über die Enteignung*
GemG	*kantonales Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden Baselland*
kWaG	*kantonales Waldgesetz Baselland*
StraG	*kantonales Strassengesetz Baselland*
RPG	*eidgenössisches Raumplanungsgesetz*
WaG	*eidgenössisches Waldgesetz*
WaV	*Verordnung zum WaG*

Reglementstext *Kommentar*

A. Allgemeine Bestimmungen

Die Gemeindeversammlung der Gemeinde Rümlingen beschliesst gestützt auf § 7 Absatz 3 des Strassengesetzes vom 24. März 1986:

§ 1 Inhalt

Das Reglement enthält Bestimmungen über die Planung und Projektierung, den Bau, den Unterhalt, die Finanzierung, die Verwaltung und Benützung der Verkehrsanlagen, über den Landerwerb sowie über die Beziehung zu den angrenzenden Grundstücken.

§ 2 Geltungsbereich

1 Das Reglement gilt für die Erstellung neuer, für die Änderung bestehender sowie für den Unterhalt sämtlicher Verkehrsanlagen, die im Eigentum der Einwohnergemeinde stehen oder über Dienstbarkeitsregelungen von der Öffentlichkeit benützt werden.

2 Als Verkehrsanlagen gelten alle Anlagen innerhalb des Gemeindegebietes, die dem rollenden und ruhenden Fahrzeug- und Zweiradverkehr sowie dem Fussgängerverkehr dienen. Dazu gehören insbesondere Fahrbahnen, Trottoirs, Parkstreifen, Velo-, Fuss- und Wanderwege sowie öffentlich begeh- und befahrbare Feldwege; ebenso die Nebenanlagen wie öffentliche Parkplätze, Alleen, Grünstreifen, Plätze, Einmündungen, Wendeplätze.

Reglementstext *Kommentar*

§ 3 Organisation

Das Strassenwesen untersteht dem Gemeinderat. Zur Vorberatung seiner Beschlüsse kann er eine Kommission einsetzen.

Reglementstext *Kommentar*

B. Planung und Projektierung

§ 4 Strassennetzplan

1 Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie die Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest und hält die zukünftigen Verkehrsflächen von Überbauungen frei. Er bezeichnet die Funktion der Strassen und ist massgebend für die Bau- und Strassenlinienpläne. *§ 34 Abs. 1 RBG*

2 Zweck, Inhalt, Rechtswirkungen und das Erlassverfahren richten sich nach den Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung. *§ 17 RBG*

3 Kantonsstrassen oder kantonale Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind übersichts- und orientierungshalber in den Strassennetzplan aufzunehmen.

4 Der Strassennetzplan klassiert die kommunalen Strassen und Wege nach Typen und Funktionen und legt den jeweiligen Ausbaustandard wie folgt fest:

Typ	Funktion	Ausbaustandard	
		Ausbaubreite Fahrbahn bzw. Weg	**Fussgängersichernde Massnahmen**
ES	Erschliessungsstrasse	4.00 – 5.50 m	Wünschbar: Verkehrsberuhigter Strassenbau (vor allem in W-Zonen)
EW	Erschliessungsweg	3.00 – 4.50 m	Keine
FW	Fussweg / Fussgängerverbindung	In der Regel 1.50 – 2.00 m	Bei FW auf Strasse innerhalb Baugebiet: Verkehrsberuhigter Strassenausbau oder Trottoir
WW	Wanderweg / Wanderwegverbindung	1.00 – 2.50 m ausserhalb Baugebiet ohne Hartbelag	Bei WW auf Strasse innerhalb Baugebiet: Verkehrsberuhigter Strassenausbau oder Trottoir
ESa	Erschliessungsstrasse ausserhalb Bauzone	2.50 – 4.50 m	

Reglementstext	*Kommentar*

5 Abweichungen vom Ausbaustandard von Verkehrsanlagen werden in begründeten Fällen vom Gemeinderat festgelegt.

§ 5 Bau- und Strassenlinienplan

Bau- und Strassenlinienpläne konkretisieren die im Strassennetzplan vorgesehenen Verkehrsflächen, legen die Feinerschliessung für neue Überbauungen fest und bestimmen im Weitern den Abstand, den die Bauten von den Verkehrsflächen einzuhalten haben. Insbesondere wird festgelegt:

§ 35 Abs. 1 RBG

a. die genaue Lage und Bezeichnung der bestehenden und der neu anzulegenden Strassen, Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und Nebenanlagen;
b. in schwierigem Gelände die Höhenangaben der projektierten Verkehrsanlagen mindestens im Längenprofil, bei besonderen Verhältnissen auch im Querprofil;
c. auf die örtlichen Verhältnisse, das Ortsbild und die Erfordernisse des Verkehrs abgestimmte Bauabstände mit entsprechender Vermassung (Baulinien).

§ 6 Baubewilligungspflichtige Strassen

Einer Baubewilligung bedürfen Strassen, die sich nicht auf einen Bau- und Strassenlinienplan abzustützen vermögen und nicht im Zusammenhang mit einem Baugesuch stehen.

§ 7 Bauprojekt

1 Das Bauprojekt basiert auf dem Bau- und Strassenlinienplan und legt für die projektierten Verkehrsanlagen die genaue Lage, Abmessungen und Höhenlage fest.

Reglementstext	*Kommentar*
2 Es enthält Angaben zu Gefällsverhältnissen, zu Geländeanpassungen an angrenzende Grundstücke, zur Entwässerung, zur Beleuchtung, zur Belagsart, zum Umgang und zur Art von Gestaltungsmassnahmen, zu Verkehrsberuhigungsanlagen, zur Bepflanzung und zu Nebenanlagen.	
3 Zum Bauprojekt gehören der Landerwerbsplan, der Kostenvoranschlag, der Beitragsperimeterplan, die Kostenverteiltabelle mit den provisorischen Beiträgen.	

§ 8 Vorfinanzierung und Selbsterschliessung

Werden Bauzonen nicht fristgerecht erschlossen oder werden im Rahmen von Erschliessungsprogrammen Etappierungen vorgesehen, können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihr Land nach eigenen Projekten, welche vom Gemeinderat zu genehmigen sind, selbst erschliessen (Selbsterschliessung) oder die Erschliessung bevorschussen (Vorfinanzierung).

§ 9 Kreditbeschluss

Die Gemeindeversammlung ist zuständig für den Kreditbeschluss.

Für die Vorfinanzierung und die Selbsterschliessung gelten § 84 und § 85 RBG

§ 10 Orientierungsversammlung

Liegt das Bauprojekt vor, lädt der Gemeinderat die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Versammlung ein, an welcher über die Landerwerbs-, die voraussichtlichen Baukosten und Beitragshöhen orientiert wird.

Reglementstext	*Kommentar*

§ 11 Auflageverfahren / Abgekürztes Verfahren

1	Bei Projekten, welche durch die Gemeinde durchgeführt werden sollen, ist nach Anordnung des Gemeinderates entweder das Planauflageverfahren oder das abgekürzte Verfahren durchzuführen.	*§ 43 EntG* *Das Planauflageverfahren richtet sich nach § 40 EntG, das abgekürzte Verfahren nach 41 EntG.*
2	Darauf kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen schriftlich zustimmen.	*§ 44 Absatz 1 EntG*

§ 12 Plangenehmigung

1	Die betroffene Eigentümerschaft kann gegen die Inanspruchnahme ihrer Grundstücke beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben.	*Während 30 Tagen beim Planauflageverfahren (§ 40 Abs. 3 EntG); während 10 Tagen beim abgekürzten Verfahren (§ 41 Abs. 2 EntG).*
2	Nach Erledigung allfälliger Einsprachen oder bei einem Verzicht der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen auf die Durchführung des Auflageverfahrens erteilt der Gemeinderat die Plangenehmigung.	
3	Dagegen können die Einsprechenden innert zehn Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat Beschwerde erheben.	

Reglementstext *Kommentar*

C. Landerwerb

§ 13 Landerwerbsarten

Die für den Bau oder die Korrektion kommunaler Verkehrsanlagen und deren Nebenanlagen erforderlichen Landflächen und Rechte werden entweder im Landumlegungs-, Quartierplan-, Enteignungsverfahren oder ausserhalb davon freihändig erworben.

§ 14 Regel und Ausnahme

1 Die Gemeinde hat für die Verkehrsanlagen die notwendigen Landflächen zu Eigentum zu erwerben.

2 Ausnahmsweise können die Rechte für die öffentliche Benützung von privatem Grundeigentum durch Dienstbarkeitseintragungen im Grundbuch geregelt werden.

§ 15 Freihändiger Landerwerb

1 Der freihändige Landerwerb ausserhalb des Enteignungsverfahrens bedarf der öffentlichen Beurkundung und eines entsprechenden Grundbucheintrages.

2 Der freihändige Landerwerb und die Entschädigungsregelung im Rahmen des Enteignungsverfahrens basieren auf einer schriftlichen Vereinbarung, welche zwischen der von der Enteignung unmittelbar betroffenen Grundeigentümerschaft und dem enteignenden Gemeinwesen abzuschliessen ist.

Reglementstext *Kommentar*

§ 16 Einleitung des Entschädigungsverfahrens

Kann das Land nicht freihändig erworben werden, leitet die Gemeinde beim Steuer- und Enteignungsgericht das enteignungsrechtliche Entschädigungsverfahren ein.

§ 17 Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts

1 Kann vor dem Steuer- und Enteignungsgericht keine Einigung erzielt werden, legt das Gericht die Entschädigungshöhe fest.

2 Der gerichtlich festgelegte Landerwerbspreis gilt bei gleicher Landqualität auch für diejenigen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen, die ihr Land freihändig veräussert haben; jedoch nur, falls die gerichtlich bestimmte Entschädigung höher ist als die durch Vereinbarung festgelegte.

Reglementstext	*Kommentar*

D. Bau, Ausbau und Korrektion

§ 18 Zuständigkeit

1	Für den Bau, den Ausbau und die Korrektion öffentlicher Verkehrsanlagen ist die Gemeinde zuständig.	*§ 27 ff. StraG*
2	Die Kosten von Strassenanpassungen für Zufahrten, Zugänge, Knoten und Einmündungen gehen zulasten der öffentlichen und privaten Verursacher.	*§ 33Abs. 3 StraG*

§ 19 Baubeginn

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn allfällige Einsprachen gegen das Projekt erledigt, der Landerwerb und allfällige vorübergehend zu beanspruchendes Areal sowie die Finanzierung gesichert sind.

§ 20 Werkleitungen

1	Die Werkleitungen sind zusammen mit dem Bau der Verkehrsanlagen zu erstellen oder zu verlegen.	
2	Das Verlegen bzw. Erstellen von Werkleitungen richtet sich nach den Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung.	*Insbesondere § 26 Abs. 3 und 6 StraG*
3	Die Gemeinde stellt sicher, dass die Einmessung von Werkleitungen für den kommunalen Leitungskataster rechtzeitig und vorschriftsgemäss erfolgen.	

Reglementstext *Kommentar*

§ 21 Beleuchtung

1 Die öffentlichen Strassen und Plätze sind innerhalb der Baugebiete normgerecht zu beleuchten. Dabei sind die Belange der Sicherheit, der Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, des Natur- und Heimatschutzes, der Wirtschaftlichkeit und des Energiesparens zu berücksichtigen.

2 Der Gemeinderat sorgt für Betrieb und Unterhalt der Beleuchtungsanlagen.

3 Die Kosten trägt die Gemeinde.

4 Auf privaten Zufahrten, Zugängen und Plätzen sowie auf Privatstrassen ist die Beleuchtung, soweit mit der Gemeinde nichts anderes vereinbart ist, Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

§ 22 Instandstellung

1 Werden durch den Bau von öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzende Parzellen in Mitleidenschaft gezogen, trägt die Gemeinde die Instandstellungskosten.

2 Einrichtungen wie Gartenzäune, Treppen, Vorplätze etc. sind in möglichst der gleichen Güte zu ersetzen.

3 Verlangt die angrenzende Grundeigentümerschaft Verbesserungen, trägt sie die Mehrkosten.

§ 23 Gestaltung von Freiflächen

Freiflächen bzw. Rabatten, Grünflächen, Restflächen und Böschungen, die in naher Zukunft nicht überbaut werden,

Reglementstext	*Kommentar*
sollen im Sinne des ökologischen Ausgleichs möglichst naturnah gestaltet und unterhalten werden.	

Reglementstext *Kommentar*

E. Unterhalt und Winterdienst

§ 24 Zuständigkeit

Die Gemeinde sorgt für den baulichen und betrieblichen Unterhalt ihrer Verkehrsanlagen nach Massgabe der kantonalen Strassengesetzgebung.

§ 27 ff. StraG

§ 25 Winterdienst

1 Für den Winterdienst gelten die Bestimmungen der kantonalen Strassengesetzgebung.

2 Auf privaten Zufahrten, Zugängen und Plätzen sowie auf Privatstrassen ist der Winterdienst, soweit mit der Gemeinde nichts anderes vereinbart ist, Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Reglementstext *Kommentar*

F. Finanzierung

§ 26 Kostentragung

1 Die Kosten einer öffentlichen Verkehrsanlage beinhalten alle Aufwendungen für Neuanlagen, Ausbauten und Korrektionen und sind getrennt nach Landerwerbs- und Baukosten auszuweisen.

2 Sie sind von der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft, deren Grundstücke durch den Bau der Verkehrsanlage Vorteile erlangen, zu tragen.

3 Die Strassenunterhaltskosten werden allein von der Gemeinde getragen. Sie beinhalten alle Aufwendungen für die dauernde Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit.

§ 27 Definitionen Neuanlage und Korrektion

1 Als Neuanlage gilt:

a. die erstmalige Erstellung von Verkehrsanlagen gemäss Bau- und Strassenlinienplan inkl. Strassenkoffer (Oberbau), Belag, Randabschlüsse, Strassenentwässerung, Beleuchtung;
b. der Ausbau von vorbestandenen Fahr- und Fusswegen zu Verkehrsanlagen gemäss Bau- und Strassenlinienplan.

2 Als Korrektionen gelten:

a. bauliche Änderungen und Korrekturen an bestehenden, nach Bau- und Strassenlinienplan erstellten Verkehrsanlagen;
b. nachträgliche Ergänzungen, Verbreiterungen und Gestaltungsmassnahmen an Verkehrsanlagen, die als Neuanlage erstellt wurden.

Reglementstext *Kommentar*

3 Als betrieblicher und baulicher Strassenunterhalt gelten:

a. die Instandstellung einer bestehenden Verkehrsanlage in den Zustand des letzten Ausbaugrades;
b. bauliche Aufwendungen zur Erhaltung der Strassenanlagen (inkl. Belag, Kunstbauten und technische Einrichtungen);
c. Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft und Sicherheit der Verkehrsanlagen (inkl. Reinigung).

§ 28 Landerwerbskosten

Zu den Landerwerbskosten zählen die

a. Entschädigungen für den Landerwerb,
b. Minderwert- und Inkonvenienzentschädigungen
c. Vermessungs- und Vermarkungskosten sowie
d. die Grundbuchgebühren und Enteignungskosten.

§ 29 Baukosten

1 Zu den Baukosten zählen die Aufwändungen für folgende Arbeiten und Bauteile:

a. Planung
b. Projektierung und Bauleitung
c. allgemeiner Strassenbau (Unter- und Oberbau, Verschleissschicht, Strassenentwässerung, Drainagen, Trottoir, Gehbereich, Radweg etc.)
d. Kunstbauten (Brücken, Stützmauern, Befestigungen etc.)
e. Verkehrsberuhigungs- und Gestatlungsmassnahmen
f. Nebenanlagen sowie Anpassungen an Anwändergrundstücke (Grünstreifen, Rabatten, Gestaltungselemente, Beleuchtung etc.)
g. Signalisation, Markierung und Anlagen zur Verkehrsregelung
h. Kapitalkosten

Reglementstext *Kommentar*

i. Rückstellungen für später gemäss dem Bauprojekt auszuführende Arbeiten (Deckbelag etc.)

2 Die Kosten nachgängig auszuführender Arbeiten (Feinbelag etc.) sind in den Baukosten mitzuberücksichtigen. Sie sind in der Bauabrechnung zu erfassen, auszuweisen und über die Anwänderbeiträge vorauszubezahlen.

§ 30 Beitragsperimeterplan

1 Der Beitragsperimeterplan definiert den Kreis der für die erstellte Verkehrsanlage beitragspflichtigen Grundstücke nach Massgabe des durch die Verkehrsanlage erwachsenden Vorteils.

2 Die Beitragspflicht beschränkt sich auf Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone.

3 Die beitragspflichtigen Flächen werden folgendermassen ermittelt:

a. Anwänder: Bis zu einer Bautiefe von 30 m (ab neuem Strassenrand) wird die Fläche ganz und ab 30 m zur Hälfte einbezogen.
b. Hinterlieger: Die Fläche wird zur Hälfte einbezogen.
c. Grundstücke mit besonderem Vorteil: Die Fläche wird nach Massgabe des Vorteils einbezogen.

4 Bei Grundstücken, die an mehreren Verkehrsflächen liegen, ist eine doppelte Belastung auszuschliessen. Bereits vorhandene Perimeterpläne angrenzender Verkehrsanlagen sind zu berücksichtigen.

5 Kann nur an eine Seite der Verkehrsanlage gebaut werden, wird auf der unüberbaubaren Seite eine fiktive Bautiefe von 20 m in den Beitragsperimeter einbezogen. Der für diese Fläche ermittelte Betrag wird von der Gemeinde getragen.

6 Der Gemeinderat kann die Beitragsfläche in begründeten Fällen speziell festlegen. Dabei können ausnahmsweise auch Grundstücke mit besonderen Vorteilen einbezogen werden, die nicht direkt an die Verkehrsanlage anstossen oder ausserhalb des Bauzonenperimeters liegen.

Reglementstext *Kommentar*

§ 31 Kostenverteiltabelle

1 Mit der Kostenverteiltabelle werden die Berechnungsgrundlagen für die Kostenverteilung festgelegt und alle beitragspflichtigen Grundstücke, die massgebenden Flächen und die entsprechenden provisorischen Kostenbeiträge aufgelistet.

§ 32 Verteilung Landerwerbskosten

Die Landerwerbskosten gemäss § 27 werden zwischen der beitragspflichtigen Grundeigentümerschaft gemäss § 29 und der Gemeinde folgendermassen aufgeteilt:

Anlageteile	**Beitragspflichtige Grundeigentümerschaft**	**Gemeinde**
Verkehrsflächen, inkl. fussgängersichernde Massnahmen, Parkierungsflächen und Nebenanlagen	100 %	0 %
für separat (nicht parallel zu Strassen) geführte Fuss- und Wanderwege	0 %	100 %
für Wanderwege ausserhalb Bauzone	0 %	100 %
für private Hoferschliessung	100 %	0 %

§ 33 Verteilung Baukosten

1 Die Baukosten gemäss § 28 werden zwischen der beitragspflichtigen Grundeigentümerschaft gemäss § 29 und der Gemeinde folgendermassen aufgeteilt:

Reglementstext *Kommentar*

2 Bei Neuanlagen gemäss § 4

Anlageteile, Funktion	**Beitragspflichtige Grundeigentümerschaft**	**Gemeinde**
Verkehrsflächen, inkl. Trottoirs, Parkierungsflächen und Gestaltungsmassnahmen nach Funktion gemäss Strassennetzplan:		
- Erschliessungsstrasse	90 %	10 %
- Erschliessungsweg (mit beschränktem Fahrverkehr)	90 %	10 %
für separat (nicht parallel zu Strassen) geführte Fuss- und Wanderwege, Fusswegverbindungen ohne Trottoiranlagen, Wanderwegverbindungen sowie Radwege ohne Motorfahrzeugverkehr und ohne Erschliessungsfunktion	0 %	100 %

3 Bei Korrektionen gemäss § 4

Anlageteile, Funktion	**Beitragspflichtige Grundeigentümerschaft**	**Gemeinde**
Verkehrsflächen, inkl. Trottoirs, Parkierflächen und Gestaltungsmassnahmen nach Funktion gemäss Strassennetzplan:		
- Erschliessungsstrasse	0 %	100 %
- Erschliessungsweg (mit beschränktem Fahrverkehr)	0 %	100 %
für separat (nicht parallel zu Strassen) geführte Fuss- und Wanderwege, Fusswegverbindungen ohne Trottoiranlagen, Wanderwegverbindungen sowie Radwege ohne Motorfahrzeugverkehr und ohne Erschliessungsfunktion	0 %	100 %

4 In ausserordentlichen und begründeten Fällen sowie bei landwirtschaftlichen Hoferschliessungen kann der Verteiler zwischen den Grundeigentümern und dem Gemeinwesen abweichend festgelegt werden[1].

[1] jedoch immer im Rahmen von § 90 EntG

§ 34 Kostenverteilung

1 Nachdem die Gemeindeversammlung die notwendigen Projekt- und Kreditbeschlüsse getroffen hat, legt der Gemeinderat mit dem Bauprojekt die provisorische Kostenverteilung fest.

Reglementstext	*Kommentar*

2 Dafür massgebend sind der Beitragsperimeterplan und die Kostenverteiltabelle.

3 In begründeten Fällen können mit dem Projektbeschluss besondere Kostenverteilungen getroffen werden.

§ 35 Beitragsverfügung

1 Liegen die Bauabrechnung und die definitive Kostenverteilung vor, erlässt der Gemeinderat die Beitragsverfügung. Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Rechnungsstellung Grundeigentümerin ist.

2 Guthaben aus Landabtretungen, Minderwerts- und Inkonvenienzentschädigungen werden mit den Vorteilsbeiträgen verrechnet.

3 Die Beiträge sind spätestens innerhalb dreier Monate nach Zustellung der Beitragsverfügung fällig. Für verspätete Zahlungen ist ein Verzugszins in der Höhe des Zinssatzes für erste, variable Hypotheken der Basellandschaftlichen Kantonalbank zuzüglich 2 % aber bis zu maximal 6 % geschuldet.

4 In Härtefällen kann der Gemeinderat eine ratenweise Zahlung oder eine Stundung des Beitrags gewähren.

§ 36 Rechtsmittel

1 Gegen die Beitragsverfügung kann innert zehn Tagen nach Erhalt beim Steuer- und Enteignungsgericht Beschwerde erhoben werden.

2 Auf der Beitragsverfügung ist auf dieses Rechtsmittel hinzuweisen.

Reglementstext *Kommentar*

G. Verwaltung und Benutzung der Strassen

§ 37 Zuständigkeit

Die Verwaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen – mitunter die Gewährleistung für einen bestimmungsgemässen Gebrauch – obliegt dem Gemeinderat.

§ 38 Gemeingebrauch

1 Verkehrsanlagen dürfen der Zweckbestimmung, dem Zustand sowie den örtlichen Verhältnissen entsprechend durch jedermann und ohne besondere Erlaubnis im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen benützt werden.

2 Der Gemeingebrauch kann im öffentlichen Interesse allgemein verbindlichen Einschränkungen unterstellt werden.

Betreffend Haftung und zu Schadenersatzansprüchen ist die übergeordnete Gesetzgebung massgebend. Bei Verkehrsunterbrechung infolge Naturereignisse, Reparaturen oder Bauarbeiten besteht kein Schadenersatzanspruch.

§ 39 Gesteigerter Gemeingebrauch

1 Der Gemeinderat erteilt für Benutzungen einer Verkehrsanlage, die über den Gemeingebrauch hinausgehen (Bauinstallationen, Mulden, temporäre Verkaufsstellen etc.), eine Bewilligung gegen Gebühr.

Reglementstext	*Kommentar*
2 Der Gebührenrahmen richtet sich je nach zeitlicher und flächenmässiger Beanspruchung des öffentlichen Areals zwischen CHF 100 und CHF 5'000.	
3 Das Sammeln von Unterschriften für Initiativen, Referenden und Petitionen auf öffentlichem Areal ist bewilligungs- und gebührenfrei; die Durchführung von Kundgebungen und Versammlungen ist gebührenfrei.	

§ 40 Parkierungsgebühren

Für die Benützung der öffentlichen Verkehrsanlagen als Dauerparkplatz kann der Gemeinderat Gebühren erheben. Der Gemeinderat erlässt das entsprechende Reglement.

§ 41 Verschmutzung, Beschädigung, Ablagerungen, Verkehrsunterbrechung, Entwässerung

Bei Verkehrsanlagen gelten für Verschmutzungen, Beschädigungen, Ablagerungen, Verkehrsunterbrechungen und Entwässerungen die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

§ 42 und § 43 StraG

Reglementstext	*Kommentar*

H. Beziehung der angrenzenden Grundstücke zu den Verkehrsflächen

§ 42 Stützmauern und Einfriedungen

1	Bezüglich Stützmauern und Einfriedigungen gelten die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetzgebung.	*Insbesondere § 92 RBG und 99 RBG*
2	Einfriedigungen entlang von Verkehrsanlagen sind baubewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird vom Gemeinderat erteilt.	*§ 120 Abs. 1 lit. e RBG*
3	Türen und Tore von Einfriedigungen und Gebäuden sowie Storen, Fenster, Läden und dgl. dürfen nur dann gegen die Strasse hin aufgehen, wenn sie in geöffnetem Zustand nicht in das Strassenprofil hineinragen.	

§ 43 Gartenanlagen und Vorplätze

1	Das Lichtraumprofil der Verkehrsanlage, die Strassenbeleuchtung und die notwendigen Sichtfelder bei Strasseneinmündungen und Privateinfahrten dürfen nicht durch Bepflanzungen und Gartenanlagen beeinträchtigt werden.	
2	Wird ein zu diesen Vorschriften im Widerspruch stehender Zustand auf Anweisung des Gemeinderates nicht beseitigt, kann dieser die Beseitigung zu Lasten des Fehlbaren selbst anordnen.	

Reglementstext *Kommentar*

§ 44 Öffentliche Einrichtungen, Ausfahrten, Reklamen

Für das Dulden öffentlicher Einrichtungen auf privaten Parzellen sowie für Ausfahrten und Reklameeinrichtungen gelten insbesondere die Bestimmungen der Raumplanungs- und Baugesetz- sowie der Strassengesetzgebung.

§ 56 RBV, § 101 Abs. 2 RBG, § 17 StraG, § 105 RBG

§ 45 Übernahme von Privatstrassen

1 Privatstrassen werden von der Gemeinde nur zu Eigentum oder in Unterhalt übernommen, wenn sie den in der Gemeinde üblichen Ausbaunormen entsprechen und sofern an der Übernahme ein öffentliches Interesse entsteht.

2 Die Übernahme erfolgt entschädigungslos.

§ 46 Strassennamen, Gebäudenummern

1 Der Gemeinderat benennt die Strassen, Wege und Plätze.

2 Er ist zuständig für die Nummerierung der Hochbauten.

3 Die Gebäude sind zu nummerieren.

Reglementstext *Kommentar*

I. Rechtspflege, Strafen, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 47 Rechtspflege

In Bezug auf das Verfahren vor den Gemeindebehörden und das Beschwerdeverfahren gelten die Bestimmungen der Gemeindegesetzgebung.

Gemäss § 171a bis § 171p und § 172 bis § 176 GemG

§ 48 Eröffnung von Verfügungen

Alle Verfügungen des Gemeinderates sind den Betroffenen eingeschrieben und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen zuzustellen.

§ 49 Strafen

Wer vorsätzlich gegen die Bestimmungen dieses Reglements verstösst, wird mit einer Busse bis zu CHF 5'000 bestraft.

§ 50 Übergangsbestimmungen

Vorteilsbeiträge für beschlossene, noch nicht abgerechnete Bauwerke werden nach der alten Regelung erhoben.

Reglementstext *Kommentar*

§ 51 Inkraftsetzung

Dieses Strassenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

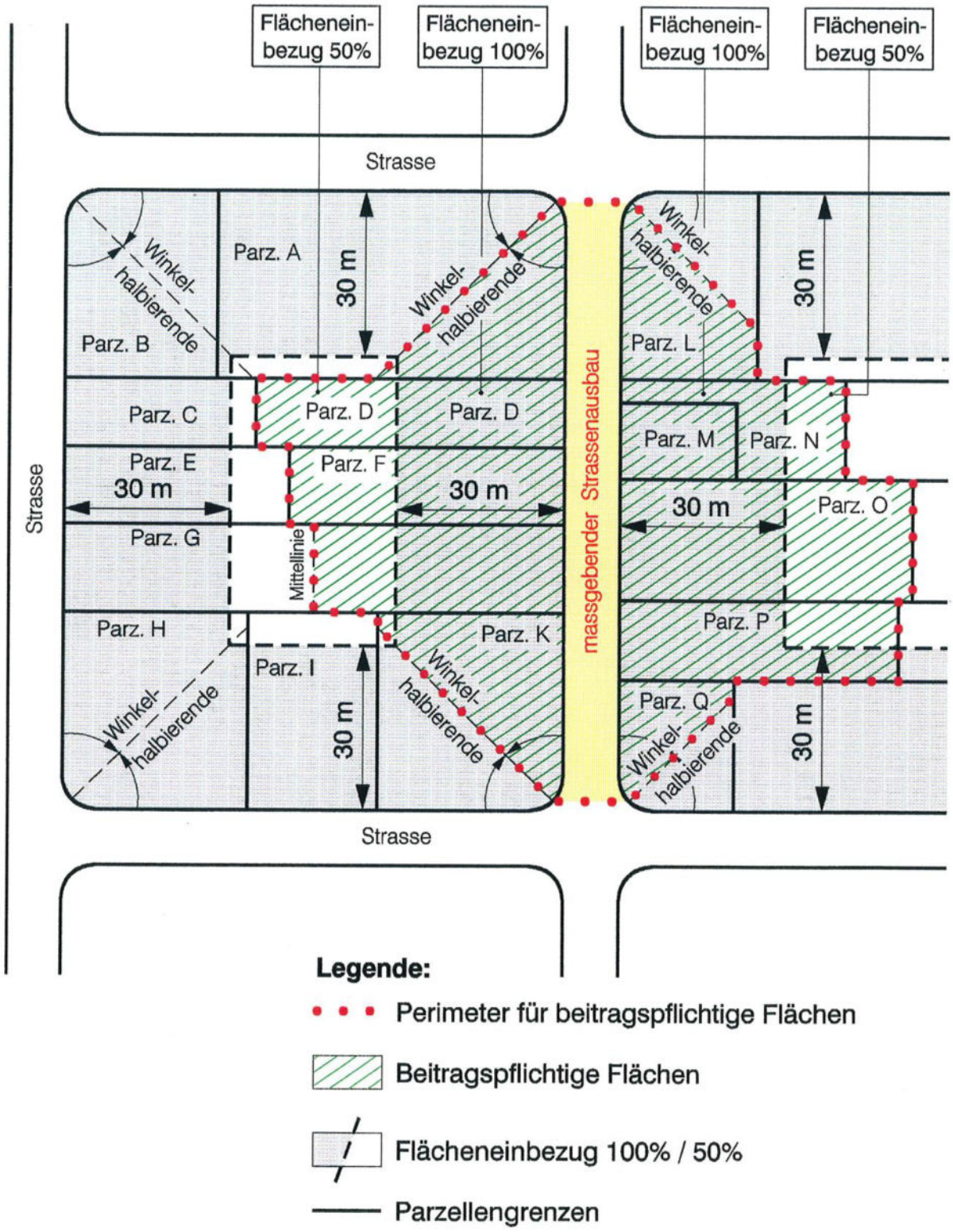
§ 52 Aufhebung bisherigen Rechts

Alle früheren Vorschriften, die im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, werden aufgehoben.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Die Gemeindepräsidentin
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom	Leiterin Gemeindeverwaltung
Planauflage:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang 1: Skizze Beitragsperimeter



Anhang 2: Verfahrensablauf

Information und Mitwirkung der Bevölkerung	Die betroffenen GrundeigentümerInnen und die Beitragspflichtigen werden jeweils zu einer Besprechung eingeladen, wenn ein vom Gemeinderat verabschiedeter Bau- und Strassenlinienplan oder ein darauf abgestütztes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, provisorischem Kostenverteiler und Perimeterplan vorliegen
Beschlussfassung	Strassennetzplan sowie Bauprojekte mit Kreditvorlage sind von der Gemeindeversammlung zu beschliessen.
Genehmigung	Strassennetzplan und Bau- und Strassenlinienpläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen.
Auflageverfahren	Bau- und Strassenlinienpläne und Bauprojekte sind nach der Beschlussfassung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird im kantonalen Amtsblatt und im Publikationsorgan der Gemeinde Rümlingen bekanntgegeben. Die GrundeigentümerInnen, deren Grundstücke betroffen oder beitragspflichtig sind, werden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt.
Einsprache und Beschwerdeverfahren	Innert der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Die eingegebenen Einsprachen sind vom Gemeinderat soweit als möglich auf dem Weg der Verständigung zu erledigen. Über unerledigte Einsprachen entscheidet der Regierungsrat. Gegen den Einspracheentscheid kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.
Entschädigungsforderungen	Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt gemachte Entschädigungsforderungen sind innert der Auflagefrist zu Handen des Steuer- und Enteignungsgerichtes beim Gemeinderat einzureichen. Im Übrigen gelten die massgebenden Vorschriften des Enteignungsgesetztes.

Gemeinde Rümlingen

Stand: Beschlussfassung

Zonenplan Siedlung

Revision

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. vom Planauflage:	Namens des Gemeinderates Die Präsidentin: Die Gemeindeschreiberin:
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	Die Landschreiberin:

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
Telefon 061 706 93 93
www.jermann-ag.ch
info@jermann-ag.ch

Datum:	25.04.2025	bearbeitet:	bog
Format:	100.0 x 118.8 cm	geprüft:	
AuftragsNr:	41.00115		
Projekt:	_Ruemlingen_ZPS_Revision		

Legende Zonenplan Siedlung

rechtsverbindlicher Planinhalt

- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohn- und Geschäftszone WG2
- Wohn- und Geschäftszone WG3
- übrige Aussenräume
- Hofstattbereich
- Vorplatzbereich
- geschützte Bauten
- erhaltenswerte Bauvolumen
- Bauten mit Situationswert
- Gewerbezone G1
- Gewerbezone G2
- Gewerbezone G3
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
  1 Freihaltebereich
  2 Bahnhof
  3 Schule, Sportanalge, Verwaltung, öff. Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin
  4 Gemeindeverwaltung, Vereine
  5 Parkierung
  6 öff. Platz, Sammelstelle, Parkierung
  7 Parkierung
  8 Kirchenareal, Friedhof
  9 Pfarrhaus
  10 betreutes Alterswohnen
- Uferschutzzone
- Grünzone
- Baubereich für bauliche Erweiterungen
- Baubereich für Neubauten
- Uferschutzzone (überlagernd)
- geschütztes Naturobjekt
- Geltungsbereich Kernzonenbestimmungen
- archäologische Schutzzonen
- Gestaltungsbaulinie
- Strassenbaulinie
- Aussichtsschutzzone
- Allee (erhaltenswerte Bäume)
- Hecken und Feldgehölze
- Schutzbepflanzung
- erhaltenswerter Baum
- erhaltenswerter Brunnen

orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Grundwasserschutz
- Naturobjekt auf Kantonsstrassenareal
- statische Waldgrenzen
- kantonal geschützte Gebäude

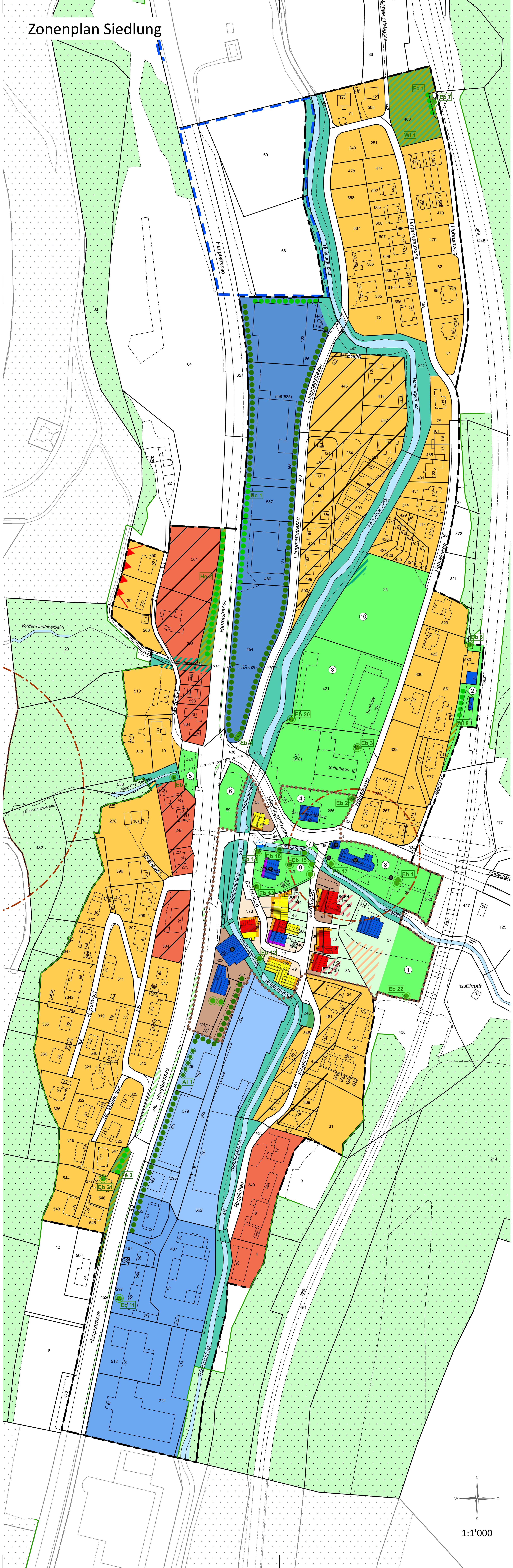
Legende Gewässerraum und Naturgefahren

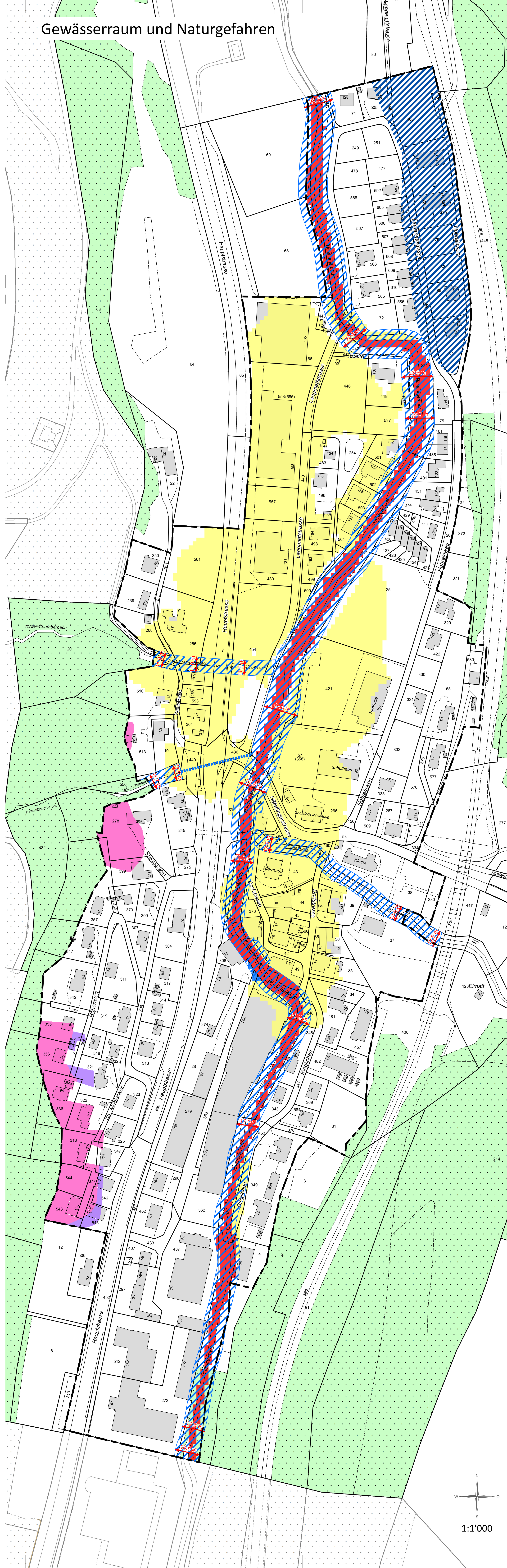
rechtsverbindlicher Planinhalt

- Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a Abs. 5 GSchV
- Gewässerraum nach Art. 36a GSchG
- Gefahrenzone Rutschung: mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Steinschlag: erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone Steinschlag: mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung: erhebliche Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung: mittlere Gefährdung
- Gefahrenzone Überschwemmung: geringe Gefährdung

orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung





Gemeinde Rümlingen
Kanton Basel-Landschaft

Zonenreglement Siedlung

Gesamtrevision

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00115

Datum
25.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Rümlingen Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Nadja Peter

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

Reglements-Bestimmungen (orientierend) 7

Revision (rechtsverbindlich) 8

A. Erlass 8

B. Einleitung 9

§ 1 Zweck 9

§ 2 Geltungsbereich 9

§ 3 Zoneneinteilung 10

C. Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 11

§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 11

§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen 11

§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone 11

§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 12

§5.1 Hauptbauten 12

§5.2 Klein- und Anbauten 12

§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3 12

§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 13

§6.1 Dachgestaltung 13

§6.2 Dachaufbauten 13

§6.3 Dachflächenfenster 14

§6.4 Dacheinschnitte 14

§6.5 Begrünung von Flachdächern 15

§6.6 Aussenantennen 15

§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen 15

§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen 15

§7.2 Terraineinschnitte am Haus 16

D. Kernzonenbestimmungen 17

§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone 17

§ 9 Nutzungsart in der Kernzone 17

§ 10 Architektonische Gestaltung 18

§ 11 Gebäudekategorien und Baubereiche ... 18
§11.1 Geschützte Bauten ... 19
§11.2 Erhaltenswerte Bauten ... 19
§11.3 Bauten mit Situationswert ... 19
§11.4 Baubereich für bauliche Erweiterungen ... 20
§11.5 Baubereich für Neubauten ... 20
§ 12 Dächer in der Kernzone ... 21
§12.1 Dachgestaltung ... 21
§12.2 Bauteile auf dem Dach ... 21
§12.3 Massvorschriften für Dachaufbauten ... 22
§ 13 Freiräume in der Kernzone ... 23
§13.1 Vorplatzbereich ... 23
§13.2 Hofstattbereich ... 24
§13.3 übrige Aussenräume ... 24
§13.4 Garagenrampen ... 25
§13.5 Antennen und Parabolspiegel ... 25
§13.6 erhaltenswerter Brunnen ... 25
§ 14 Baugesuche in der Kernzone ... 25

E. Gewerbezonen ... 27
§ 15 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen ... 27
§15.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen ... 27
§15.2 Hauptbauten ... 27
§15.3 Dächer ... 27
§15.4 Einzelne höhere Bauteile ... 28
§15.5 Verhältnis zu Wohnbauten ... 28

F. Übrige Zonen und Objekte ... 29
§ 16 Zone für öffentliche Werke und Anlagen ... 29
§ 17 Uferschutzzonen ... 30
§ 18 Grünzonen ... 31
§ 19 Gefahrenzonen ... 32
§19.1 Allgemeine Bestimmungen ... 32
§19.2 Gefahrenzone Überschwemmung ... 32
§19.3 Gefahrenzone Rutschung ... 33

§19.4 Gefahrenzone Steinschlag ... 33
§ 20 Archäologische Schutzzonen ... 34
§ 21 Aussichtsschutzzone ... 35
§ 22 Mobilfunkanlagen ... 35
§ 23 Geschützte Naturobjekte ... 36
§ 24 erhaltenswerte Bäume ... 36
§ 25 Schutzbepflanzung ... 37
§ 26 Hecken und Feldgehölze ... 37
§ 27 Reklamen ... 38

G. Definition und Berechnungsarten ... 39
§ 28 Überbauungsziffer ... 39
§ 29 Bruttogeschossfläche ... 39
§ 30 Grünziffer ... 40
§ 31 Anrechenbare Grundstücksfläche ... 40
§ 32 Vollgeschosse ... 41
§ 33 Untergeschosse ... 41
§ 34 Dachgeschosse ... 42
§ 35 Attikageschosse ... 42
§ 36 Kniestockhöhe ... 42
§ 37 Fassadenhöhe ... 43
§ 38 Fassadenflucht ... 43
§ 39 Fassadenlinie ... 44
§ 40 Projizierte Fassadenlinie ... 44
§ 41 Massgebendes Terrain ... 44
§ 42 Gebäudehöhe ... 44
§ 43 Gebäudelänge ... 45
§ 44 Klein- und Anbauten ... 45

H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften ... 46
§ 45 Eingliederung der Bauten in die Umgebung ... 46
§ 46 Umgebungsgestaltung ... 46
§ 47 Kleintierfallen ... 46
§ 48 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung ... 47
§47.1 Quartierplanungen ... 47

§47.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ... 48
§ 49 Lärmempfindlichkeitsstufen ... 49
§ 50 Vogelschutz ... 50
§ 51 Ausnahmebewilligungen ... 50
§ 52 Kompostier- und Sammelstellen ... 51
§ 53 Schlussbestimmungen ... 51
§52.1 Zuständigkeit ... 51
§52.2 Ergänzende Planungsgrundlagen ... 51
§52.3 Fachberatung ... 52
§52.4 Zuwiderhandlungen ... 52
§52.5 Aufhebung des bisherigen Rechts ... 52
§52.6 Anpassung der Zonenvorschriften ... 52
§52.7 Rechtskraft ... 53

Beschlussfassung ... 54

Anhang I: Gesetzesgrundlagen ... 55

Anhang II: Skizzen ... 56

Anhang III: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten ... 66

Reglements-Bestimmungen (orientierend)

Reglementstext

Der Reglementstext sowie die dazugehörenden Fussnoten sind verbindlich und unterliegen dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Kommentar

Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

Textpassagen in grau hinterlegten Kästchen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Abkürzungen (orientierend)

Ein Abkürzungsverzeichnis befindet sich in Anhang I.

Revision (rechtsverbindlich)

	Reglementstext	*Kommentar*

A. Erlass

1	Die Einwohnergemeinde Rümlingen erlässt – gestützt auf das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz vom 08. Januar 1998 – die Zonenvorschriften Siedlung, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung und den nachfolgenden Zonenbestimmungen.	.

Reglementstext *Kommentar*

B. Einleitung

§ 1 Zweck

1 Die Zonenvorschriften Siedlung bezwecken eine geregelte Nutzung und Bautätigkeit innerhalb der Bauzonen (Siedlungsgebiet).

Der Zielkatalog der vorliegenden, wesentlichsten Planungsziele entstand aufgrund von übergeordneten Zielsetzungen sowie Zielen von Gemeindebehörden und Planungsverantwortlichen.

Als Ziele der Zonenvorschriften Siedlung sind insbesondere zu nennen:

- → Schaffung und Erhaltung wohnlicher Siedlungen
- → zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
- → haushälterische Nutzung des Bodens
- → gewährleisten einer überschaubaren, geordneten Siedlungsentwicklung und Fördern von architektonisch und städtebaulich guten Lösungen
- → Erhalten und Fördern eines attraktiven Dorfkerns
- → Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Immissionen
- → naturnahe Begrünung des Siedlungsgebietes und Vernetzung dieser Flächen untereinander
- → zweckmässige Anordnung der Flächen für öffentliche Werke und Anlagen
- → sparsame und rationelle Energienutzung

§ 2 Geltungsbereich

1 Die Zonenvorschriften finden Anwendung innerhalb des Perimeters des Zonenplans Siedlung.

Ausserhalb des Siedlungsperimeters gelten die Zonenvorschriften Landschaft.

Reglementstext *Kommentar*

§ 3 Zoneneinteilung

1 Das Siedlungsgebiet, im Zonenplan Siedlung durch den Perimeter Zonenplan Siedlung abgegrenzt, gliedert sich in Grundnutzungszonen und überlagernde Schutzzonen.

Die Schutzzonen schränken den Nutzungszweck der Grundnutzungszonen so weit ein, wie dies die jeweiligen Schutzziele erfordern.

2 Innerhalb des Siedlungsgebiets sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- → Wohnzone 2-geschossig W2
- → Wohnzone 3-geschossig W3
- → Wohn- und Geschäftszone 2-geschossig WG2
- → Wohn- und Geschäftszone 3-geschossig WG3
- → Kernzone K
- → Gewerbezone G1
- → Gewerbezone G2
- → Gewerbezone G3
- → Zone für öffentliche Werke und Anlagen OeWA
- → Uferschutzzone
- → Grünzone

3 Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Zonen und Objekten überlagert:

- → Hofstattbereich
- → Vorplatzbereich
- → übrige Aussenräume
- → Gebäudekategorie
- → Baubereich für bauliche Erweiterungen
- → Baubereich für Neubauten
- → Uferschutzzone (überlagernd)
- → geschützte Naturobjekte
- → archäologische Schutzzone
- → Aussichtsschutzzone
- → Allee
- → Hecken und Feldgehölze
- → Schutzbepflanzung
- → erhaltenswerter Baum
- → erhaltenswerter Brunnen
- → Gewässerraum
- → Gefahrenzonen

Reglementstext *Kommentar*

C. Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§ 4 Nutzungsart in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§4.1 Zulässige Nutzungen in den W-Zonen

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 21 Abs. 1 RBG.

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

§4.2 Zulässige Nutzungen in der WG-Zone

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 21 Abs. 2 RBG.

Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.

Reglementstext *Kommentar*

§ 5 Maximale Nutzungsmasse in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§5.1 Hauptbauten

1 In den Wohnzonen und Wohn- und Geschäftszonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	W2	W3	WG2	WG3
max. Vollgeschosszahl	2	3	2	3
max. Wohnungszahl/ Baukörper	frei	frei	frei	frei
max. Überbauungsziffer	27 %	26 %	27 %	27 %
min. Grünziffer	40 %	40 %	40 %	40 %
max. Fassadenhöhe	7.8 m	10.2 m	7.5 m	9.5 m
max. Gebäudehöhe	11.7 m	15.0 m	11.7 m	13.7 m
max. Gebäudelänge	26.0 m	30.0 m	26.0 m	26.0 m

§5.2 Klein- und Anbauten

1 Klein- und Anbauten sind zugelassen. Es gelten folgende Maximalwerte:

Fassadenhöhe (traufseitig)	3.5 m
Gebäudehöhe	5.5 m

§5.3 Einliegerwohnungen in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3

1 Für die Realisierung einer Einliegerwohnung bei neuen bzw. bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gilt folgendes Nutzungsmass:

Reglementstext				*Kommentar*
Zone	W2	W3	WG2	WG3
max. Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %

2 Die in Absatz 1 festgelegte Maximalnutzung kann nur beansprucht werden, wenn die Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang zugänglich ist. Die Einliegerwohnung muss unabhängig genutzt und darf nicht mit einer anderen Wohnung zusammengelegt werden.

3 Eine Kumulierung der baulichen Nutzung für Einliegerwohnungen mit der Mehrnutzung für Überbauungen nach einheitlichem Plan ist nicht gestattet.

§ 6 Dächer in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§6.1 Dachgestaltung

1 In den Wohn- und Wohn-Geschäftszonen sind Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig. Alle geneigten Dächer (ausgenommen Wintergärten) sind mit ortsüblichem, mattem Bedachungsmaterial einzudecken.

Für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen und Bedachungsmaterialien zulässig.

§6.2 Dachaufbauten

1 Dachaufbauten sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

Für die Gestaltung, Lage und Proportionen von Dachaufbauten sind auch die Gestaltungsgrundsätze gestützt auf das Grundlagendokument für Dachlandschaften in der Kernzone hilfreich.

2 Dachaufbauten (z.B. Schlepp- oder Giebellukarnen etc.) sind nur auf Dächern von mehr als 35° Neigung gestattet. Sie müssen ästhetisch befriedigen und mit den darunterliegenden Fassaden harmonieren.

siehe Skizze Abbildung 1 in Anhang II

Reglementstext	*Kommentar*
3 Für die Anordnung und Grösse sind folgende Masse einzuhalten: → Totallänge aller Dachaufbauten zusammen max. 40 % der darunterliegenden Gebäudelänge → Abstand des Dachaufbaues von Stirnfassaden oder Dachabsätzen mind. 25 % der Gebäudelänge oder mind. 2.5 m bei Gebäudelängen über 10.0 m → Abstand des Dachaufbaues bis zu Gräten oder Kehlen mind. 0.5 m → Höhe des Dachaufbaues ab Dachfläche max. 1.6 m (exkl. Giebeldreieck) → Abstand des Überganges des Dachaufbaues in das Hauptdach unterhalb des Firstes mind. 1.0 m (Vertikalmass) → Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand mind. 0.5 m (Schrägmass). Dachaufbauten dürfen nicht vor der Fassade stehen.	
4 Für technisch bedingte Aufbauten gelten die Masse gemäss Abs. 3 nicht.	*Bei Liftbauten, Kamine, Mobilfunkanlagen usw. handelt es sich um technisch bedingte Aufbauten.*

§6.3 Dachflächenfenster

1 Dachflächenfenster sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

2 Die maximale Lichtfläche der einzelnen Dachflächenfenster beträgt 1.0 m². Die Summe solcher Glasflächen darf nicht mehr als 5 % der zugehörigen Dachfläche (Schrägmass) ausmachen. Ausgenommen von dieser Flächenbeschränkung sind in die Dachfläche integrierte Wintergärten.

§6.4 Dacheinschnitte

1 Dacheinschnitte sind zulässig sofern sie in Bezug auf Lage, Proportionen und Farbgebung architektonisch gut ausgestaltet sind.

	Reglementstext	*Kommentar*
2	Für offene und überdeckte Dacheinschnitte gelten die gleichen Flächen- und Abstandsbestimmungen wie für Dachaufbauten.	

§6.5 Begrünung von Flachdächern

1	Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m^2.	

§6.6 Aussenantennen

1	Alle Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.	*Die Bewilligungspflicht (z.B. für Parabolantennen) stützt sich auf § 92 Abs. 1 RBV.*

§ 7 Umgebungsgestaltung in den Wohn- und Wohn- und Geschäftszonen

§7.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

1	Aufschüttungen dürfen die lotrechte Höhe von 1.5 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen (ausgenommen Strassenbau, Lärmschutzwälle).	*siehe Skizze Abbildung 2 in Anhang II* *Diese Bestimmung dient der besseren Einpassung von Bauten und deren Umgebung in das gewachsene Terrain.*
2	Abgrabungen dürfen die lotrechte Tiefe von 2.0 m (ab gewachsenem Terrain gemessen) nicht übersteigen.	
3	Das neu gestaltete Terrain hat sich in die Umgebung einzufügen. Entlang des Siedlungsperimeters muss eine harmonische Anpassung an die Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen gewährleistet werden.	

Reglementstext	*Kommentar*

§7.2 Terraineinschnitte am Haus

1 Zur Erschliessung von Garagen im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 6.5 m zulässig.

2 Für Hauseingänge im Untergeschoss sind Terrain-Einschnitte mit einer Kronenbreite von max. 2.5 m zulässig.

3 Die Gesamtlänge von Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen darf das Mass von 6.5 m nicht überschreiten.

Terraineinschnitte am Haus dienen der Erschliessung von Untergeschossen. Damit die Fassaden solcher Geschosse nicht als zusätzliche Geschosse in Erscheinung treten, werden die Abgrabungslängen limitiert.

siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II

Reglementstext *Kommentar*

D. Kernzonenbestimmungen

§ 8 Sinn und Zweck der Kernzone

1 Die Kernzonenbestimmungen bezwecken die sinnvolle Erhaltung und subtile Erneuerung innerhalb der vorhandenen Strukturen des alten Dorfkerns. Dabei dienen die Bauvorschriften dem Schutze traditioneller und architektonisch bemerkenswerter Bauten samt ihrer Umgebung sowie der sorgfältigen Einordnung von Um- und Neubauten.

Diese Bestimmung gilt als Richtschnur für die gesamte Kernzone.

Die Kernzone wird überlagert von:
- → übrige Aussenräume
- → Hofstattbereich
- → Vorplatzbereich
- → geschützten Bauten mit Ausnahme des Bahnwärterhäuschens und der Bahnstation
- → erhaltenswerte Bauvolumen
- → Bauten mit Situationswert
- → Baubereich für bauliche Erweiterungen
- → Baubereich für Neubauten
- → geschützte Naturobjekte
- → archäologische Schutzzonen
- → Schutzbepflanzung
- → erhaltenswerter Baum
- → erhaltenswerter Brunnen
- → Gewässerraum
- → Gefahrenzonen

§ 9 Nutzungsart in der Kernzone

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 22 Abs. 1 RBG.

Kernzonen umfassen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe.

Reglementstext *Kommentar*

§ 10 Architektonische Gestaltung

1 Alle Neu-, Um- und Anbauten, Renovatioinen und Restaurierungen sowie Bepflanzungen haben sich in Bezug auf Massstäblichkeit, Form, Material und Freiflächengestaltung in die bauliche Umgebung einzufügen. Sie müssen erhöhte Anforderungen an die Gestaltung erfüllen und nehmen auf die geschützten und erhaltenswerten Objekte sowie auf die ortstypischen städtebaulichen Strukturen des Ortskerns Rücksicht. Um dieses Ziel zu erreichen, werden bei allen Bauvorhaben, Renovationen und Restaurierungen insbesondere folgende Kriterien beurteilt:

→ Situierung der Gebäude
→ kubische Erscheinung der Baukörper
→ Dach- und Fassadengestaltung
→ Material- und Farbwahl
→ Umgebungsgestaltung

Neue Hauptbauten in der Kernzone sind in der Regel als zweigeschossige, grossvolumige Baukörper erwünscht, wie sie traditionell und historisch entstanden und z.B. als geschützte, wertvolle Kernbauten im Ortsbild ersichtlich sind. Teilweise sind auch dreigeschossige geschützte Baukörper vorhanden.

2 Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen verhindern zu können, wird den Grundeigentümern / -innen bzw. Bauinteressenten / -innen empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten, Zweckänderungen sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen, Skizzen, Entwürfe) mit der Gemeinde resp. der beratenden Fachkommission vorabzuklären. Die Gemeinde entscheidet aufgrund der Tragweite des Projektes, ob zusätzlich die zuständigen kantonalen Fachstellen konsultiert werden.

§ 11 Gebäudekategorien und Baubereiche

1 Es werden folgende Schutzkategorien unterschieden:

→ geschützte Bauten
→ erhaltenswerte Bauten
→ Bauten mit Situationswert

Die bestehenden Bauten sind ihrer architektonischen und städtebaulichen Qualität entsprechend in verschiedene Schutzkategorien eingeteilt. Dabei gilt für geschützte und erhaltenswerte Bauten ein eingeschränktes Abbruchverbot.

Es ist empfehlenswert, Baubegehren und

2 Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudegrundrisse gilt gegenüber privaten Nachbargrundstücken für Ersatz-Neubauten das Näher- und Grenzbaurecht als erteilt. Die Bauten, welche einer Schutzkategorie zugewiesen sind, gelten als Gebäudegrundrisse gemäss § 97 Abs. 2 RBG.

Reglementstext	*Kommentar*
Abweichungen vom vorhandenen Gebäudeprofil richten sich nach § 11.1 bis § 11.3. Sie dürfen nicht zu Einschränkungen bei der Belichtung der Nachbargebäude führen.	*Umgebungsgestaltungen frühzeitig mit den zuständigen Behörden vorabzustimmen.*

§11.1 Geschützte Bauten

1	Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind fachgerecht zu unterhalten, vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Unterhaltsarbeiten sind unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.	*Alle schutzwürdigen Teile sind, soweit möglich, zu erhalten.* *Die schutzwürdige Substanz wird zusammen mit den zuständigen Behörden im Rahmen eines Bauprojekts zu Projektbeginn bestimmt.*
2	Die Gemeinde kann an die fachgerechten Umbau- und Restaurierungsarbeiten Beiträge leisten. Hierzu ist vom Bauherrn ein Gesuch mit detailliertem Kostenvoranschlag an den Gemeinderat zu richten. Allfällige Beiträge richten sich nach den Besonderheiten des Objektes.	*Die Bestimmungen gelten auch für geschützte Bauten ausserhalb des Geltungsbereichs Kernzonenbestimmungen.*

§11.2 Erhaltenswerte Bauten

1	Diese Bauten sind als Einzelobjekte und als Bestandteile des Dorfbildes von Bedeutung. Ihre Lage, ihr Volumen, ihre Ausrichtung sowie ihre Fassaden, ihre primäre Gebäudestruktur, ihre architektonische Gestaltung und ihre Stilelemente sind zu erhalten. Renovationen und Umbauten sind harmonisch auf die Baute und das Ortsbild abzustimmen. Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung des bestehenden Gebäudes massgebend. Sie haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen.	

§11.3 Bauten mit Situationswert

1	Diese Bauten haben eine raumbildende Funktion, welche zu erhalten ist. Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Ersatzneubauten haben sich hinsichtlich Situierung, Gebäudeabmessung,	

Reglementstext *Kommentar*

Geschosszahl und Firstrichtung harmonisch ins Ortsbild einzufügen. Vom vorhandenen Gebäudeumriss resp. den Gebäudeabmessungen kann abgewichen werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildes liegt.

2 Um diese Abweichungen von Ersatz-Neubauten nachvollziehen zu können, sind die bestehenden Gebäude vor dem Abbruch zu vermessen und die Abmessungen und Umrisse in den Baugesuchsplänen für Ersatz-Neubauten darzustellen.

§11.4 Baubereich für bauliche Erweiterungen

1 Für bauliche Erweiterungen ist das Gebäudeprofil des Bestandbaus massgebend. Sie sind an den Bestandbaus anzubauen.

2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Anbauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone Rücksicht zu nehmen.

§11.5 Baubereich für Neubauten

1 Für Neubauten in diesem Baubereich gelten folgende Vorschriften.

Vollgeschosszahl	2
Wohnungszahl pro Baukörper	frei
Maximale Bruttogeschossfläche	250 m^2
Fassadenhöhe	6.0 m
Gebäudehöhe	12.5 m

2 Bei der kubischen Gestaltung und Situierung der Bauten ist besonders auf die traditionellen Strukturen der Kernzone und die Sicht auf das Viadukt Rücksicht zu nehmen.

Reglementstext *Kommentar*

§ 12 Dächer in der Kernzone

Die Dachlandschaft des Dorfkerns bildet ein wesentliches Merkmal des charakteristischen Erscheinungsbildes und ist daher in ihrer Grundstruktur zu bewahren. Durch vermehrte Nutzung der Dachräume und die damit verbundene Belichtung ist die Dachlandschaft starken Veränderungen ausgesetzt.

§12.1 Dachgestaltung

1 In der Kernzone sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 48° gestattet. Die Dächer sind mit matten, nicht engobierten Tonziegeln in naturroter oder in besonderen Fällen in hellbrauner Farbe, einzudecken.

siehe Skizze Abbildung 4 in Anhang II

2 Bei Eckgebäuden, welche den Abschluss einer Reihe bilden, sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen.

3 Für Klein- und Anbauten sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und andere Bedachungsmaterialien zulässig.

4 An der Giebelseite sind grössere Dachüberstände als 25 cm unzulässig.

§12.2 Bauteile auf dem Dach

1 Alle Bauteile an und auf dem Dach sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild ergeben und mit der darunterliegenden Fassade harmonieren. Es sind feingliedrige Konstruktionen zu wählen.

2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Bei bestehenden Bauten sind Dachaufbauten auch bei kleineren Dachneigungen möglich, wenn eine architektonisch befriedigende Lösung vorliegt.

	Reglementstext	*Kommentar*
3	Pro Dachfläche sind jeweils nur zwei Arten von Bauteilen zugelassen. Kamine, Lüftungsrohre u.ä. sind davon ausgenommen.	
4	Dachaufbauten mit Giebeldach sind hochrechteckig zu erstellen.	
5	Eingeschnittene Dachterrassen sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig und mit Dächern zu versehen.	
6	Dachflächenfenster sind auf einer Ebene einzubauen und in die Dachhaut zu integrieren. Die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten auf ein und derselben Dachfläche ist zulässig, wenn die Dachflächenfenster in der oberen Dachhälfte realisiert werden, eine ästhetisch befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird und diese Lösung besser ist als die Kombination von Dachaufbauten in der oberen und unteren Dachhälfte.	*«Auf einer Ebene» bedeutet, dass die Dachflächenfenster auf der gleichen horizontalen Linie auf der Dachfläche einzubauen sind.*
7	Bei einer durchgehenden Dachfläche über einer klar gegliederten Fassade mit Wohn- und Ökonomieteil ist die Kombination von Dachflächenfenstern mit anderen Dachaufbauten ebenfalls zulässig. Es sind grundsätzlich hochrechteckige Lukarnen zu realisieren. Für Ökonomieteile sind auch liegende Lukarnen zulässig.	

§12.3 Massvorschriften für Dachaufbauten

1 Für die einzelnen Bauteile gelten folgende Maximalmasse.

Stehende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Frontfläche 1.8 m^2
Liegende Lukarnen in der unteren Dachfläche	Maximalhöhe 1.15 m Maximalbreite 50 % der Gebäudelänge
Dachaufbauten in der oberen Dachhälfte	Frontfläche 0.5 m²
überdeckte Dacheinschnitte	Frontfläche 3.6 m²
Glasziegelgruppen	Lichtfläche 0.4 m²

Reglementstext		*Kommentar*
Dachflächenfenster	Lichtfläche 0.36 m² Maximalbreite 0.6 m	
Gesamtflächen für Dachflächenfenster und Glasziegelgruppen	Lichtfläche 2 % der zugehörigen Dachfläche	

2 Die Bemessung der Frontflächen erfolgt an den äussersten Bauteilen der Dachaufbauten.

§ 13 Freiräume in der Kernzone

1 Die Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleiches und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen. Grossformatiges Mauerwerk (Zyklopenmauerwerk und Blockwurf) und Steingabionen sind für Stützmauern nicht gestattet.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

§13.1 Vorplatzbereich

1 Mögliche Nutzungsarten sind: Gärten und Grünanlagen, private Parkierungsplätze etc. Dauernde Lagerung von zweckfremden Gütern ist nicht gestattet.

2 Der Vorplatzbereich ist von festen Bauten aller Art freizuhalten. Ausgenommen sind Unterstände für Velos, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

3 Die Vorplätze sind ortsüblich zu gestalten. Empfohlen werden wasserdurchlässige Beläge wie: Mergel, Schotterrasen und dergleichen. Ortsuntypische Materialien wie Verbundsteine und Pflastersteine aus Beton sind nicht zulässig. Ein Grossteil der Fläche der Vorplätze ist als Grünfläche auszuweisen. Bestehende Vorgärten sind möglichst zu erhalten.

4 Einfriedigungen und Geländer dürfen die Höhe von 0.9 m ab fertigem Niveau nicht überschreiten. Sie sind in ortstypischer Art auszuführen (Eisenstäbe, Staketen, Sockelmauern).

Die Vorplätze umfassen das durch Gärten, Abstellplätze und Fussgängerbereiche belegte Areal zwischen den Hausfronten und der Strasse. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil des Strassenraums. Aufgrund der grossen Bedeutung enthalten die Zonenvorschriften nun entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen.

Änderungen: Neu sind Veloabstellplätze im Vorplatzbereich möglich, jedoch nur bei guter Gestaltung.

Reglementstext	*Kommentar*

§13.2 Hofstattbereich

1 Der Hofstattbereich bildet als Grüngürtel einen wesentlichen Bestandteil des Dorfkerns. Er ist in diesem Charakter zu erhalten und darf durch die zugelassene bauliche Nutzung nicht zerstört werden.

Die Hofstattbereiche sind ebenfalls wichtige Elemente des Dorfkerns, welche einer sorgfältigen Nutzung und ansprechenden Gestaltung bedürfen.

2 Im Hofstattbereich sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
- → Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
- → Gewächshäuser
- → Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen

3 Freistehende Garagen sind zulässig, wenn eine ortsbildverträgliche Lösung vorliegt.

4 Nicht zugelassen sind Schwimmbecken.

5 Maximal 5 % des Hofstattbereiches können durch in Abs. 2 zugelassenen Bauten und Einrichtungen überbaut werden. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m^2, einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.

6 In der Hofstatt festgelegte Baubereiche können im Rahmen ihrer definierten Nutzung zusätzlich überbaut werden.

§13.3 übrige Aussenräume

1 Die übrigen Aussenräume sind ortstypisch und im Sinne der überlieferten räumlichen Gliederung zu gestalten. Soweit nicht die Interessen des Ortsbildes entgegenstehen, ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes eine naturnahe Bepflanzung mit standortgerechten und möglichst einheimischen Arten zu wählen. Die Pflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zugelassen.

Die Bepflanzung hat sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu richten.

2 In den übrigen aussenräumen sind folgende Bauten und Einrichtungen zugelassen:
- → Garagen, Schöpfe, Abstellplätze
- → Gewächshäuser

Reglementstext *Kommentar*

→ Garteneinrichtungen wie Brunnen, Aussen-Cheminées und dergleichen

3 Es ist eine maximale Bebauung von 5 % der übrigen Aussenräume zulässig. Die Kleinbauten sind als eingeschossige Bauten mit einer max. Grundfläche von 20 m^2, einer minimalen Dachneigung von 10° und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.5 m auszuführen.

§13.4 Garagenrampen

1 Zufahrtsrampen zu unterirdischen Einstellhallen sind so zu gestalten, dass sie das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Im Strassenbild sichtbare Garagenrampen sind nicht zulässig.

§13.5 Antennen und Parabolspiegel

1 Antennen und Parabolspiegel sind unauffällig an der Fassade oder auf dem Boden zu montieren. Sie dürfen auch auf dem Dach montiert werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird und wenn keine andere Möglichkeit besteht.

§13.6 erhaltenswerter Brunnen

1 Der im Plan bezeichnete Brunnen ist geschützt und an Ort und Stelle zu belassen. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Ist eine Versetzung unumgänglich, so hat der Gemeinderat über einen geeigneten Ersatzstandort zu befinden.

§ 14 Baugesuche in der Kernzone

1 Dem Baugesuch ist bei Neu- und Ersatzbauten ein Nachweis zur Umgebungsgestaltung (Umgebungsplan) beizulegen.

2 Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten (Ansichten

Reglementstext	*Kommentar*
der angrenzenden Bauten, Detailpläne, Beschreibungen, Modelle, Farb- und Materialmuster, etc.) beantragen.	*Der Umgebungsplan entspricht dem Baugesuchsplan für den Frei- bzw. Umgebungsraum im Rahmen von Neu- und Umbauten bzw. bei einer Um- oder Neugestaltung der baulichen Umgebung. Für Baugesuche, welche ausschliesslich Innenausbauten von Gebäuden betreffen, entfällt die Erstellung eines Umgebungsplanes.* *Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere folgende Angaben:* → *Das gewachsene und das neu gestaltete Terrain inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke im Parzellengrenzbereich.* → *Die wichtigsten Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.).* → *Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungssicherungen, Stützmauern, Grünflächen und Bepflanzungen.* → *Belagsarten der Wege und Plätze inkl. Neigungsverhältnisse der Vorplätze und Zufahrten.* → *Spielplätze, Kompostierstellen, Abfallsammelstellen, Abstellräume für Velos und Mofas etc. bei Mehrfamilienhäusern.* → *Massnahmen des ökologischen Ausgleiches.*

Reglementstext *Kommentar*

E. Gewerbezonen

§ 15 Maximale Nutzungsmasse in den G-Zonen

§15.1 Zulässige Nutzungen in den G-Zonen

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 23 Abs. 1 RBG.

Gewerbezonen umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.

§15.2 Hauptbauten

1 In den Gewerbezonen gelten folgende Nutzungsmasse:

Zone	G1	G2	G3
max. Vollgeschosszahl	frei innerhalb Gebäudeprofil		
max. Gebäudehöhe	9.5 m	13.0 m	9.5 m
max. Fassadenhöhe	frei	frei	frei
max. Gebäudelänge	frei	frei	frei
min. Grünziffer	10 %	10 %	10 %

§15.3 Dächer

1 In der G1 sind nur Satteldächer zulässig.

2 In der G2 und G3 ist die Dachform frei.

3 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Glasdächer, Flächen unter Solaranlagen und begehbare Dachflächen (z.B. Terrassen). Ebenfalls ausgenommen sind Flachdächer mit weniger als 15 m^2.

Reglementstext *Kommentar*

§15.4 Einzelne höhere Bauteile

1 Einzelne höhere Bauten und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unentbehrlich sind, können vom Gemeinderat gestattet werden, wenn dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interssen verletzt werden. Diese Bauteile müssen gegenüber den Fassaden deutlich zurückversetzt werden.

§15.5 Verhältnis zu Wohnbauten

1 Grenzt eine Wohnzone (W-, WG- oder Kernzone) an eine Gewerbezone, so darf in der Gewerbezone bis auf eine Tiefe von 15.0 m ab Zonengrenze nicht höher gebaut werden, als es das Gebäudeprofil der angrenzenden Wohnzone zulässt.

Reglementstext *Kommentar*

F. Übrige Zonen und Objekte

§ 16 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 24 RBG.

In Ergänzung zum genannten Gesetzesparagraphen verpflichtet sich die Gemeinde, Freiflächen innerhalb dieser Zonen ökologisch zu gestalten und damit vorbildlich zu handeln.

[1] Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:
a. die Gemeinwesen;
b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

[2] Zusätzlich sind in beschränktem Umfange andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

2 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen ist im Zonenplan Siedlung festgelegt.

3 Die Freiflächen sind ökologisch sinnvoll zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die unbebauten Bodenflächen sollen - soweit sinnvoll - unversiegelt bleiben.

4 In der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «betreutes Alterswohnen» gilt:

a. Es sind ausschliesslich Bauvorhaben für «betreutes Alterswohnen» zulässig.
b. Bauvorhaben für «betreutes Alterswohnen» müssen über folgende Räumlichkeiten und entsprechender Infrastruktur verfügen:
   i. Räumlichkeiten für Spitex, Arzt- und Invensivpflege;
   ii. Räumlichkeiten zur Gesundheitsprävention (Therapie, Fitness und dergleichen);
   iii. Gemeinschaftsräumlichkeiten
c. Die Wohnungen sind ausschliesslich Personen ab 60 Jahren oder Personen mit ausgewiesenem Betreuungsbedarf vorbehalten. Davon ausgenommen

Reglementstext *Kommentar*

ist ein nachgewiesener Wohnraumbedarf für standortgebundenes Betriebspersonal. Die Bereitstellung der Wohnungen erfolgt im Mietverhältnis. Ein Verkauf von Wohnungen ist nicht zulässig. Die Bewerbung um eine Alterswohnung darf nicht eingeschränkt werden.

d. Die allgemein zugänglichen Räumlichkeiten (Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Gesundheitspräventionsräume, Behnalungsräume, Erschliessungen im Gebäudeinneren sowie im Aussenraum etc.) sind gemäss den entsprechnden Normen barrierefrei und altersgerecht zu erstellen.

Für Bauten gelten die Nutzungsmasse der angrenzenden Wohnzone W2

5 In der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung «Freihaltebereich» gilt:

a. Die Zone dient der Freihaltung des Sichtfeldes auf das Eisenbahnviadukt und ist von Bauten jeglicher Art freizuhalten.
b. Landwirtschaftliche Nutzungen, welche dem Zonenzweck nicht widersprechen, sind zulässig.

§ 17 Uferschutzzonen

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 13 RBV.

[1] Uferschutzzonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Weitere gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Gewässern und ihrem Begleitlebensraum befinden sich in der Gewässerschutz-, Naturschutz-, Landwirtschaftsgesetzgebung etc.

2 Die Uferschutzzonen sind in ihrer Natürlichkeit zu erhalten oder zu verbessern, ihre Uferpartien sind in ihrem Bestand und Umfang zu erhalten. Die bestehende naturnahe Vegetation und Bestockung sind geschützt; sie dürfen weder abgeholzt noch gerodet werden. Vorbehalten bleiben Massnahmen für Pflege und Unterhalt der Ufergehölze (z.B. Auslichten) sowie der begleitenden Vegetation (z.B. Mähen) zugunsten einer hohen Artenvielfalt.

3 Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Brücken erstellt werden.

Reglementstext	*Kommentar*

Bauten aller Art, Garten- und Erschliessungsanlagen, Kompostierungsanlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen sowie Einzäunungen sind nicht zulässig.

4 Hartverbauungen sind nach Möglichkeit im Rahmen des Unterhalts sukzessive zu entfernen und durch Uferbefestigungen unter Einhaltung der Hochwassersicherheit mit ingenieurbiologischen Massnahmen zu ersetzen. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer optimalen Wirkung für den Biotopverbund weiter zu entwicklen.

5 Bei fehlenden oder ungenügenden Ufervegetation im Bereich offener Gewässer ist eine Ergänzung mit Pflanzen gemäss Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung nach Absprache mit dem Gemeinderat durch den Grundeigentümer vorzunehmen. Die Anpflanzung und Verbreitung invasiver Neophyten ist aktiv zu verhindern.

6 Für die Berechnung der baulichen Nutzung darf der innerhalb der überlagernden Uferschutzzone liegende Parzellenanteil miteinbezogen werden. Ist ein Parzellenteil innerhalb der Uferschutzzone der Öffentlichkeit abgetreten worden, so darf dieser ebenfalls in die Berechnung der Überbauungsziffer des angrenzenden Baulandes miteinbezogen werden, wenn dies im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

§ 18 Grünzonen

1 Für die zulässige Nutzung gilt § 27 RBG.

Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Bio-topverbund.

2 Alle Massnahmen, die dem Zweck dieser Zonen widersprechen, sind untersagt. Nutzung, Pflege und Unterhalt der Grünzonen haben naturnah, im Sinne des ökologischen Ausgleichs, zu erfolgen.

Reglementstext *Kommentar*

§ 19 Gefahrenzonen

§19.1 Allgemeine Bestimmungen

1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen (RBG § 30).

2 In Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, gilt grundsätzlich ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. In weitgehend überbauten Bauzonen, die mit einer Gefahrenzone erheblicher Gefährdung überlagert sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag der Bauherrschaft und nach Stellungnahme der zuständigen Fachstelle sowie der Gemeinde Ausnahme von den Schutzmassnahmen beim Erteilen der Baubewilligung zulassen.

3 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

4 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

§19.2 Gefahrenzone Überschwemmung

1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

2 Die massgebenden Schutzhöhen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre).

Reglementstext	*Kommentar*
3 Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.	
4 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.	
5 Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ 100 bis HQ 300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann.	

§19.3 Gefahrenzone Rutschung

1 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch die Art der möglichen Rutschereignisse und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.	
2 Die Ver- und Entsorgungsleitungen zum Gebäude sind so auszubilden, dass sie der Art der möglichen Rutschereignisse unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe ohne Leck standhalten.	
3 Die massgebenden Einwirkungen der Rutschgefahr sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.	

§19.4 Gefahrenzone Steinschlag

1 Die der Steinschlaggefährdung zugewandten Seiten von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Steinschlagereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden.	

Reglementstext *Kommentar*

2 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute die auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Einwirkung (Translations- und Rotationsenergie) zu definieren, die sich an Steinschlagereignissen mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

3 Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, wie Wohn- und Schlafräume, sind in der Regel auf den der Steinschlaggefährdung abgewandten Seiten des Gebäudes anzuordnen. Ebenso sind Nutzungen, um das Gebäude so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet.

4 Bei Neubauten sind auf dem Grundstück Steinschlaggefahr mindernde Massnahmen wie Geländeterrassen, steile Geländeabsätze, stabile Mauern und dergleichen vorzusehen.

§ 20 Archäologische Schutzzonen

1 Für achäologische Schutzzonen gilt § 19 RBV.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten.

2 Im Zonenplan Siedlung ist die folgenden Archäologische Schutzzonen festgelegt:

→ Pfarrkirche St. Georg

3 Vor Bodeneingriffen, welche über das bisher übliche Mass der Bewirtschaftung hinausgehen (z.B. Abgrabungen), ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Reglementstext *Kommentar*

§ 21 Aussichtsschutzzone

1 Die Aussichtsschutzzone bezweckt die Freihaltung und Wahrung von landschaftlich besonders reizvollen Aussichtsmöglichkeiten. Von der im Zonenplan Siedlung markierten Lage der Aussichtsschutzzone aus sind Bauten, Anlagen und Bepflanzung höhenmässig soweit zu begrenzen, dass die Sicht auf den Ortskern mit dem nördlichem Baugebiet bis zum Bahnhof, sowie auf das Eisenbahnviadukt gewährleistet bleibt.

Mit dieser Bestimmung wird erreicht, dass an einzelnen Orten entlang des Fuss- und Wanderweges die Sicht auf den attraktiven Ortsteil vollumfänglich frei bleibt.

2 Das Sichtfeld darf durch einzelne Gebäude und Bäume teilweise unterbrochen werden. Es sind jedoch genügend grosse Durchblicke für den oben beschriebenen Gesamtausblick dauernd freizuhalten.

§ 22 Mobilfunkanlagen

1 Für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten:

1. Priorität: Zone für öffentliche Werke und Anlagen und Gewerbezone G2
2. Priorität: Gewerbezone G1 oder G3
3. Priorität: Wohn- und Wohn-/Geschäftszonen

2 In den übrigen Bauzonen sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist oder sinnvoll ist.

3 Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

4 Die Gemeinde kann von den Mobilfunkbetreibern verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte vorgeschlagen werden.

5 Standorte für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten können bezüglich der Einordnung von einer Fachperson begutachtet werden.

Reglementstext *Kommentar*

§ 23 Geschützte Naturobjekte

1 Die geschützten Naturobjekte bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von ökologisch, wissenschaftlich, ästhetisch oder kulturell besonders wertvollen Strukturen, den Schutz und die Förderung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Sicherung ihrer Lebensräume.

2 Für die geschützten Naturobjekte gilt:

a. Ihr Bestand, ihr Wert und ihre Wirkung dürfen nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.
b. Es dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die den Schutzzielen widersprechen.
c. Nicht zulässig sind innerhalb der Objekte Bauten, Anlagen, Bodenbefestigungen, Terrainveränderungen, Lagerplätze, Materialablagerungen sowie standortfremde Bepflanzungen.
d. Das Pflügen, Düngen und Ausbringen von Bioziden ist verboten.

3 Im Anhang III sind für die geschützten Naturobjekte, die Schutzziele und die spezifischen Schutz- und Pflegevorgaben verbindlich festgelegt.

§ 24 erhaltenswerte Bäume

1 Diese Bäume sind sachgemäss zu pflegen und dürfen ohne zwingenden Grund nicht entfernt werden. Sollte ein solcher Baum krankheitshalber gefällt werden müssen, so ist an Ort und Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen. Vor dem Fällen besteht eine Meldepflicht beim Gemeinderat. Dieser hat über die Ersatzbepflanzung zu befinden.

Reglementstext	*Kommentar*

§ 25 Schutzbepflanzung

1	Die im Zonenplan festgelegte Schutzbepflanzung ist in Verbindung mit Nutzungsänderungen, Neu-, Um- und Anbauten zu realisieren. Hierzu ist ein bewilligungspflichtiger Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 erforderlich.	*Die Schutzbepflanzung dient in der Regel als optischer Immissionsschutz (z.B. optische Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber einer angrenzenden Wohnzone).*
2	Für die Bepflanzung sind Baum- und Straucharten gemäss der Artenliste des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung zu verwenden. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauernd zu erhalten.	*Entlang von Strassen kann die Schutzbepflanzung auch als Hochstammbaumreihe (Allee) mit einem Baumabstand von ca. 7.5 bis 10.0 Metern realisiert werden.*
3	Die Mindestbreite der Schutzbepflanzung beträgt zwei Meter. In Gewerbezonen gegenüber von angrenzenden Zonen mit Wohnnutzungen beträgt die Mindestbreite vier Meter. Im Bereich von Parkplätzen kann von der Mindestbreite abgewichen werden. Bei der Anordnung der Schutzbepflanzung sind betriebliche wie auch Aspekte der Verkehrssicherheit (z.B. Sichtweiten) zu berücksichtigen.	

§ 26 Hecken und Feldgehölze

1	Die im Zonenplan bezeichneten Hecken und Gehölze prägen bzw. verbessern zu einem wesentlichen Teil das Siedlungsbild und haben als ökologische Vernetzungselemente für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.
2	Die ausgeschiedenen Objekte sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. durch die öffentliche Hand zu ergänzen und zu pflegen.
3	Die Pflege (auslichten und zurückschneiden) soll periodisch alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise erfolgen. Dabei ist die Vielfalt an standortgerechten Baum- und Straucharten zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden. Der Gemeinderat kann ergänzende Richtlinien erlassen.

Reglementstext *Kommentar*

§ 27 Reklamen

1 Reklamen müssen mit dem jeweiligen Baukörper und der Fassade harmonieren. Sie dürfen das Orts- und Strassenbild nicht stören.

2 Alle dauernden Reklamen, mit Ausnahme von Türschildern und kleineren Hinweistafeln bis zu einer Grösse von 0.2 m², sind bewilligungspflichtig.

Reglementstext *Kommentar*

G. Definition und Berechnungsarten

§ 28 Überbauungsziffer

1 Für die Überbauungsziffer gilt § 47 IVHB RBV:

[1] Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche : anrechenbare Grundstücksfläche (ÜZ = aGbF : aGSF).
[2] Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

§ 29 Bruttogeschossfläche

1 Für die Bruttogeschossfläche gilt § 49 IVHB RBV:

[2] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

[3] Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

siehe Skizze Abbildung 5 in Anhang II

Die Einhaltung der Bruttogeschossfläche muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachgewiesen werden. Entsprechende Berechnung ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen.

Lufträume ohne Nutzung werden nicht der BGFH angerechnet. Galerien, welche in den Luftraum ragen hingegen schon.

Reglementstext	*Kommentar*
2 Mehrflächen von Aussenwandquerschnitten bis zu 20 cm von beheizten Räumen, welche sich durch die Wärmedämmung oder durch Anlagen zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energien ergeben und die mindestens den Minergie-, den MuKEn-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen.	*In Anlehnung an Art. 45 Abs. 4 EnG (Bundesgesetz).*

§ 30 Grünziffer

1 Die Grünziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

2 Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und / oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

3 Flächen auf unterirdischen Bauten, die mit einer Bodenschicht von mindestens 25 cm Dicke überdeckt und bepflanzt sind sowie naturnah gestaltete Wasserflächen zählen mit ihrer halben Fläche zur anrechenbaren Grünfläche.

4 Bestehende oder neu zu pflanzende kronenbildende Bäume werden mit 20 m^2 pro Baum zur Grünfläche gerechnet.

5 Die Grünflächen sind dauernd vor Überbauung sowie Versiegelung zu bewahren und fachgerecht zu unterhalten.

6 Auf bestehende, ökologisch besonders wertvolle Elemente (Bäume, Hecken, etc.) ist Rücksicht zu nehmen.

Zur Grünfläche werden zudem gezählt:

- → *Flächen mit Rasengittersteinen*
- → *Flächen unter überragenden Dachflächen bis 1 m ab Fassade, sofern sie die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllen*
- → *Landwirtschaftsflächen*

Abgetretene Landflächen (Kompetenzstreifen) werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet.

Flächen auf unterirdischen Bauten mit einer grossen Überdeckung können ausnahmsweise zur anrechenbaren Grünfläche gerechnet werden.

§ 31 Anrechenbare Grundstücksfläche

1 Für die anrechenbare Grundstücksfläche gilt § 46 IVHB RBV:

> [1] Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Parzellenflächen bzw. Parzellenteile im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung.

Reglementstext	*Kommentar*
2 Parzellenteile, die in einem geschützten Naturobjekt oder in der Uferschutzzone resp. im Gewässerraum liegen, können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden.	
3 Der Gemeinderat gestattet den Einbezug von für Strassen und Anlagen abgetretenem Land bei der Nutzungsberechnung, sofern dies bei der Landentschädigung berücksichtigt wurde.	
4 Bei der Berechnung der Grünziffer können an die öffentliche Hand abgetretene Landflächen von der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen werden, wenn die Nutzung beibehalten wird.	

§ 32 Vollgeschosse

1 Für die Vollgeschosse gilt § 52f IVHB RBV: [1] Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse. [2] Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.	*siehe Skizze Abbildung 6 in Anhang II*

§ 33 Untergeschosse

1 Für die Untergeschosse gilt § 52g IVHB RBV: [1] Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.	*siehe Skizze Abbildung 7 in Anhang II* *Die maximale Untergeschosshöhe wird an jeder Fassade gemessen, alle Messwerte addiert und durch die Anzahl Fassaden dividiert. Das Resultat darf 0.8 m nicht überschreiten.*
2 Das zulässige Mass beläuft sich auf 0.8 m.	

	Reglementstext	*Kommentar*
3	Die Länge einer Abgrabung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1.0 m tief sein.	*siehe Skizze Abbildung 3 in Anhang II*

§ 34 Dachgeschosse

1 Für Dachgeschosse gilt § 52h IVHB RBV: *siehe Skizze*

[1] Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass von 1,20 m nicht überschreiten.

Abbildung 8 **Dachgeschosse (§ 34**

in Anhang II

§ 35 Attikageschosse

1 Für Attikageschosse gilt § 522i IVHB RBV: *siehe Skizze*

[1] Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse.

Abbildung 9 ***Attikageschosse (§ 35)***

in Anhang II

2 Die Aufbaute darf maximal 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche umfassen. Sie kann bergseitig auf zwei Seiten bis zu 2/3 der Gebäudelänge fassadenbündig erstellt werden. An den übrigen Stellen ist gegenüber der Fassade ein Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten.

3 Durchbrochene Dachvorsprünge (Raster) und Dachvorsprünge bis 1.0 m, einzelne Stützen, etc. sind von dieser Regelung ausgenommen. Massive Brüstungen dürfen eine Höhe von 1.3 m ab Fassadenoberkante nicht überschreiten.

§ 36 Kniestockhöhe

1 Für die Kniestockhöhe gilt § 52d IVHB RBV: *siehe Skizze Abbildung 10 in Anhang II*

Reglementstext *Kommentar*

[1] Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

§ 37 Fassadenhöhe

1 Für die Fassadenhöhe gilt § 52j IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

[1] Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Die Oberkante der Dachkonstruktion ist bei Flachdächern die Oberkante der massiven Brüstung.

Allfällige Attikageschosse zählen nicht zur Fassadenhöhe.

2 Allfällige Attikageschosse dürfen die zulässige Fassadenhöhe um 3.0 m überragen.

3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Fassadenhöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 38 Fassadenflucht

1 Für die Fassadenflucht gilt § 53a IVHB RBV:

siehe Skizze

[1] Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Abbildung 12 ***Fassadenflucht und F***

in Anhang II.

Folgende Gebäudeteile dürfen gem. § 53 RBV die Fassadenflucht überragen:
a. Haupt- und Vordächer bis 1 m,
b. offene Balkone, sofern sie weniger als 1/3 der Gebäudelänge ausmachen, bis 1.00 m,
c. andere Bauteile bis 0.50 m

Reglementstext *Kommentar*

§ 39 Fassadenlinie

1 Für die Fassadenlinie gilt § 53b IVHB RBV:

siehe Skizze

[1] Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Abbildung 12 ***Fassadenflucht und F***

in Anhang II

§ 40 Projizierte Fassadenlinie

1 Für die projizierte Fassadenlinie gilt § 53c IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 13 in Anhang II

[1] Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

§ 41 Massgebendes Terrain

1 Für das massgebende Terrain gilt § 8 IVHB RBV:

[1] Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebendeTerrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

[2] Wurde das Terrain verändert, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt.

§ 42 Gebäudehöhe

1 Für die Gebäudehöhe gilt § 52c IVHB RBV:

Reglementstext

Kommentar

[1] Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

siehe Skizze Abbildung 11 in Anhang II

2 Bei Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Fassadenhöhe. Einseitig darf sie um maximal 1.0 m erhöht werden.

3 Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Gebäudehöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

§ 43 Gebäudelänge

1 Für die Gebäudelänge gilt § 52a IVHB RBV:

siehe Skizze

[1] Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Abbildung 14 ***Gebäudelänge (§ 43)***

in Anhang II

§ 44 Klein- und Anbauten

1 Für Klein- und Anbauten gilt § 57 IVHB RBV:

siehe Skizze Abbildung 15 in Anhang II

[1] Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten.

[2] Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

Reglementstext *Kommentar*

H. Allgemeine Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften

§ 45 Eingliederung der Bauten in die Umgebung

1 Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Massnahmen wie:

→ Stellung, Firstrichtung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse
→ Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung
→ Materialwahl und Farbgebung
→ Terrain- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung

§ 46 Umgebungsgestaltung

1 Private und insbesondere öffentliche Freiräume sollen ökologisch sinnvoll gestaltet werden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Bäume und Sträucher zu wählen. Das Pflanzen von invasiven Neophyten (z.B. Kirschlorbeer, Goldrute) ist nicht zulässig.

Die Bepflanzung soll sich nach der Artenlisten des Ebenrain-Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung richten.

Ruderalflächen sind Standorte mit steinigem, humusarmem Untergrund wie z.B. Kies- und Mergelplätze, auf welchen die Entstehung einer Vege-tation möglich ist.

2 Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

3 Unbebaute Bodenflächen sind möglichst wasserdurchlässig auszugestalten.

4 Die Verlgung von Gartenfolien und -Vliesen ist nicht zulässig.

§ 47 Kleintierfallen

1 Kleintierfallen sind zu vermeiden. Dazu zählen unter anderem die Sicherung von Licht- und Belüftungsschächten sowie von Treppenabgängen.

Reglementstext *Kommentar*

§ 48 Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauung

§47.1 Quartierplanungen

1 Für Quartierplanungen gilt §37 Abs. 1 und §40 Abs. 1 RBG:

> [1] Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

> [1] Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

2 Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich in jeder Bauzone möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Er kann die Erstellung von Quartierplänen verlangen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.

Die nebenstehenden Kriterien sollen die wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich gute Qualität einer Überbauung sicherstellen.

3 Die Quartierplanfläche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat möglich.

4 Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur so weit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird.

5 Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

- → Die haushälterische Nutzung des Bodens,
- → die Wohnqualität,
- → die Einpassung in die Nachbarschaft,
- → das Orts- und Landschaftsbild,
- → die Verkehrs- und Fusswegerschliessung,
- → die Parkierungsanordnung,

Reglementstext	*Kommentar*
→ die Lärmimmissionen, → Wohnraum für Alterswohnungen, → die zentrale Wärmeerzeugung, → die Entsorgung (Abfallsammelstellen und Kompostierplätze), → den Freiflächen und Kinderspielplätzen → die Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich.	
6 Quartierplanungen sind frühzeitig durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes.	*Die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen ist möglichst bereits auf der Stufe Projektstudie oder Vorprojekt miteinzubeziehen.*

§47.2 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan

1 In den W- und WG-Zonen kann der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie der Überbauungsziffer, der Fassaden- und Gebäudehöhe sowie der Dachgestaltung gestatten, wenn Grundstücksflächen von zusammen mindestens 2'000 m^2 nach einem einheitlichen Plan überbaut werden.	*Mit diesem einfachen aber wirkungsvol-len und attraktiven Planungsinstrument wird im Sinne der Zielsetzungen der Zonenvorschriften-Revision, die Lücke zwischen der zonenmässigen Bebauung und der Überbauung nach Quartierplan geschlossen.*
2 Der Plan legt die Situierung, kubische Erscheinung, Dachform, Material- und Farbwahl der Überbauung sowie die Umgebungsgestaltung, Parkierung und interne Erschliessung fest.	

Reglementstext	*Kommentar*

3 Folgende maximalerte sind möglich:

Zonen	W2	W3	WG2	WG3
Überbauungsziffer	30 %	28 %	30 %	30 %
Gebäudelänge	35.0 m	35.0 m	35.0 m	35.0 m
Gebäudehöhe	12.2 m	15.5 m	12.2 m	14.2 m

4 In Abs. 3 festgelegte Maximalmassedürfen nur für siedlungsgestalterisch und wohnhygienisch gute Projekte gewährt werden.

Die Fachkommission für Arealüberbau-ung prüft die wohnhygienische, die architektonische und städtebauliche Qualität von bestehenden oder neuen Gesamtüberbauungen (im Sinne von § 37 RBG).

5 Überbauungen nach einheitlichem Plan können auf Beschluss des Gemeinderates der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen zur Beurteilung vorgelegt werden.

§ 49 Lärmempfindlichkeitsstufen

1 Es gelten folgende Lärmempfindlichkeitsstufen. Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) richtet sich die Lärmempfindlichkeitsstufe nach der Zweckbestimmung:

Die Bestimmung ist neu und ersetzt den bis anhin geltenden, separaten Lärmempfindlichkeitsstufenplan.

LES II:

- → Wohnzone 2-geschossig W2
- → Wohnzone 3-geschossig W3
- → Wohn- und Geschäftszone WG2
- → Wohn- und Geschäftszone WG3
- → OeWA «Kirchareal, Friedhof»
- → OeWA «Friedhof»
- → OeWA «Pfarrhaus»
- → OeWA «Gemeindeverwaltung»
- → OeWA «Schule, Sportanlage, Verwaltung, öffentliche Sicherheit, Werkhof, Feuerwehrmagazin»
- → OeWA «betreutes Wohnen»

Reglementstext *Kommentar*

LES III:

→ Kernzone
→ OeWA «öffentlicher Platz, Sammelstelle, Parkierung»
→ Gewerbezone G1
→ Gewerbezone G2
→ Gewerbezone G3

§ 50 Vogelschutz

1 Verglasungen von Gebäuden, Wintergärten, Veloständern, Brüstungen, Lärmschutzwänden und ähnliches sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Vogelfalle werden.

siehe „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.

§ 51 Ausnahmebewilligungen

1 Der Gemeinderat kann im Einzelfall in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen bei der Bewilligungsbehörde Ausnahmen von den Vorschriften dieses Zonenreglements beantragen, sofern besondere Verhältnisse es rechtfertigen.

Dies gilt beispielsweise

→ bei den in diesem Reglement erwähnten Fällen
→ wenn die Anwendung dieser Vorschriften eine architektonisch oder in Bezug zum Ortsbild bessere oder vernünftigere Lösung verunmöglicht
→ für Massnahmen, die der Ausnützung vorhandener Nutzungsreserven dienen
→ für Massnahmen, welche dem Umweltschutz und der Energieeinsparung dienen
→ für Bauten, welche nach altem Baureglement erstellt wurden
→ für ausgesprochene Härtefälle

Ausnahmebewilligungen richten sich nach § 7 RBV.

Die Gewährung von Ausnahmen ist an klare Voraussetzungen gebunden um Willkürentscheide auszuschliessen.

Zu erwähnen ist die Möglichkeit für Ausnahmen bei der Nutzung bestehender Bauvolumen.

D. h. vorbestandene Bauten können mittels einer Ausnahmebewilligung ausgebaut werden, auch wenn die geltenden Ziffern bereits überschritten sind.

Reglementstext *Kommentar*

Die Bauherrschaft hat bei allfälligen Ausnahmeanträgen zuhanden des Gemeinderats die Nachweise des überwiegenden, öffentlichen Interesses an der Ausnahme gegenüber dem Privatinteresse, der gesetzlichen Grundlage sowie der Schaffung keines Präjudizes zu erbringen.

§ 52 Kompostier- und Sammelstellen

1 Das geordnete Aufstellen kommunaler Abfallsammelstellen für Glas, Metall, Papier, etc. ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

2 Die Errichtung von Quartierkompostieranlagen ist in allen Zonen an den hierfür geeigneten Stellen zulässig.

§ 53 Schlussbestimmungen

§52.1 Zuständigkeit

1 Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglementes. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften, insbesondere der Bedingungen bezüglich der Allgemeinen Einpassung (Abschnitt H), im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Bedingungen stellen.

Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen möglichst zu vermeiden, wird empfohlen, Absichten über bewilligungspflichtige Vorhaben sowie Um- und Neugestaltung der Umgebung bereits im Entwurfs- bzw. Skizzenstadium dem Gemeinderat zur Vorabklärung zu unterbreiten.

2 Die entsprechenden Weisungen und Verfügungen werden auf Antrag des Gemeinderates von der Baubewilligungsbehörde erlassen.

§52.2 Ergänzende Planungsgrundlagen

1 Der Gemeinderat kann weitere Richtlinien, Vollzugshilfen und Inventare erlassen. Diese dienen dem Gemeinderat

Reglementstext	*Kommentar*
bei der Beurteilung von Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen.	

§52.3 Fachberatung

1 Der Gemeinderat kann sich bei der Begutachtung von Baugesuchen durch unabhängige Fachleute beraten lassen.

2 Zur Beurteilung von Bauvorhaben im Dorfkern kann der Gemeinderat eine beratende Fachkommission einsetzen, die mehrheitlich aus auswärtigen unabhängigen Architektur- und Raumplanungsfachleuten zusammengesetzt ist. Der Gemeinderat stützt sich bei seinen Entscheiden auf die Empfehlungen der Kommission.

§52.4 Zuwiderhandlungen

1 Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Baugesetzes geahndet.

§52.5 Aufhebung des bisherigen Rechts

1 Alle Erlasse oder einzelne Bestimmungen davon, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Siedlung Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die bisherigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2002 inkl. den dazugehörenden Mutationen.

§52.6 Anpassung der Zonenvorschriften

1 Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese gesamthaft zu revidieren.

Das Raumplanungsgesetz verlangt, dass die Ortsplanungen regelmässig überprüft und bei geänderten Verhältnissen der neuen Situation angepasst werden. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre.

Reglementstext *Kommentar*

§52.7 Rechtskraft

1 Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Dorfkern, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: Die Gemeindepräsidentin

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planauflage

im Amtsblatt Nr. vom Leiterin Gemeindeverwaltung

Planauflage:

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

Anhang

Anhang I: Gesetzesgrundlagen

Liste der für Planung und Bauwesen wichtigen Gesetzesgrundlagen, Verordnungen und Gemeindeerlasse

Gesetzesgrundlagen Bund

FWG	Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege vom 4. Oktober 1985
LRV	Luftreinhalte-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 16. Dezember 1985
LSV	Lärmschutz-Verordnung zum Umweltschutzgesetz vom 15. Dezember 1986
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Verordnung über die Raumplanung vom 2. Oktober 1989
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
WaG	Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991
WaV	Verordnung zum WaG

Gesetzesgrundlagen Kanton

DHG	Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz vom 9. April 1992
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
KV	Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
NLG	Kantonales Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
USG (K)	Kantonales Umweltschutzgesetz vom 27. Februar 1991

Anhang II: Skizzen

Abbildung 1 **Dachaufbauten (§ 6.2)**

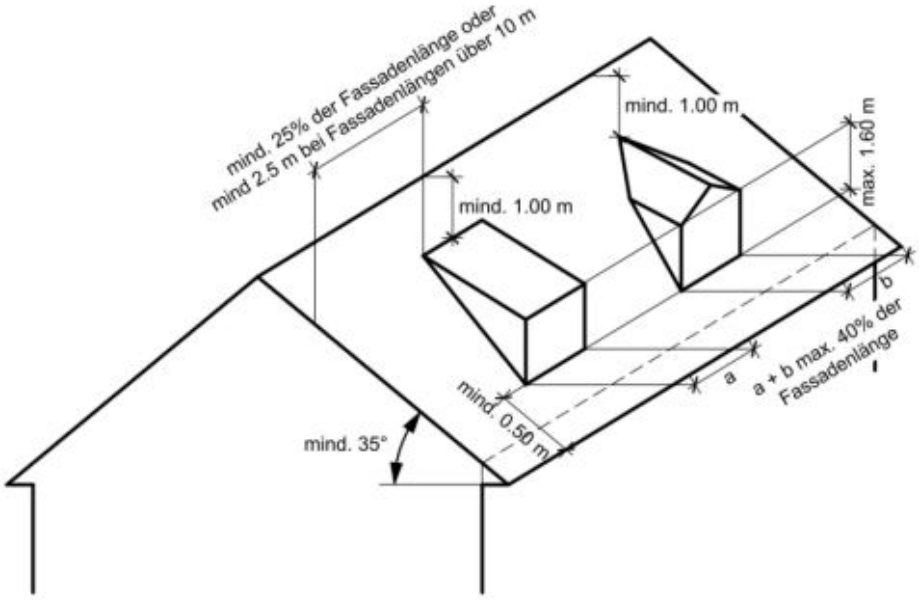
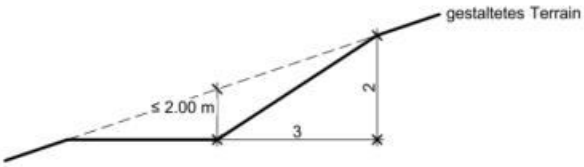
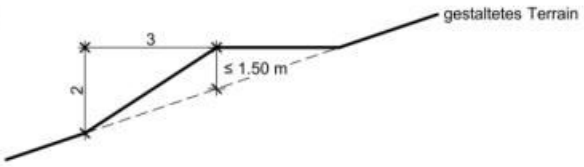


Abbildung 2 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.1)**



Abgrabungen



Aufschüttungen

Abbildung 3 **Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 7.2 und § 33)**

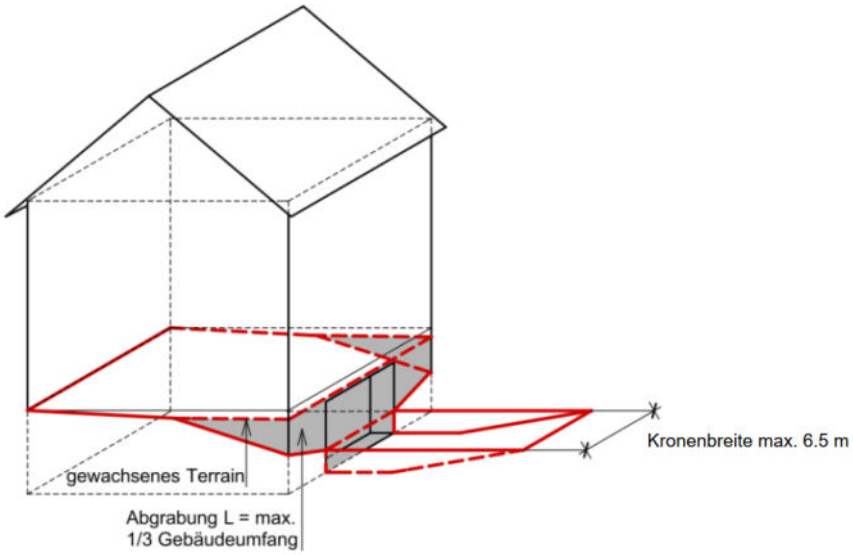


Abbildung 4 **Beispiele Dachgestaltung in der Kernzone (§ 12.1)**



Abbildung 5 **Bruttogeschossfläche (§ 29)**

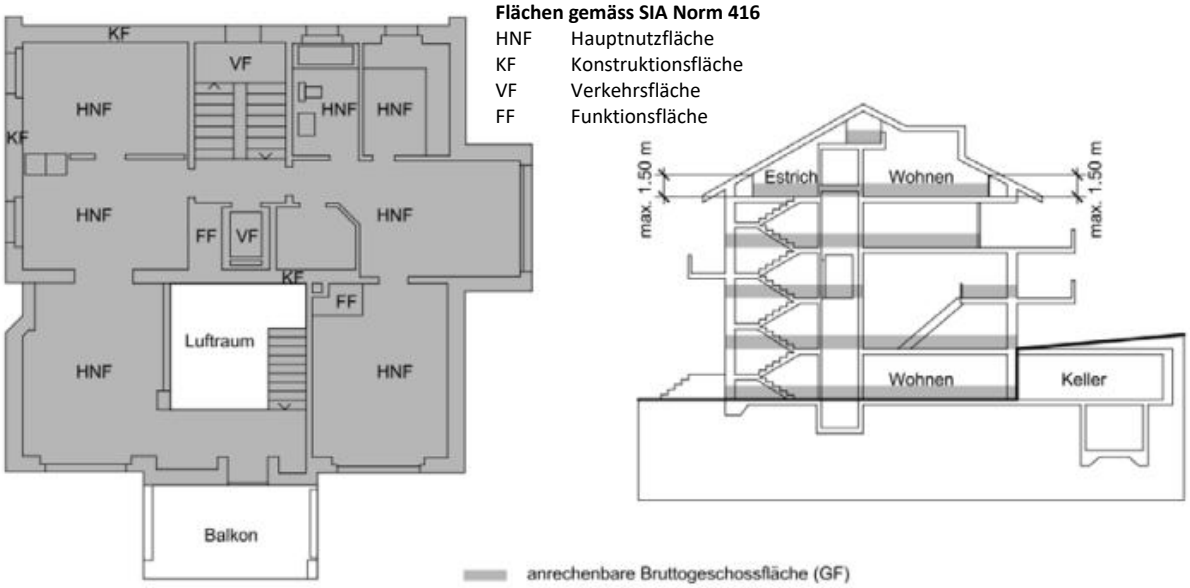


Abbildung 6 **Geschosse (§ 32)**

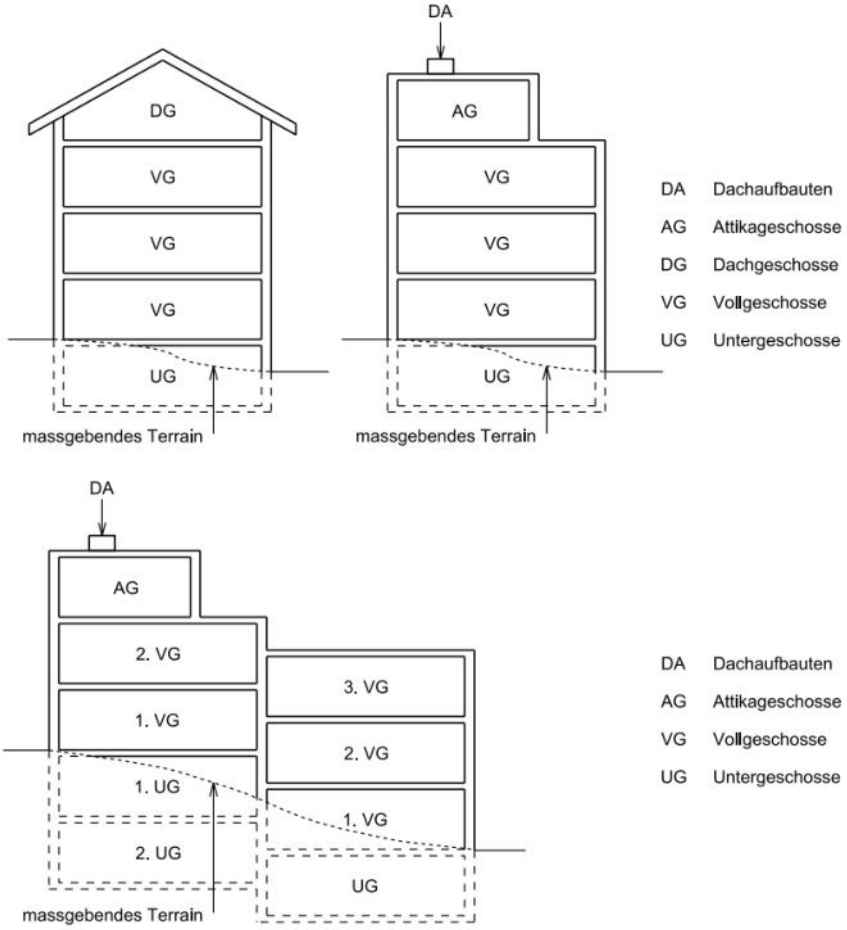


Abbildung 7 **Untergeschosse (§ 33)**

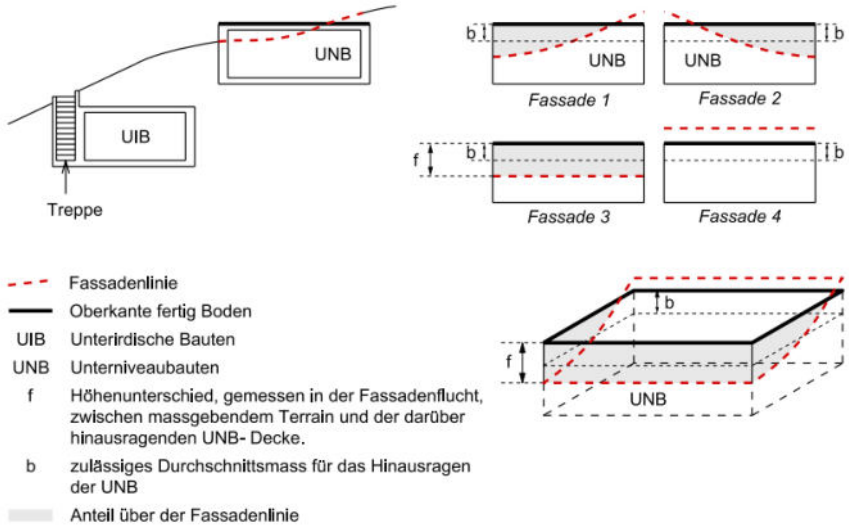
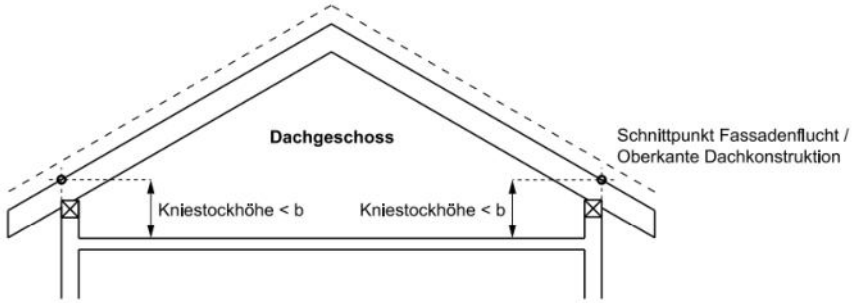
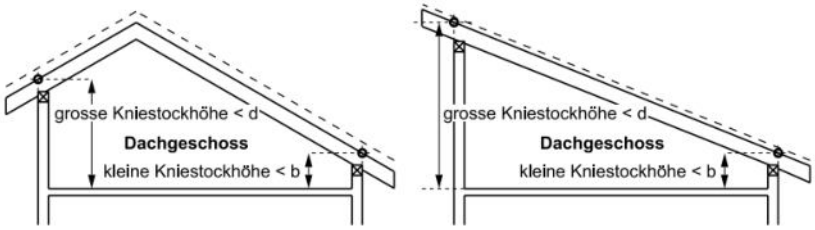


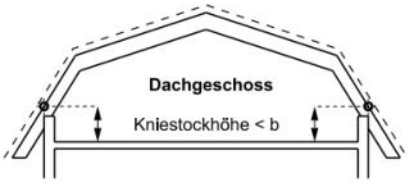
Abbildung 8 **Dachgeschosse (§ 34)**



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen
d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen

Abbildung 9 **Attikageschosse (§ 35)**

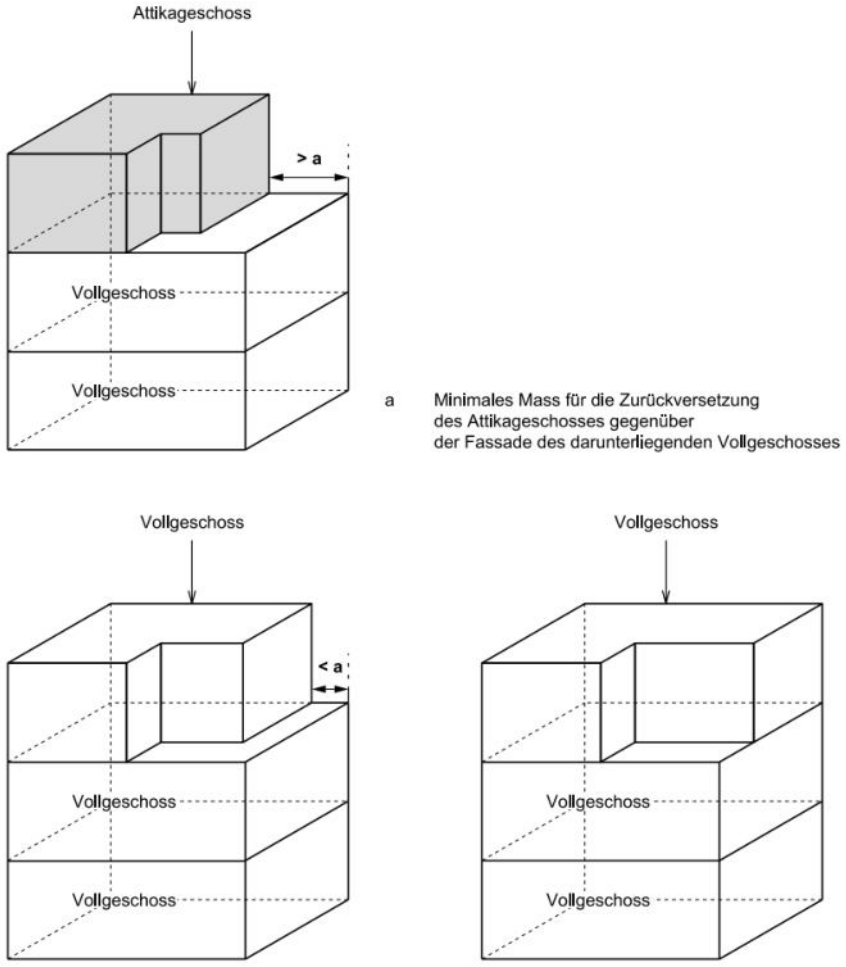


Abbildung 10 **Kniestockhöhe (§ 36)**

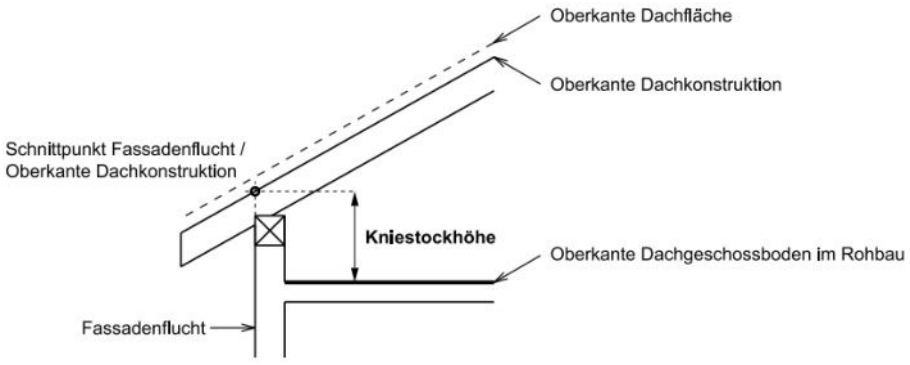


Abbildung 11 **Fassaden- und Gebäudehöhe (§ 36 und § 42)**

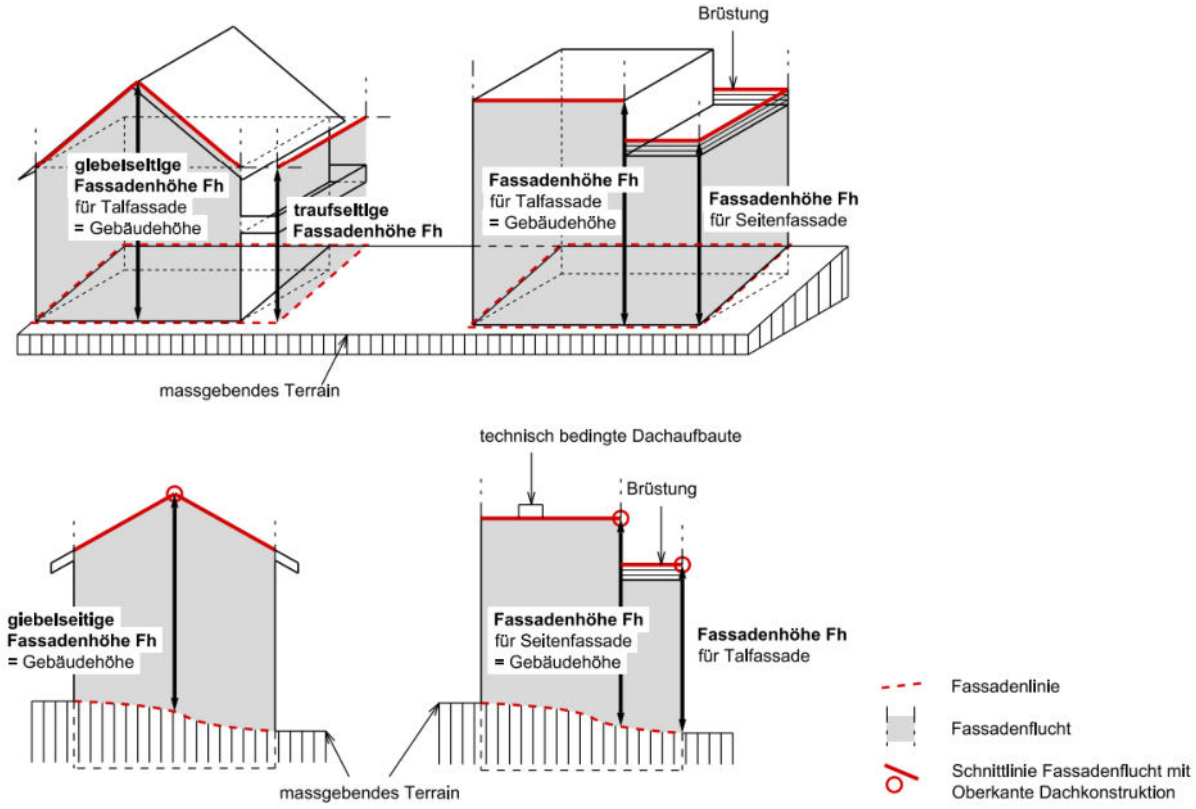


Abbildung 12 **Fassadenflucht und Fassadenlinie (§ 38 und § 39)**

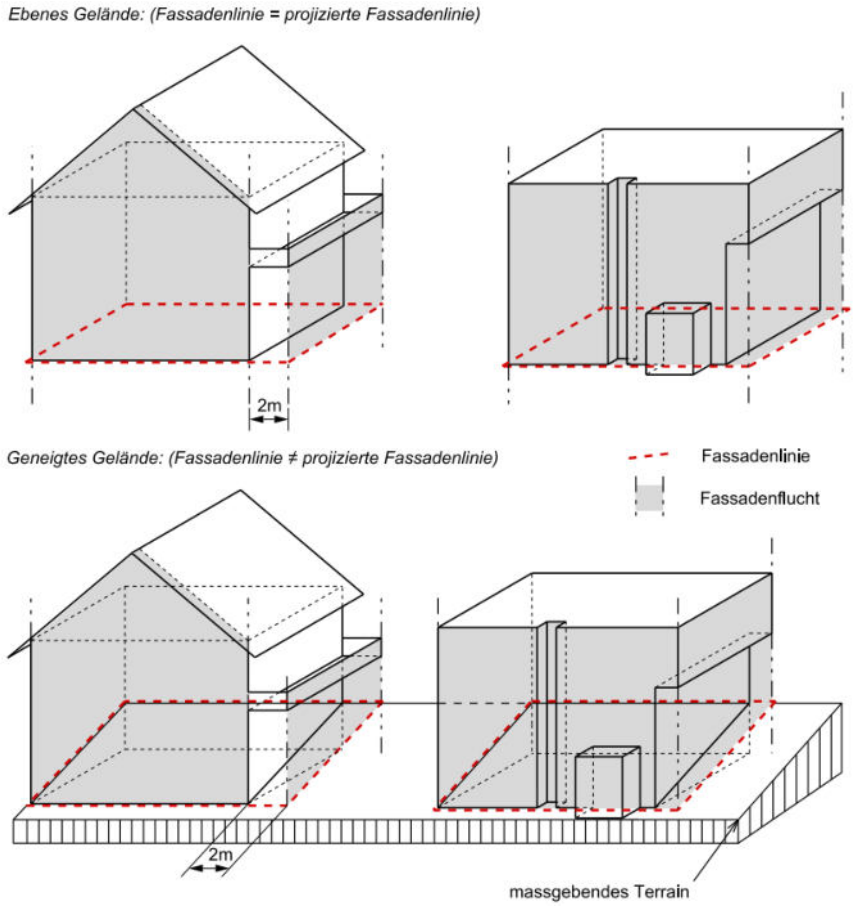


Abbildung 13 **Projizierte Fassadenlinie (§ 40)**

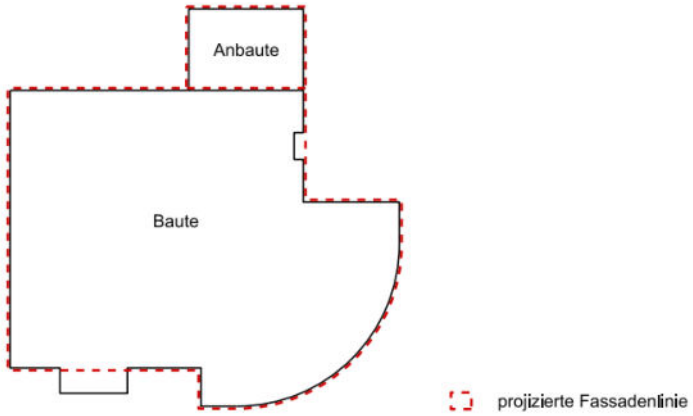


Abbildung 14 **Gebäudelänge (§ 43)**

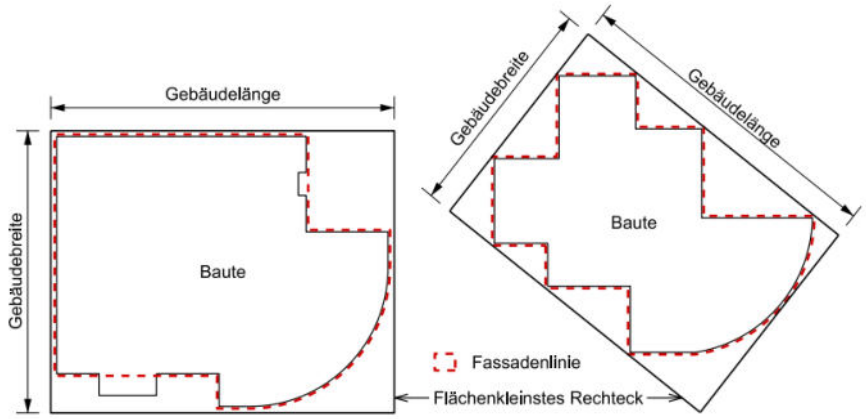
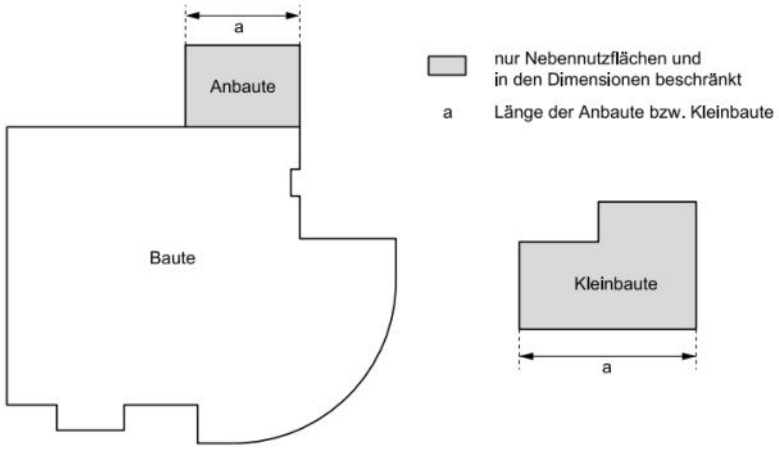


Abbildung 15 **Klein- und Anbauten (§ 44)**



Anhang III: Schutz- und Pflegebestimmungen zu den geschützten Naturobjekten

(Die Schutzziele sowie Schutz- und Pflegemassnahmen gelten als rechtsverbindlicher Bestandteil der Zonenplanung Siedlung)

ALLEE

Moosmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Al 1**

Beschreibung:	Baumallee aus fünf Berg-Ahornen. Die Bäume sind nicht gross, jedoch spielen sie eine wichtige Rolle, sowohl als Schattenspender als auch als Nistmöglichkeiten.
Bedeutung:	Bemerkenswert
Schutzziel:	Bäume erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen.

EINZELBAUM

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 1**

Beschreibung:	Zwei alte Sommerlinden beim Friedhof. Reich an Habitatstrukturen. Die Baumscheibe ist kiesig.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Baumscheibe begrünen.

Chillmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 2**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Beide tragen Nistkästen, die von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurden.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.

Chillmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 3**

Beschreibung:	Zwei Bergahorne bei der Schule. Sie sind nicht sehr alt/gross, bieten aber einige Nistmöglichkeiten. Mit einem Nistkasten, welcher

	von der Schule in Zusammenarbeit mit dem Werkhof angebracht wurde.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Nistkasten gelegentlich kontrollieren.

Risiholde Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 6**

Beschreibung:	Sehr grosse Linde, reich an Habitatstrukturen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Horai Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 7**

Beschreibung:	Eine alte Winter-Linde teilweise mit Efeu und Misteln bewachsen. Sie erfüllt eine Vernetzungsfunktion zum dahinter liegenden Wald. Bereits vorhanden im alten Naturinventar von 1987.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Grüenmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 8**

Beschreibung:	Grosse Robinie. Obwohl es sich um einen invasiven Neophyten handelt, ist diese Pflanze sehr gross und bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere sowie eine Nektarquelle für verschiedene Bestäuber.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen. Ausbreitung weiterer Robinien verhindern.

Chamber Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 9**

Beschreibung:	Grosser, alter Nussbaum bei einer extensiven Wiese. Er bietet Unterschlupf und Nistmöglichkeiten für verschiedene Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten

Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Moosmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 11**

Beschreibung:	Markanter Ahorn in einem privaten Garten, welcher Strukturhabitate für verschiedene Vögel und Kleintiere bietet.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 12**

Beschreibung:	Markante Sommerlinde auf einem Parkplatz, teilweise mit Efeu bewachsen. Die Baumscheibe ist sehr klein.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Evtl. Baumscheibe vergrössern und begrünen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 13**

Beschreibung:	Grosse, teilweise mit Efeu bewachsene Platane. Obwohl es sich nicht um eine einheimische Art handelt, ist sie aufgrund ihrer imposanten und reichhaltigen Struktur sehr wertvoll. Sie befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 14**

Beschreibung:	Obwohl der Tulpenbaum keine einheimische Art ist, ist dieser Baum aufgrund seiner reichhaltigen Strukturierung wertvoll. Er befindet sich in einem Garten mit mehreren alten Bäumen.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 15**

Beschreibung:	Alter Silber-Ahorn in einem Privatgarten. Der markante Baum bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere. Nicht einheimische Art, aber wertvolles Exemplar.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 16**

Beschreibung:	Markante Eibe in einem Privatgarten mit mehreren Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 17**

Beschreibung:	Sommer-Linde bei der Kirche. Sie bietet Strukturhabitate für Vögel und Kleintiere.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Rümlingen Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 22**

Beschreibung:	Grosser Nussbaum auf einer Wiese unter dem Viadukt.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege des Baumes sicherstellen.

Chillmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 20**

Beschreibung:	Nussbaum beim Schulgarten. Der Baum ist markant und bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

Chalchofe Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Eb 21**

Beschreibung:	Der Nussbaum strukturiert die Gehölzgruppe, in welcher er steht. Er bietet Nistmöglichkeiten für Kleintiere.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	erhalten
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Stehen lassen, Totholz wenn möglich am Baum belassen.

FELDGEHÖLZE

Horai Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 1**

Beschreibung:	Sehr heterogene Gruppe von Sträuchern und Bäumen, reich an einheimischen Arten. Sie hat eine gute Verbindungsfunktion zwischen der darunter liegenden Wiese und dem dahinter liegenden Wald.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Neophyten bekämpfen. Strukturen anbringen (Asthaufen).

Moosmatt Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Fe 3**

Beschreibung:	Feldgehölz mit verschiedenen einheimischen Arten und einem wertvollen Nussbaum. Der Krautsaum fehlt.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Gehölze selektiv schneiden. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

HECKE

Breiti Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 1**

Beschreibung:	Hochhecke mit Krautsaum (1 m breit). Sie ist eher artenarm, da der Hartriegel teilweise dominiert. Die Gehölze weisen unterschiedliche Höhen auf.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen, die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen.

Grüenmatt, Breiti Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **He 2**

Beschreibung:	Heterogene Hochhecke mit einem 1-5 m breiten Wiesenstreifen entlang der Hauptstrasse. Diese Fläche liegt im Reptilieninventar. Die Schaffung von Kleistrukturen (z.B. Ast-/Steinhaufen anbringen) und Einbuchten könnte das Vorkommen von Reptilien fördern.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Struktur- u. Artenreichtum der Hecke erhalten und fördern
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Fachgerechte Pflege der Gehölze sicherstellen. Dornen tragende Gehölze fördern. Um einen Saum zu erzeugen die Wiese um die Hecke max. 1x jährlich im Herbst mähen. Strukturen anbringen.

WIESE

Horai Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 1**

Beschreibung:	Grossflächige, artenreiche und extensive Weide an einem Westexponierten Hang. Die Weide weist verschiedene Magerwiesen-Arten auf. Es ist eine Biodiversitätsförderfläche (BFF) mit einer heterogenen Gehölzgruppe.
Bedeutung:	sehr wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung Magerwiesen-Arten in den Gehölzstrukturen
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und getrocknetes Mähgut abführen.

Risiholde Nr. gemäss Zonenplan Siedlung: **Wi 8**

Beschreibung:	Kleine, aber artenreiche Wiese an einer Böschung neben dem Bahnhof Rümlingen. Sie kann als Trittstein der Vernetzung zwischen benachbarten Wiesen dienen. Daneben liegt die grössere und artenreiche Magerwiese Wi 2 des Kulturlandplans 2020.
Bedeutung:	wertvoll
Schutzziel:	Erhaltung und Förderung des Artbestandes
Schutz- & Pflegemassnahmen:	Kein Dünger und keine Pestizide verwenden. Die Mahd dem Blütenangebot anpassen und Mähgut abführen.

Gemeinde Rümlingen
Kanton Basel-Landschaft

Mitwirkungsbericht

Zonenvorschriften Siedlung und Strassennetzplan

Revision



Gemeinde Rümlingen (Quelle: ruemlingen.ch, 2022)

Planungsstand
Auflage Mitwirkungsbericht

Auftrag
41.00115

Datum
25.04.2025

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Rümlingen Häfelfingerstrasse 6, 4444 Rümlingen
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Nadja Peter

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

1 Mitwirkungsverfahren 4
1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens 4

2 Eingaben und Stellungnahmen 5
2.1 Stiftung Kirchengut BL, Oristalstrasse 13, 4410 Liestal 5
2.2 Stefan Gafner, Hauptstrasse 29, 4444 Rümlingen 6
2.3 Urs Fricker 6
2.4 SBB 6
2.5 Familie Bürgin 7

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	bog	04.03.2024	1. Entwurf
2.0	pen	14.03.2025	Auflage Mitwirkungsbericht

Mitwirkungsbericht

1 Mitwirkungsverfahren

1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung und des Strassennetzplans durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 23.01.2024 bis 01.03.2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

→ Zonenplan Siedlung
→ Zonenreglement Siedlung
→ Strassennetzplan
→ Strassenreglement Siedlung und Landschaft
→ Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 06 vom 22. Januar 2024 wie auch in den Rümlinger News vom Dezember 2023 und Januar 2024 und ab dem 22. Januar 2024 auf der gemeindeeigenen Homepage.

Zusätzlich fand am 22.01.2024 in der Mehrzweckhalle eine Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Rümlingen sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 01.03.2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

2 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden 4 Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Stiftung Kirchengut BL, Oristalstrasse 13, 4410 Liestal

Eingabe vom **26.01.2024**

Parzellen Nrn. 38 und 43

Anliegen	Die Stiftung möchte nochmals auf die rasche Veränderung der Mitgliederzahlen der Kirche hinweisen und bittet, dies in der Revision zu berücksichtigen. Die beiden Parzellen Nrn. 38 + 43 sollen der Kernzone zugewiesen werden.
Stellungnahme	Eine Anpassung der Grundzone der Parzelle Nr. 38 zu Kernzone ist unter den heutigen Voraussetzungen nicht genehmigungsfähig. Die heutige Nutzung auf der Parzelle Nr. 38 (Kirchareal, Friedhof) ist in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen korrekt angesiedelt. Eine Anpassung dieser Nutzung innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren ist nicht absehbar. Daher kann auf das Anliegen nicht eingetreten werden. Die Umzonung des Pfarrhauses resp. der Parzelle Nr. 43 wurde geprüft. Aufgrund der tiefen Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone ist die geforderte Umzonung jedoch nicht genehmigungsfähig. Das Anliegen wurde aufgenommen und wird nach Möglichkeit in zukünftigen Planungen berücksichtigt.

Parzelle Nr. 25

Anliegen	Die Zweckbestimmung «betreutes Wohnen» beinhaltet Betreuungsleistungen, welche nicht in jedem Fall benötigt werden, aber zwingend zu einer Verteuerung des Wohnraums führen. Der Bedarf an «betreutem Wohnraum» ist seitens der Gemeinde nachzuweisen. Die Parzelle ist der Wohnzone oder einer OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Wohnen im Alter» zuzuweisen.
Stellungnahme	Die Umzonung der Parzelle Nr. 25 in eine Wohnzone ist aufgrund der tiefen Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone nicht genehmigungsfähig. Die Änderung der Zweckbestimmung ist grundsätzlich möglich, solange die neue Zweckbestimmung die Erfüllung öffentlicher Aufgaben umfasst. Das allgemeine Bereitstellen von normalem Wohnraum oder altersgerechtem Wohnraum ist als Zweckbestimmung so nicht zulässig. Gemäss gängiger Praxis sind lediglich «betreutes Wohnen (im Alter)», «Altersheim» etc. als Zweckbestimmung für eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen zulässig.

2.2 Stefan Gafner, Hauptstrasse 29, 4444 Rümlingen

Eingabe vom **30.01.2024**

Parzelle Nr. 245

Anliegen	Im Sommer wurde zwischen den Parzellen Nrn. 245 und 449 eine Grenzmutation vorgenommen. Damals wurde von einer Anpassung der Nutzungszone abgesehen, da es sich nur um ein sehr kleines Stück handelte. Die OeWA-Zone auf der Parzelle Nr. 245 soll aufgehoben und einer WG3-Zone zugewiesen werden.
Stellungnahme	Es handelt sich um eine Fläche von ca. 12 m^2, die als Garten genutzt wird. Eine Umzonung wird umgesetzt.

2.3 Urs Fricker

Eingabe vom **07.02.2024**

Gefahrenzonen

Anliegen	Die Gemeinden wurden nach der Erstellung der Gefahrenkarte vom Kanton aufgefordert, Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung und betroffenen Grundeigentümer/innen auszuarbeiten. Welche Massnahmen sieht der Gemeinderat vor?
Stellungnahme	Die Erstellung von Massnahmen ist nicht Teil der Revision der Zonenvorschriften. Die Gemeinde wird diese Pendenz in einem separaten Verfahren aufgleisen.
Anliegen	Es wird vorgeschlagen eine Orientierung mit den betroffenen Grundeigentümer/innen und bestenfalls den Sachverständigen vom Kanton und der Gebäudeversicherung abzuhalten, um abzuklären, wo Schutzbedarf nötig ist.
Stellungnahme	Die Gemeinde wird diese Pendenz in einem separaten Verfahren aufgleisen.

2.4 SBB

Eingabe vom **07.02.2024**

Allgmein

Anliegen	Nach abgeschlossener interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen, hat die SBB keine Hinweise zur Berücksichtigung
Stellungnahme	Besten Dank für die Stellungnahme.

2.5 Familie Bürgin

Eingabe vom **28.02.2024**

Fussweg nach Wittinsburg

Anliegen	Die Fusswegverbindung vom Höhenweg nach Wittinsburg ist nicht mehr im Strassennetzplan aufgeführt. Die Verbindung wird immer wieder von Wandernden benutzt, ist in Wanderapps als Weg aufgeführt, besteht bereits und bietet eine gute Verbindung nach Wittinsburg und an das restliche Wanderwegnetz der Gemeinde. Es wird um erneute Prüfung und Aufnahme des Weges gebeten.
Stellungnahme	Die Verbindung nach Wittinsburg wurde nicht wieder übernommen, da sie über Privatland führt und eine besser ausgebaute und beleuchtete Verbindung nach Wittinsburg ab dem Kamberweg besteht. Insbesondere zur Lenkung der Schulkinder wird dieser Fussweg von der Gemeinde bevorzugt. Die Verbindung ab dem Höhenweg erfährt keinen Unterhalt durch die Gemeinde, womit er auch nicht mehr im Strassennetzplan aufgeführt wird.