

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2372

vom 14. Dezember 2004

Gemeinde Rothenfluh, Revision Zonenreglement Siedlung, Mutationen Zonenplan Siedlung "WG2-Zonen Säge und Talweg"-

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh hat am 16. Juni 2004 die Revision des Zonenreglementes Siedlung sowie Mutationen des Zonenplanes Siedlung beschlossen. Es handelt sich um Aktualisierungen und Anpassungen aufgrund des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes (RPG) sowie um die Zulassung mässig störender Betriebe in den Gebieten Säge und Talweg (WG2-Zonen).

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 10. September 2004 (Eingang 20.9.2004) unterbreitet der Gemeinderat Rothenfluh die oben genannten Beschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung.

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum revidierten Zonenreglement Siedlung Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. Februar 2003 hingewiesen werden.

Anlässlich einer Besprechung am 19. Oktober 2004 wurden die Gemeindevertreter bzw. der zuständige Planungsverantwortliche auf gewisse Mängel bei den eingereichten Unterlagen aufmerksam gemacht. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 4.11.2004 wurden die fehlerhaften Dokumente ergänzt.

Die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung hat folgendes ergeben:

1. Anpassung Zonenplan Siedlung, Ortskernplanung

Grundsätzlich ist festzustellen, dass zwischen Zonenreglement und Zonenplan Siedlung zum Teil eine mangelhafte Übereinstimmung besteht. Obwohl eine Revision des Zonenplanes Siedlung gegenwärtig noch nicht zur Diskussion steht, ist eine Angleichung der Planungsinhalte künftig insbesondere in folgenden Teilbereichen notwendig:

- Ortskern (Teilzonenplan)
- Ausscheidung Uferschutzzonen
- Ueberprüfung Baugebiete 2. Etappe

Wie im Rahmen des kantonalen Vorprüfungsverfahrens bereits erwähnt, wird speziell bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in den Kernzonen eine entsprechende Teilzonenplanung für den Ortskern (Plan und Reglement) grundsätzlich vorausgesetzt. Im übrigen verfügt die Gemeinde Rothenfluh bis heute noch über kein Inventar der schützenswerten und geschützten Bauten und Anlagen. Eine solche Einstufung der Bauten (Gebäudekategorien) innerhalb des Ortskerns ist daher unumgänglich. Ebenso müssen in den zu erarbeitenden Teilzonenvorschriften auch die erhaltenswerten Schutzobjekte enthalten sein.

Der Gemeinderat wird daher gebeten, die Erarbeitung einer Teilzonenplanung für den Ortskern im Sinne der Wegleitung "Ortskernplanung" vom Dezember 2002 innert nützlicher Frist erneut zu prüfen (vgl.a. RRB Nr. 1445 vom 27.7.1999).

2. Zonenreglement Siedlung

2.1 Gestaltungsvorschriften Kernzonen:

In den Zonen K1 + K2 (§§ 9 + 10) werden Dachflächenfenster mit einer maximalen Glasfläche von 0.5 m² zugelassen. Damit wird eine Beeinträchtigung der Dachlandschaft im sehr wertvollen Ortskern von Rothenfluh unvermeidlich. Gemäss den "Grundsätzen über die Gestaltung der Dachlandschaft im Ortskern" (Oktober 1993) sollte eine Lichtfläche von 0.3 m² pro liegendes Dachfenster nicht überschritten werden.

Im weiteren wird auch eine Mischung von Dachaufbauten mit Glasziegeln oder Dachflächenfenstern auf derselben Dachfläche nicht ausgeschlossen. Nach Praxis der Bewilligungsbehörden und der Rechtssprechung der Beschwerdeinstanzen ist aber eine solche Mischung in besonders schützenswerten Ortskernen mit den Interessen des Ortsbildschutzes nicht vereinbar und deshalb nicht zulässig. Das Ortsbild von Rothenfluh weist bekanntlich besondere Qualitäten auf, weshalb es im Rahmen der vom Bund veranlassten Inventarisierung der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in die Kategorie von nationaler Bedeutung eingestuft worden ist. Unter diesem Gesichtspunkt müssen Gestaltungsvorschriften im Ortskern den erhöhten Anforderungen in besonderem Masse Rechnung tragen. Das gilt insbesondere für Dachlandschaften, welche für das Ortsbild prägenden Charakter haben, somit also auch kantonale Interessen tangiert werden.

Gestützt auf § 7 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9.4.1992 werden daher die entsprechenden Bestimmungen in §§ 9, 10 und 23, Abs.3 sowie im Anhang 1 (Zonentabelle) von der Genehmigung ausgenommen. Der Gemeinderat wird ersucht, die entsprechenden Bestimmungen im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Erhöhte Anforderungen gilt es auch bei der Errichtung von Sonnenenergieanlagen in Kernzonen zu beachten. Solche werden - wie im Reglement vorgesehen - auf wenig einsehbaren Dachflächen zugelassen. Eine Einschränkung gilt jedoch insofern, als die erwähnten Anlagen nur auf Nebengebäuden (nicht auf Hauptgebäuden) angebracht werden dürfen. Sie sind zudem auch an der Fassade oder im Vorplatz- bzw. Gartenbereich erlaubt. Die Gemeinde wird daher gebeten, die betreffende Vorschrift im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Gegen die Bestimmungen betreffs Vorplatz- bzw. Hofstattbereich (§§ 24+25) ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Allerdings besteht hier - wie bereits unter Ziffer 1 dargelegt - keine adäquate Zone. Eine klare Abgrenzung der genannten Bereiche fehlt, weshalb die genannten Bestimmungen nicht nachvollziehbar sind. Auch aus dieser Sicht drängt sich deshalb eine Anpassung bzw. Ergänzung im Sinne einer detaillierteren Planung auf (vgl.a. Bemerkungen zur Ortskernplanung).

Die Bestimmungen gemäss §§ 24 + 25 des Zonenreglementes Siedlung können deshalb nur unter diesem Vorbehalt genehmigt werden.

Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- :: :: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Rothenfluh am 16. Juni 2004 beschlossene Revision des Zonenreglementes Siedlung sowie die Mutationen Säge

und Talweg zum Zonenplan Siedlung werden im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Ausnahmen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahmen

Von der Genehmigung ausgenommen im Sinne der Erwägungen werden:

- a) Flächenmass der liegenden Dachfenster in den Kernzonen K1 und K2 (§§ 9, 10 und 23, Abs.3 sowie Anhang 1, Zonentabelle)
- b) Mischung von Dachaufbauten mit Glasziegeln oder Dachflächenfenstern (§ 23, Abs.3)

(Die nicht genehmigten Teile sind im Reglement rot durchgestrichen).

2. Der Gemeinderat wird ersucht:

- a) eine detailliertere Planung für den Ortskern (Teilzonenvorschriften) im Sinne der Erwägungen innert nützlicher Frist auszuarbeiten.
- b) die Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen innert nützlicher Frist anzupassen.
- c) die Anpassung des Zonenplanes Siedlung im Sinne der Erwägungen im gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 57/ZRS/2/0 (Zonenreglement Siedlung) und 57/ZPS/1/3 (Mutation Säge und Talweg) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.

4. Der Gemeinderat wird ersucht, die allenfalls von der Ausnahme in Ziffer 1 dieses Beschlusses betroffenen Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Nichtgenehmigung zu benachrichtigen und ihnen die Rechtsmittelbelehrung zukommen zu lassen. Die Mitteilung hat innert 10 Tagen ab Erhalt der im Regierungsratsbeschluss in Ziffer 2 genannten Genehmigungsakten zu erfolgen. Eine Kopie des Schreibens ist zur Orientierung dem Amt für Raumplanung, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, zuzustellen.

5. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Rothenfluh, 4467 Rothenfluh
- Ingenieurbüro M. Erny, Dübachweg 93, 4467 Rothenfluh
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr

Der Landschreiber:



- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt (Abt. Wasserbau)
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hans C. Schenck". The signature is written in a cursive style with a large initial 'H' and a prominent 'C'.