



Gemeinde Seltisberg

Gesamtrevision

Teilzonenplanung Ortskern

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

Stand vom 20. Juli 2018



Projektnummer 2015101

Auftraggeber Einwohnergemeinde Seltisberg
Gemeinderat
Liestalerstrasse 4
4411 Seltisberg

Projektleitung Vogt Planer
Markus Vogt
Hauptstrasse 6
4497 Rünenberg
Telefon 061 981 44 46
markus@vogtplaner.ch

Referenz 2015101_Mitwirkungsbericht Ortskern_v2.odt

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlage.....	4
2. Planungsgegenstand.....	4
3. Verfahren.....	4
4. Schwerpunktthemen der Mitwirkung.....	5
5. Berücksichtigung der Mitwirkungsbeiträge.....	5
5.1. Teilzonenplan / Mutationsplan Baulinien.....	5
5.2. Reglement.....	6
5.3. Planungsbericht.....	6
6. Details zu den Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen des Gemeinderates.....	7

1. Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen zu Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Alle Einwohnerinnen und Einwohner wie auch alle Körperschaften des öffentlichen und privaten Rechts können zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat prüft die Einwendungen und Vorschläge, nimmt dazu Stellung und passt die Nutzungsplanung an, sofern sich die Einwendungen und Vorschläge als sachdienlich erweisen.

2. Planungsgegenstand

Zur öffentlichen Mitwirkung der Teilzonenplanung Ortskern lagen folgende Planungsdokumente auf:

- Teilzonenplan Ortskern, Massstab 1 : 500
- Teilzonenreglement Ortskern
- Mutationsplan zu den Baulinien, Massstab 1 : 500
- Zonenplan Siedlung – Teilzonenplan Ortskern, Differenzenplan Massstab 1 : 1'000
- Planungsbericht

3. Verfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV wurde wie folgt durchgeführt:

Publikation Mitwirkungsverfahren:	Amtsblatt Nr. 04 vom 25. Januar 2018 Gemeindeanzeiger Seltisberg Januar 2018 Homepage der Gemeinde Seltisberg am 25. Januar 2018
Mitwirkungsfrist:	30. Januar 2018 bis 16. März 2018
Mitwirkungsveranstaltung:	29. Januar 2018 um 19:30 Uhr
Einsichtnahmemöglichkeit:	Gemeindeverwaltung Seltisberg Liestalerstrasse 4 4411 Seltisberg
Anzahl Mitwirkungseingaben:	6 Stellungnahmen, davon: - fünf von Privatpersonen aus Seltisberg - eine des Baselbieter Heimatschutzes

Das Verfahren zur öffentlichen Mitwirkung und die daraus resultierenden Ergebnisse sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser Bericht wird in geeigneter Weise öffentlich publiziert.

4. Schwerpunktthemen der Mitwirkung

Keine der Stellungnahmen stellt die Planung grundsätzlich in Frage. Alle Stellungnahmen beziehen sich auf spezifische Anliegen oder Detailfragen der Zonenvorschriften.

In zwei Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsvorschriften zu detailliert abgefasst sind und dass ein gewisses Mass an Mehrnutzung (z.B. drei statt zwei Vollgeschosse) zuzulassen sei. Die Detailvorschriften würden die gewünschte Entwicklung und Investitionen im Ortskern verhindern. Die Gemeinde lud die beiden Personen an die Kommissionssitzung vom 5. Juni 2018 ein. Dabei wurden die einzelnen Punkte besprochen. Im Grundsatz teilt die Gemeinde die Meinung der Stellungnehmenden. Detailvorschriften vermögen eine qualitätsbewusste Weiterentwicklung der Bauten im Ortskern nicht absichern. Dazu wären qualitätssichernde Verfahren nötig, welche jedoch aufgrund der heutigen rechtlichen kantonalen Vorgaben nicht möglich sind (siehe Schreiben Amt für Raumplanung vom 25. August 2017, Anhang 2 Planungsbericht).

Gemäss dem Bauinventar Basel-Landschaft ist die Baute der Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 32 kommunal zu schützen. Im Planentwurf wurde die Liegenschaft von „erhaltenswert“ auf „kommunal geschützt“ eingeteilt. Die Eigentümerin der Liegenschaft stellt sich gegen die Unterschutzstellung. Die Gemeinde verzichtet deshalb auf die Unterschutzstellung und belässt die Liegenschaft im Status „erhaltenswert“.

Ein Mitwirkungsbeitrag bezieht sich auf Einzonungen von Landwirtschaftsland in die Wohnzone. Der Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der Zonenplanung Siedlung behandelt. Im Weiteren wird verlangt, dass die Baulinien auf der Parzelle Nr. 437 aufzuheben resp. anders zu legen seien.

Der Baselbieter Heimatschutz weist in seiner detaillierten Stellungnahme auf verschiedene Punkte hin. Die meisten dieser Punkte sind auch im Bericht der kantonalen Vorprüfung aufgeführt. So wird zum Beispiel die Neuausscheidung der Kernzone KB hinterfragt oder es wird verlangt, auf die Quartierplanpflicht bei den Parzellen Nr. 90, 93 und 94 zu verzichten, da das Areal zu klein sei. Auch verlangt der Baselbieter Heimatschutz, dass die Bebauungsmöglichkeit der Hofstatt mehr eingeschränkt werden soll. Im Unterschied zur kantonalen Vorprüfung ist der Baselbieter Heimatschutz der Meinung, dass für die vorgegebenen Quartierplanungen ein Varianzverfahren zu verlangen ist.

Die Eigentümer der Parzellen Nr. 124, 132, 133, 134, 135 und 136 verlangen eine leichte Reduktion der Schutzzone Hofstatt. Dies wird damit begründet, dass für zukünftige Bauvorhaben eine grössere Flexibilität erreicht wird und dass es dadurch attraktiver wird, in den Erhalt und den Bau von Wohnraum in der Kernzone zu investieren.

5. Berücksichtigung der Mitwirkungsbeiträge

Die Details zum Umgang mit den Mitwirkungsbeiträgen sind in der Tabelle im Kapitel 6 dieses Berichtes beschrieben. Im Wesentlichen werden die Planungsunterlagen aufgrund der Mitwirkung wie folgt angepasst:

5.1. Teilzonenplan / Mutationsplan Baulinien

Die Gemeinde verzichtet auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Hauptstrasse Nr. 32 und belässt diese im Status „erhaltenswert“.

Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 437 wird weggelassen. Auf das Ziehen neuer Baulinie entlang der Kantonsstrasse wird in Absprache mit dem Tiefbauamt verzichtet. Der Kanton wird diese in naher Zukunft selbst ausscheiden (vorgesehenes Mass: 3.5 m ab Parzellengrenze Kantonsstrasse).

Im Bereich der Parzellen Nr. 124, 132, 133, 134, 135 und 136 wird die Schutzzone ab Grenze Zonenplan Siedlung / Teilzonenplan Ortskern ca. 15 m festgelegt. Zudem werden die Abgrenzungen der Schutzzone Hofstattbereich generell überprüft.

5.2. Reglement

Die Gestaltungsvorschriften werden generell überprüft und wo möglich vereinfacht resp. gekürzt.

Die Bestimmung zur Art des Mauerverputzes wird ersatzlos gestrichen. Begründung: Neben verputztem Mauerwerk bestehen die traditionellen Bauten unter Anderem auch aus Holzfassaden.

Die Vorgaben zu Sprossen und Fensterläden wird angepasst. Erhöhte Anforderungen an die Fenstergestaltung sind bei geschützten Bauten angebracht. Bei den restlichen Bauten sollen auch moderne Bauformen, angepasst an das Ortsbild, möglich sein.

Die Massvorschriften für Bauteile auf dem Dach werden unterteilt in „strassenseitig“ und „hofstattseitig“. Dabei werden die Masse für hofstattseitige Bauteile auf dem Dach erhöht. Begründung: Die Forderung aus der Mitwirkung für mehr Flexibilität wird aufgenommen. Auf der hofseitigen, wenig einsehbaren Seite einer Bauteile ist es damit möglich, mehr Lichtfläche im Dachgeschoss einzubauen.

Die Bestimmung, dass Dachflächenfenster nicht mit anderen Bauteilen auf dem Dach kombiniert werden dürfen, wird gestrichen. Begründung: Dachgauben und Dachflächenfenster lassen sich unter Einhaltung der Vorgaben zum Ortsbildschutz gut miteinander kombinieren. Zudem werden diese Kombinationen bereits heute immer wieder bewilligt.

Im Reglement wird eine Bestimmung zu Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan aufgenommen. Der Gemeinderat bekommt damit die Möglichkeit, bei qualitativ vorbildhaften Bauvorhaben ein Vollgeschoss mehr zuzulassen.

5.3. Planungsbericht

Die Unterteilung in Kernzone KA und KB wird im Planungsbericht detaillierter beschrieben und begründet.

Nr. _____ Beschlussfassung Mitwirkungsbericht

Seltisberg, den _____

Gemeinde Seltisberg

Gemeindepräsident

Bernhard Zollinger

Gemeindevorwallerin

Katharina Stein

6. Details zu den Mitwirkungseingaben und Stellungnahmen des Gemeinderates

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
1.1	Tom Schwob Hauptstrasse 60 4411 Seltisberg	Allg.	Grundsätzlich ist das Reglement in Details verstrickt. Gewisse Freiheiten in Planung und Ausführung sollen offen gelassen werden.	Kenntnisnahme. Hinweis: Das Reglement berücksichtigt auch die Detailvorgaben des Kantons.
1.2		B1, Art. 9-14	Die Bestimmungen zu Volumen und Art der Bauten wie unter B1 beschrieben sind in Ordnung. Auch die Bestimmungen zu den Schutzzone, wie unter Art. 9-14 bestimmt, werden akzeptiert.	Kenntnisnahme
1.3		Art. 15	Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften sind grundsätzlich gut. Diese sollten aber im Grundsatz gelten und nicht im Detail. Zum Beispiel die Unterteilung durch Sprossen ist nicht mehr zeitgemäss. Moderne Gebäude werden auch errichtet. Seltisberg soll nicht Ballenberg sein.	Die Bestimmung wird angepasst. Die Vorgabe, dass Sprossen verlangt werden können, wird auf die geschützten Bauten eingeschränkt.
1.4		Art. 18	Die Vorschriften entsprechen nicht mehr den heutigen Tatsachen. Im Dorf kern gibt es auch Treppen aus Holz und nicht nur aus Stein. Diese Bestimmungen sind wegzulassen.	Die Bestimmung wird allgemeiner abgefasst. Wie in den Grundsätzen bereits erwähnt, sollen Aussentreppe aus ortstüblichem Material gebaut werden.
1.5		Art. 22	Dachaufbauten können auch aussserhalb der vorgeschriebenen	Die Gemeinde unterstützt das Anliegen im Grundsatz.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
			Masse gut aussehen. Auch dieser Artikel sollte weniger ins Detail gehen. Wir wollen unseren Dorfkern auch nutzen können, deshalb sollten Maximalmasse weggelassen werden und eine ganzheitliche Ansicht des Objektes in Betracht gezogen werden.	Detailvorschriften vermögen eine qualitätsbewusste Weiterentwicklung der Bauten im Ortskern nicht absichern. Dazu wären qualitätssichernde Verfahren nötig, welche jedoch aufgrund der heutigen rechtlichen kantonalen Vorgaben nicht möglich sind (siehe Schreiben Amt für Raumplanung vom 25. August 2017, Anhang 2 Planungsbericht). Die Massvorschriften für hofstattseitige Bauteile auf dem Dach werden gelockert.
1.6		Art. 24, Abs. 1	Der Kanton und die Gemeinde sollten bezüglich Versiegelung Vorbild sein, was nicht der Fall ist. Deshalb ist dieser Absatz wegzulassen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde geht mit der Bestimmung mit gutem Beispiel voran.
2.1	Bernhard Vollenweider Hauptstrasse 70 4411 Seltisberg	Art. 4	Innerhalb der bestehenden Gebäudehülle keine Restriktionen zur Wohnraumnutzung.	Der Vorbehalt konnte im Gespräch geklärt werden. Es bestehen keine Restriktionen zur Wohnraumnutzung.
2.2		Art. 4	Die maximale Grundfläche für Nebenbauten ist nicht auf 20 m ² einzuschränken (Beispiel: ein Carport sei schon 36 m ² gross)	Die Bestimmungen werden angepasst. Für die Schutzzone Hofstattbereich werden restriktive Baumasse festgelegt, da die Hofstatt im Grundsatz als Grün- und Freifläche dient und nur moderat bebaut werden soll. In der Kernzone KA und KB werden keine Masse für Klein- und Anbauten definiert.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
2.3		Art. 4	Die Anzahl Vollgeschosse in der KA soll auf drei Geschosse erhöht werden, da bereits heute Bauten mit drei Geschossen bestehen. Das verdichtete Bauen soll gefördert und nicht behindert werden.	Die Gemeinde unterstützt die Absicht im Grundsatz. Solange jedoch keine Möglichkeit besteht, über die Zonenplanung qualitätsichernde Verfahren zu verlangen, verzichtet die Gemeinde auf eine generelle Anpassung der Geschossigkeit. Im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan sollen jedoch 3-geschossige Bauten möglich werden. Ein entsprechender Artikel wird ins Reglement aufgenommen.
2.4		Art. 20	Die Einschränkung zu den Biberschwanzziegeln ist zu streichen, da dies unnötig Kosten bei Sanierungen verursacht.	Die Bestimmung ist nicht absolut gehalten. „Vorzugsweise“ lässt offen, dass auch anderes Material möglich ist.
2.5		Art. 22, Abs. 1	Der zweite Satz in Abs. 1 ist zu streichen, da jede Dachgaube die nutzbare Fläche im Dachgeschoss vergrössert.	Als Grundsatz erachtet die Gemeinde die Bestimmung als hilfreich. Dachaufbauten, wie im Planungsbericht Anhang 7 dargestellt, sind explizit nicht erwünscht. Im Einzelfall ist abzuwägen, ob die Dachaufbauten mehrheitlich der Belichtung dient oder nur die nutzbare Fläche erhöht.
2.6		Art. 22, Abs. 5	Die Restriktion, dass Dachflächenfenster nur auf einer Ebene einzubauen sind, ist wenig sinnvoll und deshalb wegzulassen. Dachflächenfenster sollen dort angebracht werden können, wo sie den maximalen Effekt erzielen. Auch ist die Einschränkung betreffend Kombination wenig sinnvoll und daher wegzulassen. Kombination werden heute schon bewilligt.	Die Bestimmung wird angepasst resp. gestrichen.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
2.7		Art. 22, Abs. 7	Mindestens in Richtung Hofstatt sollte eine grössere Fläche möglich sein, z.B. 0.5 m ² (Velux 55 cm x 98 cm).	Die Masse werden auf „strassenseitig“ und „hofseitig“ angepasst. Die hofseitigen Baumasse werden dabei erhöht.
3.1	Katharina Wahl Brunnrainstrasse 19 4411 Seltisberg	Art. 11	Die Liegenschaft an der Hauptstrasse 32 ist aktuell als „erhaltenswertes Gebäude“ eingetragen. Der neue Teilzonenplan Ortskern teilt die Baute der Kategorie „Geschützte Baute“ zu. Die Grundeigentümerin ist mit der „Unterschutzstellung“ nicht einverstanden und verlangt die Baute wieder als „erhaltenswert“ zu bezeichnen.	Die Zuteilung als „Geschützte Baute“ erfolgte auf der Grundlage des Bauinventares Baselland. Die Baute wird wieder als „erhaltenswert“ bezeichnet. Begründung: Die Grundeigentümerin ist mit der Unterschutzstellung nicht einverstanden.
4.1	Susanne Salathé Liestalerstrasse 2 4411 Seltisberg	siehe auch Eingabe ZP Siedlung	Die Parzellen 438, 1082 und 439 sollen in die normale Bau- und Wohnzone W1 aufgenommen werden, da sie voll erschlossen sind und den Anschluss an die bereits bebauten Parzellen 1293, 1491 und 1294 bilden.	Die Thematik wurde bereits im Rahmen der Zonenplanung Siedlung behandelt. Im Rahmen der Revision der Teilzonenplanung Ortskern kann auf das Anliegen nicht eingegangen werden.
4.2		Baulinie	Folgende Baulinien sollen angepasst werden: Aufhebung der alten Linie (grün) ab Grundstücksgrenze Parz. 836 bis aufzulebende Linie auf Hofstatt Parz. 437 Schliessen/Anschluss erstellen (blau) an die neue Strassenbaulinie ausgehend von Parz. 1260 via Parz. 1264 an den Grenzverlauf der Parzellen 836/437.	Die Baulinie wird aufgehoben. Der Baubereich ist mit den Schutzzone Vorplatzbereich und Hofstattbereich genügend definiert. Entlang der Kantonsstrasse wird das Tiefbauamt die Baulinien festlegen. Es ist ein Abstand von 3.5 m ab Parzellengrenze Kantonsstrasse vorgesehen.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungeingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
5.1	Kurt Rudin, Stefan, Hersberger, Joseph Salathe, Hans Schäfer, Werner Spinner 4411 Seltsberg	Hofstattbereich	Die Begrenzung des geschützten Hofstattbereiches ist für die Parzellen 124, 132, 133, 134, 135 und 136 gemessen ab der Kernzongrenze auf 15 Meter gezogen werden. Damit würde der geforderte Schutz des Hofstattbereiches ausreichen, eine grössere Flexibilität für die bauliche Nutzung entstehen und die Attraktivität für Investitionen in der Kernzone erhöht.	Der Hofstattbereich wird wie vorgeschlagen angepasst.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
6.1	Baselbieter Heimatschutz c/o Ruedi Riesen Spizackerstrasse 26 4410 Liestal	Allg.	Wir begrüssen es sehr, dass die Gemeinde Seltsberg ihre Teilzonenvorschriften Siedlung zum Ortskern in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und unter Berücksichtigung der Musterbestimmungen des Amtes für Raumplanung überarbeitet.	Kenntnisnahme
6.2		Art. 15	Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften von Art. 15 sollten unter Buchstabe A, Allgemeine Bestimmungen aufgeführt werden, da sie bei allen weiteren Bestimmungen Anwendung finden und deshalb vorweg bekannt sein müssen. Sehr empfehlenswert ist, bei den allgemeinen Gestaltungsvorschriften darauf hinzuweisen, dass bei Projekten im Ortskern möglichst frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufgenommen werden soll.	Die Struktur des Reglementes wird beibehalten. Der Reglementsaufbau folgt dem Aufbau des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes. Grundsätzlich spielt es keine Rolle, an welcher Stelle ein Reglementstext steht. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass Bauwillige eine Reglement wie ein Buch von hinten nach vorne durchlesen.
6.3		Art. 4	Gemäss Nutzungstabelle in Art. 4 soll in der Kernzone Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen werden. Gemäss dem basellandschaftlichen Planungsrecht ist dies jedoch nicht möglich. Zulässig sind nur Wohn- und Geschäftsnutzung. Eine Gewerbenutzung würde Bauten zulassen, die der Kernzonengestaltung massiv widersprechen würden. „Gewerbe“ ist durch „mässig störende Betriebe oder Geschäfte“ zu ersetzen.	Die Bezeichnung „mässig störende Betriebe“ stammt aus der Lärmschutzverordnung. Das Raumplanungs- und Baugesetz nimmt diese Begriffe auf, um die Art der Nutzungen in den verschiedenen Zonen zu unterscheiden. So sind aber auch in der Gewerbezone „mässig störende Betriebe“ zulässig. Das Zonenreglement der Gemeinde bestimmt, dass in der Kernzone Wohnen und Gewerbe zulässig ist. Die zulässige Lärmbelastung und somit auch wieder die Art der Betriebe wird mit der Zuteilung der

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
				Lärmempfindlichkeitsstufen festgelegt. Die Tabelle wird mit dem Verweis auf das RBG ergänzt.
6.4		Art. 4	In der Kernzone KA dürfen Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche pro Baute von 20 m ² erstellt werden. Die Anzahl der Bauten bzw. der Prozentanteil an der Parzellenfläche wird nicht festgelegt. So könnte der Hofstattbereich mit sehr vielen Nebenbauten gestellt werden, was dem Sinn des Hofstattbereichs widersprechen und den Ortsbild massiv schaden würde.	Die Bebauungsmöglichkeiten der Schutzzone Hofstattbereich werden restriktiver festgelegt.
6.5		Art. 4	In der Kernzone KB werden die Nebenbauten gar nicht bestimmt. Sie können somit auch eine grössere Grundfläche als 20m ² haben. Dies ist nicht nachvollziehbar, gelten doch in den übrigen Wohnzonen gemäss Zonenreglement Siedlung Bestimmungen, gemäss welchen nur Nebenbauten mit einer Grundfläche von 15m ² nutzungsfrei sind. (In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung von 1989 längst überfällig ist.) Nicht nachvollziehbar ist zudem, dass in der Kernzone KB für Nebenbauten weder die Vollgeschosszahl, noch die Fassaden- und die Gebäuhöhen fixiert werden, also gar keine Bestimmungen vorliegen.	Wie im Planungsbericht ausgeführt, entsprechen die Bestimmungen der neuen Kernzone KB den neuen Bestimmungen der Wohnzone Wb der überarbeiteten Zonenplanung Siedlung. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass die Zonenplanung Siedlung auch revidiert wird. Die öffentliche Mitwirkung wie auch die kantonale Vorprüfung dazu haben bereits stattgefunden. Die Begründung für die Aufteilung der Kernzone KA und KB wird im Planungsbericht detaillierter beschrieben.
6.6		Art. 4	Gemäss Nutzungstabelle wären sowohl in der Kernzone KA wie in	Der Widerspruch wird behoben.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
			<p>der Kernzone KB Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Mit diesem Maximalmass wären Satteldächer allerdings nicht sinnvoll und ortstypisch realisierbar</p>	
6.7		Art. 4	<p>Der Zweck der Gliederung der Kernzone in KA und KB ist nicht nachvollziehbar. U.a. die Parzellen 7, 1112 (Bündenstrasse) und 69 - 83 (Vor Eichweg) lagen bisher nicht in der Kernzone und sind nicht Kernzonen gemäss überbaut. Wir empfehlen, diese Unterteilung zu überprüfen.</p>	<p>Die Überlegungen zur Unterteilung sind im Planungsbericht unter Kapitel 2.2. dargelegt. Die Begründungen werden ergänzt und noch detaillierter ausgeführt.</p>
6.8		Art. 5	<p>Gemäss Art. 5 Absatz 1 dürfen in der Kernzone KA bestehende Bauten, also auch geschützte und erhaltenswerte Bauten, ersetzt werden, gemäss Art. 11 Absatz 1 müssen geschützte Bauten jedoch erhalten werden. Erhaltenswerte Bauten dürfen nur ersetzt werden, wenn dies bautechnisch und wohngyienisch erforderlich ist. Diese Widersprüche sind zu beheben.</p>	<p>Art. 5 wird ersatzlos gestrichen.</p>
6.9		Art. 8	<p>Wir bezweifeln, dass die Quartierplanpflicht gemäss Art. 8 am westlichen Kernzonennrand angesichts der geringen Arealausdehnung (nur ca. 1700m²) zweckmässig ist, zumal eine höhere Nutzung als die reglementarische kaum angebracht ist, da dadurch das Dorfbild stark beeinträchtigt werden könnte. Falls eine QP-Pflicht vorgeschrieben wird, muss für eine qualitativ optimale städtebauliche Lösung, zur Planung des QP ein Varianzverfahren</p>	<p>Grundsätzlich teilt der Gemeinderat die Ansicht des Baselbieter Heimatschutzes. Neubauten innerhalb des Ortskernes sind sorgfältig zu planen und müssen sich in die bestehende Struktur einfügen. Die Gemeinde wollte in der Entwurfsphase in den Reglementsbestimmungen Vorgaben zu Varianzverfahren aufnehmen. Abklärungen dazu wurden beim Amt für Raumplanung vorgenommen. Die ernüchternde und negative Antwort ist im</p>

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungseingabe zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
			verlangt werden. (siehe Wakerpreisgemeinde Sempach)	Planungsbericht in Anhang 2 nachlesbar. Mit der Quartierplampflicht verbleibt der Gemeinde die einzige Möglichkeit, massgebend auf eine Neubebauung Einfluss zu nehmen. Dabei geht es nicht zwingend um höhere Nutzungsmasse sondern hauptsächlich um die Qualität der Bebauung.
6.10		Art. 10	Art. 10 sieht eine „moderate“ Bebauung der Hofstatbereiche vor. Das bisherige Zonenreglement Ortskern liess eine starke Bebauung zu. Die Bebauungsziffer betrug 22%, was zweifellos hoch war. Neu sollen sehr unklare Bestimmungen zur Hofstatbebauung mit unklaren hohen Bebauungsmöglichkeiten (s. Nutzungstabelle) erlassen werden. Damit die Hofstat ihre Funktion als Grün- und Freifläche erfüllen kann, wie es die vorgesehene Reglementsbestimmung stipuliert, muss die Bebauung eindeutig eingeschränkt werden. Die Bebauungsziffer für den Hofstatbereich muss klar definiert werden.	siehe Punkt 6.4
6.11		Art. 24	In Art. 24 Absatz 2 ist von Bepflanzungen auf Flachdächern die Rede. Gemäss Nutzungstabelle sind Flachdächer in der Kernzone richtigerweise jedoch gar nicht zulässig. Dieser Widerspruch sollte behoben werden. Wir gehen davon aus, dass Flachdächer höchstens in der OeWA-Zone zulässig sind. Jedoch sind Putzdächer durchaus auch bepflanzbar.	Die Bestimmung wird überprüft.

Nr.	Eingabe von	Position	Mitwirkungsbeitrag zusammengefasst	Stellungnahme / Beschlüsse des Gemeinderates
6.12		Allg.	Gemäss Planungsbericht haben intensive Besprechungen mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Ortsplanung stattgefunden. Wir begrüssen es selbstverständlich, wenn ein fachlich und sachlich ergiebiger Dialog erfolgt, und empfehlen deshalb eine weitere Zusammenarbeit mit diesen Fachbehörden.	Kenntnisnahme