



# 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**  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorprüfungsverfahren .....</b>	<b>6</b>
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	6
<b>2</b>	<b>Kantonale Stellungnahme.....</b>	<b>7</b>
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 Vorprüfungsverfahrens

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statische Waldgrenze</li> <li>- Starkes Gefälle aber kann mit entsprechenden baulichen Massnahmen trotzdem genutzt werden (vgl. Parzelle Nr. 482)</li> <li>- Erschlossen</li> <li>- Sehr eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar</li> <li>- Aufgrund des Walds trotz Nähe zur Bahnlinie vor dessen Lärm geschützt</li> </ul>

**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	<p>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).</p>
Stellungnahme	<p>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.</p> <p>Die Überlagerung von Baubereichen mit dem Hofstattbereich ist in diversen anderen Gemeinden ebenfalls so umgesetzt und wird nicht angepasst.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>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.</p>
Stellungnahme	<p>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.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>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»</p>

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 m<sup>2</sup> 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 Aussen-dämmung – 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 Paragraph 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 Rümelingen 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 Schutz-zonen, 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 Planungsinstrumentes 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	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Es ist zu prüfen und aufzuzeigen, welche Überbauungsziffer bzw. bauliche Dichte für Rümlingen (in den einzelnen Bauzonen) verträglich bzw. richtig ist.</li> <li>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.</li> <li>3) Grundsätzlich wird mit der Entwicklung nach innen eine Erhöhung der (sozial-räumlichen) Nutzungsdichte angestrebt, was nicht zwingend eine Erhöhung der baulichen Dichte erfordert.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol> <p>Die Überbauungsziffer ist entsprechend zu reduzieren.</p>
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 Paragraph 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 Paragraph 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 Inventarisierung 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, wohngygienischen 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 vorliegender 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 öffentlich-rechtliche 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	<p>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.</p> <p>Die Bestimmung ist entsprechend zu überarbeiten. Die zulässigen Höhen für (An-) Bauten sind anzupassen. Diese haben sich den Bestandesbauten unterzuordnen.</p>
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	<p>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 (Gebäuelänge, 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 Rümelingen war für die Kernzone eine maximale Bebauungsziffer von 33 % festgelegt. Im vorliegenden Reglement wird für die maximal zulässige bauliche</p>
---------	---

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 Paragraph 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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– 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.</li><li>– Zweitens werden nur solche Bauvorhaben als mit einer OeWA-Zone konform erachtet, welche in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit Alters- und</li></ul>
-------------------	---

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 <del>gekennzeichnet</del> 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):

«<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Paragraph wird ersatzlos gestrichen.

## 2.2.41 § 23 Archäologische Schutzzone

### 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 <del>dargestellte</del> 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 MuKE-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 MuKE-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 MuKE-Standard oder einen vergleichbaren Baustandard erreichen, gilt.

**Stellungnahme** Der Absatz wird entsprechend ergänzt.

## 2.2.47 § 33 Grünflächenziffer

**Zwingende Vorgabe** In den Gewerbezonenn 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 Ermessensspielraum. Insofern sollte die Bestimmung auch entsprechend formuliert werden: «Der Gemeinderat <del>kann</del> gestattet den Einbezug ... bei der Nutzungsberechnung <del>gestatten</del> , 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 Schottererschicht 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 Geschwister 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<sup>3</sup> 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	<p>Auch wenn die gewählte Formulierung § 24 Abs. 1 Strassengesetz entspricht, empfehlen wir folgende Korrektur/Ergänzung: «Die öffentlichen Strassen und Plätze sind innerhalb der Baugebiete <del>angemessen</del> normgerecht zu beleuchten. Dabei sind die Belange der Sicherheit, der <u>Vermeidung unnötiger Lichtemissionen</u>, des Natur- und Heimatschutzes, der Wirtschaftlichkeit und des Energiesparens zu berücksichtigen.»</p> <p>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 Normpaket SN EN 13201 «Strassenbeleuchtung» zu halten.</p>
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 Gemeindegebrauch

##### 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	<p>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.</p> <p>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</p>
-------------------	--

beschriebenen und vor Ort festgestellten Qualitäten<sup>6</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 Rümelingen 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<sup>7</sup>.

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<sup>8</sup>, Teile der Parzellen Nrn. 37<sup>9</sup> und 561<sup>10</sup> 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).

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Überbauung unwahrscheinlich in den nächsten 15 Jahren gemäss S. 13 im Anhang zum Planungsbericht, Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels «a»

<sup>9</sup> Berücksichtigung des ISOS-Erhaltungsziels «a»

<sup>10</sup> 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 Vernetzungstreifens 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 Revitalisierungsmassnahmen 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 Bestandegarantie 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 Interessenabwägung 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 berücksichtigen 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<sup>bis</sup>).

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	<p>Die bisher kommunal geschützten Hecken verschwinden teilweise unter der Schraffur/Fläche. Es ist eine besser erkennbare Farbe zu wählen (mehr Kontrast).</p> <p>Wir empfehlen, die Darstellung der bestehenden kommunalen Schutzobjekte möglichst auf die Darstellung aus dem Zonenplan abzustimmen, um Verwirrungen zu verhindern.</p> <p>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).</p> <p>Es wäre hilfreich, wenn direkt im Plan die Bewertung beim jeweiligen Objekt dazugeschrieben wird (z. B. b für bemerkenswert, w für wertvoll etc.).</p>
Stellungnahme	<p>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.</p>

## 2.7 Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Hinweis / Empfehlung	<p>Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</p>
Stellungnahme	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>