



## BASELBIETER HEIMATSCHUTZ

Präsident  
Ruedi Riesen  
Spitzackerstrasse 26  
4410 Liestal  
Telefon 061 921 07 56  
praesident@heimatschutz-bl.ch

Geschäftsstelle  
Markus Vogt  
c/o Vogt Planer  
Hauptstrasse 6  
4497 Rünenberg  
Telefon 061 981 44 46  
Fax 061 981 44 18  
info@heimatschutz-bl.ch  
www.heimatschutz-bl.ch

BLKB Liestal  
IBAN CH46 0076 9035 6083 9200 1

An den  
Gemeinderat Seltisberg  
Gemeindeverwaltung  
Liestalerstrasse 4  
4411 Seltisberg

Liestal, 6.März 2018

### **Teilzonenvorschriften Ortskern Seltisberg Mitwirkung des Baselbieter Heimatschutzes**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Gerne nehmen wir als kantonale Vereinigung des Heimatschutzes im Rahmen der Mitwirkung Stellung zum Planungsentwurf und stehen auch für eine Besprechung unseres Beitrages zur Verfügung.

Wir begrüssen es sehr, dass die Gemeinde Seltisberg ihre Teilzonenvorschriften Siedlung zum Ortskern in Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege und unter Berücksichtigung der Musterbestimmungen des Amtes für Raumplanung überarbeitet.

Zum vorliegenden Entwurf des Teilzonenreglements Ortskern nehmen wir wie folgt Stellung:

#### **Allgemeine Bestimmungen :**

Die allgemeinen **Gestaltungsvorschriften** von Art. 15 sollten unter Buchstabe A, Allgemeine Bestimmungen aufgeführt werden, da sie bei allen weiteren Bestimmungen Anwendung finden und deshalb vorweg bekannt sein müssen.

Sehr empfehlenswert ist, bei den allgemeinen Gestaltungsvorschriften darauf hinzuweisen, dass bei Projekten im Ortskern möglichst frühzeitig mit der Kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufgenommen werden soll (analog zur Musterbestimmung unter § 2 der kantonalen Empfehlung).

#### **Kernzone :**

Gemäss **Nutzungstabelle in Art. 4** soll in der Kernzone Wohn- und Gewerbenutzung zugelassen werden. Gemäss dem basellandschaftlichen Planungsrecht ist dies jedoch nicht möglich. Zulässig sind nur Wohn- und Geschäftsnutzung. Eine Gewerbenutzung würde Bauten zulassen, die der

Kernzonengestaltung massiv widersprechen würden. „Gewerbe“ ist durch „mässig störende Betriebe oder Geschäfte“ zu ersetzen.

Gemäss Nutzungstabelle dürfen in der Kernzone KA Nebenbauten mit einer maximalen Grundfläche pro Baute von 20m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Anzahl der Bauten bzw. der Prozentanteil an der Parzellenfläche wird nicht festgelegt. So könnte der Hofstattbereich mit sehr vielen Nebenbauten verstellt werden, was dem Sinn des Hofstattbereichs widersprechen und dem Ortsbild massiv schaden würde.

In der Kernzone KB werden die Nebenbauten gar nicht bestimmt. Sie können somit auch eine grössere Grundfläche als 20m<sup>2</sup> haben. Dies ist nicht nachvollziehbar, gelten doch in den übrigen Wohnzonen gemäss Zonenreglement Siedlung Bestimmungen, gemäss welchen nur Nebenbauten mit einer Grundfläche von 15m<sup>2</sup> nutzungsfrei sind. (In diesem Zusammenhang erlauben wir uns, darauf hinzuweisen, dass eine Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung von 1989 längst überfällig ist. Dabei sollte auch abgeklärt werden, wie die Bauten gemäss Bauinventar Basel-Landschaft, BIB, geschützt werden sollen.)

Nicht nachvollziehbar ist zudem, dass in der Kernzone KB für Nebenbauten weder die Vollgeschosszahl, noch die Fassaden- und die Gebäudehöhen fixiert werden, also gar keine Bestimmungen vorliegen.

Gemäss Nutzungstabelle wären sowohl in der Kernzone KA wie in der Kernzone KB Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Mit diesem Maximalmass wären Satteldächer allerdings nicht sinnvoll und ortstypisch realisierbar.

Der Zweck der Gliederung der Kernzone in KA und KB ist nicht nachvollziehbar. U.a. die Parzellen 7, 1112 (Bündtenstrasse) und 69 - 83 (Vor Eichweg) lagen bisher nicht in der Kernzone und sind nicht Kernzonen gemäss überbaut. Wir empfehlen, diese Unterteilung zu überprüfen.

Gemäss **Art. 5** Absatz 1 dürfen in der Kernzone KA bestehende Bauten, also auch geschützte und erhaltenswerte Bauten, ersetzt werden, gemäss Art. 11 Absatz 1 müssen geschützte Bauten jedoch erhalten werden. Erhaltenswerte Bauten dürfen nur ersetzt werden, wenn dies bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich ist. Diese Widersprüche sind zu beheben.

Wir bezweifeln, dass die Quartierplanpflicht gemäss Art. 8 am westlichen Kernzonenrand angesichts der geringen Arealausdehnung (nur ca. 1700m<sup>2</sup>) zweckmässig ist, zumal eine höhere Nutzung als die reglementarische kaum angebracht ist, da dadurch das Dorfbild stark beeinträchtigt werden könnte. Falls eine QP-Pflicht vorgeschrieben wird, muss für eine qualitativ optimale städtebauliche Lösung, zur Planung des QP ein Varianzverfahren verlangt werden. (siehe Wakkerpreisgemeinde Sempach!)

**Art. 10** sieht eine „moderate“ Bebauung der Hofstattbereiche vor. Das bisherige Zonenreglement Ortskern liess eine starke Bebauung zu. Die Bebauungsziffer betrug 22%, was zweifellos hoch war. Neu sollen sehr unklare Bestimmungen zur Hofstattbebauung mit unklaren hohen Bebauungsmöglichkeiten (s. Nutzungstabelle) erlassen werden. Damit die Hofstatt ihre Funktion als Grün- und Freifläche erfüllen kann, wie es die vorgesehene Reglementsbestimmung stipuliert, muss die Bebauung eindeutig eingeschränkt werden. Die Bebauungsziffer für den Hofstattbereich muss klar definiert werden.

In **Art. 24** Absatz 2 ist von Bepflanzungen auf Flachdächern die Rede. Gemäss Nutzungstabelle sind Flachdächer in der Kernzone richtigerweise jedoch gar nicht zulässig. Dieser Widerspruch sollte behoben werden. Wir gehen davon aus, dass Flachdächer höchstens in der OeWA-Zone zulässig sind. Jedoch sind Pultdächer durchaus auch bepflanzbar (im Norden ist es durchaus auch üblich, Satteldächer zu bepflanzen, s. Island, Faröer. Allerdings ist eine Bepflanzung solcher Dächer in unseren Dörfern nicht ortstypisch.).

Gemäss Planungsbericht haben intensive Besprechungen mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Abteilung Ortsplanung stattgefunden. Wir begrüssen es selbstverständlich, wenn ein fachlich und sachlich ergiebiger Dialog erfolgt, und empfehlen deshalb eine weitere Zusammenarbeit mit diesen Fachbehörden.

Gerne bringen wir in solchen Gesprächen auch unsere Fachkompetenz ein.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen im voraus bestens.

Freundliche Grüsse

Präsident  
Baselbieter Heimatschutz

Vorstandsmitglied  
Baselbieter Heimatschutz

Ruedi Riesen

Georg Stebler