



Gemeinde Pfeffingen

## **Zonenreglement Landschaft**

Vorlage für die Gemeindeversammlung  
vom 20. Juni 2012



# INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINES	1
§ 1	Zweck und Geltungsbereich	1
§ 2	Zoneneinteilung	1
B	GRUNDNUTZUNGEN	3
§ 3	Landwirtschaftszone	3
§ 4	Waldareal	4
§ 5	Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	5
§ 6	Spezialzone Rebbau	5
§ 7	Spezialzone Waldschule	6
§ 8	Spezialzone Gärtnerei	7
§ 9	Uferschutzzone	9
§ 10	Naturschutzzone	10
C	ÜBERLAGERENDE SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE	11
§ 11	Naturschutzzone im Wald	11
§ 12	Waldrandaufwertung	12
§ 13	geschützte Hecken und Feldgehölze	12
§ 14	geschützte Einzelbäume	13
§ 15	Einzelobjekte als ökologische Ausgleichsflächen und Vernetzungselemente	13
§ 16	Landschaftsschutzzone	14
§ 17	Denkmalschutzzone	15
§ 18	geschützte Bauten	15
§ 19	geschütztes Wegkreuz	16
§ 20	Feuerstellen	16
§ 21	Aussichtsschutzzone	16
§ 22	Grundwasserschutzzone	17
§ 23	archäologische Schutzzone	17
D	BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART	18
§ 24	Finanzierung, Beiträge und Abgeltungen	18
§ 25	Spezielle Planungs-, Nutzungs- und Bauvorschriften	18
§ 26	Schlussbestimmungen	20

E	BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG	21
F	ANHANG	22

PFEFF 2133 26 23.05.2012 MW

## **BEMERKUNGEN**

Der Reglementstext ist rechtsverbindlich und unterliegt dem Gemeindeversammlungsbeschluss.

*Der Kommentar soll dazu beitragen, den Reglementstext zu erläutern und gibt zudem eine Interpretationshilfe. Er ist nicht rechtswirksam und unterliegt demzufolge auch nicht dem Gemeindeversammlungsbeschluss.*

*Unterstrichene Textpassagen sind aus übergeordneten Erlassen übernommen und sind nicht Bestandteil des Gemeindeversammlungsbeschlusses.*



Die Einwohnergemeinde Pfeffingen erlässt gestützt auf § 2, 5 und 18 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 das Zonenreglement Landschaft.

## A ALLGEMEINES

### § 1 ZWECK UND GELTUNGSBEREICH

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften Landschaft bezwecken eine nachhaltige Entwicklung der Landschaft. Sie regeln und koordinieren Nutzung und Schutz im Interesse der Bevölkerung, der Bewirtschafter, der Natur und zukünftiger Generationen.

<sup>2</sup> Sie bestehen aus dem Zonenplan Landschaft, diesem Zonenreglement Landschaft sowie den Objektblättern im Anhang.

<sup>3</sup> Das Landschaftsgebiet der Gemeinde umfasst alle Flächen ausserhalb des Geltungsbereiches des Zonenplans Siedlung (Baugebiet). Es gliedert sich in verschiedene Zonen der Grundnutzung. Hinzu kommen überlagernde Schutzbestimmungen.

*Für die Nachhaltigkeit der Entwicklung ist zentral, dass sie die heutigen und die zukünftigen Bedürfnisse der drei Bereiche Soziales (Bevölkerung etc.), Wirtschaft (Bewirtschafter etc.) und Umwelt (Natur etc.) gleichermassen berücksichtigen.*

### § 2 ZONENEINTEILUNG

<sup>1</sup> Im Zonenplan Landschaft sind folgende Grundnutzungen festgelegt:

- Landwirtschaftszone
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)
- Spezialzone für Rebbau
- Spezialzone Waldschule
- Spezialzone Gärtnerei
- Uferschutzzone
- Naturschutzzone

*Weitere, im Zonenplan zur Orientierung dargestellte Grundnutzungen sind:*

- Waldareal
- Geltungsbereiche Zonenplan Siedlung (Baugebiet)

*Die Nutzung dieser Flächen ist von der übergeordneten Gesetzgebung resp. anderen Gemeindereglementen bereits umfassend festgelegt.*

## Reglementstext

<sup>2</sup> Die Grundnutzungen sind teilweise mit folgenden Schutzzonen und -objekten überlagert:

- Naturschutzzone im Wald
- geschützte Hecken und Feldgehölze
- geschützte Einzelbäume
- Landschaftsschutzzone
- Denkmalschutzzone
- geschützte Bauten
- geschützte Wegkreuze
- Aussichtsschutzzone
- archäologische Schutzzone
- Feuerstellen

## Kommentar

*Weitere, im Zonenplan zur Orientierung dargestellte überlagernde Zonen, Schutzbestimmungen und Objekte sind:*

- *Schutzwald (Waldflächen mit Vorrangfunktion Schutz von Strassen, Siedlung etc. gemäss Waldentwicklungsplan (WEP))*
- *statische Waldgrenzen (werden im Umfeld von Bauzonen festgelegt um das Zuwachsen von Bauland zu verhindern)*
- *Gewässer*
- *Grundwasserschutzzone*
- *Fruchtfolgefleichen*

*Diese Objekte sind ebenfalls in der übergeordneten Gesetzgebung oder anderen Gemeindeerlassen bereits umfassend geregelt.*

## **B GRUNDNUTZUNGEN**

### **§ 3 LANDWIRTSCHAFTSZONE**

#### **§ 3.1 Umfang und Nutzung**

<sup>1</sup> Der Zweck der Zone richtet sich nach Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Zum Schutz des Landschaftsbildes nicht zulässig sind insbesondere:

- nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Eigenbedarf dienende Lagerplätze
- Deponien aller Art
- Bauten und Anlagen mit starker optischer oder akustischer Landschaftsbelastung
- Wohnwagen und Autowracks, ausgediente Maschinen und Werkzeuge
- feste und mobile Reklameeinrichtungen, die länger als vier Wochen bestehen, mit Ausnahme von Eigenreklamen für landwirtschaftliche Produkte

<sup>4</sup> Neue Erschliessungswege sind möglichst unversiegelt zu realisieren. Bestehende Wege dürfen nur in begründeten Fällen ausgebaut oder versiegelt werden.

<sup>5</sup> Reklamen aller Art, die max. vier Wochen bestehen sowie Eigenreklamen für landwirtschaftliche Produkte erfordern eine Bewilligung des Gemeinderates.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat beurteilt die Massnahmen auf ihre Landschaftsverträglichkeit und auf die Konformität mit den Zonenvorschriften.

<sup>7</sup> Standorte für Antennenanlagen sind durch gemeinsame Nutzung auf ein Minimum zu beschränken. Standort und Anlage müssen landschaftsverträglich sein.

Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. (...)(Art. 16.1 RPG)

Bauliche Massnahmen wie Terrainveränderungen, feste Einzäunungen etc., sowie Lagerplätze müssen vom Kanton bewilligt werden.

Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG).

### § 3.2 Bebauung

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone haben in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden. Gebäudeabmessungen und -stellung, Dachform und Umgebungsgestaltung sind so zu wählen, dass sich die Gebäude und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Neubauten sind durch geeignete standortgemässe Bepflanzung in die Landschaft einzuordnen.

<sup>2</sup> Materialien sind nach Farbe, Struktur und Beschaffenheit so zu wählen, dass sie nicht störend wirken. Es sind matte, naturfarbene Materialien zu verwenden.

*Die Zonenkonformität der Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 16a RPG und Art. 34 - 38 und 40 RPV sowie §§ 115 - 117 RBG.*

### § 4 WALDAREAL

<sup>1</sup> Das Waldareal umfasst das mit Wald bestockte Areal. Es gelten die eidgenössischen und kantonalen Gesetze über den Wald.

*Der Wald ist in seiner Fläche und seiner räumlichen Verteilung zu erhalten und als naturnahe Lebensgemeinschaft zu schützen. Der Wald soll Schutz- und Nutz-, Wohlfahrts- sowie ökologische Funktionen erfüllen können und die Waldwirtschaft soll gefördert und erhalten werden. Die Grundsätze der Waldnutzung sind im Waldentwicklungsplan (WEP) räumlich festgelegt. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt in Betriebsplänen etc. Die Gemeinde legt Naturschutzzonen im Wald fest (vgl. § 11). Die im Plan dargestellten Schutzwälder gemäss WEP zeigen auf, wo die Schutzfunktion des Waldes wichtiger ist als die Nutzungs- und Naturschutzfunktion.*

## § 5 ZONE FÜR ÖFFENTLICHE WERKE UND ANLAGEN (OEWA)

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen dient der Ausdolung und Revitalisierung des Leimattbaches unterhalb des Siedlungsgebietes.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

a. die Gemeinwesen;

b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;

c. Inhaber staatlicher Konzessionen;

d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden. (§ 24 Abs. 1 RBG)

*In OeWA-Zonen erhalten die öffentliche Hand resp. Dritte, welche öffentliche Aufgaben wahrnehmen, das Enteignungsrecht (§ 77 RBG). Im Gegenzug kann auf Grund der Nutzungsbeschränkung auch der Eigentümer eine Enteignung verlangen (sog. Heimschlagsrecht, § 80 RBG).*

## § 6 SPEZIALZONE REBBAU

<sup>1</sup> Die Spezialzone Rebbaudient dem Anbau von Reben. Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn

- sie der Bewirtschaftung des Rebberges dienen,
- sie die Schutzziele angrenzender Zonen und Objekte nicht beeinträchtigen,
- sie sich gut in das Gelände integrieren,
- sie als Einzelbaute für min. 1'000 m<sup>2</sup> Rebfläche erstellt werden und max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine Höhe von max. 2.5 m aufweisen.

Spezialzonen umfassen Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen. (§ 28 RBG)

<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Innerhalb der Rebbauzone sind naturnahe Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Trockenmauern und dergleichen besonders zu fördern.

<sup>4</sup> Für die Bewirtschaftung notwendige Terrainveränderungen (Terrassierungen) sind gestattet, wenn sie das Landschaftsbild und die Schutzziele angrenzender Zonen und Objekte nicht beeinträchtigen. Sie erfordern eine Zustimmung des Gemeinderates.

## § 7 SPEZIALZONE WALDSCHULE

<sup>1</sup> Die Spezialzone Waldschule dient dem Betrieb eines Schulheims für Kinder und Jugendliche.

<sup>2</sup> In der Spezialzone Waldschule darf nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden. Ausgenommen hiervon sind unbewohnte Klein- und Nebenbauten, welche auf die Quartierplanung keine präjudizierende Wirkung haben.

<sup>3</sup> Die Festlegung der Standorte der Bauten erfolgt im Rahmen des Quartierplanverfahrens.

<sup>4</sup> Hochbauten dürfen nicht im Zonenplan entsprechend gekennzeichneten Bereich erstellt werden.

<sup>5</sup> Die Naturgefahren sind im Rahmen des Quartierplanverfahrens zu berücksichtigen.

Spezialzonen umfassen Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen. (§ 28 RBG)

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 RBG).

Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG)

## § 8 SPEZIALZONE GÄRTNEREI

### § 8.1 Nutzungsart

<sup>1</sup> Die Spezialzone Gärtnerei dient dem Betrieb einer Gärtnerei und deren betriebsnahen Nebennutzungen und Dienstleistungen sowie für Lagerplätze und Zwischendeponien von Inertstoffen.

<sup>2</sup> Zulässige Nutzungen sind beispielsweise:

- Betriebseinrichtungen Gärtnerei
- Baumschulen
- Containerpflanzen
- betriebsnahe Nebennutzungen und Dienstleistungen wie Mulden etc.
- Lagerplätze und Zwischendeponien von Inertstoffen
- und dergleichen

<sup>3</sup> Die Zulässigkeit von Wohnnutzung richtet sich nach § 23 Abs. 5 RBG.

<sup>4</sup> In der Spezialzone Gärtnerei nicht zulässig ist der dauernde Betrieb von Schredder- oder Recyclinganlagen oder anderen ähnlich lärmintensiven Anlagen.

Spezialzonen umfassen Gebiete, die einer besonderen Nutzung dienen. (§ 28 RBG)

In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen. [...] (§ 23 Abs. 5 RBG)

*Mögliche betriebsnahe Nebennutzungen und Dienstleistungen sind z.B. Muldenservice, Bewirtung von Gästen, Weihnachtsartikelverkauf und dergleichen, soweit sie mit dem Gärtnereibetrieb verbunden sind.*

*Vorbehalten bleiben die Schutzbestimmungen der Grundwasserschutzzonen.*

### § 8.2 Nutzungsmass

Fassadenhöhe Seite Kantonsstrasse	11.0 m
Fassadenhöhe Seite Birs	15.0 m
Gebäudehöhe	wie Fassadenhöhe
Gebäuelänge	40.0 m
Lärmempfindlichkeitsstufe LES	III

### § 8.3 Definitionen und Berechnungsarten

#### a) Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Für die Fassadenhöhe auf der Seite Kantonsstrasse ist an Stelle des gewachsenen Terrains das Niveau der Kantonsstrasse massgebend<sup>1</sup>.

*Für die Bestimmung des gewachsenen Terrains gilt § 8 Abs. 1 RBV:  
Als gewachsenes Terrain gilt:  
a. der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes  
oder  
b. der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht.*

#### b) Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion exkl. der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe auf der Seite Kantonsstrasse ist an Stelle des gewachsenen Terrains das Niveau der Kantonsstrasse massgebend<sup>2</sup>.

#### c) Gebäudelänge

Als Gebäudelänge gilt das grösste Mass der Bauten, parallel zur Fassade gemessen.

### § 8.4 Bereich mit Quartierplanpflicht

<sup>1</sup> In dem im Zonenplan Landschaft dargestellten Bereich mit Quartierplanpflicht darf nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden.

*Quartierpläne bezwecken eine häushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche (§ 37 Abs. 1 RBG).*

*Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten (§ 40 Abs. 1 RBG)*

<sup>1,2</sup> Die Höhe wird bei der geringsten horizontalen Distanz zwischen Gebäude und Parzellengrenze der Kantonsstrasse gemessen, wie diese zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieses Reglements festgelegt ist.

## § 9 UFERSCHUTZZONE

<sup>1</sup> In der Uferschutzzone sind die Lebensräume schutzwürdiger Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu fördern. Die Nutzung der Gewässer zur Erholung soll naturverträglich stattfinden.

Uferschutz zonen bezwecken den Schutz der Uferbereiche als Lebensräume für Pflanzen und Tiere. (§ 13 RBV)

<sup>2</sup> In Uferschutz zonen sind alle Massnahmen untersagt, die dem Schutzziel widersprechen. Nicht gestattet sind insbesondere

*Weitere gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Gewässern und ihrem Begleitlebensraum finden sich in Gewässerschutz-, Naturschutz-, Landwirtschaftsgesetzgebung etc.*

- Bauten und Anlagen aller Art
- Terrainveränderungen
- Garten- und Erschliessungsanlagen
- die Beeinträchtigung der Wasserqualität durch unsachgemässe Bewirtschaftung des angrenzenden Landes und alle anderen Gefährdungen
- das Ausbringen von Dünger oder Bioziden
- das Pflügen oder Beweiden der Flächen
- die Nutzung als Lagerplatz oder für Materialablagerungen aller Art

<sup>3</sup> Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen. Zugelassen sind nur ökologisch oder wasserbaulich bedingte Pflege- und Unterhaltsmassnahmen. Die Gewässer und die Ufervegetation sind periodisch selektiv und fachgerecht zu pflegen und nötigenfalls zu durchforsten. Beeinträchtigte Uferpartien sind nach Möglichkeit zu renaturieren. Die Strukturvielfalt ist zu erhöhen (z. B. mit Stein- und Asthaufen). Die Ufervegetation ist wo nötig zu ergänzen.

<sup>4</sup> Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

<sup>5</sup> Für die die OeWA-Zone überlagernde Uferschutzzone gelten diese Bestimmungen sinngemäss ab dem Zeitpunkt der Freilegung des Leimattbaches. Bis zur Realisierung der Ausdolung gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

## § 10 NATURSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und die Erhaltung seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen.

<sup>2</sup> Der Zonenplan Landschaft enthält folgende Naturschutzzonen:

- N1: Wiese Flank (Bergmatten)
- N2: Trockenrasen "Tschöpferli"
- N3: Pferdekoppel "untere Klus-Lindacker"
- N4: Naturweide "untere Klus-Lindacker"
- N5: Magerweide "oberes Lind"
- N6: Naturwiese Bämblersmatten

<sup>3</sup> Die wertvollen Lebensräume sind in ihrer natürlichen Vielfalt und Zusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Die Existenz der einheimischen und standortgerechten Flora und Fauna ist sicherzustellen. Pflegemassnahmen und Veränderungen müssen den Erhalt oder die ökologische Aufwertung der Flächen bezwecken.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Ausbringung von Düngemitteln, Insekten- und Pflanzengiften sind untersagt. Der charakteristische Pflanzenbestand darf weder durch Entwässerung, Bewässerung, zu starke Beweidung noch durch andere Vorkehren beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> Pflege- und Herrichtungsmassnahmen, die dem Schutzzweck dienen, sowie für die Bewirtschaftung notwendige Einfriedungen sind gestattet.

<sup>6</sup> Für die einzelnen Naturschutzzonen sind im Anhang spezifische Bestimmungen festgelegt. Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

## C ÜBERLAGERENDE SCHUTZZONEN UND -OBJEKTE

### § 11 NATURSCHUTZZONE IM WALD

<sup>1</sup> Naturschutzzonen im Wald bezwecken Erhaltung und Förderung ökologisch oder landschaftlich wertvoller Waldgebiete von regionaler und lokaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Der Zonenplan Landschaft enthält folgende Naturschutzzonen im Wald:

- N7: Waldgebiet Schulhölzli-Schalberg-Mönchsberg
- N8: Waldgebiet Junkernholz/Glögglifels
- N9: Waldgebiet Muggenberg-Pfeffinger-Schlossberg
- N10: Waldstück Bielgraben
- N11: Waldstück "In der Hollen"
- N12: Waldzunge Blattenpass/Bergmatten
- N13: Waldstreifen Flank
- N14: Waldzunge Bergmatten
- N15: Waldstreifen Steinbrunnen
- N16: kleiner Wald Stellimatt
- N17: kleiner Wald Leutschimatt
- N18: kleiner Wald Klusrain
- N19: Waldstreifen Leimattbach
- N20: Waldstreifen Kobelrain-Bachacker
- N21: Waldstreifen „Im Noll“
- N22: Waldgebiet Kleinfegg

<sup>3</sup> Die wertvollen und typischen Eigenheiten dieser Standorte sind zu erhalten. Die Pflege dieser Gebiete hat sich an den Bedürfnissen des Naturschutzes und an den Grundsätzen des naturnahen Waldbaus auszurichten. Sie ist auf das dazu notwendige Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Die forstwirtschaftliche Erschliessung hat unter dem Aspekt des Landschafts- und Naturschutzes rücksichtsvoll zu erfolgen. Gebiete, die eines besonderen Schutzes bedürfen, sollen gemieden werden.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen aller Art sind nicht zulässig. Ausgenommen sind standortgebundene technische Einrichtungen.

*Grundsätzlich ist für die Koordination des Naturschutzes im Wald der Kanton zuständig. Die Naturschutzzonen im Wald orientieren sich an der kantonalen Waldentwicklungsplanung (WEP). Die Gemeinde gibt sich in diesem Abschnitt den Auftrag, sich aktiv in diese Schutzmassnahmen einzubringen. Auf eigenständige Schutzmassnahmen der Gemeinde wird verzichtet.*

<sup>6</sup> Bei Bedarf kann der Gemeinderat dauernde oder saisonale Wildruhezonen nach Absprache mit den Grundeigentümern und der Jagdgesellschaft festlegen. Vor Ort sind durch den Gemeinderat in Koordination mit der Jagdgesellschaft Kennzeichnungen mit Verhaltensregeln anzubringen.

<sup>7</sup> Für die einzelnen Naturschutzzonen im Wald sind im Anhang spezifische Bestimmungen festgelegt.

<sup>8</sup> Die räumliche und inhaltliche Umsetzung der Schutzziele erfolgt unter Federführung des Kantons (Amt für Wald beider Basel) in Zusammenarbeit mit allen Betroffenen im Waldentwicklungsplan und in entsprechenden Betriebsplänen.

## § 12 WALDRANDAUFWERTUNG

<sup>1</sup> Waldränder sind als Schnittstelle von Wald und Offenland ein vielfältiger und ökologisch wertvoller Lebensraumtyp. Zur Erfüllung dieser Funktionen muss er eine angemessene Breite und Stufigkeit aufweisen.

<sup>2</sup> Die Aufwertung soll an geeigneten Orten etappenweise vorgenommen werden. Die räumliche und inhaltliche Umsetzung der Schutzziele erfolgt unter Federführung des Kantons (Amt für Wald beider Basel) in Zusammenarbeit mit allen Betroffenen im Waldentwicklungsplan und in entsprechenden forstlichen Betriebsplänen.

*Konkrete Festlegungen erfolgen im kantonalen Waldentwicklungsplan (WEP). Auf dieser Basis soll ein Pflegekonzept für die Waldränder ausgearbeitet werden. Im Zonenplan sind keine Bereiche festgelegt. Die Einwohnergemeinde wird über Massnahmen informiert und bringt sich ein, wenn sie Handlungsbedarf erkennt.*

## § 13 GESCHÜTZTE HECKEN UND FELDGEHÖLZE

<sup>1</sup> Die im Zonenplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze sind zu pflegen und durch regelmässige Durchforstung in ihrem Bestand und ökologischen Wert zu erhalten und zu fördern.

<sup>2</sup> Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten und Anlagen, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

*Es ist untersagt, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. Überwiegen die öffentlichen oder landwirtschaftlichen Interessen, kann die zuständige Direktion Ausnahmen bewilligen. (§ 13 Abs. 3 NLG)*

*Angestrebt wird der Erhalt der be-*

<sup>3</sup> Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

*stehenden Strukturen. Sowohl ein Ausräumen der Landschaft als auch die Entwicklung von Wald sind nicht erwünscht.*

## § 14 GESCHÜTZTE EINZELBÄUME

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten, besonders charakteristischen, wertvollen oder das Landschaftsbild prägende Einzelbäume sind geschützt.

*Ziel des Einzelbaumschutzes ist es, besonders schöne, ökologisch wertvolle oder landschaftsprägende Einzelbäume an einem speziellen Standort zu schützen (z. B. grosse alte Bäume, exponierte Bäume an einer Wegkreuzung oder auf einer Kuppe etc.).*

<sup>2</sup> Sie sind regelmässig zu pflegen. Gefährdungen aller Art, wie z.B. das Errichten von Bauten und Anlagen, Abgrabungen im Wurzelgebiet sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen sind untersagt.

<sup>3</sup> Bei geschützten Bäumen sind Abgänge am gleichen oder an einem gleichwertigen Ort in der Nähe zu ersetzen.

<sup>4</sup> Zur Umsetzung der Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

## § 15 EINZELOBJEKTE ALS ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSLÄCHEN UND VERNETZUNGSELEMENTE

### § 15.1 erhaltenswerte Einzelobjekte: Trockenmauern etc.

<sup>1</sup> Die ökologisch und ästhetisch reichhaltige und vielfältige Landschaft von Pfeffingen soll als Ganzes erhalten und aufgewertet werden. In Ergänzung zu den geschützten Objekten sollen weitere wertvolle Elemente möglichst bewahrt und verbessert werden. Dies sind die im Zonenplan eingetragenen Feuchtbiotope, Wasserfall, Quellen, erhaltenswerter Weissdorn und Trockenmauern.

*Angestrebt wird der Erhalt der bestehenden Strukturen. Sowohl ein Ausräumen der Landschaft als auch die Entwicklung von Wald sind nicht erwünscht. Die grosse Zahl dieser Landschaftselemente erfordert die Setzung von Prioritäten. Diese sollen sich nach der Umsetzbarkeit richten und werden von der Baukommission (vgl. § 24) erarbeitet. Weitere wertvolle Ob-*

<sup>2</sup> Dazu kann der Gemeinderat mit den Grundeigentümern freiwillige Unterhaltsvereinbarungen schliessen. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

*jekte sind Buntbrachen. Sie sind von der Fruchtfolge abhängig und deshalb nicht im Zonenplan eingezeichnet.*

<sup>3</sup> Hinweise zu Schutzmassnahmen im Plan speziell bezeichneter Objekte gibt das Naturinventar der Gemeinde.

## § 15.2 erhaltenswerte Geotope: Höhlen und Trockenstandorte (Gruben)

<sup>1</sup> Diese im Wald liegenden Objekte sind als Lebensraum für spezialisierte Tiere und Pflanzen sowie als Bestandteil der Kulturlandschaft bedeutend. Die Pflege soll den wertvollen Zustand erhalten und gegebenenfalls fördern. Insbesondere soll das Zuwachsen der Gruben und Höhleneingänge durch regelmässige Gehölzpflege verhindert werden.

*Angestrebt wird der Erhalt der bestehenden Strukturen. In der Gesamtschau mit den anderen pflegebedürftigen Objekten setzt die Baukommission (vgl. § 24) Prioritäten.*

<sup>2</sup> Dazu kann der Gemeinderat mit den Grundeigentümern Unterhaltsvereinbarungen schliessen. Diese umfassen Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

<sup>3</sup> Hinweise zu Schutzmassnahmen im Plan speziell bezeichneter Objekte gibt das Naturinventar der Gemeinde.

## § 16 LANDSCHAFTSSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die kleinräumige Gliederung mit Bäumen, Hecken, Feldgehölzen und anderen naturnahen und standortgemässen Kleinstrukturen und die charakteristische Topographie sind zu erhalten und zu fördern. Eine damit verträgliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

Landschaftsschutzzonen bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von gebietstypischen, ökologisch wertvollen und ästhetisch reichhaltigen Landschaften und Landschaftsteilen sowie des Landschaftsbildes. (§ 11 RBV)

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Obstanlagen sind zulässig. Sie müssen mit entsprechender Randbepflanzung (z.B. Kullissenbäume, einzelne Hochstammobstbäume, Hecken, etc.) gut in das Landschaftsbild eingepasst werden. Nicht zulässig sind Baumschulen und Treibhäuser.

*Angestrebt wird der Erhalt der bestehenden Strukturen. Sowohl ein Ausräumen der Landschaft als auch die Entwicklung von Wald sind nicht erwünscht.*

#### Reglementstext

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen aller Art sind nicht zulässig. Ausgenommen sind standortgebundene technische Einrichtungen sowie landwirtschaftliche Kleinbauten wie Weideunterstände und Bienenhäuser. Nicht zulässig sind ausserdem:

- Reitplätze
- Lagerplätze, die länger als ein Jahr bestehen (ausser Siloballenlager)
- Einfriedungen mit Ausnahme von Weid- und saisonalen Wildschutzzäunen

<sup>4</sup> Für die Einpassung unerlässlicher standortgebundener Bauten, Anlagen und Infrastrukturen in die Landschaft gelten erhöhte Anforderungen.

<sup>5</sup> Siloballenlager, die länger als ein Jahr bestehen, erfordern eine Bewilligung des Gemeinderates.

<sup>6</sup> Zur Umsetzung der genannten Schutzziele erarbeitet der Gemeinderat in Koordination mit den kantonalen Fachstellen und den Grundeigentümern Pflegepläne. Darin werden Pflegemassnahmen, Zuständigkeit, Finanzierung und Controlling festgelegt.

### § 17 DENKMALSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die Denkmalschutzzone Schlossgut dient dem Erhalt des Schlossgutes (Waldschule), des Schlosshofes (Landwirtschaftsbetrieb) sowie deren Umgebung. Es darf nichts unternommen werden, was das Landschaftsbild beeinträchtigt. Veränderungen an den Bauten und Anlagen sowie der Umgebung dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates und der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

### § 18 GESCHÜTZTE BAUTEN

<sup>1</sup> Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Dorfbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden.

#### Kommentar

*Diese Schutzzone überlagert die Landwirtschaftszone in wertvollen oder sensiblen Bereichen der Landschaft. Es werden zusätzliche Nutzungen untersagt oder bewilligungspflichtig. Die übrigen Vorschriften der Landwirtschaftszone müssen ebenfalls beachtet werden.*

*Die wertvollen Hochstammobstbäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden.*

*Unter Kulissenbäumen werden ortstypische Bäume verstanden, welche um eine Obstanlage gepflanzt werden, um diese dadurch besser ins Gelände einzupassen.*

*Denkmalschutzzonen dienen der Erhaltung von Schutzobjekten und ihrer Umgebung. (RBV § 18 Lit. 1)*

*Kantonal geschützte Bauten (...) dürfen durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere*

<sup>2</sup> Bauliche Massnahmen (z.B. Veränderungen und Erweiterungen) sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne des ursprünglichen Originals zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.

Sichtbereich des Kulturdenkmals  
(§ 9 DHG).

<sup>3</sup> Die im Zonenplan mit einem Punkt bezeichneten Bauten unterstehen kantonalem Schutz. Bauliche Änderungen im Innern und Äussern sind hierbei nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

## **§ 19 GESCHÜTZTES WEGKREUZ**

Das im Plan bezeichnete Wegkreuz ist geschützt. Veränderungen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Der Gemeinderat ist zuständig für Schutz und Pflege. Er regelt dies in Zusammenarbeit mit den betroffenen GrundeigentümerInnen.

## **§ 20 FEUERSTELLEN**

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Feuerstellen dienen der Erholungsnutzung. Reinigung und Unterhalt erfolgt durch die Gemeinde.

## **§ 21 AUSSICHTSSCHUTZZONE**

<sup>1</sup> Die im Plan bezeichneten Aussichtsschutzzonen dienen der dauernden Erhaltung der Aussicht. Diese ist freizuhalten. Dazu ist aufkommende Vegetation periodisch zurückzuschneiden. Der Gemeinderat koordiniert dies mit den betroffenen Bewirtschaftern.

## § 22 GRUNDWASSERSCHUTZZONE

<sup>1</sup> Die Grundwasserschutzzonen sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt. Die Zoneninhalte richten sich nach den Bestimmungen der entsprechenden Grundwasserschutzvorschriften.

## § 23 ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONE

<sup>1</sup> Bei diesen Objekten handelt es sich um archäologische Areale, die auf Grund ihres wissenschaftlich - archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung sind.

<sup>2</sup> Im Zonenplan Landschaft sind die folgenden Archäologischen Schutzzonen enthalten:

- A1 Steinzeitliche Höhle Schalberg-Höhle
- A2 Steinzeitlicher Abri Angenstein
- A3 Steinzeitlicher Abri Pfeffingerfluh
- A4 Bronzezeitliche Siedlung Schalberg und mittelalterliche Burgruine Schalberg
- A5 Römische Siedlung "Untere Klus"
- A6 Mittelalterliche Burgruine Schloss Pfeffingen
- A7 Mittelalterliche Burgruine Engenstein
- A8 Mittelalterliche Burgruine Münchsberg
- A9 Mittelalterliche Klosterwüstung "Untere Klus"
- A10 Frühneuzeitliche Schanzanlage Eichberg
- A11 Historische Strasse am Glöglifels
- A12 Zeitlich unbestimmte Gewerbeanlage "Oberklus", bronzezeitliche Siedlung "Oberklus"

<sup>3</sup> In der Schutzzone sind keine Bodeneingriffe zulässig, die über die bisher übliche Nutzung hinausgehen. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen ist die Bewilligung der zuständigen Behörde einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

Archäologische Schutzzonen bezwecken die Erhaltung archäologischer Stätten (§ 19 RBV).

*Beschreibungen zu den einzelnen archäologischen Schutzzonen finden sich im Anhang. Dort sind auch die geographischen Koordinaten und die darum zu ziehenden Schutzflächen festgelegt.*

*Archäologisch untersuchte Bereiche oder solche, in denen archäologische Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus den geschützten Bereichen ausgenommen. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.*

## D BESTIMMUNGEN ALLGEMEINER ART

### § 24 FINANZIERUNG, BEITRÄGE UND ABGELTUNGEN

<sup>1</sup> Für den Vollzug der Zonenvorschriften erstellt die Baukommission zuhanden des Gemeinderates ein Budget. Der Gemeinderat entscheidet über das Budget und die Finanzierung einzelner Projekte. Näheres regelt der Leistungsauftrag zwischen Gemeinderat und der Baukommission.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat regelt in Pflegeplänen, wie das Geld zu Aufwertung und Renaturierung für erschwerte Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkungen, besondere Leistungen sowie Massnahmen, welche die übliche Bewirtschaftung und Pflege überschreiten, verwendet wird.

<sup>3</sup> Je nach benötigtem Aufwand können sowohl einmalige Zahlungen wie auch wiederholte Beiträge ausgerichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass Flächen im gesamten Gemeindegebiet und unterschiedliche Biotoypen gefördert werden.

*Der Gemeinderat kann Abgeltungen für zusätzliche Aufwendungen zur Erreichung der in diesem Reglement beschriebenen Ziele sprechen. Dies können u. a. sein:*

- *Pflege von Natur- und Uferschutzzonen*
- *Pflege von geschützten Objekten*
- *Waldrandaufwertungen*
- *Pflege und Aufwertung von wertvollen Lebensräumen wie Magerrasen u. ä.*
- *Pflege der Aussichtsschutzzonen*
- *etc.*

### § 25 SPEZIELLE PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN

#### § 25.1 Definitionen

<sup>1</sup> Soweit in diesem Reglement nicht anders bestimmt, richten sich die Definitionen (Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, etc.) nach dem Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Peffingen.

#### § 25.2 Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung

<sup>1</sup> Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass keine Störwirkung entsteht. Dies gilt besonders für die Baumassenverteilung, Bauhöhe, Dachgestaltung, Material- und Farbwahl sowie für die Umgebungsgestaltung.

### § 25.3 Ausnahmegewilligungen

<sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles kann der Gemeinderat unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen gestatten.

*Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 7 RBV. Ausnahmegewilligungen in der Landschaft sind insbesondere möglich,*

- *wenn die Wohnhygiene von Bauten wesentlich verbessert werden kann;*
- *wenn damit eine wesentliche Verbesserung der Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes ermöglicht wird;*
- *wenn ein optimaler Lärmschutz nur durch entsprechende bauliche Massnahmen erreicht werden kann;*
- *wenn schutzwürdige Interessen der Archäologie berührt sind oder die Erhaltung von Bodendenkmälern erreicht werden kann;*
- *bei der Aufschüttung grösserer Geländewannen oder aus kanalisationstechnischen Gründen;*
- *für ausgesprochene Härtefälle. (§ 7 RBV)*

*Ausserdem gilt die Bestandesgarantie gemäss Gesetz:*

*Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen (...) dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden (§ 109 RBG).*

*Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden (§ 110 RBG).*

## **§ 26 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 26.1 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens, zuständig für die Anwendung dieses Reglements. Er kann zur Einhaltung der Zonenvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und der Pflegepläne Bedingungen stellen.

### **§ 26.2 Zuwiderhandlungen**

<sup>1</sup> Verstösse gegen das Zonenreglement werden gemäss den Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes geahndet.

### **§ 26.3 Aufhebung des bisherigen Rechts**

<sup>1</sup> Alle Erlasse, welche im Widerspruch zu diesen Zonenvorschriften stehen, sind aufgehoben, sobald dieses Reglement mit dem zugehörigen Zonenplan Landschaft Rechtskraft erlangt. Dies gilt insbesondere für die Zonenvorschriften Landschaft aus dem Jahr 1987 sowie die Bestimmungen zur Spezialzone Gärtnerei in den Zonenvorschriften Siedlung aus dem Jahr 2006.

### **§ 26.4 Anpassung der Zonenvorschriften**

<sup>1</sup> Die Zonenvorschriften sind regelmässig zu überprüfen und gegebenenfalls geänderten Verhältnissen anzupassen. Spätestens nach fünfzehn Jahren ab Inkrafttreten dieser Zonenvorschriften sind diese zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

### **§ 26.5 Rechtskraft**

<sup>1</sup> Dieses Reglement, samt dem zugehörigen Zonenplan Landschaft, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

## E BESCHLÜSSE UND GENEHMIGUNG

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_ Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: \_\_\_\_\_ Die Präsidentin:

Referendumsfrist: \_\_\_\_\_

Urnenabstimmung: \_\_\_\_\_

Publikation der Planaufgabe  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ Der Gemeindeverwalter:

Planaufgabe: \_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation der Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

## **F ANHANG**