



Gemeinde Rothenfluh

Kanton Basel-Landschaft



Gesamtmelioration Rothenfluh

Grundsatzprotokoll Beizugsgebiet

Vom Gemeinderat genehmigt mit Beschluss vom:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Freigabe zur Auflage (Fachstelle Melioration, LZE):

Ort, Datum: Stempel, Unterschrift:

Publikation der Planaufgabe im kantonalen Amtsblatt Nr. vom:

ÖFFENTLICHE AUFLAGE vom bis

Bestätigung Auflageexemplar (Gemeinde):

Ort, Datum: Stempel, Unterschrift:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. vom:

Operatsdatum (Stand Grundbuch): 22. Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Grundlagen	3
1.2	Rechtliche Grundlagen / Verfahren	3
2	Zielsetzungen Abgrenzung Beizugsgebiet	4
3	Grundsätze Festlegung Beizugsgebiet	5
3.1	Landwirtschaftsgebiet	5
3.2	Abgrenzung zum Wald	5
3.3	Abgrenzung zum Baugebiet	6
4	Äussere Beizugsgebietsabgrenzung	6
5	Innere Beizugsgebietsabgrenzung	7
5.1	Siedlungsgebiet Sagi	7
5.2	Siedlungsgebiet Dorf	8
6	Flächenbilanz	12
7	Weitere Verfahrensschritte	12

Beilagenverzeichnis

- Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis Gesamtmelioration Rothenfluh (Auflagegegenstand)
- Beizugsgebiet Gesamtmelioration Rothenfluh, Übersichtsplan 1:5000 (Auflagegegenstand)
- Beizugsgebiet Gesamtmelioration Rothenfluh Abgrenzung Bauzone, Situation 1:1000, (orientierend)

1 Einleitung

Auf der Basis der Vorstudie / Entwicklungskonzept Landwirtschaft und Landschaft (Koch+Partner, Laufenburg, 1. Oktober 2009) hat die Gemeinde Rothenfluh am 15. Juni 2010 der Firma Koch+Partner den Auftrag erteilt, die Gründung der Gesamtmelioration (GM) Rothenfluh vorzubereiten. Der erste Schritt ist - in Absprache mit der Gemeinde und der kantonalen Fachbehörde - die Festlegung des Bezugsgebietes. Dieses ist planlich darzustellen und mit einem zugehörigen Eigentümer- und Flächenverzeichnis sind die an der Gründungsversammlung stimmberechtigten Personen und Körperschaften zu bestimmen.

1.1 Grundlagen

- [1] Vorstudie / Entwicklungskonzept Landwirtschaft und Landschaft, Gemeinde Rothenfluh, Koch+Partner, 1.10.2009 (Entwurf Bezugsgebiet)
- [2] Zonenreglement und Zonenplan Siedlung, Gemeinde Rothenfluh (RR-Beschluss Nr. 2372 vom 14.12.2004)
- [3] Daten der Amtlichen Vermessung (Stand 2009)
- [4] Grundbuchauszug (22. Juli 2011)

1.2 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Das Verfahren zur Festlegung des Bezugsgebiets (= Perimeter) richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 8. Januar 1998:

§ 28 Einleitung des Verfahrens bei Gesamtmeliorationen

*1 Der **Gemeinderat beschliesst den Perimeter** im Einvernehmen mit dem Landwirtschaftlichen Zentrum Ebenrain (LZE) und **legt ihn während 30 Tagen öffentlich auf**. Kommt keine Einigung zustande, entscheidet der Regierungsrat.*

*2 Die **Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen**. Sie können innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet **Beschwerde beim Regierungsrat** erheben. **Der Regierungsrat entscheidet über die Beschwerden und genehmigt den bereinigten Perimeter**. Das Verfahren ist unter Vorbehalt von § 20 Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 13. Juni 1988 kostenlos.*

3 Die Mehrheit der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des Bodens gehört, entscheiden über die Gründung einer öffentlichrechtlichen Genossenschaft.

4 Der Regierungsrat kann die Durchführung des Werkes bei überwiegendem öffentlichen Interesse auch bei einem ablehnenden Beschluss der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer anordnen.

Die aufzulegenden, beschwerdefähigen Auflageakten umfassen:

- Grundsatzprotokoll Bezugsgebiet (vorliegendes Dokument)
- Plan Bezugsgebiet 1:5000
- Grundeigentümer- und Flächenverzeichnis (Operatsdatum: 22. Juli 2011)

Orientierende Unterlagen sind:

- Bezugsgebiet Abgrenzung Baugebiet Situation 1:1000
- rechtsgültiger Zonenplan Siedlung Gemeinde Rothenfluh

Beschwerden gegen das aufgelegte Bezugsgebiet sind eingeschrieben, schriftlich und begründet sowie rechtsgültig unterzeichnet, während der Auflagefrist an den Regierungsrat zu richten.

Die kantonale Expertenkommission führt die Beschwerdeverhandlungen durch. Sie stellt dem Regierungsrat Antrag zum Entscheid über die unerledigten Beschwerden sowie zur Genehmigung des Bezugsgebietes.

2 Zielsetzungen Abgrenzung Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet ist auf natürliche und wirtschaftliche Zusammenhänge sowie auf raumplanerische, landwirtschaftliche und ökologische Verhältnisse auszurichten (§ 12 Abs. 2 BoV). Zudem soll das Bezugsgebiet sinnvolle technische und eigentumsrelevante Lösungen für bauliche Projekte ermöglichen.

Das Bezugsgebiet wird möglichst so festgelegt, dass alle Grundeigentümer gleich behandelt werden. Das vorliegende Grundsatzprotokoll zeigt die Kriterien bei der Festlegung des Bezugsgebietes auf. Für den interessierten Grundeigentümer soll klar ersichtlich sein, warum seine Parzelle inner- oder ausserhalb des Bezugsgebietes zu liegen kommt.

Der Gemeindebann von Rothenfluh weist eine Gesamtfläche von 1093 ha auf. Diese Fläche verteilt sich gemäss Arealstatistik auf:

610 ha	Wald / Gehölze
435 ha	landwirtschaftliche Nutzfläche
42 ha	Siedlungsfläche
6 ha	übriges und unproduktives Land

3 Grundsätze Festlegung Bezugsgebiet

3.1 Landwirtschaftsgebiet

Grundsätzlich wird das gesamte landwirtschaftlich genutzte Gebiet von Rothenfluh in die Gesamtmelioration einbezogen. Ausnahmen sind die bereits im Rahmen der Güterregulierung Anwil arrondierten Parzellen auf dem östlich Richtung Anwil gelegenen Hochplateau und die erschlossenen und arrondierten Landwirtschaftsflächen im hinteren Dübachtal.

Ebenfalls einbezogen werden alle im Zonenplan Landschaft ausgewiesenen Spezialzonen und Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, um optimale Arrondierungen zu erlauben.

Der Einbezug von weiteren Landwirtschaftsgebieten ausserhalb des Gemeindebannes ist aufgrund der geringen Nutzungsverflechtungen zu Ormalingen und Hemmiken nicht sinnvoll (vgl. [1]).

3.2 Abgrenzung zum Wald

Die Waldungen in Rothenfluh sind mehrheitlich in öffentlicher Hand (Staat und Gemeinde), gut arrondiert und zeitgemäss erschlossen. Diese öffentlichen Waldungen werden nur soweit in die Gesamtmelioration miteinbezogen, wie es zur Verbesserung der Erschliessung und Arrondierung der gemischten Wald-Flur-Parzellen (vor allem Waldrandbereiche) notwendig ist.

Arrondierungsbedürftige, unerschlossene Privatwaldparzellen werden generell in die Gesamtmelioration miteinbezogen, um den Handlungsspielraum für die Arrondierung der Übergangsbereiche Flur/Wald möglichst gross zu halten (Gebietsabtausch). Private Waldbesitzer erhalten zudem die Möglichkeit, ihren Waldbesitz zu arrondieren.

Entlang der Chälenhalden, Lahnenbächlihalden, Dornhalden und Fluehalden sowie südwärts entlang der Rüttimatthalden, Mülihalden, Buechhalden und Isletenhalden sind hangparallele Lastwagenstrassen vorhanden. Diese verlaufen meist wenige Meter innerhalb des Waldrandes und liegen auf grösseren öffentlichen Waldgrundstücken. Um künftig auch im Waldrandbereich eine korrekte Erschliessung und Holzbringung ohne Servitute sicherstellen zu können, wird entlang dieser Lastwagenstrassen eine technische Abgrenzung mit virtuellen fixen Punktkoordinaten gewählt. Diese Abgrenzung ermöglicht es, im Rahmen der Gesamtmelioration alle neuen Grundstücke bis an den bestehenden Weg zu ziehen und diese so direkt zu erschliessen.

3.3 Abgrenzung zum Baugebiet

Die Abgrenzung zum Baugebiet richtet sich generell nach dem Verlauf der Bauzonengrenze gemäss gültigem Zonenplan Siedlung. Baugebietsparzellen werden in der Regel nicht in das Bezugsgebiet (BZG) der GM Rothenfluh aufgenommen.

Bei unzuweckmässigem Verlauf der Zonengrenze oder wo Grundstücke durch die Zonengrenze zerschnitten werden, erfolgt die Zuweisung in Abhängigkeit des landwirtschaftlichen Arrondierungsbedarfs (Parzellengrösse, Verteilung Baugebiet / Kulturland, Zweckmässigkeit Zonengrenze) und der effektiven Arrondierungsmöglichkeiten.

Das ‚Baugebiet 2. Etappe‘ zählt zur Landwirtschaftzone und wird grundsätzlich in die Gesamtmelioration miteinbezogen (Detailregelung vgl. Kap. 5).

4 Äussere Bezugsgebietsabgrenzung

Gemäss den Grundsätzen (Kap. 3) wurde das Bezugsgebiet wie folgt abgegrenzt:

Richtung West und teilweise Nord entspricht die Bezugsgebietsabgrenzung den Gemeindegrenzen zu Ormalingen und Hemmiken.

Richtung Ost und Süd folgt die Bezugsgebietsgrenze grob den öffentlichen Waldungen und wird durch eine technische Abgrenzung oberhalb den bestehenden Walderschliessungsstrassen definiert. Die von dieser technischen Abgrenzung betroffenen und unterteilten Waldparzellen sind im Plan Bezugsgebiet mit orangen Parzellennummern (= teilweiser Einbezug) markiert.

Die innerhalb des öffentlichen Waldes gelegenen, stark zerstückelten Privatwaldkomplexe mit zahlreichen Parzellen ohne Weganschluss in den Gebieten Ödentalhalden und Langgrund werden in die Gesamtmelioration Rothenfluh miteinbezogen.

5 Innere Bezugsgebietsabgrenzung

Die nicht eindeutigen Fälle (z.B. Bauzonengrenze schneidet Parzelle) sind mit fetten Parzellennummern gekennzeichnet.

Grüne Nummern stehen für vollständig in die Gesamtmelioration einbezogene Parzellen, auch wenn sie nicht vollständig im Baugebiet liegen.

Orange Nummern bedeuten einen teilweisen Einbezug (meist entlang der rechtsgültigen Bauzonengrenze).

Rote Nummern bedeuten den Ausschluss der ganzen betroffenen Parzelle aus dem Bezugsgebiet der GM Rothenfluh.

5.1 Siedlungsgebiet Sagi

Im Gebiet Sagi folgt die Bezugsgebietsgrenze konsequent der Baugebietsgrenze. Die Parzellen 1492, 2060, 2294, 2307 und 2592 werden entlang der Zonengrenze teilweise in die Gesamtmelioration miteinbezogen, auch wenn nur kleine Teilflächen betroffen sind.

Bei den überwiegend der Bauzone zugewiesenen Parzellen 2307 und 2592 ist bei der nächsten Revision der Verlauf der Bauzonengrenze zu überprüfen/anzupassen. Die durch Landwirtschaftgebiet führende Erschliessung der Parzelle 2294 ist im Rahmen der Melioration zu überprüfen und die Parzellenform gegebenenfalls zu vereinfachen/anzupassen.



Gebiet Sagi (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

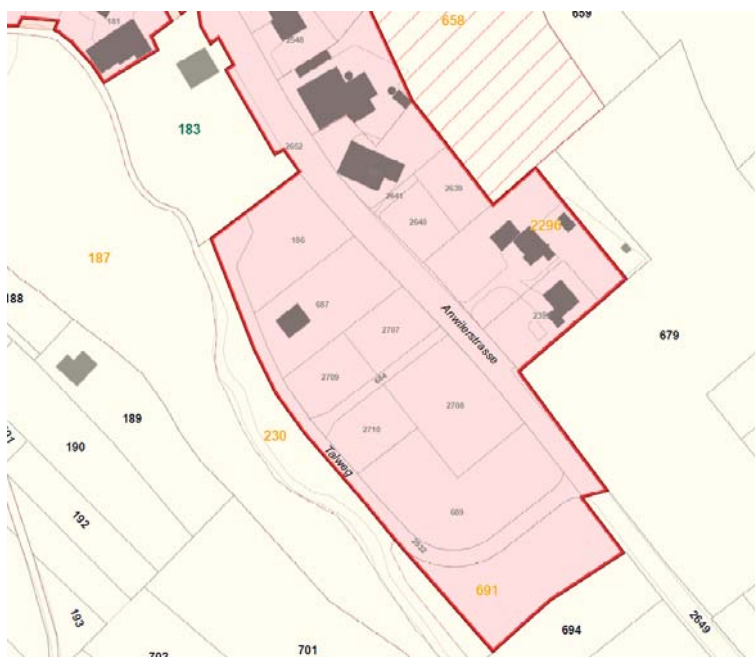
5.2 Siedlungsgebiet Dorf

Das Bezugsgebiet wird auch entlang von öffentlichen Strassen und Wegen (z.B. Alte Landstrasse, Dübachweg, Grendelgasse, Witnauerstrasse, etc.) möglichst grosszügig definiert, um bauliche Anpassungen und Erschliessungsmassnahmen im Rahmen der Gesamtmelioration zu ermöglichen (diverse Parzellen mit oranger Nummer). Die im Baugebiet liegende Strassenparzelle 2606 wird vollständig miteinbezogen, um allfällige Meliorationsmassnahmen an der Tankmauer zu ermöglichen.



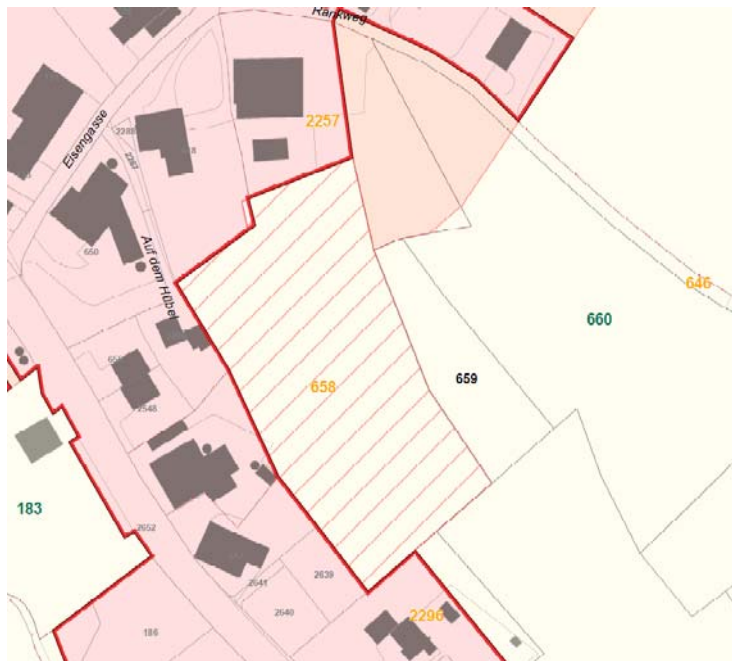
Gebiet Etmatten (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Entlang der Ergolz werden möglichst viele Flächen (Parz.-Nr.: 1, 183, 187, 230, 270, 691, 2657) miteinbezogen, um allfällige Meliorationsmassnahmen am Gewässer zu erleichtern. Das gleiche gilt für die Flächen entlang dem Dübach (Parz.-Nr.: 87, 567, 568, 2355, 2365, 2662).



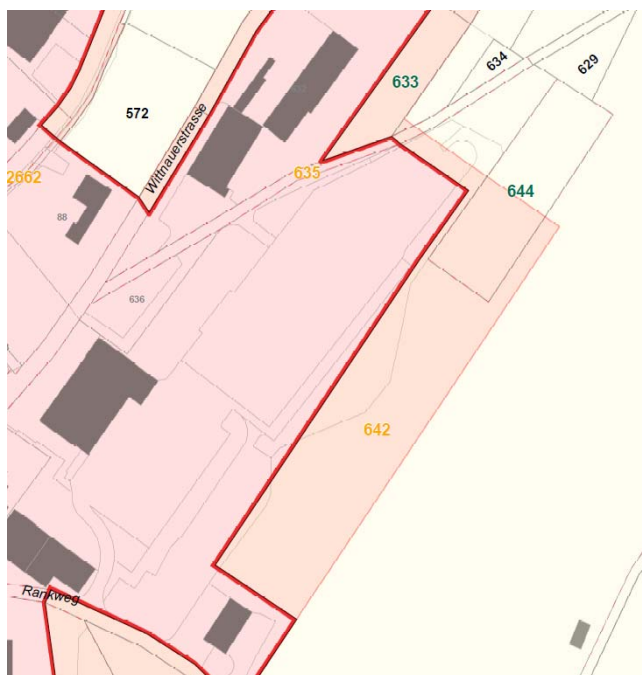
Ergolz im Gebiet ,Im Tal' (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Zwischen ‚Rankweg‘ und ‚Auf dem Hübel‘ wird die unbebaute Fläche der Parzelle 2257 und die ganze Parzelle 660 für eine optimale Arrondierung der Landwirtschafts- und Baugebietsflächen einbezogen. Die als ‚Baugebiet 2. Etappe‘ ausgewiesene Fläche der Parzelle 658 ist Landwirtschaftsland und wird miteinbezogen.



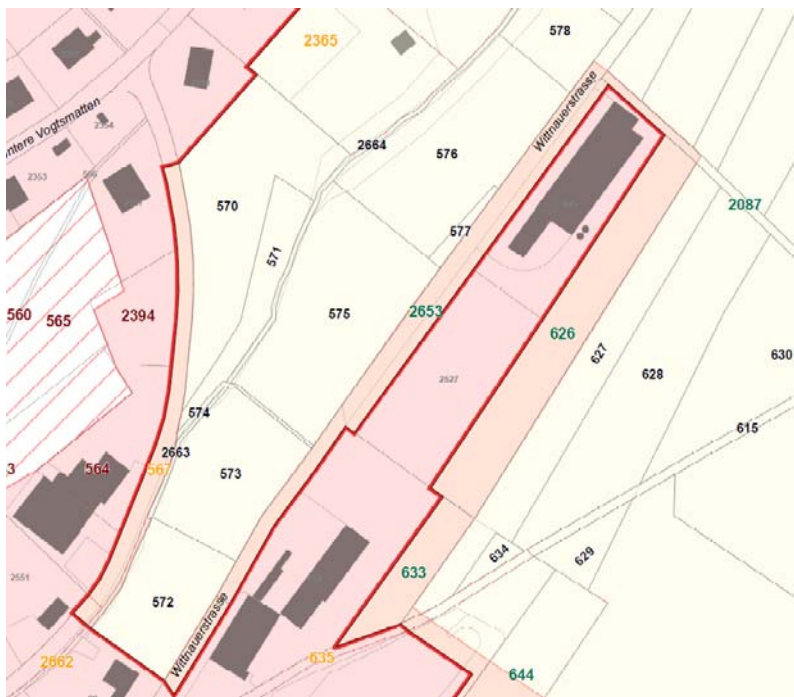
Rankweg – Auf dem Hübel (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Im Bereich der Sportanlagen erscheint weder der Grenzverlauf der Parzellen noch der Zonenverlauf (OeWA) zweckmässig. Darum wird bei der Parzelle 642 eine grosszügige technische Grenze festgelegt, damit die Bedürfnisse der öffentlichen Hand in diesem Gebiet möglichst flexibel gehandhabt werden können.



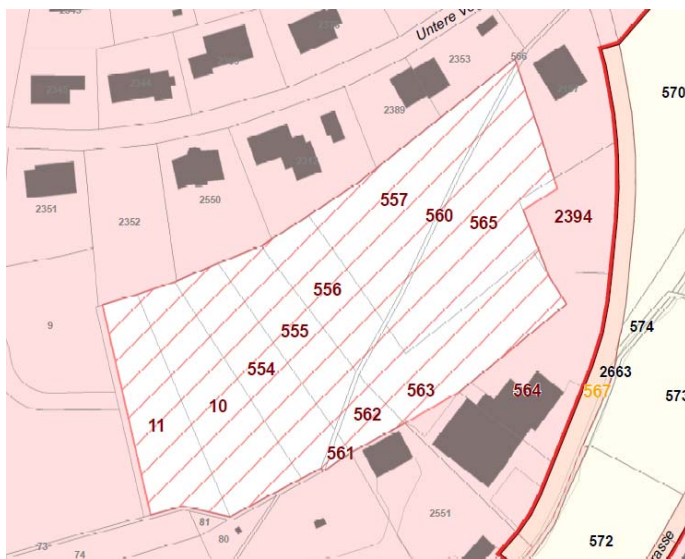
Werkhof, Sportanlage (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Beim Gewerbegebiet entlang der Wittnauerstrasse beabsichtigt die Gemeinde Rothenfluh, die nicht erschlossenen Parzellen 626 und 633 in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Das entsprechende Verfahren ist eingeleitet. Im Hinblick auf das Bezugsgebiet der GM Rothenfluh wird diese geplante Auszonung bereits berücksichtigt und die beiden Parzellen miteinbezogen.



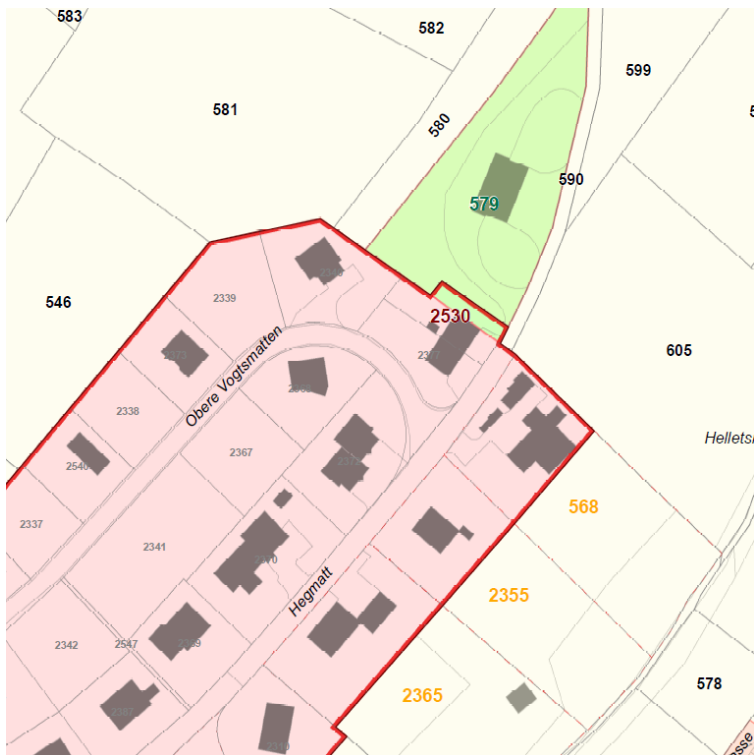
Gewerbegebiet Wittnauerstrasse (mit geplanter Auszonung Parzellen 626 / 633)

Nicht in die Gesamtmelioration einbezogen wird das der Landwirtschaftszone zugeordnete ‚Baugebiet 2. Etappe‘ zwischen ‚Dübachweg‘ und ‚Untere Vogtmatten‘, da eine künftige Überbauung aus nutzungsplanerischer Sicht sehr wahrscheinlich ist und ein Einbezug aus landwirtschaftlicher Sicht wenig nachhaltig wäre.



‚Baugebiet 2. Etappe‘ (nicht massstablicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Im nordöstlichen Bereich der Bauzone wird der Bereich des Werkhofs in die GM miteinbezogen, hingegen wird die nur teilweise im Baugebiet liegende Parzelle 2530 nicht einbezogen, da sie nicht an landwirtschaftliches Kulturland angrenzt und kaum eine Arrondierung zu erreichen ist.



nordöstliches Siedlungsgebiet (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

Für die Parzelle 487, die teilweise als ‚Baugebiet 2. Etappe‘ ausgewiesen ist, ist eine Einzonung zu Bauland vorläufig nicht absehbar. Die Parzelle wird gemäss den Grundsätzen in Kap. 3 vollständig ins Bezugsgebiet aufgenommen.



‚Im Grendel‘ (nicht masstäblicher Ausschnitt Plan 1:1000)

6 Flächenbilanz

Das Bezugsgebiet der GM Rothenfluh setzt sich gemäss den Daten der Amtlichen Vermessung wie folgt zusammen:

Landwirtschaftsgebiet	442.9 ha
davon	
- Baugebiet 2. Etappe:	1.0 ha
- Spezialzone Landwirtschaft:	1.9 ha
Siedlungsgebiet / ÖWA	2.1 ha
<u>Wald</u>	<u>130.5 ha</u>
Total	575.5 ha

Das einbezogene Gebiet umfasst deutlich mehr als 400 ha. Im Falle einer erfolgreichen Gründung unterliegt die Gesamtmelioration Rothenfluh deshalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV Anhang Nr. 80.1).

7 Weitere Verfahrensschritte

- Beschwerdeverhandlungen zur Abgrenzung des Bezugsgebietes durch die Expertenkommission für Meliorationen
- Expertenkommission für Meliorationen stellt Antrag an den Regierungsrat auf Entscheid der unerledigten Beschwerden sowie auf Genehmigung des Bezugsgebietes
- Entscheid über die unerledigten Beschwerden sowie Genehmigung des Bezugsgebietes durch den Regierungsrat
- Allfälliges Rechtsmittelverfahren vor Kantons- und Bundesgericht
- Vorbereitung der Abstimmung über die Durchführung der Gesamtmelioration
- Abstimmung über die Durchführung der Gesamtmelioration Rothenfluh
- Gründungsversammlung mit Statutenerlass und Wahl der Organe, geleitet durch den Gemeinderat
- Genossenschaft schreibt Ingenieurarbeiten aus / Vergabe
- Beginn Arbeiten Gesamtmelioration Rothenfluh

Auftragsnummer	080.01.004
Projektleitung	Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH, Raumplaner
Verfassung	Gabriel Gisler, dipl. Kulturingenieur ETH
Verfassungsdatum	Juli 2011
Druckdatum / -initialen	Kontrolle 02.08.2011 / GGI
Dateipfad / -name	I:\Planung\Rothenfluh BL\01\004_Umfrage_Gruendung\Planung\TB_Bezugsgebiet Rothenfluh.doc