



**OBERDORF BL**

---

Revision Zonenvorschriften Siedlung  
**Planungsbericht**

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund)

---

**Stand: öffentliche Planauflage**

2. Mai 2023



## **Impressum**

Auftraggeber

Gemeinde Oberdorf  
Dorfmatthstrasse 6  
4436 Oberdorf

Bearbeitung/  
Fachliche Unterstützung

 Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG

Datum

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Edith Binggeli-Strub / Alena Hanger

Datei

47025\_Ber01\_Planungsbericht\_Gesamtrevision\_Planauflage.docx

---

## Inhalt

1	Einleitung .....	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf .....	1
1.2	Umfang und Gegenstand der Revision .....	4
1.3	Planungsziele .....	4
1.4	Bestandteile der Planung .....	5
1.4.1	Verbindliche Planungsdokumente.....	5
1.4.2	Orientierende Planungsdokumente.....	5
1.4.3	Weitere Grundlegendokumente .....	5
2	Planungsablauf .....	6
2.1	Organisation .....	6
2.2	Ablauf.....	7
3	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	8
3.1	Gesetzliche Grundlagen .....	8
3.2	Kantonaler Richtplan (KRIP) .....	8
3.2.1	Raumkonzept Basel-Landschaft .....	9
3.2.2	Siedlungsgebiet S 1.1 und S 1.2.....	9
3.2.3	Aufwertung Gewässer L 1.1.....	9
3.2.4	Grundwasserschutzzonen VE 1.1.....	10
3.2.5	Wanderwege V 3.2.....	10
3.3	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS).....	11
3.4	Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IKD) .....	12
3.5	Bauinventar Kanton Basel-Landschaft BIB .....	12
3.6	Reptilieninventar und ornithologisches Inventar.....	14
3.7	Vorgaben IVHB.....	16
3.8	Archäologie.....	16
3.9	Gewässerraum .....	17
3.10	Naturgefahren.....	19
3.11	Störfallvorsorge .....	22
3.12	Lärmschutz .....	23
3.13	Erneuerung Waldenburgerbahn .....	23
3.14	Sachplanungen des Bundes.....	24

---

4	Kommunale Grundlagen .....	24
4.1	Nutzungsplanung.....	24
4.1.1	Zonenvorschriften Siedlung .....	24
4.1.2	Teilzonenvorschriften Ortskern .....	25
4.1.3	Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan.....	26
4.2	Erschliessungsplanung.....	26
4.2.1	Strassennetzplan.....	26
4.2.2	Strassenreglement .....	27
4.2.3	Bau- und Strassenlinienpläne .....	27
4.3	Naturinventar Siedlung 2019.....	28
5	Räumliche Entwicklungsstrategie .....	29
5.1	Leitlinien.....	30
5.2	Zielsetzungen .....	31
5.3	Fazit.....	32
6	Inhalte der Revision Zonenvorschriften Siedlung .....	32
6.1	Änderungen am Zonenreglement Siedlung.....	33
6.2	Änderungen am Zonenplan Siedlung.....	44
6.3	Naturwerte im Siedlungsgebiet.....	48
6.4	Gewässerraum .....	51
6.4.1	Vordere Frenke .....	52
6.4.2	Weigistbach.....	53
6.4.3	Widenbächli.....	55
6.4.4	Grittbächli .....	56
6.4.5	Schiltgrabenbächli.....	56
6.5	Änderung von Gebäudekategorien .....	57
6.6	Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem ISOS .....	59
6.7	Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem BIB.....	61
6.8	Baulinien (Waldbaulinien, Gestaltungsbaulinien) .....	62
7	Revidierter Strassennetzplan.....	65
8	Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben der Siedlungsentwicklung .....	66
8.1	Planungspflicht der Gemeinde .....	66
8.2	Raumplanerische Grundsätze des Bundes.....	66
8.3	Planbeständigkeit .....	66

8.4	Dimensionierung der Bauzonen .....	67
8.4.1	Umzonungen zu WMZ.....	68
8.4.2	Parzelle Nr. 1400 (Umzonung öW+A in W3-Zone) .....	69
8.4.3	Parzelle Nr. 115 (Umzonung öW+A in WG3-Zone) .....	70
8.4.4	Parzelle Nr. 725 (Umzonung öW+A-Zone in W3-Zone) .....	71
8.4.5	Parzellen Nrn. 290, 1036 (Umzonung Gewerbezone in Zentrumszone) und Nr. 273 (Umzonung Gewerbezone in Kernzone).....	71
8.4.6	Parzellen Nrn. 128 (Umzonung Gewerbezone in Wohnzone) .....	72
8.4.7	WMZ-Bilanzierung aufgrund Umzonungsmassnahmen .....	72
8.5	Koordinationspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG.....	73
9	Koordinationsbedarf.....	73
9.1	Erneuerung Waldenburgerbahn .....	73
9.2	QP Zinsmattweg .....	74
10	Planungsverfahren im Detail.....	75
10.1	Entwurfsbearbeitung.....	75
10.2	Kantonale Vorprüfung.....	75
10.3	Öffentliche Mitwirkung .....	76
10.4	Beschlussfassung.....	77
10.5	Auflage.....	77
11	Genehmigungsantrag .....	77
12	Fazit .....	77

## Anhänge

Anhang 1	Abklärungen beim ARP resp. BIT zu Verständnis- und Anwendungsfragen bzgl. IVHB.....	78
Anhang 2	Aktennotiz zur Besprechung zum Thema Gewässerraum mit ARP und TBA .....	81
Anhang 3	Abhängigkeiten von Hangneigungen und Gebäudeprofil nach Messweisen der IVHB .....	84
Anhang 4	Berechnung der WMZ-Auslastung .....	86

# 1 Einleitung

Im vorliegenden Planungsbericht erläutert der Gemeinderat die Planungsergebnisse der Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Oberdorf. Nach Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz des Bundes (RPV) sind die Gemeinden gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde zur Berichterstattung verpflichtet. Dabei sind gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben folgende Themen zu behandeln:

- Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung
- Abstimmung mit kantonomer Richtplanung und den Sachplänen des Bundes
- Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- Abstimmung mit dem Umweltrecht

Zudem muss der Bericht die Ergebnisse der Beschlussfassung (allfällige Änderungen aufgrund von angenommenen Änderungsanträgen durch die Gemeindeversammlung) und des Auflageverfahrens (Einsprachen und Verhandlungsergebnis) sowie allfällige geringfügige Änderungen darlegen und erläutern. Im Weiteren dient der Bericht zur Information der Bevölkerung und der Planungsbetroffenen.

Der Bericht ist bei folgenden Verfahrensschritten zur Information einsehbar:

- im Mitwirkungsverfahren,
- vor der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und
- im Auflageverfahren

Der Bericht untersteht weder der Beschlussfassung noch der Genehmigung. Er ist gestützt auf § 31 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG BL) zusammen mit dem Genehmigungsantrag beim Regierungsrat einzureichen. Mit der Endfassung dieses Berichts erfüllt die Gemeinde Oberdorf die bundesrechtlich geforderte Pflicht zur Berichterstattung beim Erlass von Nutzungsplanungen.

## 1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Gemeinden sind gemäss Art. 21 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes verpflichtet, ihre Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das **aktuelle Zonenreglement Siedlung** der Gemeinde Oberdorf wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1334 vom 2. September 2003 rechtskräftig. Die letzten Mutationen wurden in den Jahren 2007 und 2009 vorgenommen (Stand der Nachführung: RRB Nr. 1871 vom 15. Dezember 2009).

Der **aktuelle Zonenplan Siedlung** wurde mit RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006 rechtskräftig. Seit-her wurden an der Grundordnung bzw. der nutzungsplanerischen Gliederung des Plans keine grösseren Änderungen mehr vorgenommen (mit Ausnahme von Mutationen einzelner Parzellen oder kleineren zusammenhängenden Gebieten in den Jahren 2009 und 2012). Lediglich im Bereich des Fraisa-Areals wurde die Quartierplanung "Fraisa-Areal" erlassen (RRB Nr. 2019-9 vom 8. Januar 2019). Folglich hat die letzte komplette Überprüfung und Überarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Oberdorf vor mehr als 15 Jahren, was ca. einer Planungsperiode entspricht, stattgefunden.

Zwischenzeitlich, seit der letzten Gesamtrevision, haben sich die übergeordneten planerischen und rechtlichen Grundlagen weiterentwickelt. Insbesondere durch die Anpassung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 haben sich massgebende gesetzliche Vorgaben geändert. Bauzonen können heute nur noch so festgelegt werden, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Für die Gemeinde bedeutet dies insbesondere, dass die weitere bauliche Entwicklung vorwiegend im Bestand zu erfolgen hat. Entsprechend gilt es für die Gemeinde Oberdorf einerseits eine Strategie zu entwickeln, wie diese Innenentwicklung erfolgen soll und andererseits diese Strategie in die kommunalen Nutzungs- und Erschliessungsplanungsinstrumente umzusetzen.

Seit dem 1. Januar 2015 sind zudem die Anpassungen des kantonalen Rauplanungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnung an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft. Gemäss § 139a RBG müssen die Gemeinden ihre Vorschriften innerhalb von 15 Jahren seit Inkrafttreten der mit der Übernahme der IVHB verbundenen Änderungen anpassen. Entsprechend besteht hier für die Gemeinde Oberdorf eine Planungsaufgabe, welche es umzusetzen gilt. In diesem Zusammenhang können auch die Defizite des bestehenden Zonenreglements Siedlung, welche sich im Rahmen der Baugesuchpraxis gezeigt haben, behoben werden.

Seit der letzten Revision bzw. Überarbeitung des Zonenreglements und Zonenplans Siedlung hat sich in der Gemeinde Oberdorf insbesondere das Gebiet Dürimatt und Widenacher weiterentwickelt. Es sind zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser entstanden. Mit der Umsetzung der Quartierplanung "Fraisa-Areal" wird die Gemeinde in den kommenden Jahren eine Entwicklung erfahren, die sich allenfalls auch auf die angrenzenden Gebiete auswirken dürfte.

Im Gebiet Talweg / Milcherweg wurden mit dem rechtskräftigen Zonenplan Siedlung Wohn- und Geschäftszonen ausgeschieden. Jedoch hat sich in den vergangenen Jahren kaum eine Geschäftsnutzung hier angesiedelt. Entsprechend gilt es hier, die Zonenzuordnung zu überprüfen.



Abbildung 1: Orthophoto der Gebiete Dürimatt / Widenacher 2004 (links) und 2019 (rechts)

Für den Ortskern von Oberdorf wurde ein separater Teilzonenplan und ein Teilzonenreglement Ortskern erarbeitet (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012). Eine Anpassung dieser Teilzonenvorschriften hat seither nicht mehr stattgefunden. In Anbetracht der angestrebten Innenentwicklung ist es jedoch angezeigt, auch den Ortskern als zentraler Ort und gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Raum in die Überlegungen miteinzubeziehen. Entsprechend soll mit vorliegender Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung die bestehende Teilzonenplanung Ortskern abgelöst bzw. der Ortskern in die Zonenvorschriften Siedlung integriert werden.

Der Strassennetzplan Siedlung / Landschaft wird ebenfalls mit der Revision des Zonenplans und Zonenreglements Siedlung überprüft und überarbeitet. Grund dafür ist insbesondere die Erneuerung der Waldenburgerbahn. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf das Strassennetz der Gemeinde Oberdorf zu erwarten, welche im Strassennetzplan zu berücksichtigen sind. Weiter sollen Erschliessungen im Landschaftsgebiet, die durch die Gemeinde differenziert unterhalten werden, Gegenstand der Erschliessungsplanung sein.

## 1.2 Umfang und Gegenstand der Revision

Im Rahmen der Revision der Siedlungsplanung von Oberdorf werden folgende Planungsinstrumente überarbeitet:

- Zonenplan Siedlung, 1:2'000, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006, Nachführung Stand RRB Nr. 9 vom 8. Januar 2019
- Zonenreglement Siedlung, RRB Nr. 1334 vom 2. September 2003, Nachführung Stand RRB Nr. 1871 vom 15. Dezember 2009
- Teilzonenplan Ortskern, 1:1'000, RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012
- Teilzonenreglement Ortskern, RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012
- Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, 1:2'000, RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006, Nachführung RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft, RRB Nr. 1352 vom 20. August 2013

Ausgenommen von der Revision sind privatrechtliche Gesamtüberbauungen und vorbestandene Quartierplanungen. Bei den Gesamtüberbauungen und Quartierplanungen handelt es sich um abschliessende und gegenüber den Zonenvorschriften Siedlung eigenständige Gebietsplanungen.

Ebenfalls von der Revision ausgenommen sind die Zonenvorschriften Landschaft (RRB Nr. 808 vom 22. März 1988, Nachführung Stand RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012).

Eine Überarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Mit der Inkraftsetzung einer revidierten Siedlungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement) werden die bisherigen bzw. heute geltenden Zonenvorschriften Siedlung (Zonenplan und Zonenreglement), der Plan mit der Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen und die Teilzonenvorschriften Ortskern (Teilzonenplan und Teilzonenreglement) sowie der bisherige Strassennetzplan Siedlung und Landschaft abgelöst.

## 1.3 Planungsziele

Mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung von Bund und Kanton
- Umsetzung der Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan
- Herstellung der Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und zeitgemässe Siedlungsentwicklung
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung aufgrund veränderter lokaler Verhältnisse

- 
- Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung zur Verbesserung der Praxisanwendung
  - Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung an IVHB
  - Umsetzung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
  - Integration der vorhandenen Naturwerte in die Nutzungsplanung (gem. § 11 Abs. 3, NLG)
  - Zusammenführen der einzelnen raumrelevanten Themen (Ortskernplanung, Archäologie, Gewässerschutz etc.) in einer kommunalen Nutzungsplanung (Zonenvorschriften Siedlung bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement)
  - Reglementarische Bestimmungen mit dem Ziel eines harmonischen Strassen- und Ortsbildes und ergänzenden Bestimmungen zur Bepflanzung, ökologischen Ausgleich und Vernetzungsmöglichkeiten (Grünräume, Fusswege, etc.) sowie Hinweisen zu Aufwertungspotentialen im Siedlungsgebiet.
  - Koordination Erschliessungsplanung mit Zonenvorschriften Siedlung.

#### **1.4 Bestandteile der Planung**

Die Revision der Siedlungsplanung der Gemeinde Oberdorf besteht aus folgenden verbindlichen und orientierenden Planungsunterlagen:

##### 1.4.1 Verbindliche Planungsdokumente

- Zonenreglement Siedlung
- Zonenplan Siedlung, Situation 1:2'000
- Mutation "Waldbaulinien" (Gebiet ISOS)
- Strassennetzplan Siedlung und Landschaft

##### 1.4.2 Orientierende Planungsdokumente

- Planungsbericht
- Zusammenfassung «Planungsschwerpunkte Gesamtrevision» (orientierend für den eiligen Leser)
- Mitwirkungsbericht

##### 1.4.3 Weitere Grundlegendokumente

- Räumliche Entwicklungsstrategie im Siedlungsgebiet
- Naturinventar Siedlungsgebiet

## 2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die Organisation der Planungsarbeiten zur Revision sowie die einzelnen Verfahrensschritte, welche durchlaufen wurden, aufgeführt.

### 2.1 Organisation

Für die Erarbeitung und fachliche Begleitung der Revision der Siedlungsplanung wurde das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen beauftragt. Die Planungsleitung oblag Edith Binggeli-Strub, Raumplanerin.

Die Revisionsarbeiten erfolgten im Wesentlichen in zwei Phasen. In der ersten Phase wurden im Rahmen der Grundlagenerarbeitung die räumliche Entwicklungsstrategie und das Naturinventar Siedlungs erarbeitet. Die zweite Phase beinhaltete die Erarbeitung der neuen Nutzungsplanungsinstrumente (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, Strassennetzplan) inklusive Planungsbericht.

Der Waldbaulinienplan im Gebiet ISOS (südl. Gemeindegrenze) wurde zusammen mit der Revision der Nutzungsplanung behandelt.

Die Bearbeitung der Revision wurde durch die Bau- und Planungskommission (BPK) und den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet.

Gemeinde	Gemeinderat Oberdorf (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Piero Grumelli (Gemeindepräsident)</li> <li>– Hannes Schweizer</li> <li>– Natalie Seidel</li> <li>– Michael Wild</li> <li>– Monika Weinmann</li> </ul> Bau- und Planungskommission (BPK) – (ständige Begleitung im Verfahren) <ul style="list-style-type: none"> <li>– Beat Schweizer (Präsident)</li> <li>– Hannes Schweizer (Mitglied, Gemeinderat)</li> <li>– Roger Autenried (Mitglied)</li> <li>– Reto Lehnen (Einsitz als Bauverwalter)</li> </ul> Verwaltung <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rikita Senn (Gemeindeverwalterin)</li> </ul>
Verfahrensbegleitung, fachliche Beratung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Edith Binggeli-Strub, Raumplanerin, Natur- und Umweltfachfrau FA (Projektleitung)</li> <li>– Denise Binggeli, Biologin, Raumplanungsassistentin (erste Entwurfsphase)</li> <li>– Alena Hänger, Juristin BLaw, Raumplanungsassistentin (Sachbearbeitung)</li> </ul>

## 2.2 Ablauf

Das Planungsverfahren gliederte sich im Wesentlichen in die unten aufgeführten Hauptschritte. Wurden diese erfolgreich durchlaufen, so kann die Planung anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

<b>Erarbeitung Grundlagen</b>	
Erarbeitung Räumliche Entwicklungsstrategie in der BPK	2. Hälfte 2019
Verabschiedung der Strategie durch den Gemeinderat	März 2020: Verabschiedung Gemeinderat
Kenntnisnahme der Strategie durch die Einwohnergemeindeversammlung	September 2020: Vorstellung / Kenntnisnahme Einwohnergemeindeversammlung
Erarbeitung Naturinventar	März 2020 (Bestandesaufnahme Herbst 2019)
<b>Revision der Nutzungsplanungsinstrumente</b>	
Erarbeitung Entwurfsunterlagen, Beratung der Planungsinstrumente in der BPK	ab Januar 2020
Freigabe durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	29. März 2021
Eingabe der Planungsinstrumente in kantonales Vorprüfungsverfahren	30. April 2021 (ZVS), 5. Sept. 2022 (SNP, WBL)
Eingang Vorprüfungsbericht	28. Oktober 2021 (ZVS), 15. Nov. 2022 (SNP, WBL)
Bereinigung Planungsinstrumente	ab November 2021 – Mai 2022
Freigabe durch den Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung	20. Juni 2022
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	15. August 2022 - 19. September 2022
Bereinigung bis Vorlage EGV	Nov. 2022 – April 2023
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat	16. Mai 2023
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	16. Mai 2023
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	27. Juni 2023
Planaufgabe	7. August – 5. September 2023
Genehmigung	... <i>ausstehend</i>

### 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Rahmen der Revisionsarbeiten sind unterschiedliche, übergeordnete Planungsvorgaben (Bund und Kanton) zu berücksichtigen. Diese werden im Folgenden aufgeführt. Die Umsetzung der Vorgaben wird teilweise in diesem Kapitel beschrieben, teilweise fließen die Vorgaben in die Berichterstattung der Planungsmassnahmen ein.

#### 3.1 Gesetzliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG vom 22. Juni 1979) und Raumplanungsverordnung (RPV vom 28. Juni 2000)
- kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG vom 08. Januar 1998) und Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV vom 27. Oktober 1998)

Weitere übergeordnete eidgenössische und kantonale Gesetzgebungen betreffend Denkmalschutz, Ortsbildpflege, Archäologie, Wald, Gewässer, Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz, sowie Lärmschutz, Naturgefahren etc. werden nachfolgend aufgeführt und detailliert abgehandelt, sofern die Siedlungsplanung und -entwicklung in Oberdorf davon tangiert ist.

#### 3.2 Kantonaler Richtplan (KRIP)

Der kantonale Richtplan des Kantons Basel-Landschaft beinhaltet für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf folgende Festlegungen:

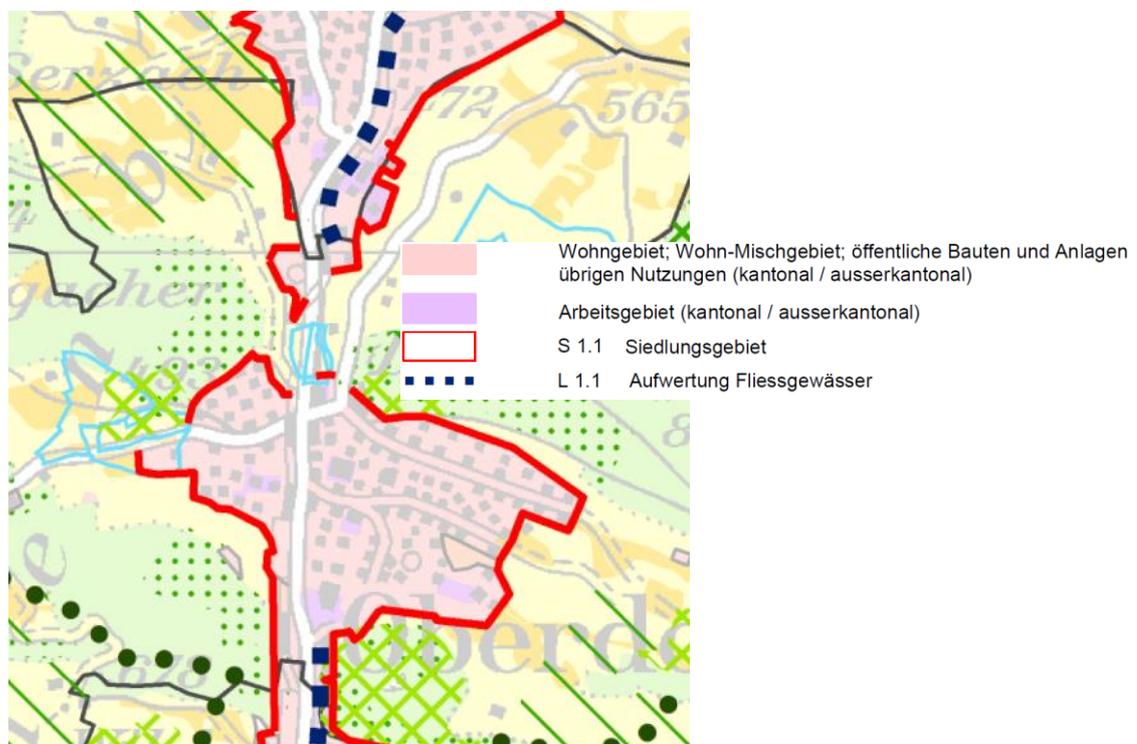


Abbildung 2: Auszug aus der Richtplan-Gesamtkarte (LRB Nr. 1080 vom 26. März 2009)

### 3.2.1 Raumkonzept Basel-Landschaft

Die Gemeinde Oberdorf wird im Raumkonzept Basel-Landschaft der ländlichen Entwicklungsachse entlang des Waldenburgerals zugeordnet. Als Dichte- und Entwicklungsziel für 2035 werden für diesen Raum 60 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare festgesetzt. Zudem ist die Gemeinde Teil des funktionalen Handlungsraumes Liestal / Frenkentäler. Das Dichte- und Entwicklungsziel bis 2035 für diesen Raum beträgt 70 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Angaben zur Umsetzung dieser Vorgabe können dem Kapitel 8.4 entnommen werden.

### 3.2.2 Siedlungsgebiet S 1.1 und S 1.2

Die Richtplankarte bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung in den nächsten 20 bis 25 Jahren stattfinden soll. Gemeinden mit einer Auslastung der aktuellen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen von weniger als 90% gemäss Methode nach "Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes" (März 2014) überprüfen ihre Bauzonen und zeigen auf, mit welchen Massnahmen sie die Auslastung erhöhen können. Die Gemeinde Oberdorf hat eine Auslastung, gerechnet auf das Jahr 2034, von 91.9%, entsprechend sind eine Überprüfung und eine Reduktion der bestehenden Bauzonen grundsätzlich nicht notwendig.

Umzonungen zu WMZ setzen allerdings eine kommunale Auslastung der WMZ von mindestens 95% gemäss Methode nach "Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes" (März 2014) voraus. In begründeten Ausnahmen kann, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, der Regierungsrat Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen. Neu geschaffene WMZ sollen dicht überbaut werden. Die im Zonenplan festzulegende bauliche Dichte hat einem Ausnutzungszifferäquivalent von mindestens 0.8 zu entsprechen. Zudem ist mittels Nutzungsvorschriften eine hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen. Entsprechend sind allfällige geplante Umzonungen sowie deren Umsetzung in Oberdorf im Sinne einer Ausnahme zu begründen. Entsprechende Erläuterungen zu den Umzonungen der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen und eines Teilbereichs einer Gewerbezone sind Kapitel 8.4 zu entnehmen.

### 3.2.3 Aufwertung Gewässer L 1.1

Die Gemeinde Oberdorf hat im Rahmen der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung die Voraussetzungen zu schaffen, dass die Vordere Frenke in ihrem natürlichen Zustand erhalten oder wiederhergestellt wird, z.B. durch die Ausweisung von Uferschutzzonen gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz. Diese Festlegung bezieht sich vor allem auf den südlichen Abschnitt des Fliessgewässers im Siedlungsgebiet angrenzend an die Gemeinde Waldenburg. Die detaillierte Umsetzung wird unter Kapitel 6.4.1 Gewässerraum Vordere Frenke erläutert.

### 3.2.4 Grundwasserschutzzonen VE 1.1

Der Kanton und die Gemeinden überprüfen die bestehenden Grundwasserschutzzonen. Sie sorgen gemeinsam für deren Ausweisung und Sicherung nach neuen hydrogeologischen Kenntnissen. Die Überprüfung der Grundwasserschutzzonen in der Gemeinde Oberdorf erfolgt zu gegebener Zeit in einem separaten Verfahren. Entsprechend sind sie nicht Teil der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung. Die heute rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen, die das nördliche Siedlungsgebiet tangieren, werden im Zonenplan Siedlung orientierend eingetragen.

### 3.2.5 Wanderwege V 3.2

Die Gemeinden haben die im Richtplan festgesetzten Wanderwege in ihren Strassennetzplan zu übernehmen. Entsprechend sind bei der Überarbeitung des Strassennetzplans der Gemeinde Oberdorf die Wanderwege zu berücksichtigen. Das Thema Radroute und Veloverbindung zwischen Niederdorf und Oberdorf ist ein Thema, das im Rahmen der Revisionsarbeiten zu verschiedenen Fragen und Abklärungen geführt hat. Zu einem späteren Zeitpunkt wird das Thema allenfalls wieder aufgenommen.

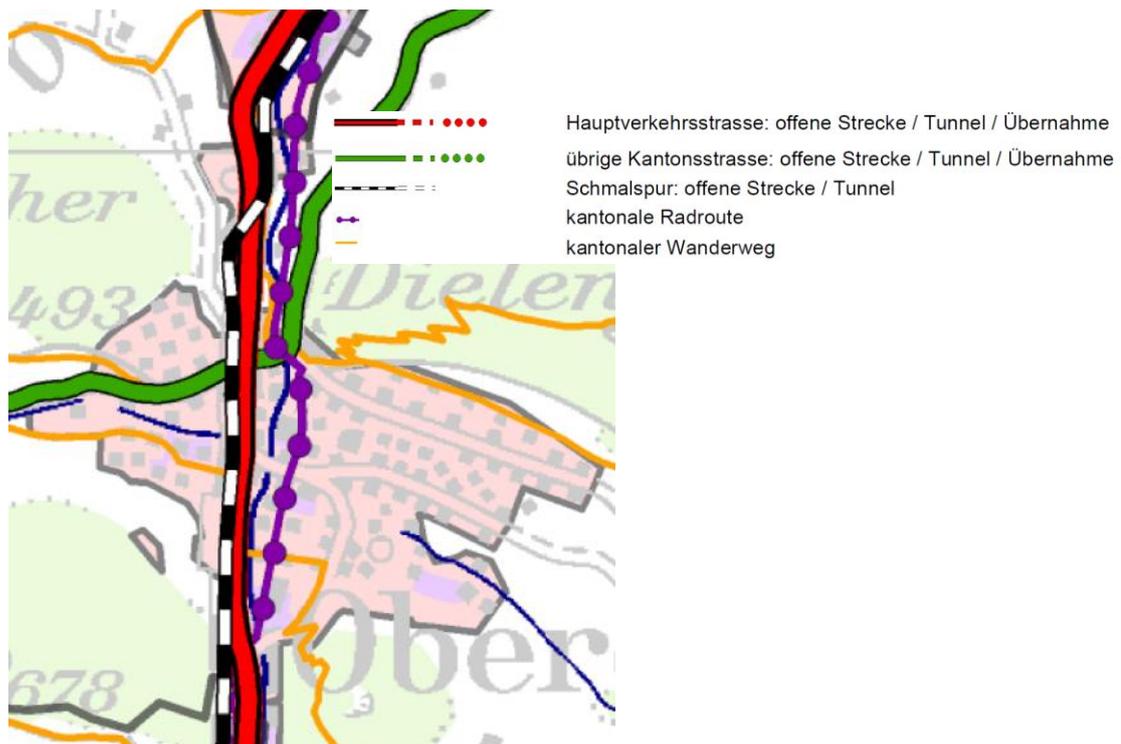


Abbildung 3: Auszug aus der Richtplankarte Verkehrsinfrastruktur (LRB Nr. 1080 vom 26. März 2009)

### 3.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) verpflichtet den Bund, Inventare von Objekten mit nationaler Bedeutung zu erarbeiten. Eine Aufnahme einer schützenswerten Dauersiedlung (Weiler, Dorf, verstädtertes Dorf, Kleinstadt / Flecken, Stadt, etc.) in das ISOS bedeutet, dass das im Inventar erwähnte Ortsbild in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung verdient.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Oberdorf nicht im ISOS aufgeführt. Jedoch wurde die Baugruppe um das ehemalige Oberdörfer Bad ins Inventar der Gemeinde Waldenburg aufgenommen. Am südlichen Ortsausgang zu Waldenburg liegt am Ufer der hier teilweise kanalisierten Vorderen Frenke eine verschachtelte frühindustrielle Bebauung. Das ehemalige Bad stammt aus dem Beginn des 18. Jahrhunderts, der dreigeschossige Wohn- und Gewerbeanbau datiert aus dem Jahr 1748. Auf der gegenüberliegenden Bachseite bzw. Strassenseite liegt eine Gruppe mit zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern aus dem Ende des 19. und dem Anfang des 20. Jahrhunderts inkl. erwähnten Einzelbauten; Jugendstilhaus mit Laubsägelilauben und Haus im Heimatstilbau (kommunal zu schützen) und zur Strasse vorgelagerten Gärten.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem ISOS auf dem Gebiet von Oberdorf.

Eine Auseinandersetzung mit den beiden "ISOS-Gebieten" inkl. der Umgebungszone I beim ehemaligen Oberdörfer Bad und insbesondere der Umgang mit den erwähnten Bauten bzw. der Baugruppe inkl. Gärten, hat in den bisherigen Zonenvorschriften im Detail noch nicht stattgefunden. Mit vorliegender Revision soll insbesondere den erwähnten Einzelbauten, als auch der Umgebungsgestaltung gemäss Empfehlungen des ISOS Rechnung getragen werden. Entsprechend wurde für die erwähnten "ISOS-Gebiete" neu eine Ortsbildschonzone und für die Gebäude spezifische Gebäudekategorien festgelegt. Für die weiteren Ausführungen zu den Festlegungen im Zusammenhang mit den Vorgaben des ISOS wird auf Kapitel 6.6 verwiesen.

### **3.4 Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (IKD)**

Im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD) sind sämtliche vorhandenen kantonalen Kulturdenkmäler verzeichnet. Dies können öffentliche und private Bauwerke, Gartenanlagen, Ensembles oder Einzelobjekte, wie z.B. Grenzsteine und Brunnen, sowie Bauteile und Zubehör, wie z.B. Kachelöfen oder Skulpturen, sein. Die Schutzobjekte zeichnen sich durch ihre kulturelle, geschichtliche, künstlerische, kunsthistorische, städtebauliche, volkskundliche oder wissenschaftliche Bedeutung aus. Das Inventar ist durch RR-Beschluss für die einzelnen Objekte rechtsverbindlich, Änderungen am Äusseren und im Inneren von geschützten Objekten sind mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Massnahmen zur Erhaltung können durch den Kanton mit Beiträgen unterstützt werden. Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Oberdorf sind zwei Objekte in diesem Inventar verzeichnet, die unter kantonalem Schutz stehen:

- Kachelofen von 1699 (im Gasthaus Rössli), Hauptstrasse 70
- Alte Schule, Schulstrasse 2

### **3.5 Bauinventar Kanton Basel-Landschaft BIB**

Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft ist eine Dokumentation der zu schützenswerten Bauten und Anlagen. Es berücksichtigt alle Bauten im Siedlungsgebiet, die vor 1970 erbaut worden sind. Bewertet und dokumentiert werden Einzelbauten, Baugruppen und Anlagen. Das Inventar ist nicht rechtsverbindlich und gilt als Hinweisinventar. Es bildet jedoch eine fachliche Grundlage im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung, die es zu berücksichtigen gilt. Gemäss § 29 RBG werden schützenswerte Einzelobjekte in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben. Für die Gemeinde Oberdorf beinhaltet das Inventar folgende Objekte:

Kantonal zu schützen:	
Hauptstrasse 70	Gasthaus Rössli, 1750, 1835
Kommunal zu schützen:	
Bennwilerstrasse 3	Nebengebäude der Mühle, 1594, 1880
Bennwilerstrasse 12 – 12a	Bauernhaus, ehem. Mühle, 1534, 1880
Bennwilerstrasse 14	Industriebau, Transformatorenstation, 1934
Eimattstrasse 36	Industriebau, Uhrenfabrik, 1914
Hauptstrasse 5	Wohnhaus, 1906
Hauptstrasse 34	Wohnhaus, 1900
Hauptstrasse 46	Bauernhaus, 1820
Holdenweg 1	Wohnhaus, 1923
Holdenweg 3	Wohnhaus, 1925
Schulstrasse 3	Industriebau, Transformatorenstation, 1916

Die im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft aufgeführten Gebäude der Kernzone als auch die auf kantonaler Ebene bereits geschützten Gebäude und Objekte (Alte Schule und Kachelofen) sind im heute rechtskräftigen Teilzonenplan Ortskern mit Substanzschutz deklariert ("Geschützte Bauten") bzw. mit einem Hinweis bzgl. kantonalen Bedeutung ergänzt.

Eine Auseinandersetzung mit den BIB-Objekten innerhalb und auch ausserhalb der Kernzonen ist in Kapitel 6.5 sowie dem revidierten Zonenplan zu entnehmen.

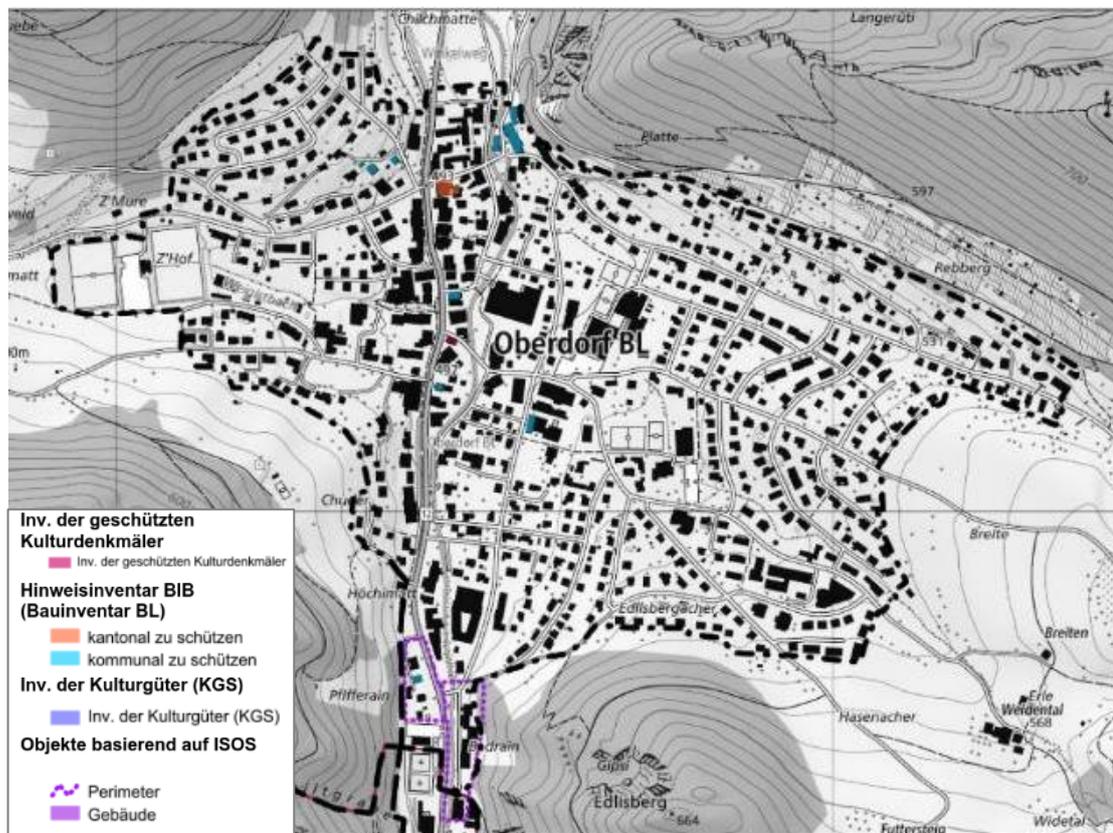


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem BIB für die Gemeinde Oberdorf (Quelle: geoview.bl.ch).

### 3.6 Reptilieninventar und ornithologisches Inventar

Im Reptilieninventar sind angrenzend an den Siedlungsperimeter des aktuellen Zonenplans Siedlung zwei Gebiete für Reptilien aufgeführt. Einerseits mit der Empfindlichkeitsstufe 2 beim Weigistbach und andererseits mit der Empfindlichkeitsstufe 3 beim Rebberg unterhalb dem Dielenberg. Mit vorliegender Revision der Siedlungsplanung wird der Siedlungsperimeter insbesondere beim Rebberg leicht angepasst. Entsprechend fallen aufgrund dieser Perimeter-Bereinigungen gewisse Teilflächen neu in das Siedlungsgebiet. Zum Schutz dieser Reptiliengebiete werden im neuen Zonenplan Siedlung Naturschutzzonen mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung weitergeführt. Neu soll die Strukturvielfalt u.a. Kleinstrukturen wie z.B. Stein-, Ast- und Laubhaufen oder Einzelsträucher und Einzelbäume gefördert werden. Beim Weigistbach wird das Gebiet zusätzlich mit einem Gewässerraum überlagert.

Das ornithologische Inventar listet ein Gebiet entlang der Vorderen Frenke angrenzend an die Gemeinde Waldenburg auf. Es handelt sich um das Objekt W 104 und ist ein Gewässerabschnitt mit einem Revier der Wasseramsel und der Bergstelze. Als Massnahmen wird empfohlen, dass die Störungen, die von den Wanderwegen entlang des Gewässers ausgehen, vermieden werden sollten durch dichte Uferbepflanzungen und durch eine möglichst uferferne Streckenführung der Wanderwege. Hartverbaute Uferpartien sind nach Möglichkeit zu renaturieren. Mit der Festlegung

eines Gewässerraums und der damit einhergehenden Bestimmungen und Vorgaben zur extensiven Nutzung und Gestaltung des Uferbereichs wird dieser Vorgabe weitestgehend nachgekommen.



Abbildung 6: Reptilieninventar und ornithologisches Inventar für die Gemeinde Oberdorf (Quelle: geoview.bl.ch).

### 3.7 Vorgaben IVHB

Der Kanton Basel-Landschaft ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) mit dem Landratsbeschluss vom 23. April 2009 beigetreten. Damit verpflichtet sich der Kanton Basel-Landschaft, die Vereinheitlichung der Begriffe und Definitionen im Bau- und Planungswesen in der entsprechenden kantonalen Gesetzgebung nach der IVHB vorzunehmen.

Per 1. Januar 2015 hat der Regierungsrat die entsprechenden Anpassungen am kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie bei der dazugehörigen Verordnung (RBV) betreffend IVHB in Rechtskraft gesetzt. In den Übergangsbestimmungen zur Umsetzung der IVHB in das Planungsrecht der Gemeinde ist nach § 139a RBG vorgesehen, dass die Gemeinden innerhalb von 15 Jahren bzw. bis 2030 eine Anpassung ihrer Zonenvorschriften vornehmen müssen.

Die Gemeinde Oberdorf hat mit aktueller Revision diese Thematik angegangen und hat die regulatorischen Bestimmungen überarbeitet und entsprechend angepasst. Die Einführung von IVHB in die Zonenreglementsbestimmungen konnte nicht problemlos erfolgen. Einerseits sind die Siedlungsstrukturen gegeben und diese sind zu einem grossen Teil ausgeschöpft. Mit den neuen Regelungen, insbesondere bei den Massvorschriften für das Gebäudeprofil und Nutzung der Grundstücke, wurde das Ziel verfolgt, möglichst nahe am Bestehenden zu bleiben. Es wurde daher versucht, mit massgeschneiderten Lösungen sowohl der IVHB-Einführung als auch dem Weiterführen des Bestands gerecht zu werden. Dies erforderte wiederholte Anfragen bei den kantonalen Fachstellen.

### 3.8 Archäologie

Im kantonalen Archäologiestgesetz (§ 8) ist umschrieben, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung Schutzzonen zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte erlassen müssen. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz sieht zur Sicherung von archäologischen Stätten und Zonen eine archäologische Schutzzone vor (RBV § 19) vor. Das Gerichtsurteil des Kantonsgerichtes BL vom 10. April 2014 besagt, dass der Regierungsrat nicht die Befugnis hat, zu verlangen, dass Verdachtsflächen, welche seitens der Kantonsarchäologie gelistet sind, verbindlich in die Nutzungsplanung aufgenommen werden müssen. Diese Befugnis besteht nur dann, wenn die entsprechenden Objekte im rechtsverbindlichen Inventar des Kantons aufgenommen sind. Der Gemeinde steht es somit im Grundsatz frei, archäologische Schutzzonen auszuscheiden oder davon abzusehen.

Grundsätzlich wird es jedoch als sinnvoll erachtet, die betroffenen Grundeigentümerschaften möglichst früh davon in Kenntnis zu setzen, dass ihr Bauland innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche liegt und deshalb im Falle eines Bauvorhabens möglicherweise Auflagen zu erwarten sind. Ansonsten ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass die Bauherrschaft erst im Rahmen des Baugesuchverfahrens von solchen Auflagen erfährt und unvorhergesehene Verzögerungen in Kauf nehmen muss. Deshalb werden die entsprechenden Flächen im neuen Zonenplan Siedlung dargestellt, haben jedoch keinen verbindlichen, sondern lediglich orientierenden und hinweisenden Charakter.

### 3.9 Gewässerraum

Gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf (Gewässerraum) der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Im Kanton Basel-Landschaft wurde diese Vorgaben so umgesetzt, dass gemäss § 12a des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) die Gemeinden diese Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes und in Bauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes auszuscheiden und grundeigentümergebunden festzulegen haben. Entsprechend ist mit der Revision der Siedlungsplanung auch der Gewässerraum entlang der Oberflächengewässer im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf auszuscheiden.

Unter Art. 41a der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung wird festgelegt, wie die minimale Breite des Gewässerraums auf Basis der natürlichen Gerinnesohlenbreite eines Fliessgewässers zu berechnen ist. Aufgrund von Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsmassnahmen muss dieser minimale Raum allenfalls verbreitert werden (Art. 41a Abs. 3 GSchV). Bei eingedolten oder künstlich angelegten Fliessgewässern wie auch sehr kleinen Fliessgewässern kann im Einzelfall basierend auf einer fundierten Interessenabwägung auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden (Art. 41a Abs. 5 GSchV). In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 GSchV).

Art. 41 GSchV gibt die zulässige Nutzung im Gewässerraum vor. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Bestehende Bauten und Anlagen geniessen jedoch Bestandesgarantie gemäss § 109a RBG. Dies bedeutet, dass sie unterhalten und angemessen erneuert werden dürfen. Das Erstellen von neuen Bauten und Anlagen ist, sofern deren Erstellung nicht durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt ist, nicht möglich. Ausnahmen sind durch Prüfung des Einzelfalles möglich und bedürfen einer umfassenden Interessenabwägung. Die Vorgabe zur extensiven Nutzung und Gestaltung gilt auch für die privaten Aussenräume wie bspw. Gärten.

Ebenfalls in die vorliegenden Planungsunterlagen eingeflossen sind die Vorgaben der kantonalen Arbeitshilfe Gewässerraum (Amt für Raumplanung). Des Weiteren diente die modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE), Bundesamtes für Umwelt (BAFU) sowie der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume. Im Rahmen der Revisionsarbeiten der Zonenvorschriften für das Siedlungsgebiet wurde ausserdem mit den kantonalen Fachstellen bei einer gemeinsamen Sitzung die nötigen Rahmenbedingungen besprochen und die Schnittstellen zwischen Siedlung und Landschaft diskutiert. Das Ergebnis dieser Besprechung ist in einer tabellarischen Zusammenstellung protokolliert (siehe Anhang 2). Die Ergebnisse der Interessenabwägung sind Kapitel 6.4 zu entnehmen.

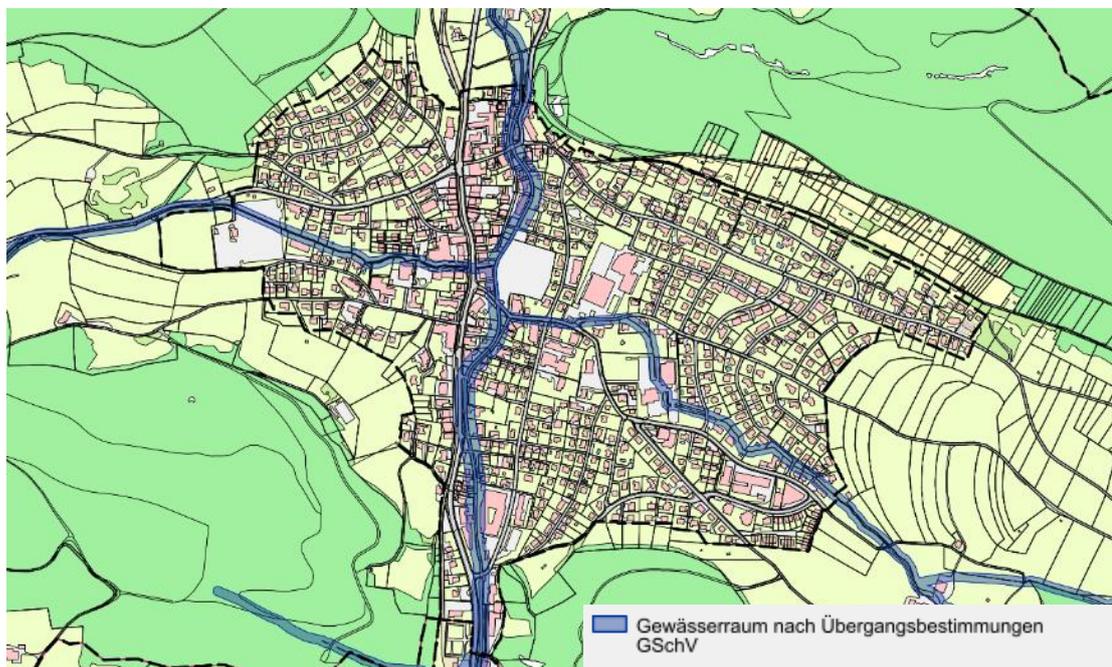


Abbildung 7: Provisorischer Gewässerraum für die Oberflächengewässer (Quelle: geoview.bl.ch).

Bis zur Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung gelten die Übergangsbestimmungen vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung. Demnach wird entlang der Gewässer ein beidseitiger Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle festgelegt. Innerhalb dieses Gewässerraums gelten ebenso die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV. Folglich ist bereits heute ein sogenannter provisorischer Gewässerraum rechtskräftig, den es zu berücksichtigen gilt. Dieser wird nun durch die Festlegung der Gemeinde abgelöst.

### 3.10 Naturgefahren

In den bisherigen Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf ist im Reglement eine allgemeine Bemerkung zu Gefahrenzonen geringer oder mittlerer Gefährdung enthalten. Die aktuellen Zonenvorschriften beinhalten nur für einzelne kleinere Gebiete (Unter Dürrimattweg und Seniorenzentrum) Bestimmungen, welche Massnahmen gegen die Gefahren definieren.

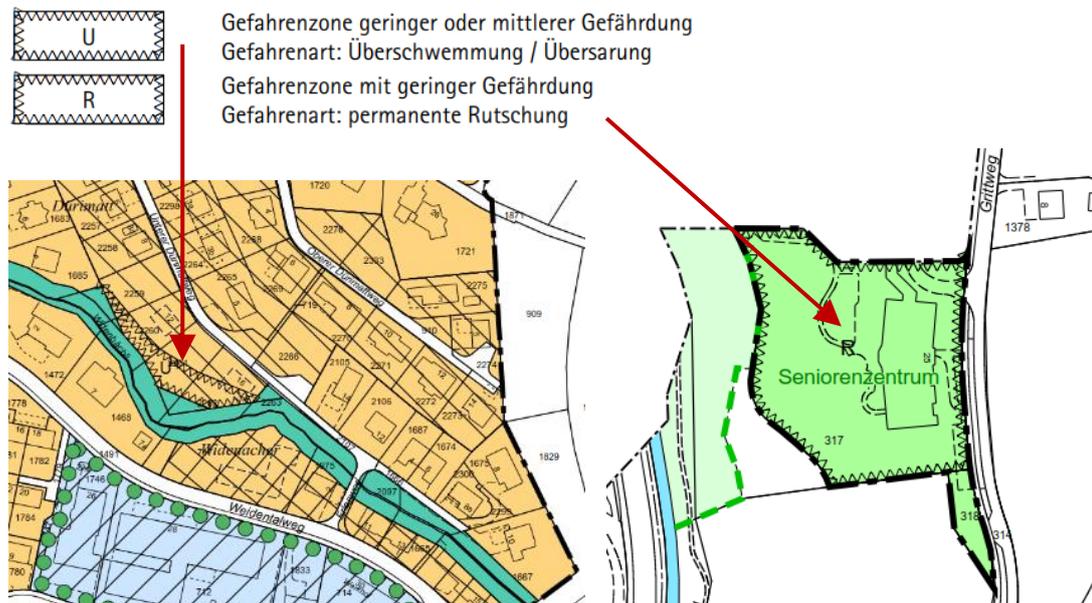


Abbildung 8: Ausschnitte aus dem bisher rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1369 vom 28. Aug. 2012)

Seit dem Mai 2011 liegt weiter die Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Oberdorf vor. Sie zeigt auf, wie stark ein Gebiet der Siedlung von einer Naturgefahr (Hochwasser, Rutschung, Hangmuren, Steinschlag) betroffen ist.

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft unterscheidet zwischen den gravitativen Gefahren Hochwasser, Rutschung und Steinschlag. Dabei wird wiederum je unterschieden zwischen den drei Gefahrenstufen erhebliche Gefährdung, mittlere Gefährdung und geringe Gefährdung. Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf sind folgende Gefährdungen vorhanden:

- Hochwasser: erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung
- Rutschung: geringe Gefährdung
- Steinschlag: mittlere Gefährdung

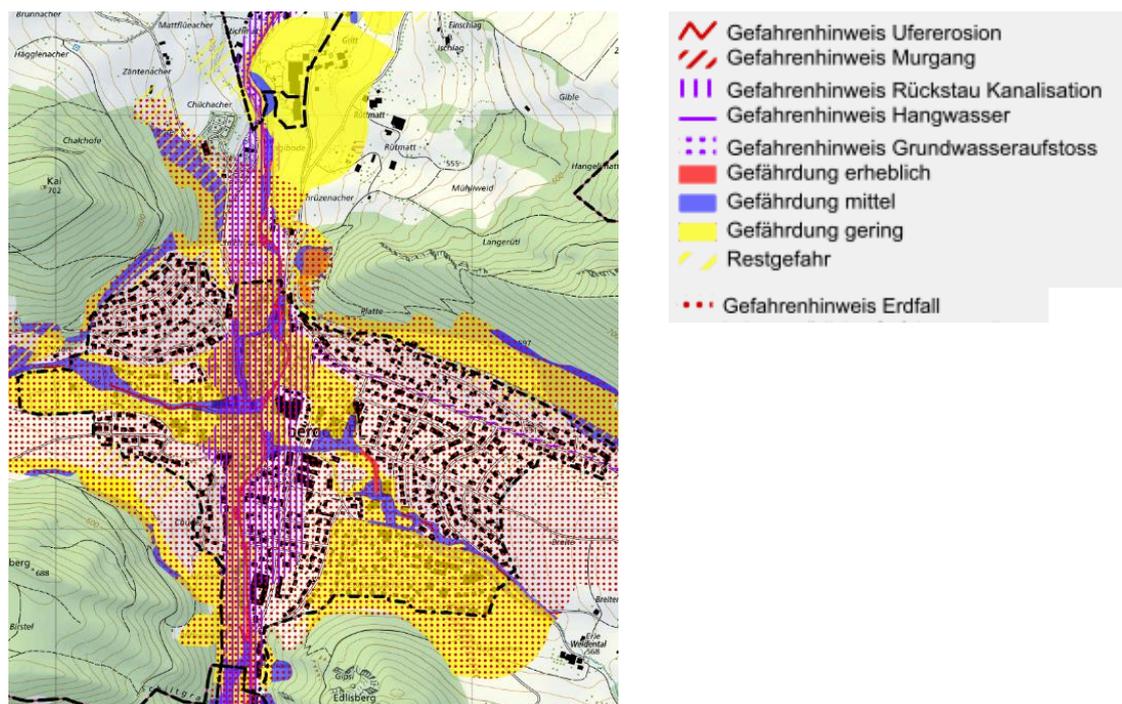


Abbildung 9: Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Oberdorf (Quelle: geoview.bl.ch).

Gemäss kantonalem Richtplan (KRIP, Objektblatt L 1.3) haben die Gemeinden die Gefahrenhinweiskarte und die Naturgefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen. Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Gemeinde Oberdorf aufgrund des Landratsentscheides (Vorlage 2015-436, siehe nachfolgend) eine andere Haltung einnimmt und somit vorderhand das Thema Naturgefahren in der Revision noch ausklammert.

Am 12. Januar 2017 hat der Landrat über die "Berücksichtigung von gravitativen Naturgefahren im Rahmen von Baubewilligungsverfahren" und entsprechend über eine Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes beraten. Dabei wurde die Anpassung des § 101 RBG beschlossen. Dieser besagt neu, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Schutzes vor gravitativen Naturgefahren (insbesondere Hochwasser, Hangrutsch und Steinschlag) genügen müssen. Zudem wurde damals beschlossen, dass verhältnismässige Massnahmen, die vor den Auswirkungen von gravitativen Naturgefahren nachhaltig schützen, bei Neubauten und bei naturgefahrrelevanten Umbauten bestehender Bauten und Anlagen zu planen und zu realisieren sind.

Im Rahmen der Landratsdebatte, mit Landratsbeschluss vom 12. Januar 2017 zu dieser Anpassung (Vorlage 2015-436 vom 15. Dez. 2015) wurde diskutiert, was die neuen Bestimmungen für die Gemeinden hinsichtlich der Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung bedeutet.

Der Rat war grossmehrheitlich der Ansicht, dass durch die Änderung eine Festlegung von Gefahrenzonen im Zonenplan Siedlung nicht mehr notwendig ist. Neu ist die Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend vorgeschrieben. Dadurch ist die Beachtung der Gefahrenkarten bei Bauvorhaben sichergestellt. In diesem Zusammenhang wurde auch besprochen, wie die Gemeinden über die neue Handhabung informiert werden und welche Bedeutung die bestehende Broschüre "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" vom Juni 2011 noch hat. Von Seiten der damals zuständigen Regierungsrätin wurde dazu folgendes zugesichert: "Wenn eine Gemeinde übernehmen will, zeigt der Leitfaden, wie das gemacht werden kann. Es wird keine Gemeinde dazu gezwungen." (siehe Protokoll zur Landratssitzung vom 12. Januar 2017 zur Vorlage "Berücksichtigung von gravitativen Naturgefahren im Rahmen von Baubewilligungsverfahren; Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998".).

Nachfolgend einige Voten aus der Landratsdebatte (2. Lesung, 2015-436) vom 12.01.2017

*Felix Keller (CVP) wurde hellhörig, als er Regierungsrätin Sabine Pegoraro hörte. Sie meint, mit dem Leitfaden würden die Gemeinden informiert. Genau dieser war der Auslöser für die Motion. Die Naturgefahrenkarte kann eben nicht 1:1 in den Zonenplan übernommen werden. Es wird erwartet, dass der Regierungsrat hingeht und sagt, dass die Gemeinden aufgrund der Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes nicht zwingend verpflichtet sind, die Naturgefahrenkarten in einen Plan zu übersetzen.*

*Matthias Häuptli (glp) ist genauso irritiert wie Felix Keller. In der BPK wurde eine lange Diskussion darüber geführt, wie damit umgegangen werden soll. Es stand zur Diskussion, dass eine vereinfachte Möglichkeit für die Gemeinden vorgesehen wird, die Naturgefahrenkarte in ihre Pläne zu integrieren. Die Meinung der Kommission war letztlich, dass dies gar nicht stattfinden soll. Die Naturgefahrenkarte sollte entsprechend nicht als Plan im Sinne des Raumplanungsrechts erlassen werden. Stattdessen besteht mit § 101 RPG die Grundlage, dass im Baubewilligungsverfahren die Naturgefahrenkarte berücksichtigt wird – präziser die Naturgefahren, wobei die Karte dafür das Arbeitsinstrument ist. Die Überlegungen waren relativ umfangreich. Es gibt verschiedene Aspekte. Einer davon ist der Rechtsschutz des einzelnen betroffenen Eigentümers, der sich nicht gegen einen Plan wehren müssen soll, wenn die Naturgefahrenkarte als parzellenscharfer, grundeigentümerverbindlicher Plan erlassen wird. Für den Eigentümer wäre es relativ mühsam, wenn er sich in diesem Planverfahren wehren müssten, wenn er der Meinung ist, dass eine Naturgefahr nicht richtig abgebildet sei. Eventuell haben die Ingenieure bei der Erarbeitung etwas nicht berücksichtigt. Allenfalls hat sich auch seit der Erstellung der Naturgefahrenkarte etwas verändert. Die Gefahren können sich bspw. durch den Bau von Schutzmassnahmen verändern. Deshalb war die Meinung, dass die Naturgefahrenkarten nicht von den Gemeinden als Plan übernommen werden muss. Die Gemeinden sind dadurch entlastet. Die Message müsste eigentlich im Gegensatz zum Merkblatt lauten: Die Gemeinden müssen nichtmehr tätig werden. Einzig, wenn es eine rote Zone gibt, kann diese nicht in der Bauzone belassen werden. In den blauen und gelben Zonen soll es nicht nötig sein, dass die Gemeinden etwas machen. Sie können allenfalls im Reglement darauf hinweisen, dass es eine Naturgefahrenkarte gibt, damit man weiss, wo nachgeschaut werden kann, welche Gefahren zu berücksichtigen sind. Mehr nicht. Was Regierungsrätin Sabine Pegoraro gerade gesagt hat, steht im Kontrast zu dem, was die Kommission eigentlich wollte.*

*Regierungsrätin Sabine Pegoraro (FDP) sagt es gerne noch einmal: Sie wehrt sich nicht gegen den Auftrag. Er wird so übernommen. Die Gemeinden werden informiert, was beschlossen wurde. Wenn eine Gemeinde übernehmen will, zeigt der Leitfaden, wie das gemacht werden kann. Es wird keine Gemeinde dazu gezwungen.*

*Urs Kaufmann (SP) als Gemeinderat der Gemeinde Frenkendorf, welche auch den Zonenplan anpassen müsste, wenn die Empfehlung des Regierungsrates nicht geändert würde, ist dezidiert der Meinung von Matthias Häuptli und Felix Keller: Die Gemeinden müssen nichts mehr tun. Die Naturgefahrenkarte wird auf Gesetzesebene festgelegt. Das gilt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Gebäudeversicherung eine Prüfung vornehmen. Entsprechend muss auf zonenrechtlicher bzw. auf Gemeindeebene nichts mehr getan werden. Das war das grosse Anliegen. Es ist deshalb wichtig, dass die Direktionsvorsteherin bestätigt, dass die entsprechenden Anpassungen gemacht werden und nicht die Gemeinden danach Aufträge haben und Anpassungen vornehmen müssen.*

**Landratsbeschluss**

über die Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes und Stellenerhöhung beim Bauinspektorat vom 12. Januar 2017

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

....

4. Die Motion 2012/073, Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung, von Felix Keller-Maurer wird abgeschrieben.

5. Der Regierungsrat informiert die Gemeinden, wie die Naturgefahrenkarten unter Berücksichtigung der veränderlichen Gefahrenausbreitung und des Schadenpotenzials in den Zonenvorschriften berücksichtigt **werden können**.

Eine Übernahme der Gefahrenbereiche aus der Naturgefahrenkarte als Gefahrenzonen in den Zonenplan Siedlung ist aus Sicht der Gemeinde, gestützt auf die Erläuterungen und Aussagen und Beschluss des Landrats (Vorlage 2015-436) somit nicht notwendig. Im Rahmen von Baugesuchen sind gemäss § 101 RBG die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte nach wie vor zu berücksichtigen.

Im Landrat wurde neu mit Geschäftsnummer 2022/112 eine Interpellation "Naturgefahrenkarte – werden Beschlüsse des Landrats ignoriert?" eingereicht. Die Beantwortung des Regierungsrates ist mit Stand Juni 2022 noch offen. Dies bestärkt die Gemeinde weiter, das Thema Naturgefahren vorläufig nicht zu behandeln.

Die vorgängigen Erläuterungen haben im Rahmen der Revisionsarbeiten die Bestrebungen unterstützt das Thema Naturgefahren abschliessend zu behandeln. Durch wiederholte Vorstösse und Besprechungen hat der Kanton anlässlich einer gemeinsamen Sitzung vom 30. März 2023 (Teilnehmende: Hannes Schweizer, Gemeinderat LR Felix Keller, BPK Präsident Urs Kaufmann, Kantonsplaner Thomas Waltert, Kreisplaner Andreas Güntert, Andreas Rohner, Rechtsabteilung BUD, Regierungsrat Isaac Reber) der Gemeinde Oberdorf signalisiert, dass die Naturgefahren nicht verbindlich in die Zonenvorschriften aufgenommen werden müssen. Ein Hinweis, dass die Naturgefahren gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind, ist somit ausreichend. Die entsprechende Umsetzung wird in Kapitel 3.10 und 6.1 Planungsergebnisse kommentiert.

### 3.11 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

In der Gemeinde Oberdorf liegen keine Betriebe, die der StfV unterstellt sind. Gemäss Planungshilfe des Bundes führt durch die Siedlung von Oberdorf keine risikorelevante Durchgangsstrasse und auch keine Eisenbahn, die gefährliche Güter transportiert. Schliesslich liegt in der Gemeinde Oberdorf auch keine Erdgashochdruckleitung, die der StfV unterliegt. Entsprechend sind hinsichtlich Störfallvorsorge keine weiteren Abklärungen bzw. Festlegungen notwendig.

### 3.12 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) sind Bauzonen einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. In Gebieten mit vorhandener Lärmvorbelastung (Strassenverkehr) gemäss LSV Art. 43 Abs. 2 konnte in der Vergangenheit eine Aufstufung in die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe vorgenommen werden. Die Aufstufung aufgrund von bestehender Lärmvorbelastung in Wohnzonen bzw. Wohn-/ Geschäftszonen ist jedoch nur noch in Einzelfällen möglich.

Für reine Wohngebiete sind die Belastungsgrenzwerte in der Regel strenger als für Bereiche, in denen eine gewerbliche Nutzung zulässig ist. Gemäss Anhang 3 und Anhang 4 der Lärmschutzverordnung (LSV) gelten für den Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm die nachfolgenden Belastungsgrenzwerten.

Empfindlichkeitsstufe	Planungswert Lr in dB (A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB (A)		Alarmwert Lr in dB (A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Die Umsetzung der LES-Zuordnung erfolgt neu im Zonenreglement direkt bei den verschiedenen Zonen in der Zonentabelle bzw. direkt in den Bestimmungen der Zonen mit öffentlichem Charakter und der Zone für Sport und Freizeitanlagen (siehe auch Kapitel 4.1.3).

### 3.13 Erneuerung Waldenburgerbahn

Die Erneuerung der Waldenburgerbahn ist ein Projekt, das die Gemeinde Oberdorf massgeblich beeinflusst. Neben neuem Rollmaterial und neuen Gleisen werden auch die Haltestellen saniert. Zudem sind in Zusammenhang mit dem Projekt auch Hochwasserschutz- und Renaturierungsmassnahmen entlang der Vorderen Frenke vorgesehen. Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf sind durch die BLT bauliche Massnahmen vorgesehen, die verschiedenste bestehende Strukturen wie öffentliche Plätze, Naturwerte und Fliessgewässer tangieren. Davon betroffen sind z.T. auch Naturwerte (Bäume, Brunnen), die im Rahmen der Inventarisierung aus dem Jahr 2019 aufgenommen wurden. Die betroffenen Naturobjekte sind in folgender Skizze aufgeführt.

Zudem werden auch im Bereich der Haltestelle Oberdorf aufgrund der Neu-Dimensionierung und der Platzverhältnisse bauliche Massnahmen am Gewässer vorgenommen. Für die vorliegende

Revision der Siedlungsplanung ist die Erneuerung der Waldenburgerbahn insbesondere von Bedeutung in Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (siehe Kapitel 5).



Abbildung 10: Auszug aus dem Naturinventar mit Stand März 2020.

### 3.14 Sachplanungen des Bundes

Der Sachplan ist das Planungsinstrument des Bundes, mit welchem der dieser seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmt und mit den Planungen des Kantons (Richtplanung) koordiniert. Die Gemeinde Oberdorf ist von keinem Sachplan betroffen.

## 4 Kommunale Grundlagen

Im Folgenden werden die einzelnen kommunalen Grundlagen, welche bei der Revision zu berücksichtigen sind, aufgeführt und detailliert beschrieben.

### 4.1 Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Oberdorf besteht aus den nachfolgenden Planungsinstrumenten.

#### 4.1.1 Zonenvorschriften Siedlung

Die aktuell rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung bestehen aus einem Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1334 vom 2. September 2003, letzte Mutationen mit RRB Nr. 1871 vom 15. Dezember 2009) und einem Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006, letzte Mutati-

onen mit RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012). Mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung werden diese Planungsinstrumente komplett aufgehoben und in neue Zonenvorschriften Siedlung überführt.

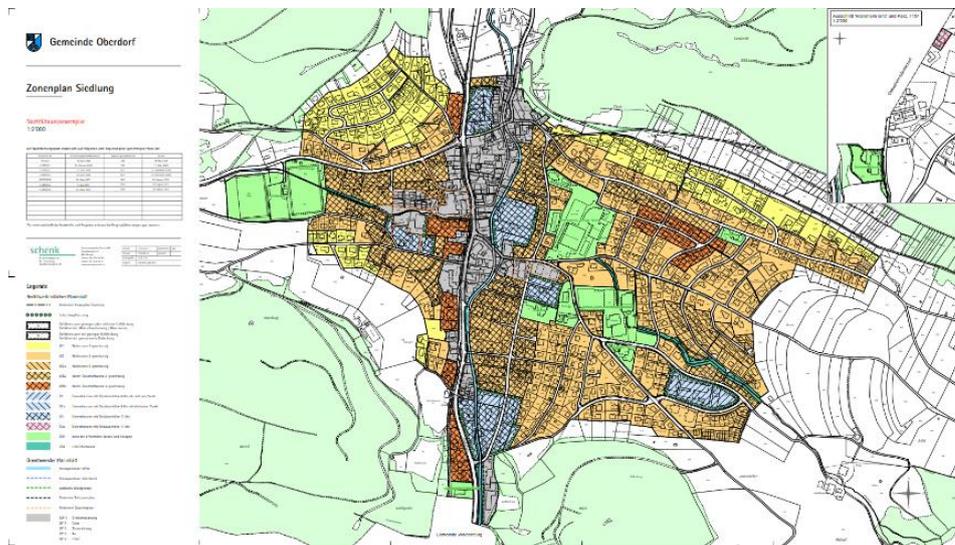


Abbildung 11: Rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006).

#### 4.1.2 Teilzonenvorschriften Ortskern

Nebst den Zonenvorschriften Siedlung verfügt die Gemeinde Oberdorf über gesonderte nutzungsplanerische Vorschriften für den Ortskern. Die Teilzonenvorschriften Ortskern bestehen aus einem Teilzonenreglement Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) und einem Teilzonenplan Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012). Zur Vereinheitlichung und einfacheren Handhabung der Nutzungsplanungsinstrumente für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf sollen mit vorliegender Revision der Siedlungsplanung diese Teilzonenvorschriften Ortskern aufgehoben und neue Bestimmungen für den Ortskern in die neuen Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden.

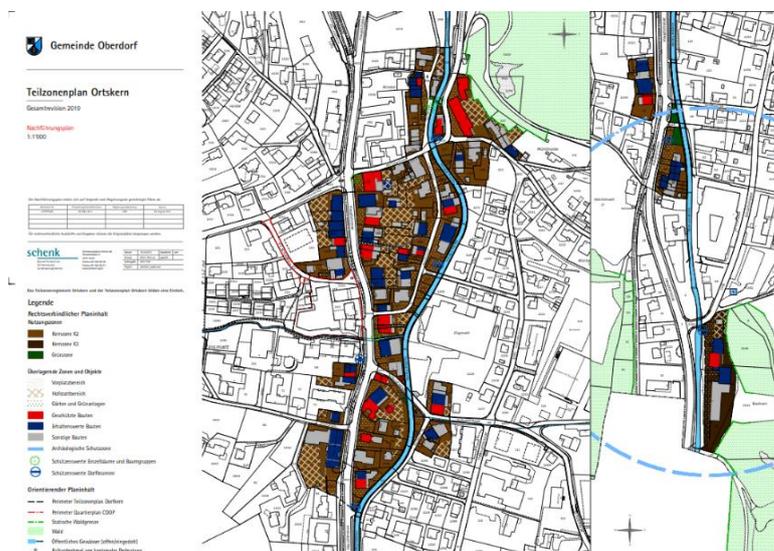


Abbildung 12: Rechtskräftiger Teilzonenplan Ortskern (RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012).

### 4.1.3 Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Im Rahmen der Revision des Zonenplans Siedlung im Jahre 2006 wurde auch ein Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan erlassen (RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006). Dieser teilt den einzelnen Bereichen des Siedlungsgebietes eine Lärm-Empfindlichkeitsstufe zu. Mit vorliegender Revision der Siedlungsplanung wird dieser Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan aufgehoben. Die Zuweisung der einzelnen Grundnutzungszone zu einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe soll direkt im Zonenreglement Siedlung erfolgen, ein separater Plan ist dadurch nicht mehr notwendig.

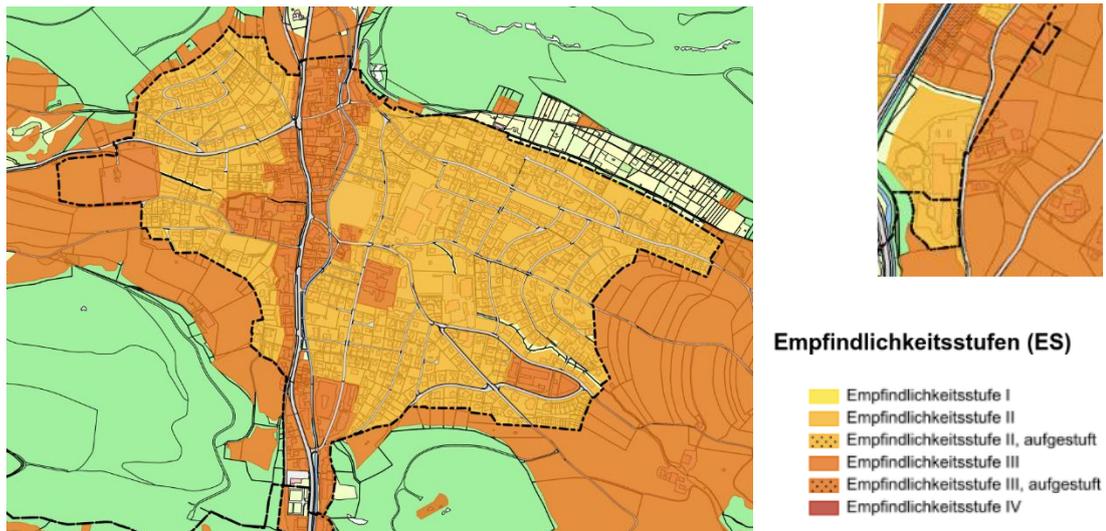


Abbildung 13: Lärm-Empfindlichkeitsstufen für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf (Quelle: geoview.bl.ch)

## 4.2 Erschliessungsplanung

Die kommunale Erschliessungsplanung der Gemeinde Oberdorf besteht aus den nachfolgenden Planungsinstrumenten.

### 4.2.1 Strassennetzplan

Der aktuell rechtskräftige Strassennetzplan Siedlung und Landschaft wurde mit dem RRB Nr. 1352 vom 20. August 2013 vom Regierungsrat genehmigt. Er beinhaltet entsprechend Festlegungen sowohl in der Landschaft wie auch im Siedlungsgebiet. Zusammen mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung wurden die Inhalte überprüft und aufgrund von neuen Nutzungsinhalten und weiteren Erkenntnissen angepasst. Der gesamthaft revidierte Strassennetzplan wird zusammen mit der Siedlungsplanung dem Souverän zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle die Veloverbindung Niederdorf – Oberdorf, die durch den WB-Neubau entlang der Vorderen Frenke mitgeplant wird. Die Gemeinde Oberdorf hat sich mit der Weiterführung ab WB-Projekt auseinandergesetzt und entsprechende Rückmeldungen der kantonalen Fachstellen erhalten, die jedoch bezüglich Ausbau des bestehenden Weges negativ ausgefallen sind.



Abbildung 14: Rechtskräftiger Strassennetzplan Siedlung und Landschaft (RRB Nr. 1352 vom 20. August 2013).

#### 4.2.2 Strassenreglement

Zusammen mit dem Strassennetzplan Siedlung und Landschaft wurde auch ein neues Strassenreglement vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 1352 vom 20. August 2013). Die vorliegende Revision der Siedlungsplanung hat keinen Einfluss auf dieses Reglement. Entsprechend sind im Rahmen der Revision Zonenvorschriften Siedlung keine Anpassungen vorgesehen.

#### 4.2.3 Bau- und Strassenlinienpläne

Für die Bauzonen bzw. das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf wurde ein Bau- und Strassenlinienplan Bauzone, bestehend aus 4 einzelnen Plänen, erlassen (RRB Nr. 2028 vom 10. Dezember 2013). Dieser beinhaltet für die Gemeindestrassen und Fusswege Bau- und Strassenlinien wie auch Gestaltungsbaulinien. Entlang einzelner Bauzonenränder wurden gegenüber dem Wald Waldbaulinien festgelegt.

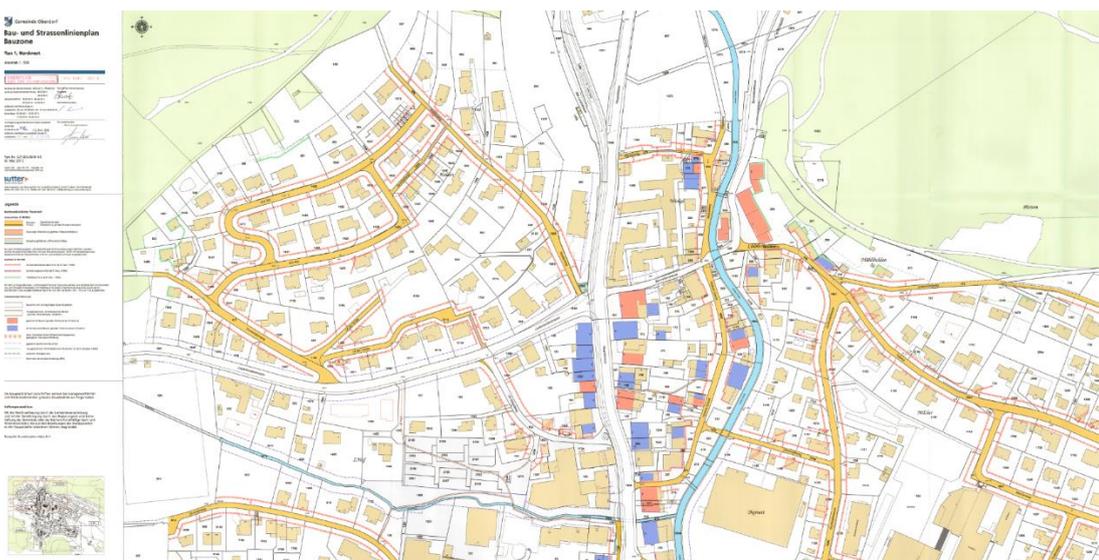


Abbildung 15: Bau- und Strassenlinienplan Bauzone, Plan 1 (RRB Nr. 2028 vom 10. Dezember 2013).

Im südlichen Gemeindegebiet sind teilweise statische Waldgrenzen gegenüber der Bauzone vorhanden, wo entsprechend ohne eine kommunale Festlegung von Baulinien, die baugesetzlichen Minimalabstände zum Waldrand gemäss § 95 lit. e. RBG (20 Meter) gelten. Zum einen handelt es sich dabei um noch unbebaute Flächen entlang des Badrainwegs (Parz. Nr. 1382 und Parz. Nr. 1246, 1247), andererseits aber auch um Flächen mit bereits bestehenden Bauten entlang der Hauptstrasse, welche teilweise diesen gesetzlichen Minimalabstand von 20 m gegenüber dem Wald unterschreiten.

Eine Besprechung am 24. September 2020 zwischen dem Planungsbüro und dem Amt für Wald, Kanton Basel-Landschaft hat ergeben, dass in ersterem Fall, wo noch keine Bauten vorbestehend sind, der gesetzliche Minimalabstand nicht unterschritten werden kann, solange kein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Bei einem konkreten Projekt (Baugesuch) kann die Definition einer Waldbaulinie nochmals aufgegriffen resp. geprüft werden, wobei dann auch auf die örtlichen Waldverhältnisse (steiler Hang) und die Sicherheit Rücksicht zu nehmen ist (§ 97 Abs. 5 RBG).

Im Fall der bestehenden Bauten zwischen Hauptstrasse (Parz. Nrn. 13 bis 17 und 1140) und Waldrand, kann eine Waldbaulinie entsprechend der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch in einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden (§ 97 Abs. 5 RBG). Andererseits kommt in diesem Fall zusätzlich der gesetzliche Mindestabstand von 10 m von Bauten gegenüber Schienenwegen (Waldenburgerbahn) zum Tragen. Bei den vorbestehenden Bauten handelt es sich einerseits um ein Kulturobjekt, welches im BIB als kommunal zu schützen aufgeführt ist und andererseits um eine Baugruppe aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, welche insbesondere im ISOS aufgeführt wird. Mit vorliegender Revision der Siedlungsplanung sollen für diese Bereiche neue Waldbaulinien festgelegt werden.

#### **4.3 Naturinventar Siedlung 2019**

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung wurde ein Naturinventar erarbeitet. Es beinhaltet Natur- und Kulturwerte (Brunnen u.ä.), welche innerhalb des Siedlungsgebietes vorhanden sind. Dazu wurden die vorhandenen Naturwerte aufgenommen und beurteilt. Eine planungsrechtliche Auseinandersetzung mit vorhandenen Naturwerten hat in der Vergangenheit nur für gezielte Objekte stattgefunden. Mit dem Naturinventar Siedlung 2019 wurde eine Gesamterhebung und Gesamtbetrachtung der Naturwerte aus planungsrechtlicher und naturkundlicher Sicht vorgenommen.

An dieser Stelle ist anzumerken, dass das Naturinventar Siedlung 2019 den Fokus auf das Siedlungsbild, die Siedlungsdurchgrünung, die Vernetzung und objektbezogen auf Naturwerte mit / ohne Aufwertungspotential gerichtet hat.

Detaillierte Artenlisten (mit wissenschaftlichen Bezeichnungen), wie sie für Naturschutzzonen im Landschaftsgebiet üblich sind, wurden nicht erstellt. Die Bedeutung bemerkenswert, wertvoll und sehr wertvoll wird somit unter oben genannten Aspekten den einzelnen Objekten zugeschrieben.

So kann es sein, dass ein sogenannt "wertvolles" Objekt in der Bedeutung des Standortes wertvoll ist, jedoch in der Artenzusammensetzung noch Aufwertungspotential besitzt. Mit der Fotovisualisierung und der Beschreibung der Objekte kann dies nachvollzogen werden.

Das Naturinventar 2019 besteht aus einem Bericht und einem dazugehörigen Plan. Es beinhaltet sowohl Objekte im Ortskern als auch im restlichen Siedlungsgebiet. Entsprechend wurden Objekte aus folgenden Kategorien aufgenommen: Wertvolle Einzelbäume, Einzelbäume mit bestehendem Schutzstatus, Erhaltung Baumreihen, Hecken und Feldgehölze, Wertvolle Naturflächen, Nennenswerte Sonderstandorte, Brunnen ohne Schutzstatus, Brunnen mit bestehendem Schutzstatus und Naturwerte mit Aufwertungspotential. Im Inventarplan wird bezeichnet, bei welchen Objekten geprüft werden soll, ob und wie sie in die Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden können. Detaillierte Erläuterungen zu den gewählten Methoden im Rahmen der Inventarisierung sowie zu den einzelnen inventarisierten Objekten sind dem Naturinventar 2019, Natur- / Kulturwerte innerhalb Siedlungsgebiet, Stand: März 2020 zu entnehmen. Weitere Erläuterungen über Objekte aus dem Naturinventar, die verbindlich in die Zonenvorschriften Siedlung übernommen wurden, sind Kapitel 6.3 zu entnehmen.

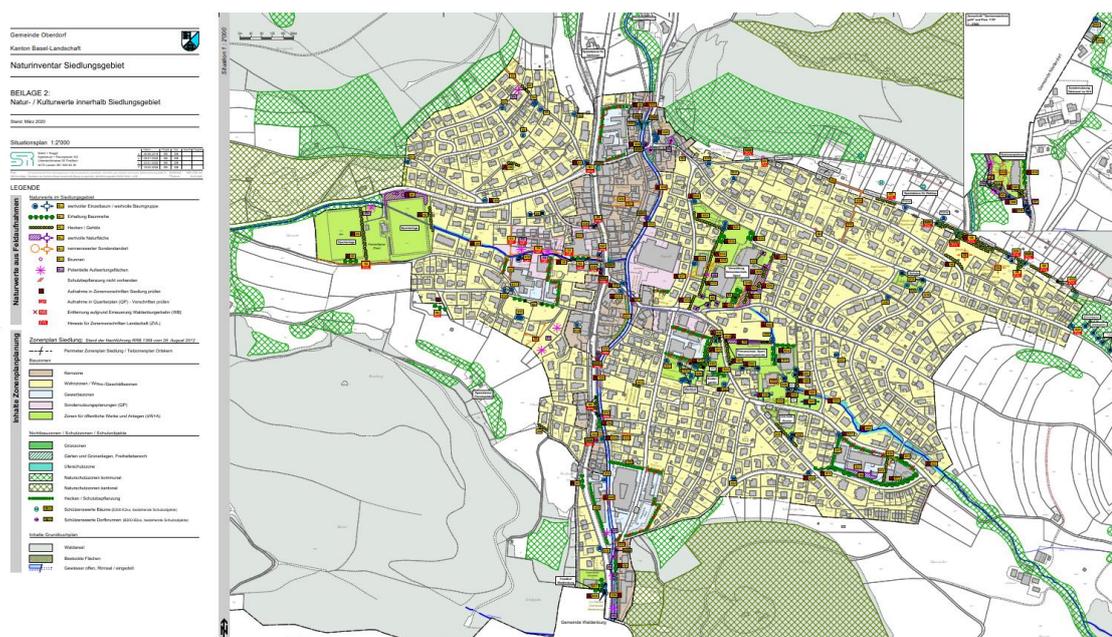


Abbildung 16: Naturinventar Siedlungsgebiet, Stand: März 2020.

## 5 Räumliche Entwicklungsstrategie

Als Grundlage für die neuen Nutzungsplanungsinstrumente Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung wurde im Rahmen der Revisionsarbeiten eine räumliche Entwicklungsstrategie im Siedlungsgebiet erarbeitet. Sie zeigt die angestrebte Zielrichtung der Gemeinde hinsichtlich der räumlichen Entwicklung auf, unter Berücksichtigung der Herausforderungen betreffend des erwarteten Bevölkerungswachstums, der künftigen Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, der Natur und Ökologie sowie den Verkehrs- und Infrastrukturbedürfnissen.

Entsprechend wurden richtungsweisende Ziele und Leitsätze formuliert. Diese zeigen den Planungsbehörden unter anderem auf, wo Schwerpunkte zu setzen sind, wo Planungsbedarf vorhanden ist und nicht zuletzt wie Potentiale im Siedlungsraum künftig genutzt werden sollen.

## 5.1 Leitlinien

Nachfolgende Leitlinien für die Entwicklung wurden in der Strategie festgelegt.

Herausforderung	Leitlinie
... Bevölkerung wächst, Altersdurchschnitt verändert sich	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Voraussetzungen schaffen, um angemessen auf ein moderates Bevölkerungswachstum reagieren zu können, Beibehalten des bisherigen Wachstums</li> <li>+ Attraktiven Wohnraum im Ortskern und in geringer öV-Distanz schaffen</li> <li>+ Attraktiver Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für ältere Generation schaffen (Durchmischung fördern)</li> <li>o Begegnungsorte aufwerten und ergänzen</li> </ul>
... Innere Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Siedlungsverträgliche Entwicklung nach innen an gut erschlossenen Lagen</li> <li>+ Siedlungsentwicklung nach innen soll qualitativ hochwertig, ökologisch nachhaltig und mit attraktiven Freiräumen erfolgen</li> </ul>
... der Dorfkern verändert sich	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Erhalt der vorhandenen, wichtigen Bausubstanz</li> <li>+ Anreize für qualitative Erneuerung schaffen</li> <li>+ Aufenthaltsqualität im Ortskern fördern</li> <li>- Beleben durch attraktive Infrastrukturen und Voraussetzungen für Dienstleistungsbetriebe schaffen</li> </ul>
... das Gewerbe zieht sich aus dem Tal zurück	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nutzung / Umnutzung von leerstehenden Gewerbebauten bzw. unternutzten Gewerbeflächen fördern</li> <li>+ Bestehendes Gewerbe stärken</li> <li>+ Lagegunst für andere Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen nutzen</li> </ul>
... die Mobilität nimmt zu	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Sichere Verkehrswege für alle schaffen</li> <li>+ Attraktive und sichere Langsamverkehrsachsen (FussgängerInnen und Velofahrende) fördern</li> <li>+ Wege zu den öV-Haltestellen sicher gestalten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Einflussnahme durch Siedlungsplanung möglich</li> <li>o Einflussnahme durch Siedlungsplanung nur bedingt möglich</li> <li>- Einflussnahme durch Siedlungsplanung kaum möglich</li> </ul>	

Abbildung 17: Leitlinien aus der räumlichen Entwicklungsstrategie.

Herausforderung	Leitlinie
... der Druck auf Energieressourcen steigt	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Nachhaltige kommunale Energiepolitik betreiben</li> <li>- Energieverbrauch der gemeindeeigenen Liegenschaften optimieren</li> <li>- Einsatz von erneuerbaren Energien fördern</li> </ul>
... die Erholungsräume gewinnen an Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Attraktive Wege zu Erholungsräumen schaffen</li> <li>o Aufenthaltsräume im Siedlungsgebiet gestalten und ergänzen</li> </ul>
... Grünräume schaffen Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Ausweitung und verstärkte Vernetzung der Grünräume fördern</li> <li>+ Vorbildfunktion bei den gemeindeeigenen Flächen wahrnehmen (z.B. Naturwerte in öW+A-Zonen fachgerecht unterhalten und pflegen)</li> </ul>
... erforderliche Infrastrukturen sind bereitzustellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Zonen für öffentliche Aufgaben auf langfristige, wachstumsbedingte Siedlungsansprüche und -entwicklungen abstimmen</li> <li>- Regionale Aufgaben und Zusammenarbeit wahrnehmen, insbesondere Schulstandort mit Nachbargemeinden koordinieren</li> </ul>
... die Identifikation mit dem Dorf ist wichtig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeinschaftsfördernde Aktivitäten und ein aktives, sozial durchmisches Dorfleben fördern</li> <li>o Offener und transparenter Austausch über wichtige Themen und gemeindespezifische Fragen führen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Einflussnahme durch Siedlungsplanung möglich</li> <li>o Einflussnahme durch Siedlungsplanung nur bedingt möglich</li> <li>- Einflussnahme durch Siedlungsplanung kaum möglich</li> </ul>	

Abbildung 18: Leitlinien aus der räumlichen Entwicklungsstrategie.

## 5.2 Zielsetzungen

Auf Basis dieser Leitlinien sowie weiterer, übergeordneter in der räumlichen Entwicklung zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen wurden für folgende Bereiche Zielsetzungen formuliert:

- Siedlungsräume: Ortskern / Ortskerngebiete, Ortsteile mit Ensemblewirkung / Ortsteile von Bedeutung, Innere Verdichtungsgebiete / Entwicklungsgebiete, vorwiegend Wohnen mit geringer Verdichtung, Wohnen am Hang mit geringer Verdichtung, Umnutzungsgebiete / Transformationsgebiete, Arbeitsplatzgebiete, öffentliche Nutzungen
- Grünräume: Grünkorridore / ökologische Vernetzungsachsen, Erholungsräume / Naherholung, Gewässer, Wald
- Mobilität: Ortsdurchfahrt / Nebenverkehrsachsen, Öffentlicher Verkehr, Fussgängerverbindungen, Radroute

### 5.3 Fazit

Zusammenfassend zeigt die räumliche Entwicklungsstrategie auf, dass ein moderates Wachstum in der Gemeinde Oberdorf angestrebt wird. Der Fokus liegt auf der Erneuerung in verschiedenen Arealen und der Ergänzung der Baulücken. Gleichzeitig soll sich entlang der Hauptstrasse und in den Ortskerngebieten eine Entwicklung einstellen, die ein attraktives Angebot an Wohnen, Arbeiten, Einkaufen bietet. Innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich Transformationsgebiete, wo zusammen mit den Grundeigentümerschaften eine Auseinandersetzung bezüglich Entwicklung und künftige Nutzung der Areale erfolgen soll. Die Gemeinde fördert eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes und nimmt eine Vorbildfunktion ein. Die Verkehrsinfrastrukturen sind aufeinander abgestimmt. Infrastrukturanlagen für Schule, Verwaltung, Freizeit etc. stehen zukunftsorientiert bereit.



Abbildung 19: Räumliche Entwicklungsstrategie im Siedlungsgebiet.

## 6 Inhalte der Revision Zonenvorschriften Siedlung

Die Zonenvorschriften der Gemeinde Oberdorf wurden einer vollumfassenden Überarbeitung unterzogen. Die Anpassungen umfassen das gesamte Siedlungsgebiet mitsamt dem Ortskern inklusiv den überlagernden Zonen und Objekten. Weitere Aspekte, die bei der vorliegenden Revision in besonderem Masse berücksichtigt wurden, sind Bestimmungen zur Ökologie und Nachhaltigkeit. Naturwerte sollen auch neben den Anpassungen der Zonenordnung im Sinne einer verdichteten Siedlungsentwicklung nach Innen Platz haben. Daneben sind diverse Bestimmungen der allgemeinen Bauvorschriften auf die neuen Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss Kapitel 3.7 RBV, "Bestimmungen IVHB" abgestimmt worden.

Der Strassennetzplan wurde sowohl für das Siedlungsgebiet als auch für das Landschaftsgebiet neu beurteilt. Im Siedlungsgebiet hat gemäss § 34 RBG BL eine Koordination des Strassennetzplans mit der Nutzungsplanung stattgefunden.

## 6.1 Änderungen am Zonenreglement Siedlung

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
§ 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich	1 Planungsinstrument	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Teilzonenvorschriften zum Ortskern sind integraler Bestandteil des Siedlungsgebietes. Daher wurden die Bestimmungen zum Ortskern in die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung integriert, damit alle Bestimmungen über das gesamte Siedlungsgebiet in ein und demselben Planungsinstrument aufgeführt sind.</li> </ul>
§ 2 Zonenparameter	Diverse (IVHB, neue Entwicklungspotentiale, Praxisanwendung, etc. siehe dazu auch nachfolgende Ziffern und Kap. "Änderungen am Zonenplan")	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine maximale <b>Anzahl Vollgeschosse</b> wurde definiert, da diese in Beachtung von § 18 RBG zur Bestimmung des Gebäudeprofils herbeigezogen werden muss. Die Bebauungsziffer wird neu gemäss IVHB durch den Begriff der <b>Überbauungsziffer (ÜZ)</b> abgelöst. Die ÜZ wurde in den Wohnzonen und den Wohn-/ Geschäftszonen wo sinnvoll leicht angehoben (auf 28 %). Mit einer leichten Anhebung des Nutzungsmasses wird ermöglicht, dass sich diese Gebiete weiterentwickeln können oder sich andererseits bei grösseren Grundstücken eine innere Verdichtung einstellen kann (z.B. Einliegerwohnung etc.).</li> <li>Die ÜZ wird für Hauptbauten und für die Klein- und Anbauten separat berechnet. Die Grösse wird neu u.a. über die projizierte Fassadenlinie, welche über die Fassadenflucht hergeleitet wird, definiert. Die Fassadenflucht nimmt massgeblich Einfluss auf die anrechenbare Gebäudefläche und entsprechend auf die Überbauungsziffer. Im Sinne der Bestimmung § 53a IVHB RBV (vorspringende und unbedeutende rückspringende Gebäudeteile) wird in § 8 "Fassadenflucht" aufgeführt, was für die Berechnung bei den Hauptbauten angerechnet resp. nicht berücksichtigt wird. Damit wird den Bestimmungen der IVHB nachgekommen (siehe dazu auch die nachfolgenden Erläuterungen zu § 8).</li> <li>Neu wurde in Gebieten mit Entwicklungspotential entlang der Hauptverkehrsachse eine <b>Zentrumszone</b> mit entsprechenden Bestimmungen eingeführt.</li> <li>Einführung einer <b>Grünflächenziffer</b> in Gebieten mit dichten Bebauungsstrukturen (K-, Z- und G-Zone) zur Erreichung einer guten Aussenraumqualität.</li> <li>Auf die Definition einer Gebäudehöhe gemäss IVHB wird aufgrund des sich ändernden Messpunkts in Abhängigkeit des massgebenden Terrains (insbesondere in Hanglagen) verzichtet. Anstelle der Definition einer Gebäudehöhe, wird grundsätzlich eine <b>Höhe der Dachkonstruktion</b> vorgegeben. Diese wird in Ergänzung zur Fassadenhöhe zur vollständigen Ermittlung des Gebäudeprofils angewendet. – siehe auch Erläuterungen zu § 13.</li> <li>Neben dem <b>Sattel- / und dem Walmdach</b> sind ausserhalb des Ortskerns neu auch Pult- und Flachdächer möglich. In der Kernzone gelten nach wie vor dieselben Bestimmungen zur Dachform der Hauptbauten: Satteldächer mit Ausnahmen für Eckbauten und freistehenden Bauten.</li> <li>Der <b>Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan</b> wird aufgehoben. An seiner Stelle werden die Lärm-Empfindlichkeitsstufen direkt den Zonen zugewiesen.</li> </ul>
§ 3 Massgebendes Terrain	IVHB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Mit der neuen Definition gem. § 8 IVHB RBV wird explizit auch Bezug auf das Terrain der Umgebung genommen und nicht auf einen Geländeverlauf, der auf menschliche Eingriffe wie frühere Abgrabungen und Aufschüttungen zurückgeht. Damit soll beispielsweise verhindert werden, dass eine neue Bebauung auf einer hügelartigen Aufschüttung (die vor 30 Jahren angelegt wurde) möglich ist. Mit der neuen Anwendung des erweiterten Umgebungsbezug wird dem Gebot der baulichen und landschaftlichen Einpassung Rechnung getragen.</li> </ul>
§ 4 Anrechenbare Grundstückfläche	IVHB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die neuen Bestimmungen decken sich im Prinzip mit den bisherigen Bestimmungen. Dabei wird konsequent nach folgendem Prinzip vorgegangen: Parzellenteile mit überlagernden Bestimmungen können in die Nutzungsberechnung einbezogen werden</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
		(bspw. Gewässerraum NEU überlagernd anstelle der bisherigen Uferschutzzonen), hingegen können Zonen die im ZPS als Grundnutzung eingetragen sind nicht einbezogen werden (bspw. Schutzzone Freihaltung und Naturschutzzonen als Grundnutzung).
<b>§ 6 Grünflächenziffer (GZ)</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In der Kommentarspalte zu diesem Absatz sind Beispiele aufgeführt, welche die Zuordnung zu einer anrechenbaren Grünfläche erleichtern sollen. Zum besseren Verständnis werden zudem die Kriterien festgehalten, wann eine Fläche als natürlich und / oder bepflanzt gilt. Diese Inhalte und Definitionen der Kommentarspalte im überarbeiteten Zonenreglement orientieren sich stark an den Erläuterungen zum Konkordatstext zu den Bestimmungen der IVHB mit Stand vom 3. Sept. 2013. Somit kann interpretiert werden, dass Flächen über einer Unterniveaubaute mit einer genügend mächtigen und beplanten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gelten. Der Bodenaufbau hat dabei einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser zu ermöglichen oder muss eine genügend starke Überdeckung mit Humus vorweisen, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauern auszutrocknen droht.</li> <li>– Da insbesondere in Zonen mit Zentrumsfunktion (K-/Z-Zonen) die Platzverhältnisse eingeschränkt sind, kann der Gemeinderat Abweichungen vom Flächenmass der Grünflächenziffer gestatten, wenn die GZ aufgrund der Pflichtparkplätze nicht erfüllt werden kann. Dafür müssen andere realisierbare ökologische Ausgleichsmassnahmen geleistet werden (z.B. unversiegelten Parkierungsfläche, Anzahl Bäume, Hecken die das Mass der zwingenden Vorgabe unter § 26 Parkierung und Abstellplätze übersteigen oder andere ausgleichende Massnahmen).</li> </ul>
<b>§ 7 Nutzungsübertragung</b>	<b>neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Nutzungsübertragung innerhalb derselben Bauzonenanart auf benachbarte Grundstücke soll neu zulässig sein. Damit soll eine Verdichtung an jenem Ort wahrgenommen werden können, wo sie effektiv gebraucht und realisierbar wird.</li> </ul>
<b>§ 8 Fassadenflucht</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorspringende Gebäudeteile, welche die Bedingungen und Massvorschriften unter Abs. 2 erfüllen, werden bei der Fassadenflucht nicht berücksichtigt und werden entsprechend nicht bei der Berechnung der ÜZ für Hauptbauten angerechnet (z.B. Windfang, offenen Balkone, Dachvorsprünge unter Berücksichtigung der Maximalvorgaben). Diese Dimensionen sind gemäss Erläuterungen zum Konkordatstext zur IVHB durch das kantonale Recht zu begrenzen. In der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kanton Basellandschaft wurden mit Einführung der IVHB diese Dimensionen jedoch nicht definiert resp. in den Skizzen zu den Begriffen der IVHB sind die Angaben als Beispielmass zu verstehen (gemäss Abklärung beim Rechtsdienst des BUD, Bauinspektorat, Recht und Vollzug). Demzufolge hat die Gemeinde die entsprechende Massvorschriften festgelegt. Es gilt jedoch nach wie vor zu beachten, dass die Grenzabstände und namentlich auch die Bezugslängen bei Fassadeneinschnitten bzw. rückspringenden Gebäudeteilen abschliessend auf kantonaler Stufe geregelt und einzuhalten sind.</li> <li>– Bei Klein- und Anbauten sind alle Gebäudeteile über dem massgebenden Terrain zu berücksichtigen (weitere Erläuterungen dazu unter § 18).</li> </ul>
<b>§ 11 Fassadenhöhe</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der neuen Bestimmung werden nicht wie bisher zwei Höhen resp. zwei Messpunkte (tiefster und höchster Terrainpunkt) definiert. Neu gilt, dass die Fassadenhöhe <b>immer ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains</b> bis OK Dachkonstruktion gemessen wird. Dies ergibt sich aus der Vorgabe der IVHB, wonach die Fassadenhöhe als grösster Höhenunterschied zwischen der Schnitlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie definiert ist (§ 52j IVHB, RBV). Und da die Fassadenlinie über das massgebende Terrain definiert ist, kann sich der Messpunkt nicht ändern, auch nicht in Folge von Abgrabungen (siehe dazu auch Erläuterungen zu § 12).</li> <li>– Damit sich künftige Gebäude möglichst gut in das bisherige Dorfbild einfügen, orientieren sich die neuen Bestimmungen zur maximal zulässigen Fassadenhöhe an den bisherigen Massvorschriften zur Fassadenhöhe "ab tiefstem Terrainpunkt".</li> </ul>

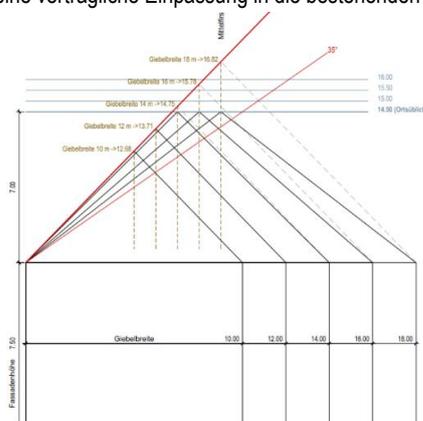
Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Um zu verhindern, dass die Fassadenfront von Gebäuden im Falle von Abgrabungen zu massiv in Erscheinung treten, ist entsprechend die max. zulässige Fassadenhöhe, um das Mass der Abgrabung zu reduzieren. Dies soll grundsätzlich dazu beitragen, dass nicht aufgrund von Abgrabungen gegenüber dem bereits überbauten Nachbargrundstück Vorteile von grösseren Gebäudehöhen erlangt werden können. Mit dem alten Reglement wurde immer ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. dem <u>abgegrabenen</u> Terrain gemessen wurde. Neu bleibt der Messpunkt immer an gleicher Stelle (Schnittpunkt massgebendes Terrain). Mit der neuen Bestimmung in Abs. 4 (Reduktion Fassadenhöhe bei Abgrabungen) wird die Einpassung, in das zu einem grossen Teil bereits überbaute Siedlungsgebiet, gewährleistet. Mit der Einführung von IVHB wurde im Rahmen der Detailberatung und Definition der Bestimmungen versucht, möglichst nahe an den heute rechtskräftigen Zonenreglementsbestimmungen zu bleiben.</li> <li>– Neu wird der Abs. 5 eine Ausnahmebestimmung zur Fassadenhöhe vorgesehen. Für den Fall von einseitig offenen, abgestützten oder frei auskragenden Balkonen über 2.5 m Tiefe darf in Hanglagen von der zulässigen Fassadenhöhe abgewichen werden. So wird verhindert, dass aufgrund der Messweise am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains der Hauptbau in seiner Höhe beschränkt werden muss. Der Hauptbau hat neu für sich alleine dennoch die Maximalmasse einzuhalten, während die Fassadenhöhe des Balkons separat beurteilt wird.</li> </ul>
<b>§ 12 Abgrabungen am Gebäude</b>	<b>neue Rechtsgrundlage / Praxisanwendung (Messpunkt)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für Abgrabungen am Gebäude gelten dieselben Vorschriften wie zur Terraingestaltung des Geländes (Abgrabungen und Aufschüttungen): Grundsätzlich max. 2 m vertikal gemessen gegenüber massgebendem Terrain. Dabei bleibt der Messpunkt, unabhängig der Abgrabung, beim massgebenden Terrain (gem. Erläuterung zu § 11).</li> <li>– Ausnahmen hierzu wie bisher bei Zufahrten und Eingängen. Zusätzliche Abgrabungen hierfür haben keine Reduktion der Fassadenhöhe zur Folge.</li> </ul>
<b>§ 13 Ermittlung des Gebäudeprofils</b>	<b>neue Rechtsgrundlage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit einer neuen Messweise der Gebäudehöhe gemäss IVHB ergeben sich in Abhängigkeit von den topographischen Verhältnissen grosse Differenzen in den Höhen innerhalb gleicher Bauzonen. Dadurch entsteht aufgrund von sich ändernden Geländetopografien eine ungleiche Situation für die Definition der Massvorschriften zur Ermittlung des Gebäudeprofils. Für die Definition eines Maximalmasses ist dies keine praktikable Voraussetzung. Zudem wird mittels Angabe eines einzigen Maximalmasses eine Ungleichbehandlung, in Abhängigkeit der topographischen Verhältnisse, kreiert. Um dieser Situation gerecht zu werden, wurde für die Wohnbauzonen auf eine Bestimmung zur Gebäudehöhe verzichtet. Die Bauverwaltung hat die Auswirkungen einer Gebäudehöhe gem. IVHB in den verschiedenen Zonen der Hanglage untersucht (siehe Anhang 3). Innerhalb der Zonen sind teilweise unterschiedliche Hangsituationen anzutreffen, die mit der anzuwendenden Messweise der IVHB höhere Bauten im bereits bebauten Raum zulassen würden. Nachbarschaftlich und bezüglich Einpassung könnte dies zu Problemen führen, die nicht erwünscht sind.</li> <li>– Anstelle dessen soll mit einer Definition zur Höhe der Dachkonstruktion faire Verhältnisse für alle, unabhängig der topografischen Situation, geschaffen werden. Die Gemeinde kennt mit der Kernzonenplanung bereits das System der Bemessung des Dachgeschosses über der Fassade. Diese wird nun auch im übrigen Siedlungsgebiet angewendet.</li> <li>– § 13 ist auch auf Gewerbezone und Zonen für Sport und Freizeitanlagen anwendbar.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
<b>§ 14 Geschosszahl</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die max. zulässige Vollgeschosszahl hat weiterhin Bestand, da sie für das Gebäudeprofil entscheidend massgebend ist und aus Sicht der Gemeinde die IVHB-Konformität begründet. Interpretation für die Anwendung von IVHB: In § 18 RBG findet sich eine Bestimmung zur Gebäudehöhe, die mit einer Oder-Formulierung die Geschosszahl nennt. Wenn die Gemeinde nun die zulässige Vollgeschosszahl definiert, kann sie u.E. auf die Gebäudehöhe verzichten. Weiter ist in dieser Bestimmung zu entnehmen, dass das Reglement Bestimmungen zur Dachform und ihrer Ausgestaltung erlassen soll. Die Gemeinde Oberdorf hat diese Punkte erfüllt (Dachform und max. Höhe bis First). Weiter ist im RBG und im RBV nicht ersichtlich, dass die Gemeinden zwingend eine Gebäudehöhe festlegen müssen.</li> </ul>
<b>§ 15 Technisch bedingte Aufbauten</b>	<b>Übernahme alte Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wird aus dem alten Reglement übernommen. In der Kommentarspalte wird präzisiert, welche zusätzlichen Elemente auch darunter zu verstehen sind (Masten für Mobilfunk, Solaranlagen etc.).</li> </ul>
<b>§ 16 Versetzte Bauweise, vorgelegerte Klein- und Anbauten</b>	<b>Praxisanwendung / neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundsätzlich wird bei versetzter Bauweise für jeden versetzten Teil die Fassadenhöhe und die Höhe der Dachkonstruktion wie bis anhin separat bemessen. Auf eine maximale Versatzhöhe von max. 2 m wird verzichtet, da dies nicht praxistauglich ist.</li> <li>– Neu wird hingegen insbesondere eine Bestimmung für vorgelegerte Klein- und Anbauten in Hanglage eingeführt. Dabei muss zwischen vorgelagerter Klein- und Anbaute ein Versatz von mind. 2.5 m (Fassadenenden) gegenüber der Hauptbaute eingehalten sein, damit die Gebäudeprofile separat ermittelt werden können.</li> </ul>
<b>§ 17 Gebäudelänge</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus den Bestimmungen IVHB, RBV ist abzuleiten, dass die in § 8, Abs. 2 ZR definierten vorspringenden Gebäudeteile, die nicht in die Mantelfläche (projizierte Fassadenlinie) der Hauptbaute eingerechnet werden müssen, auch bei der max. Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden müssen. Entsprechend sind die als Anbauten definierten Gebäudeteile nicht Teil des flächenkleinsten Rechtecks. Die Grenzabstände, die auf kantonaler Ebene abschliessend geregelt sind, sind jedoch stets einzuhalten.</li> </ul>
<b>§ 18 Klein- und Anbauten</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Einzelne Gebäudeteile, die bei den Hauptbauten unter § 8, Abs. 2 ZR aufgeführt sind und nicht zur ÜZ der Hauptbauten zählen und insbesondere unter § 18 Abs. 5 ZR aufgeführt sind, werden zur ÜZ der Klein- und Anbauten angerechnet. Aus Abs. 6 resultiert jedoch, dass im Falle einer vollständigen Konsumation der ÜZ für Klein- und Anbauten (10 % in allen Wohnbauzonen), der überschrittene Anteil wiederum der ÜZ der Hauptbaute zuzuschlagen ist. Bereits heute gilt bei Überschreitung des Freimasses für nutzungsfreien Bauten und Bauteile, dass das Mehrmass der Bebauungsziffer zugewiesen werden muss. Diese Praxis soll mit IVHB-Anwendung bzw. der Einführung der ÜZ sinngemäss weitergeführt werden.</li> <li>– In Abs. 4 wird neu vorgesehen, dass bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohneinheiten Klein- und Anbauten bis zu einer Maximalfläche von 84 m<sup>2</sup> pro Baukörper errichtet werden können. Dies verhindert, dass bei Mehrfamilienhäusern mehrere einzelne bzw. jeweils freistehende Klein- und Anbauten errichtet werden. Die Klein- und Anbauten werden grösser während deren Anzahl sich verkleinern soll.</li> </ul>
<b>§ 19 Unterirdische Bauten / Unterniveaubauten</b>	<b>IVHB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus der Bestimmung zur IVHB ergibt sich, dass unterirdische Bauten und Unter-Niveau-Bauten, in Berücksichtigung der Bestimmungen zur projizierten Fassadenlinie, nicht der Überbauungsziffer zuzuzählen sind. Aus der Definition folgt ferner, dass Aufschüttungen nicht dazu dienen können, über dem massgebenden Terrain liegenden Bauten zu unterirdischen zu machen.</li> <li>– Die Bestimmung von Abs. 3 der Unter-Niveau-Bauten kann insbesondere bei Einstellhallen, zur Vermeidung von steilen Abfahrtsrampen, zum Tragen kommen.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
<b>§ 20 Allgemeine Einpassung</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Diese Bestimmung soll dazu dienen, dass der Gemeinderat bei schwerwiegenden Verletzungen der Einpassung in das Siedlungsbild darauf hinwirken kann, diese zu korrigieren.</li> <li>– Neu soll die Terrassenbauweise nicht explizit verboten werden. Viel mehr geht es darum grundsätzlich die Bauweise so in die Umgebung einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (bezüglich Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild).</li> <li>– Aufgrund der topographischen Gegebenheiten in Oberdorf (Einbettung ins Waldenburgergtal mit Bebauung der östlichen und westlichen Hangflanken) soll in Hanglagen auch eine Bebauung in Terrassenbauweise möglich sein, sofern die Bestimmung zur allgemeinen Einpassung damit eingehalten werden kann.</li> <li>– Die Bestimmung wird in Abs. 4 ergänzt, wonach allfällige Naturgefahren gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Bestimmungen zu Naturgefahren sind aufgrund Abklärungen und Vorstössen beim Kanton nicht erforderlich. In der Kommentarspalte wird auf die Naturgefahrenkarte mit entsprechendem Link auf <a href="http://geoview.bl">geoview.bl</a> hingewiesen. Mit dieser Regelung macht die Gemeinde Oberdorf von ihrem Ermessensspielraum im Zusammenhang mit der Umsetzung von Naturgefahrenkarten in die kommunale Nutzungsplanung Gebrauch. Die Umsetzung erfolgt, indem Bauvorhaben die kantonalen Naturgefahrenkarten zu beachten und erforderliche Massnahmen zu ergreifen haben.</li> </ul>
<b>§ 21 Dachformen ausserhalb Kernzone</b>	<b>Praxisanwendung / neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit einer max. zulässigen Dachneigung von 70° soll verhindert werden, dass mit steilen Dachformen ein weiteres Geschoss wahrgenommen wird und massige Kubaturen entstehen.</li> <li>– Des Weiteren soll mit der Vorgabe von ökologischen Funktionen für Flachdächer ab 20 m<sup>2</sup> der zunehmenden Versiegelung entgegengewirkt werden und das Ortsbild geschont werden (Beeinträchtigung der Dachlandschaft von erhöhten Lagen aus betrachtet).</li> <li>– Die weiteren Bestimmungen z.B. betr. quergestellter Anbau, fassadenbündiger Widerkehr sind ästhetischer Natur und sind im Kontext mit den Dachaufbauten zu verstehen.</li> </ul>
<b>§ 22 Dachaufbauten / Dacheinschnitte ausserhalb Kernzone</b>	<b>Praxisanwendung / neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit den neuen Bestimmungen sollen künftig auch fassadenbündige Dachaufbauten zulässig sein, die keinen Einfluss auf die Fassadenhöhe haben und zusätzlich die wohnhygienischen Anforderungen (mehr Licht, Lüftungsmöglichkeit, Hitzestau, etc.) verbessert werden können. Die hierfür definierten Massvorschriften sind dabei einzuhalten. Mit der Breiten- und Höhenbeschränkung für fassadenbündige Aufbauten sollen "Auswüchse" vermieden werden. Des Weiteren werden Fragen von Bauwilligen und Architekten betr. Messweise bzw. Messpunkt der Fassadenhöhe neu klar geregelt.</li> <li>– Neu werden auch Lichtbänder in der Dachfläche resp. im / über dem First zugelassen, die zu einer verbesserten Wohnhygiene führen sollen.</li> <li>– Auch die leichten Erhöhungen bei den allgemeinen Massvorschriften zu den Dachaufbauten wird insbesondere mit einer Verbesserung der Wohnhygiene und der Dachnutzung und Dachbelichtung begründet.</li> <li>– Für Dachbelichtungen in der Kernzone gelten separate Bestimmungen in § 35.</li> </ul>
<b>§ 23 Attikageschosse</b>	<b>neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da in der Wohnbauzone (ausser Kernzone) neu auch Flachdächer zulässig sind, erachtet es der Gemeinderat als sinnvoll, wenn die Fläche auf dem Dach auch als Attikageschoss genutzt werden können (unter Einhaltung von diversen Vorgaben wie Maximalflächen, Abstand zur darunterliegenden Fassade, maximale Höhe, max. 2 fassadenbündige Seiten, etc.).</li> <li>– Das Attikageschoss darf auf maximal zwei Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss fassadenbündig angeordnet werden.</li> <li>– Als Ausnahme gilt in steilen Hanglagen, dass auch drei Seiten des Attikageschosses fassadenbündig sein dürfen, wobei dies so angeordnet sein muss, dass die Talseite nicht als Attikageschoss benutzt wird und das Attikageschoss mind. um 4 m von der</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
		<p>Talfassade zurückversetzt ist. Bei einer fassadenbündigen Anordnung des Attikas auf drei Seiten, kann der talseitige Rücksprung auf 3 m reduziert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zur Nebennutzfläche von Attikageschossen (15 m<sup>2</sup> für überdeckte Sitzplätze oder Pergolen) dürfen bis zu 5 m<sup>2</sup> geschlossene Klein- und Anbauten errichtet werden.</li> </ul>
<b>§ 24 Aussenantennenanlagen / Reklameeinrichtungen</b>	<b>Präzisierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es wird in den Bestimmungen auf übergeordnete Grundlagen und das Reglement der Gemeinde (Kommunales Reglement für Aussen- und Parabolantennen) und in der Kommentarspalte auf die Gebührenordnung für Reklamen hingewiesen.</li> </ul>
<b>§ 25 Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terraingestaltung</b>	<b>wie bisher</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie bisher gilt eine maximale Abgrabungstiefe resp. Aufschüttungshöhe von max. 2 m gegenüber dem massgebenden Terrain (vertikal gemessen). In den Gewerbebezonen bestehen diesbezüglich keine Restriktionen.</li> </ul>
<b>§ 26 Umgebungsgestaltung</b>	<b>Rechtsgrundlage / neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die bisherigen Bestimmungen zur angestrebten naturnahen Umgebungsgestaltung aus dem Teilzonenreglement Ortskern wurde als "allgemeine Bestimmung" übernommen und ist nun explizit für das gesamte Siedlungsgebiet anzuwenden.</li> <li>– Reine Schotterflächen oder Steingärten können allenfalls versickerungsfähig sein, aber zur Vielfalt einer belebten Umwelt und Umgebung im Siedlungsgebiet tragen sie praktisch nichts bei. Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind demzufolge nicht erlaubt. Diese "Einöden" stellen für die wenigsten bis gar keine Tiere und Pflanzen einen attraktiven Lebensraum dar und sind daher meist ohne grossen ökologischen Nutzen. Entsprechend sind diese Art der Umgebungsgestaltung möglichst zu minimieren und sind lediglich als Versickerungstreifen entlang von Bauten und Wegen mit einer maximal zulässigen Breite erlaubt.</li> <li>– Die Bestimmungen zum Nachweis mittels Umgebungsplan wurde dahingehend angepasst, dass der Gemeinderat selbst einen Umgebungsplan nicht direkt verlangen kann, sondern dass dieser bei der Baubewilligungsbehörde vom Gemeinderat zu beantragen ist. Dies entspricht der heute aktuellen Rechtsgrundlage.</li> <li>– Die Gemeinde möchte der Errichtung von Nischen und Strukturen für geschützte und schützenswerte Tierarten als Förderziel neu in ihrem Zonenreglement verankern.</li> </ul>
<b>§ 27 Einfriedigungen</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da hierfür bereits übergeordnete Vorschriften und Bestimmungen gelten, wird betreffend Einfriedigungen vorbehaltlos auf die übergeordneten Vorgaben verwiesen inkl. Angaben der entsprechenden kantonalen Gesetze und Verordnungen in der Kommentarspalte.</li> </ul>
<b>§ 28 Parkierung und Abstellplätze</b>	<b>neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da gemäss übergeordneter Gesetzgebung eine Mindestzahl an Parkierungsflächen zur Verfügung gestellt werden müssen und diese teilweise einen beträchtlichen Teil der unverbauten Umgebungsflächen in Anspruch nehmen, sind diese möglichst unversiegelt auszugestalten. Bei mehr als 4 offenen Abstellplätzen (i.d.R. bei Mehrfamilienhäusern) sind 70 % der Abstellflächen wasserdurchlässig zu gestalten.</li> <li>– Um zusätzlich einen ökologischen Ausgleich für den Flächenanspruch zu leisten und um eine möglichst gute Qualität des Aussenraums zu erreichen, wird ab dem 5. Parkplatz die Pflanzung von Grünelementen (standortheimische Bäume, Sträucher, Hecken) gefordert.</li> <li>– Auf die Bestimmung betr. Campingplätze und Wohnwagen wird im Zonenreglement verzichtet werden, da diese im Strassenreglement bzw. im Polizeireglement geregelt werden (keine Doppelbestimmungen).</li> </ul>
<b>§ 29 Quartierplanungen</b>	<b>wie bisher, Ergänzung (Kriterienliste)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Durchführung von Quartierplanungen ist wie bis anhin in allen Bauzonen erlaubt. In Ergänzung zu dieser Bestimmung wird eine Kriterienliste aufgeführt, die es bei dieser Art der Sondernutzungsplanung im Speziellen zu beachten gilt (Wohnqualität, Auswirkungen auf Nachbarschaft, Orts- / Landschaftsbild, Umweltschutz, ökologischer Ausgleich, etc.).</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
<b>§ 30 Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan</b>	<b>neue Bestimmung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit dieser Bestimmung sollen explizit einheitliche Überbauungen mit guter Wohnqualität und guter Einbettung in die landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten mittels Nutzungsbonus (höhere Überbauungsziffer und Gebäudelängen zulässig) ermöglicht werden. Eine Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ist eine Sondernutzungsplanung, die im Baubewilligungsverfahren, nach Beschluss des Gemeinderates, durchgeführt werden kann. Eine Beurteilung durch die kantonale Fachkommission Arealüberbauung kann durch den Gemeinderat injiziert werden.</li> <li>Mit dieser Art der Bebauung möchte die Gemeinde im Besonderen das Ziel der inneren Verdichtung und attraktives Wohnen mit besonderer Qualität fördern.</li> </ul>
<b>§ 31 Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. § 29 und § 30</b>	<b>Qualitätssicherung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen gem. Quartierplanungen bzw. Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan verlangt die Gemeinde die Erstellung von Nebenanlagen. Diese sollen einen Beitrag zu einer guten Qualität und zu einem funktionierenden Aussenraum leisten.</li> </ul>
<b>§ 32 ff. Zonenspezifische Bestimmungen zur Kernzone</b>	<b>verbesserte Praxisanwendung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich wird mittels Anpassungen der Bestimmungen zur Bauweise in der Kernzone das Ziel des zeitgemässen und attraktiven Wohnens verfolgt. Gerade entlang der Zentrumsache soll eine massvolle innere Verdichtung, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmal- und Heimatschutzes, möglich sein. Dazu beitragen sollen u.a. eine hinreichende Belichtung durch Dachflächenfenster, Dachaufbauten oder Dach einschnitten, um das Bewohnen von den obersten Geschossen zu ermöglichen. Diese und weitere Massnahmen sollen dazu beitragen, dass auch künftig diese zentrumsnahen Lagen gerne bewohnt werden und belebt sind.</li> <li>Neu sind die bisherigen restriktiven Bestimmungen zur Gestaltung der Fassaden, Schaufenster, Leibungen etc. neu an weniger Einschränkungen geknüpft und auf die heutigen Lebensverhältnisse abgestimmt. Gestaltungsgrundsätze sind bereits im heute rechtskräftigen Kernzonenreglement enthalten.</li> <li>Die Gestaltung hat verschiedene Kriterien der Einpassung zu erfüllen, die in §§ 33 – 36 aufgeführt werden.</li> </ul>
<b>§ 35 Dachformen / Dachgestaltung Kernzone</b>	<b>verbesserte Praxisanwendung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Um dem ortsbildüblichen Erscheinungsbild der Gebäude in der Kernzone Rechnung zu tragen (2-geschossig), wurde von einer maximalen Gebäudehöhe von 14.5 m ausgegangen (entspricht max. 7.5 m Fassadenhöhe und max. 7 m Höhe Dachkonstruktion). Dabei hat sich gezeigt, dass sich eine Anordnung des Mittelfirsts zwischen 35° und 46° bei Gebäudelängen zwischen 10 m und 18 m am besten mit diesen Vorgaben vereinbaren lassen. Abhängig von der Gebäudelänge und/oder von der Fassadenhöhe ist die zulässige Dachneigung oder die zulässige Höhe der Dachkonstruktion das Begrenzungsmass zur Ermittlung des Gebäudeprofils in der Kernzone.</li> <li>In jedem Fall soll mit der Begrenzung einer minimalen und maximalen Dachneigung eine verträgliche Einpassung in die bestehenden Dachlandschaften erreicht werden.</li> </ul>



Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei der geschlossenen Bauweise der Kernzone entlang der Hauptstrasse gilt nach wie vor das Satteldach als einzige zulässige Dachform für Hauptbauten und auch für grössere Nebenbauten. Der Ortskern von Oberdorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt. Typische Ortskernbauten sind örtlich durch moderne Neubauten ersetzt worden.</li> <li>– Für untergeordneten 1-geschossigen Nebenbauten sind nur Schrägdachformen zulässig. Ortskernfremd sind Flachdachformen auch für Nebenbauten. Die alte Bestimmung, wonach für freistehende Nebenbauten keine Vorgaben für die Dachform gelten, musste aufgrund kant. Vorgaben gestrichen werden. Dies gilt auch für begehbare Gebäudeabdeckungen.</li> </ul>
<b>§ 36 Bauteile auf dem Dach in der Kernzone</b>	<b>verbesserte Praxisanwendung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Erhöhung der Massvorschriften für die Bauteile auf dem Dach in der Kernzone ist lediglich für überdeckte Dacheinschnitte (strassenabgewandt) möglich. Zu nennen ist hier ein erhöhtes Flächenmass für die Frontfläche.</li> <li>– Eine Belichtung des Dachgeschosses ist auf allen Kernhauptbauten möglich.</li> <li>– Bei guten Lösungen kann von den Massvorschriften abgewichen werden. Der Gemeinderat kann entsprechende Abweichungen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Eine vorgängige Kontaktaufnahme mit der kant. Denkmalpflege ist zu empfehlen.</li> </ul>
<b>§ 37 Gebäudekategorien in der Kernzone</b>	<b>Ergänzung der Gebäudekategorien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gebäudekategorien bezeichnen nicht nur Bauten in der Kernzone sondern können auch für erhaltenswerte Bauten ausserhalb der Kernzone gelten.</li> <li>– Die drei bisherigen Kategorien (geschützte, erhaltenswerte und übrige Bauten) und deren Schutzaussagen wurden auch mit dieser Revision beibehalten, wobei aufgrund der Beurteilung durch die Gemeinde und in Beachtung der vorhandenen Baustruktur, Bausubstanz, Umbauten etc. Abstufungen von einzelnen Gebäuden vorgenommen wurden (siehe dazu auch Kapitel 6.5).</li> <li>– Zusätzlich wird neu eine weitere Gebäudekategorie eingeführt: Bauten mit Situationswert. Diese Gebäudekategorie zeichnet sich durch ihre raumbildende Funktion aus.</li> <li>– Die Gebäudekategorie «übrige Bauten» wird beibehalten, sie wird allerdings künftig nur noch für Gebäude in der Kernzone verwendet werden.</li> </ul>
<b>§ 38 Vorplatzbereiche in der Kernzone</b>	<b>wie bisher</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die bisherigen Regelungen zu den Vorplatzbereichen in der Kernzone wurden im Grundsatz übernommen, wobei dieser Bereich explizit von Gebäuden aller Art freizuhalten ist.</li> <li>– Die "alten Bestimmungen" zu den Gärten und Grünanlagen werden in den § 45 ZR Schutzzone Freihaltung integriert.</li> </ul>
<b>Hofstattbereich</b>	<b>aufgehoben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Hofstattbereich im Ortskern wurde aufgehoben, mit der Begründung, dass anstelle dessen in der Kernzone eine Grünflächenziffer (GZ §§ 2, 6 ZR) eingeführt wurde, welche eine gute Qualität des Aussenraumes sicherstellen soll. Zusätzlich wurde mit vorliegender Revision ein ökologischer Ersatz / Ausgleich für erforderliche Parkierungsflächen definiert, welcher ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Qualität des Aussenraumes in der Kernzone leisten soll. Die heute rechtskräftigen Hofstattbereiche genügen nur noch an wenigen Orten den Vorgaben eines typischen Hofstattbereiches, der begrünt ist. Vielfach dienen diese der Parkierung und sind auch versiegelt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit der Einführung einer Grünflächenziffer im Ortskern mehr Qualität erzielt werden kann.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
§§ 39 - 44 Bauzonen gem. RBG	neue Bestimmungen / Ergänzungen zu bestehenden Bestimmungen (LES, Ökologie, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Zonenspezifischen Änderungen zu den einzelnen Massvorschriften und Nutzungsziffern sind der Zonentabelle resp. den zugehörigen Erläuterungen unter § 2 ZR zu entnehmen. Die Anpassungen der Zonenordnung und Zonenzuweisung sind den Erläuterungen zum Zonenplan zu entnehmen.</li> <li>– Ansonsten wurden die bisherigen Bestimmungen zu den einzelnen Bauzonen mit vorliegender Revision grundsätzlich übernommen. Es wurde im Wesentlichen eine Abstimmung betreffend <b>LES-Vorgaben</b> mit Verweisen auf die übergeordneten kantonalen Vorgaben (RBG BL und Merkblatt des ARP vom April 2018) vorgenommen. Die Erläuterungen betr. Beispiele der Nutzung dazu sind in die neue, orientierende Kommentarspalte aufgenommen worden.</li> <li>– Als neue Bestimmungen wurden die <b>Zentrumszone</b> ins Reglement aufgenommen. Die Begründung zur Anpassung der Zonenordnung sind der folgenden Tabelle, Kap. "Änderungen am Zonenplan" zu entnehmen.</li> <li>– Weiter wurde die ehemalige öW+A-Zone mit Zweckbestimmung "Sportanlage" an der Liedertswilerstrasse einer <b>Zone für Sport- und Freizeitanlagen</b> zugewiesen. Dies entspricht dem Wesen der effektiven Nutzung besser, da auf diesen Fussballplätzen der Verein des FC-Oberdorfs trainiert und wo nicht nur lokale Turniere, sondern auch Turniere von regionaler Relevanz ausgetragen werden. Die entsprechende Errichtung von Infrastruktur und privaten Bauten und Anlagen wie Clubhaus sind dafür notwendig.</li> <li>– Zu den <b>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen</b> ist weiter festzuhalten, dass die Bestimmungen mit vorliegender Revision dahingehend ergänzt wurden, dass bei der Gestaltung ihrer Freiflächen im besonderen Mass auf die ökologischen Aspekte zu achten ist. Entsprechend sind für Bepflanzungen in diesen Bereichen standortgerechte Arten zu verwenden. Damit kann die Gemeinde einen direkten Einfluss auf die Biodiversität im Siedlungsgebiet nehmen und diesbezüglich eine Vorbildfunktion wahrnehmen.</li> <li>– Die Bestimmungen zur <b>Gewerbezone</b> leiten sich aus § 23 Abs. 1 RBG ab. Die Kommentarspalte präzisiert, welche mässig störende Betriebe in der Gewerbezone zugelassen sind (Aufzählung nicht abschliessend). Die Bestimmung bezüglich Höhen-Abstufung zur angrenzenden Wohnzone wird fallengelassen. Aus Sicht der Gemeinde wird durch die Einhaltung der Grenzabstände, die in Bezug zur Gebäudehöhe stehen, ein genügend grosser Puffer zu den nachbarschaftlichen Wohnzonen generiert.</li> </ul>
§ 45 Schutzzone Freihaltung	wie bisher (Grundsätze)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die bisherigen Bestimmungen aus dem Teilzonenreglement Ortskern zu den Gärten, Grünanlagen und Grünzonen wurden zusammengefasst und werden neu in § 45 Schutzzone Freihaltung abgehandelt. Dabei werden die bisherigen Vorgaben betreffend ortskern- bzw. dorftypischen Elementen, als auch die Vorgaben zu ökologischen Aspekten (unversiegelte Gestaltung, einheimische Pflanzen- und Baumarten) sinngemäss übernommen.</li> <li>– Welche Flächen der Nutzungsberechnung auf einer entsprechenden Parzelle einbezogen werden kann, erschliesst sich aus der Definition im Zonenplan (Gewässerraum oder Schutzzone: <b>überlagernd</b> =&gt; Fläche kann für Nutzungsberechnung mit einbezogen werden. Flächen als <b>Grundnutzung</b> =&gt; Fläche kann für Nutzungsberechnung <u>nicht</u> einbezogen werden).</li> </ul>
§ 46	Neue Bestimmung: Ortsbildschonzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Um die Vorgaben des ISOS umzusetzen, wird die sog. Ortsbildschonzone eingeführt. Diese bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des ortstypischen Siedlungsteils in ihrem räumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild. Die Ortsbildschonzone wird östlich und westlich der Hauptstrasse im Bereich des Oberdörper Bades festgelegt.</li> <li>– Diese Festlegung nimmt Rücksicht auf die Erhaltung des baukulturhistorischen Erbes einerseits wie auch auf die Ansprüche an die Siedlungsentwicklung andererseits.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
§ 47 - 50 Naturschutzzo- nen, Naturschutz- einzelobjekte, Schutzobjekte, Hecken	Ergänzungen, neue Bestim- mungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neben den allgemeinen respektive übergeordneten Bestimmungen (gem. NHG, Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz BL), wurden einige auch <b>spezifische Schutzbestimmungen</b> neu in die Zonenvorschriften aufgenommen. Dazu gehören beispielsweise die spezifischen Schutzbestimmungen zu gewissen Lebensräumen, wie sie in der Gemeinde Oberdorf gemäss Naturinventar anzutreffen sind. Dazu gehören wenig intensiv genutzte Wiesen / Wiesenborde (Objekt Nrn. 1.1 - 1.3), Gewässer mit Uferbereich (Objekt Nr. 2.1 beim Weigistbach) und trockene Hanglagen / Waldrän-der (Objekt Nr. 3.1 unterhalb des Dielenbergs), welche mit zusätzlichen spezifischen Schutzziele ergänzt wurden. Mit solchen spezifischen, auf den jeweiligen Lebens-raum abgestimmten Schutz-Formulierungen, sollen die Ziele konkret und besser um-setzbar bzw. nachvollziehbar werden. Zusätzlich kann durch das Aufzeigen und die Umsetzung von spezifischen Aufwertungspotentialen die Qualität der jeweiligen Le-bensräume gesteigert werden, was wiederum die Funktion und Vernetzung der einzel-nen Naturflächen verbessern kann.</li> <li>– Weitere spezifische Schutzbestimmungen wurden für spezielle Standorte in Oberdorf aufgeführt (<b>Sonderstandorte</b>, die in Zusammenhang mit dem Naturschutz stehen). Dazu gehören jene Naturwerte, die keine der Kategorien (Naturschutzzone, Schutzob-jekte Bäume, Baumreihen oder Hecken) zugeordnet werden können oder wo aufgrund des Standorts ein spezielles Ziel (Umweltbildung, Sensibilisierung der SchülerInnen / Bevölkerung) verfolgt werden kann.</li> <li>– Bei Beschädigung, Beeinträchtigung, Veränderungen oder Entfernung (neben ordentli-chem Unterhalt und Pflege) der im Zonenplan aufgeführten Naturwerte, wird auf die Ersatzpflicht verwiesen (gemäss <b>Vollzug</b> im Zonenreglement oder gemäss übergeord-neten Bestimmungen). Diese Vorgaben waren bereits Bestandteil der bisherigen Vor-schriften zu den Naturschutzeinzelobjekten im Ortskern und gelten nun für alle im Zo-nenplan aufgeführten Schutzzonen und Schutzobjekte.</li> <li>– Für <b>Hecken und Feldgehölz</b> gilt grundsätzlich auch ohne Eintrag in die kommunalen Zonenvorschriften ein Schutz (Art. 18 NHG) bzw. ein generelles Verbot für dessen Be-seitigung (§ 13 NLG BL, Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz BL). Ausnah-men können nach Prüfung des Einzelfalls gewährt werden unter Berücksichtigung fol-gender Voraussetzungen und Vorgaben: Im Falle einer unumgänglichen Entfernung sind im Rahmen eines Ausnahmeantrags die unterschiedlichen Interessen aufzuzeigen und gegeneinander abzuwägen. Grund-sätzlich ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz in unmittelbarer Umgebung zu schaf-fen. Es wird neu ein minimaler Abstand zu Hecken eingeführt. Für neue bewilligungspflich-tige Bauten ist ein minimaler Abstand von 2.0 m zu den Schutzobjekten einzuhalten. Als Messbasis gilt für alle Hecken eine einheitliche Breite von 2.0m. Die Messbasis orientiert sich an den vom Kanton vorgegebenen Randbedingungen für Biodiversitäts-förderflächen (Die Hecke ist ohne Saum mind. 2 m breit). Übergeordnete Gesetzes-grundlagen definieren keinen Abstand zu Schutzobjekten, die jedoch aus Sicht der Gemeinde sinnvoll sind. Grössere Abstände sind zu empfehlen, damit sich ein vorge-lagerter Saum entwickeln kann.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
<b>§ 51 Aussichts- schutzzone</b>	<b>Perimeteran- passung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Sinne von Arrondierungsmassnahmen entlang des bestehenden Strassen- und Wegnetzes der Gemeinde Oberdorf wurden unter anderem an der Siedlungsgrenze unterhalb des Dielenbergs Anpassungen des Perimeters vorgenommen. Entsprechend wurden die bisher geltenden Vorschriften aus den Bestimmungen zum Zonenplan Landschaft für das entsprechende Objekt (Aussichtsschutzzone) sinngemäss in die Zonenvorschriften Siedlung übernommen. Die Aussichtsschutzzone ist Teil der "neuen" Naturschutzzone Nr. 3 (trockene Hanglagen). Siehe dazu auch weitführende Erläuterungen in der nachfolgenden Tabelle zu den Änderungen am Zonenplan.</li> </ul>
<b>§ 52 Gewässer- raum</b>	<b>Neue Bestim- mungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Gewässerraum:</b> Mit vorliegender Revision wurden die bisherigen Schutz- und Pflegebestimmungen zu den Uferschutzonen in die Bestimmungen zum Gewässerraum integriert, soweit diese mit den übergeordneten bundesrechtlichen Vorgaben vereinbar sind. Eine doppelte Bezonung mit Uferschutzzone und Gewässerraum erachtet die Gemeinde als nicht zielführend und für den Grundeigentümer eher verwirlich. Insbesondere auch deshalb, da die altrechtlichen Uferschutzonen mit dem Gewässerraum weitgehend korrespondieren. Für jene Bereiche wie Nutzung des Gewässerraumes und Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die übergeordneten Vorgaben des GSchG und der GschV.</li> <li>– Die drei Hauptgewässer der Gemeinde Oberdorf (Vordere Frenke, Widenbächli und Weigistbach) wurden zudem im Plan nummeriert und im Reglement entsprechend für das jeweilige Objekt spezifische Schutzziele definiert, was dem Auftrag der übergeordneten Bestimmung im RBG entspricht. Entsprechend konnten die Schutzziele auf die örtliche Situation und die entsprechende Gegebenheit des jeweiligen Fließgewässers abgestimmt formuliert werden. Siehe auch Erläuterungen zum Gewässerraum unter Kapitel 6.4.</li> </ul>
<b>§ 53 Ausnahmen von den Zonen- vorschriften</b>	<b>Ergänzung zur RBV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Ergänzung zu § 7 Abs. 2 RBV wurde von der Gemeinde u.a. zusätzlich ein Passus zu Fassaden- und Gebäudehöhen in steilen Hanglagen und bei speziellen Geländeformen aufgenommen. Dies wird damit begründet, dass mit den neuen Bestimmungen zur IVHB bezüglich der Dimensionierung der Fassadenhöhen gegenüber den alten Bestimmungen weniger gut auf die topographischen Verhältnisse und Besonderheiten vor Ort eingegangen werden kann. Bisher wurde das Gebäudeprofil über 2 Messpunkte (tiefster und höchster Terrainpunkt) ermittelt. In Hanglagen gab es entsprechend klare Vorgaben zur Dimensionierung der Tal- und der Hangfassade. Mit den Bestimmungen zur IVHB wird die Fassadenhöhe neu jedoch nur noch über den tiefsten Punkt des massgebenden Terrains ermittelt (ergibt den grössten Höhenunterschied gem. § 52j IVHB, RBV). Wenn aber das Gelände diagonal abfallend ist, sprich die Höhenlinien nicht parallel zueinander verlaufen, kann eine sinnvolle Bebauung als auch eine gute landschaftliche Einpassung des Gebäudes, mit den geltenden Vorgaben zur Fassadenhöhe, relativ schwierig sein. Entsprechend können bei speziellen topographischen Geländesituationen wie diagonales Gefälle, aber beispielsweise auch bei Mulden, Ausnahmen zur Ermittlung des Gebäudeprofils notwendig sein. Mittels diesbezüglicher Ausnahmeregelung (in steilen Hanglagen und bei speziellen Geländeformen) sollen nach Prüfung des Einzelfalls auch bessere Lösungsansätze betreffend Gebäudeprofil möglich sein. Dies wie besagt, nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten und wenn sich zeigt, dass dies aufgrund der speziellen topographischen Verhältnisse notwendig sein sollte.</li> </ul>

Ziffer	Auslöser	Erläuterungen, Begründung und Interessenabwägung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weitere ergänzende Ausnahmen von den kommunalen Zonenvorschriften Siedlung betreffen den Schutz vor Naturgefahren, Gebäudesanierungen im Sinne der Energieeffizienz oder Umbauten / Sanierungen in behindertengerechte Bauweisen. Keine dieser vorgenannten Ausnahmen dienen dazu, sich einen persönlichen Vorteil gegenüber Dritten zu verschaffen. Die aufgeführten Punkte stellen einen Beitrag zu einer Verbesserung der Wohnsituation bei bereits eingeschränkten Lebensumständen dar oder sie bezwecken die Prävention und Verminderung von Sachschäden an Bauten und Anlagen infolge von Naturgefahren oder es soll mit dem ergänzenden Passus mittels verbesserter Energienutzung die noch vorhanden Ressourcen stärker geschont werden können.</li> </ul>
§ 54 Vollzug	Präzisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Bestimmung wird präzisiert. Dies erlaubt dem Gemeinderat die Zonenvorschriften zielgerichtet umzusetzen.</li> </ul>

## 6.2 Änderungen am Zonenplan Siedlung

übergeordnetes Thema	Art der Anpassung	Begründung und Interessenabwägung
<b>TZP Ortskern</b>	<b>Integration in ZVS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit vorliegender Gesamtrevision wurden im Grundsatz sämtliche Inhalte aus dem Teilzonenplan Ortskern mit den übrigen Bestimmungen zum Siedlungsgebiet zusammengeführt. Dazu gehören beispielsweise auch die schützenswerten Einzelbäume und Baumgruppen als auch die schützenswerten Dorfbrunnen im Bereich des Teilzonenplans.</li> </ul>
<b>Kern- / Zentrumszone</b>	<b>Neu:</b> K2 <b>Bisher:</b> K3 (südl. Teil)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die K3-Zone am südlichen Ende des Siedlungsgebietes gegen Waldenburg unterscheidet sich in den bisherigen Bestimmungen gegenüber der K2-Zone lediglich in der zulässigen Fassadenhöhe und Vollgeschosshöhe.</li> <li>– Bei der bisherigen K3-Zone handelt es sich um ein kleineres, losgelöstes Teilgebiet der Kernzone. Die zugehörige Gebäudegruppe ist mehrheitlich der Gebäudekategorie "erhaltenswerte Bauten" zugewiesen. Nebst der Bestandesgarantie, welche rechtlich für die gesamte Gebäudegruppe gilt (§ 110 RBG), besteht für die erhaltenswerten Bauten zusätzlich ein Volumenschutz. Dadurch dürfen resp. müssen Neu- oder Ersatzbauten innerhalb der aktuellen Gebäudeprofile der erhaltenswerten Bauten wieder errichtet werden. Eine isolierte Kernzone K3 bringt keinen städtebaulichen Gewinn für das Siedlungsbild von Oberdorf. Betrachtet man zudem die Randbedingungen für dieses Gebiet (ISOS, Waldnähe, Waldbaulinien, Gewässerraum, max. ÜZ) ist davon auszugehen, dass eine Weiterentwicklung im Bestand sinnvoll sein wird.</li> <li>– Mit den neuen Zonenvorschriften werden vereinfachte und möglichst einheitliche Bestimmungen für die einzelnen Teilflächen des Siedlungsgebiets verfolgt. Entsprechend soll dies auch für die Kernzone am südlichen Rand des Siedlungsgebiets umgesetzt werden können.</li> </ul>
	<b>Hofstattbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Hofstattbereich wird aufgehoben. Der als Freifläche ausgewiesene Bereich im Ortskern ist bereits mehrheitlich mit kleineren und grösseren Bauten überbaut oder dient der Parkierung (oft versiegelt). Anstelle dessen soll mittels Einführung der Grünflächenziffer (5% der massgebenden Parzellenfläche innerhalb Bauzonen) die Qualität der noch vorhandenen unbebauten Flächen verbessert werden, in dem die Flächen gemäss Vorgaben als natürlich / bepflanzt auszugestalten sind und die nicht versiegelt werden dürfen.</li> </ul>

übergeordnetes Thema	Art der Anpassung	Begründung und Interessenabwägung
	<b>Vorplatzbereiche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Rahmen einer Begehung (durch BPK-Mitglieder) durch den Dorfkern, wurden die Vorplatzbereiche besichtigt und neu beurteilt. Die Anpassungen / Bereinigungen der Vorplatzbereiche orientieren sich insbesondere an den bestehenden Baulinien. Es sollen aber künftig insbesondere die Errichtung von kleineren Velounterständen, Carports oder Sitzplatzüberdachungen in gewissen Bereichen möglich sein. Im Bereich von Vorplätzen, die keinen unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit einer geschützten Baute haben, wurde mit vorliegender Revision die überlagernde Zone aufgehoben. Nicht überbaubare Vorplätze sind somit entlang der Hauptstrasse und bei wichtigen und ortsbildprägenden Platz- und Dorfsituationen (alte Mühle Bennwilerstrasse, Schulstrasse) festgelegt worden.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Des Weiteren wurden Teilbereiche bereits neu mit dem Gewässerraum überlagert (beim ehemaligen Bad Richtung Waldenburg). Entsprechend wird die bisherige Definition eines Vorplatzbereiches entlang der Vorderen Frenke obsolet, da im Gewässerraum gemäss übergeordneten Bestimmungen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen.</li> </ul>
	<b>Neu:</b> Zentrumszone <b>Bisher:</b> WG3, WG2-Zone, Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wie bei den Erläuterungen zu § 2 (Zonenparameter) bereits aufgeführt, wurde in Gebieten mit Entwicklungspotential entlang der Hauptverkehrsachse eine Zentrumszone eingeführt. Als Grundlage für die neue Zonenzuweisung dienten insbesondere die Erkenntnisse aus der "Räumlichen Entwicklungsstrategie", welche diese Areale einerseits als Umnutzungsgebiete / Transformationsgebiete oder als Innere Verdichtungsgebiete / Entwicklungsgebiete ausweist. In der Entwicklungsstrategie der Gemeinde Oberdorf wird dazu festgehalten, dass die Areale an zentralen Lagen liegen und für eine Wohnnutzung / Dienstleistungsnutzung prädestiniert sind. Diese Gebiete sind demzufolge von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung von Orts- und Quartierzentren der Gemeinde Oberdorf. Siehe auch Erläuterungen zur WMZ in Kapitel 8.4.</li> </ul>
<b>Verdichtungsgebiete</b>	<b>Neu:</b> WG3 (wenig störend) <b>Bisher:</b> WG2-Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Rahmen der Entwicklungsstrategie wurden insbesondere in der Ebene, entlang der Hauptverkehrsachse und der Vorderen Frenke, Gebiete mit Verdichtungspotential definiert. Eine weitere Achse mit Verdichtungspotential wurde im östlichen Teil der Siedlung, entlang des Talweges, ausgemacht. Im Bereich entlang der Frenke soll die zentrumsnahe Funktion, mit Wohn- und Geschäftszonen beibehalten werden, wobei mittels Aufzonung (+ 1 Geschoss) und ohne Vorgabe zur maximalen Vollgeschosszahl sowie freier Wohnungszahl pro Baukörper, eine erhöhte und architektonisch flexiblere Ausnutzung der bebaubaren Fläche erreicht werden soll.</li> </ul>
	<b>Neu:</b> W3-Zone <b>Bisher:</b> WG2, WG3, öW+A-Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entlang des Talwegs hat sich das ehemals verfolgte Ziel einer Wohn- und Geschäftszone bisher nicht eingestellt bzw. wird von der Gemeinde künftig auch nicht angestrebt. Neu soll dieser Teil des Siedlungsgebietes vornehmlich der Wohnnutzung dienen, wobei die erhöhte Nutzungsmasse durchgehend gleichermassen auf der gesamten Achse angewendet werden (neue W3-Zone). Diese neue W3-Zone umfasst insbesondere auch grössere zusammenhängende noch unbebaute Flächen (vorwiegend in Talagen), die inmitten des Siedlungsgebietes liegen und dafür prädestiniert sind, eine Mobilisierung der inneren Verdichtung wahrzunehmen.</li> </ul>
<b>Sportanlagen (Fussballclub)</b>	<b>Neu:</b> Zone für Sport- und Freizeitanlagen <b>Bisher:</b> öW+A-Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Fussballplätze inkl. zugehörige Bauten und Anlagen des FC Oberdorfs sollen mit vorliegender Revision der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen werden. Dies entspricht der effektiven privaten Nutzung der Anlagen durch den Verein. Die Sportanlagen, namentlich der FC Oberdorf ist insbesondere in der Jugendförderung aktiv und zieht Sportler weit über die Gemeindegrenzen an. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegt daher in einem hohen öffentlichen Interesse der Gemeinde und auch der umliegenden Dörfer.</li> </ul>

übergeordnetes Thema	Art der Anpassung	Begründung und Interessenabwägung
<b>Gewerbebezonen</b>	<b>Neu:</b> G-Zone <b>Bisher:</b> G2, G2a, G3, G3a	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Für alle Gewerbebezonen gelten neu dieselben Bestimmungen (altrechtlich vier verschiedene G-Zonen mit unterschiedlichem Messpunkt für die Gebäudehöhe und unterschiedliche Gebäudehöhen). Diese orientieren sich an den bisherigen Bestimmungen zur G3-Zone, wobei es im Wesentlichen nur um die maximal zulässige Gebäudehöhe geht, die nun in allen Gewerbebezonen gleich anzuwenden ist. Die Gemeinde will mit einer einheitlichen Gewerbezone (teilweise Lockerung für einzelne Gebiete betr. Gebäudehöhe) den Gewerbestandort Oberdorf stärken. Bekanntlich ist das Waldenburger Tal durch verschiedene Abgänge von namhaften Betrieben in den letzten Jahren und Jahrzehnten geprägt. Die Gemeinde verfolgt weiter das Ziel, die bestehenden Gewerbebetriebe nicht durch Einschränkungen in ihrer Weiterentwicklung zu hindern.</li> <li>– An der Nutzungsordnung der Gewerbebezonen wurden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen. Eine Ausnahme liegt bei der Gewerbezone am Zinsmattweg vor, wo eine Bereinigung der Zone im westlichen Bereich (Parz. Nr. 128) gemäss der effektiven Nutzung vorgenommen wurde.</li> </ul>
<b>entlang Gewerbezone</b>	<b>Schutzbepflanzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In den bisherigen Zonenvorschriften wurden entlang den meisten Gewerbebezonen als Immissions-/Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnzone eine sogenannte Schutzbepflanzung definiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Naturinventars (Bestandsaufnahmen Naturwerte im Herbst 2019) wurde festgestellt, dass diese Bepflanzungen selten realisiert wurden (aufgrund vorbestandener Bebauungssituation, entlang Strasse und Parkierungsflächen nicht möglich, etc.) oder teilweise mit mangelnder ökologischer Qualität (nur Thuja-Hecken) ausgestaltet wurden. Teilweise befinden sich die "Schutzbepflanzungen" auch nicht auf den Parzellen der Verursacher selbst (sprich innerhalb der Gewerbebezonen), sondern auf den angrenzenden Parzellen (z.B. im Bereich der öW+A-Zonen). Gemäss bestehendem Zonenreglement ist die Schutzbepflanzung nur in Verbindung mit einem Neubau anzulegen, was bei den vorbestandenen Gewerbebetrieben somit nicht zum Tragen kam. Weiter erachtet die Gemeinde die Schutzbepflanzung in Form von Hecken im Bereich von Erschliessungen nicht praktikabel.</li> <li>– Mit vorliegender Revision wurde teilweise aufgrund der schwierigen und nicht praktikablen Umsetzung auf die Definition von Schutzbepflanzungen verzichtet bzw. diese reduziert. Es wird neu eine Grünflächenziffer eingeführt, die explizit innerhalb der Gewerbezone zu realisieren ist.</li> <li>– Mittels Grünflächenziffer soll ein qualitativ guter Aussenraum innerhalb der Gewerbebezonen sichergestellt werden. Damit aber die bestehenden Hecken entlang der Gewerbebezonen auch künftig gesichert sind, wurden diese im Zonenplan dargestellt. Wo nach Ansicht der Gemeinde eine Schutzbepflanzung nebst der eingeführten Grünflächenziffer nach wie vor unverzichtbar ist, wurde die Schutzbepflanzung entsprechend im Zonenplan beibehalten.</li> </ul>
<b>Zonen für öffentliche Werke und Anlagen</b>	<b>Neu:</b> W3-/ WG3-Zone <b>Bisher:</b> öW+A-Zone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die beiden öW+A-Zonen mit Zweckbestimmung "Schule" (Talweg) resp. "Werkhof" (Eimattstrasse) wurden entsprechend ihrer angestrebten künftigen Nutzung neu der Wohnzone zugewiesen. Der Bedarf an diesen beiden bisherigen öW+A-Zonen ist bereits heute nicht mehr vorhanden oder die Nutzung wurde als vorübergehendes Provisorium (Beispiel Kindergarten am Talweg, Parz. Nr. 1400) vorgesehen. Aktuell entsprechen effektiv beide Gebäude, sowohl auf der Parz. Nr. 1400 als auch auf Parz. Nr. 115 nicht mehr heutigen Standards, werden nicht mehr genutzt und auch nicht durch die Gemeinde benötigt.</li> <li>– Durch die Zuweisung zur Wohnzone müssen keine neuen öW+A-Zonen bereitgestellt werden. Die Nutzungen können in den grosszügigen weiterhin bestehenden öW+A-Zonen untergebracht werden.</li> </ul>

übergeordnetes Thema	Art der Anpassung	Begründung und Interessenabwägung
<b>Perimeteranpassung</b>	<b>logischer Siedlungsabschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Perimeterbereinigungen wurden unterhalb des Dielenbergs oder entlang der Liedertwilerstrasse vorgenommen. Die Anpassungen orientieren sich an einer logischen Linie entlang der bestehenden Weg- bzw. Strassenzügen. Dabei wurden die bisherigen Bestimmungen aus den Zonenvorschriften Landschaft sinngemäss in die Zonenvorschriften Siedlung überführt und Naturschutzzonen als Grundnutzung definiert, die entsprechend bei der Nutzungsberechnung nicht mit einbezogen werden können. Faktisch wird das Siedlungsgebiet mit diesen Massnahmen nicht vergrössert.</li> <li>– Eine weitere Perimeteranpassung wurde am nördlichen Siedlungsrand vorgenommen, damit die Trafostation an der Bennwilerstrasse in das Siedlungsgebiet integriert ist.</li> </ul>
<b>LES-Planung</b>	<b>Zonenzuordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit vorliegender Revision werden die ES direkt den Zonen zugeordnet, wobei im Prinzip gilt, dass für Zonen mit ausschliesslicher Wohnnutzung die ES II gilt. Zonen entlang der Hauptverkehrsachse (i.d.R. K2- und Z-Zone) sowie die Gewerbezone und die Zone beim Fussballplatz des FC-Oberdorfs (neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen) werden der höheren ES-Stufe III zugewiesen. Dies entspricht im Grundsatz auch dem bisherigen LES-Plan (Nachführungsplan, RRB Nr. 1369 vom 28. Aug. 2012).</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Bereichen der WG3-Zonen, wo auch mässig störende Betriebe zulässig sind, gilt hingegen die ES III, wobei mässig störenden Betriebe mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In der Gemeinde Oberdorf gilt dies beispielsweise für die WG3-Zonen westlich der Vorderen Frenke, da sich diese Zonen entlang der Hauptverkehrsachse befinden und hier auch mässig störende Betriebe an zentrumsnaher Lage verortet sind. In den übrigen WG-Zonen östliche der Vorderen Frenke ist die Hauptnutzungsart Wohnen, mit einzelnen wenig störenden Betrieben, entsprechend gilt hier die ES II. Dasselbe gilt auch in der neuen W3-Zone (ausschliesslich Wohnnutzung daher ES II).</li> <li>– In den Kern-, Zentrumszonen und Gewerbezone gilt die ES III gemäss Merkblatt des ARP vom April 2018.</li> <li>– Die Zonen der öffentlichen Werke und Anlagen werden neu alle der ES II (wenig störend) zugewiesen, während in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Fussballclub) nach wie vor die höhere ES, namentlich die ES III (mässig störend), gilt. Innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gilt entsprechend ein höherer maximal zulässiger Lärmpegel, im Vergleich zu den öW+A-Zonen in der Gemeinde Oberdorf. Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass durch die Nutzung der Sportzone jedoch die Immissionsgrenzwerte der benachbarten Wohnzonen einzuhalten sind. Hingegen müssen sich neue Wohnbauten in der Nachbarschaft selber gegen den "vermeintlichen" Lärm der Sportzone schützen. Die Gemeinde ist bemüht das Nebeneinander von Sport und Wohnen zur Zufriedenheit Aller zu regeln.</li> </ul>
<b>diverse Zonenanpassungen (separate Kapitel)</b>	<b>(neue) übergeordnete Vorgaben und Koordinationsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufgrund des Umfangs der Planungsergebnisse werden folgende Themen in einem separaten Kapitel abgehandelt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturwerte im Siedlungsgebiet, Kapitel 6.3</li> <li>- Gewässerraum, Kapitel 6.4</li> <li>- Änderung von Gebäudekategorien, Kapitel 6.5</li> <li>- Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem ISOS, Kapitel 6.6</li> <li>- Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem BIB, Kapitel 6.7</li> <li>- Baulinien (Waldbaulinien, Gestaltungsbaulinien), Kapitel 6.8</li> <li>- Dimensionierung der Bauzonen, Umzonung zu WMZ, Kapitel 8.4</li> </ul> </li> </ul>

### 6.3 Naturwerte im Siedlungsgebiet

Bestimmungen zu Naturschutzflächen oder Einzelobjekten (inkl. Dorfbrunnen) beschränkten sich bisher auf die Teilzonenvorschriften zum Ortskern. Eine Auseinandersetzung mit Naturelementen im Siedlungsgebiet, die sich ausserhalb der Kernzone befinden, hatte bisher noch nicht stattgefunden. Nach einer Grundlagenanalyse (Bestandesaufnahme / Naturinventar) werden nun mit vorliegender Gesamt-Revision die Naturwerte im gesamten Siedlungsgebiet gemäss Naturinventar berücksichtigt und Umgang mit diesen dazu formuliert. Ergänzend dazu sind die Naturelemente verbindlich im Zonenplan Siedlung eingetragen. Die Umsetzung in den Zonenplan Siedlung verfolgt verschiedene Ziele. Einerseits sollen Objekte, die der Siedlungsdurchgrünung und der Vernetzung dienen, verbindlich gesichert werden. Andererseits sollen Objekte aufgrund ihres Naturwertes und in Kombination mit ihrem, für das Siedlungsbildes bedeutenden Standort ebenfalls gesichert werden. Nicht zuletzt sind bedeutende Naturwerte aufgrund ihrer Art und Artenzusammensetzung zu erhalten.

Für die Aufnahme eines Naturelements in die Zonenvorschriften Siedlung wurden u.a. folgende Kriterien berücksichtigt.

- Empfehlung für Schutzmassnahmen (Aufnahme ZVS prüfen oder Erhalten ohne Schutzstatus) und Bedeutung gemäss Naturinventar (bemerkenswert, wertvoll, sehr wertvoll)
- Wahrnehmung einer Vorbildfunktion durch die Gemeinde (insb. innerhalb Zonen für öffentliche Werke und Anlagen)
- Sicherstellung von Pflege und Unterhalt
- Vernetzungsfunktion
- Grösse oder Alleinstellungsmerkmal (z.B. markante Einzelbäume, Gliederung Strassenraum, massgebender Beitrag Orts-/Dorfbild)
- Seltenheit / Häufigkeit

Im Zonenplan Siedlung sind Schutzobjekte bezüglich ihrer Bedeutung für das Siedlungsbild, für die Siedlungsdurchgrünung und ihrem Erhaltungswert wie nachfolgend beschriftet:

- (sb) siedlungsbedeutend – i.d.R. mit Aufwertungspotenzial
- (nb) naturbedeutend – Erhaltung Naturwerte

Alle jene Naturelemente, die gemäss dem Naturinventar zur Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung empfohlen wurden, sind mittels verbindlichem Planeintrag im revidierten Zonenplan Siedlung dargestellt. Teilweise sind im Inventar auch sehr wertvolle Objekte aufgeführt, die aufgrund von öffentlichen Interessen (WB-Neubau) nicht am jetzigen Standort erhalten werden können oder deren Schutz in einem anderen Planungsinstrument zu regeln ist. Bei diesen Objekten wurde im Inventar beim jeweiligen Objektblatt auf das jeweilige Planungsinstrument (Quartierplanvorschriften, Zonenvorschriften Landschaft) hingewiesen oder auf das übergeordnete öffentliche Interessen verwiesen (Erneuerung Waldenburgerbahn).

Bereits bei der Bestandesaufnahme der vorkommenden Naturwerte wurde ein spezieller Fokus auf die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gelegt. Dies mit dem Grundgedanken, dass hier die Gemeinden in besonderem Masse dazu aufgefordert sind, einen Beitrag zur Artenvielfalt innerhalb des Siedlungsgebietes zu leisten und dies mit gezielten Massnahmen umzusetzen. So können die Gemeinden eine Vorbildfunktion gegen aussen wahrnehmen und der Bevölkerung zeigen, wie eine ökologisch gute Qualität des Aussenraumes erreicht werden kann (standortgerechte, einheimische Arten verwenden, keine / wenig versiegelte Flächen, Fassadenbegrünung, etc.). Ein weiterer zusätzlicher positiver Aspekt der Grünflächen bei Zonen für öffentliche Werke und Anlage ist, dass der Unterhalt und die Pflege längerfristig gesichert sind. Im Rahmen der Felddaufnahmen wurde auch das Privatareal betrachtet und auch dort wertvolle Naturobjekte verbindlich in die Zonenvorschriften aufgenommen, wodurch der langfristige Erhalt der Naturwerte gesichert wird. Bei Naturwerten auf Privateigentum handelt es sich um Objekte, die in einem öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Diese heben sich von einer ortsüblichen Gartengestaltung ab.

Neben den Naturwerten sind auch Brunnen im Kontext mit der Siedlungsentwicklung von Bedeutung und im Naturinventar erwähnt worden. Die Brunnen sind, wie bereits mit der «alten» Planung, in die Revision als Schutzobjekte aufgenommen worden.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden mittels Interessenabwägung diejenigen Objekte beurteilt, die im Naturinventar als Objekte mit Bewertung wertvoll / sehr wertvoll aufgeführt, jedoch nicht als Schutzobjekte in den Zonenplan Siedlung aufgenommen wurden.

Nicht aufgeführt werden Objekte, die in einem anderen Verfahren zu behandeln sind (Quartierplanungen, Landschaftsplanung).

<i>Objekt gem. Naturinventar 2019</i>	<i>Bedeutung Naturwert gem. Naturinventar 2019</i>	<i>Interessenabwägung</i>
<i>E15/E26/E27/E28/E32/ R5</i>	<i>wertvoll-sehr wertvoll</i>	<i>Die Naturobjekte werden aufgrund der Erneuerung der WB entfernt. Ersatz-/ Ausgleichsmassnahmen gilt es im Rahmen des WB-Neubaus abzuklären.</i>
<i>E17</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Linde auf privatem Grund. Die Erfassung des Baums in den Zonenvorschriften würde mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen einhergehen. Auf eine Erfassung bzw. auf die Festlegung eines Schutzstatus wird daher verzichtet (auch Empfehlung im Naturinventar). Im Rahmen eines kann die Gemeinde auf die Erhaltung der Linde hinweisen.</i>
<i>E37</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Der Nussbaum soll ohne Schutzstatus erhalten bleiben. Bei der Entfernung im Zusammenhang mit einer Parzellenumnutzung müsste der Ausgleich im Rahmen des Bauprojekts geprüft werden. Nussbäume werden aktuell nicht als unbedingt schützenswert betrachtet.</i>
<i>E49</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Die Erle ist bereits krankhaft und sollte bei Gelegenheit ersetzt werden. Daher Erhalt ohne Schutzstatus. Hier kann die Gemeinde als Vorbild ein adäquater Ersatz planen.</i>
<i>R16, N7, N8</i>	<i>sehr wertvoll</i>	<i>Das Seniorenzentrum als öffentliche Institution hat sich mit dem Grünraum gem. Zonenreglement auseinandersetzen (öW+A-Zone) und kann hier entsprechend seine Vorbildfunktion wahrnehmen. Der Obstgarten und die Wiesenflächen sind Teil des Aussenraumes und unter dem Aspekt der</i>

		<i>öW+A-Bestimmung "Freiflächen sind naturnah zu gestalten" zu betrachten, der auch ohne Schutzstatus weiterhin erhalten bleiben soll.</i>
<i>H5</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Die Hecke hat unter dem Aspekt von § 13 NL BL weiterhin Bestand zu haben. Eine Aufnahme in die Zonenvorschriften Siedlung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Die Hecke ist mit Ziersträuchern durchwachsen, was ein absoluter Schutz teilweise in Frage stellt.</i>
<i>N6</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Das Objekt liegt im Bereich einer Gewerbezone. Die Aussenraumgestaltung hat gem. neuem Zonenreglement einen Anteil an Grünflächen auszuweisen.</i>
<i>H12</i>	<i>Wertvoll</i>	<i>Die Hecke ist Teil der alten Werkhofparzelle. Diese wird durch Transformation einer Wohnbauzone zugeführt. Im Rahmen einer Überbauung hat die Gemeinde zu sorgen, dass sich ökologische Werte wieder einfinden, da sie selbst Eigentümerin der Parzelle ist</i>
<i>S9</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Einzig grössere unbebaute Parzelle in der W1-Zone am Hang. Die Bauzonen sind für eine Bebauung reserviert. Im Rahmen eines Bauvorhabens kann die Gemeinde auf die ökologischen Werte hinweisen, die möglichst erhalten bleiben sollen bzw. die Aussenraumgestaltung naturnah zu gestalten.</i>
<i>S14</i>	<i>wertvoll</i>	<i>Der Zonenplan bezeichnet hier Schutzzone Freihaltung, die gemäss Zonenreglement nach ökologischen Aspekten naturnah zu gestalten ist.</i>

Innerhalb des Siedlungsgebiets von Oberdorf bestehen diverse Aufwertungspotentiale wie Pufferzonen, Vernetzungen, Grünachsen, etc. Für die Aufwertung und Pflege dieser Gebiete zeigt sich die Gemeinde Oberdorf bemüht und verantwortlich. Eine verbindliche oder orientierende Festlegung dieser Areale im Zonenplan Siedlung würde jedoch ihre Wirkung verfehlen. Die Areale können und sollen nicht exakt bzw. grundeigentümerverbindlich verortet werden.

Vergleicht man die Naturwerte des "alten" Zonenplanes Siedlung / Ortskernplan kann festgestellt werden, dass viele neue Objekte im Zonenplan Siedlung erscheinen. Insbesondere sind in den öW+A-Zonen und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen vorhandene Naturwerte neu bezeichnet und gesichert worden.

Folgende Objekte erscheinen nicht mehr im Zonenplan Siedlung. Für diese können entsprechende Gründe aufgeführt werden.

<i>Objekt gem. Zonenplan "alt"</i>	<i>Im neuen Zonenplan Siedlung gestrichen (Objekt-Art, Standort)</i>	<i>Interessenabwägung</i>
<i>Schutzbepflanzung (ZPS)</i>	<i>In Gewerbebezonen</i>	<i>Im Rahmen der Erarbeitung des Naturinventars (Bestandesaufnahmen Naturwerte im Herbst 2019) wurde festgestellt, dass diese Bepflanzungen selten realisiert wurden (aufgrund vorbestandener Bebauungssituation, entlang Strasse und Parkierungsflächen nicht möglich, etc.). Teilweise befinden sich die "Schutzbepflanzungen" auch nicht auf den Parzellen der Verursacher selbst (sprich innerhalb der Gewerbebezonen), sondern auf den angrenzenden Parzellen (z.B. im Bereich der öW+A-Zonen). Mittels Grünflächenziffer soll ein qualitativ guter Aussenraum innerhalb der Gewerbebezonen sichergestellt werden.</i>

Einzelbäume etc.	im Bereich der WB	Durch den Neubau der WB sind einzelne geschützte Bäume verschwunden. Mit ökologischen Ausgleichsmassnahmen ist diesem Umstand Rechnung getragen worden. Die Gemeinde ist in den Prozess eingebunden worden.
------------------	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fazit: Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes sind in der Revision, gestützt auf die erhobenen Naturwerte gem. Naturinventar gebührend berücksichtigt worden. Mit den Zonenvorschriften werden weitere Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Förderung von Naturelementen definiert. Diese sind in den Bestimmungen, wie z.B. der Grünflächenziffer, Empfehlungen und Vorgaben für die Gestaltung der Umgebung § 25 ff wiederzufinden.

Weiter beruft sich die Gemeinde im Rahmen von Bauvorhaben auf formulierten Zielen aus dem Entwicklungskonzept und wird dort entsprechend Einfluss nehmen.

#### 6.4 Gewässerraum

Innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Oberdorf ist für folgende Fliessgewässer ein Gewässerraum festzulegen:

- Vordere Frenke
- Weigistbach
- Widenbächli
- Grittbächli
- Schiltgrabenbächli

An dieser Stelle ist anzumerken, dass die bestehenden Uferschutzzonen zwar aufgelöst wurden, jedoch in der Bestimmung zum Gewässerraum Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen definiert werden. Diese gelten für die gesamte Breite des Gewässerraumes.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde der Umgang mit den Gewässerräumen der genannten Fliessgewässer innerhalb des Siedlungsgebietes bereits mit dem Amt für Raumplanung und dem Tiefbauamt des Kantons Basel-Landschaft vorgängig diskutiert (siehe dazu Anhang 2).

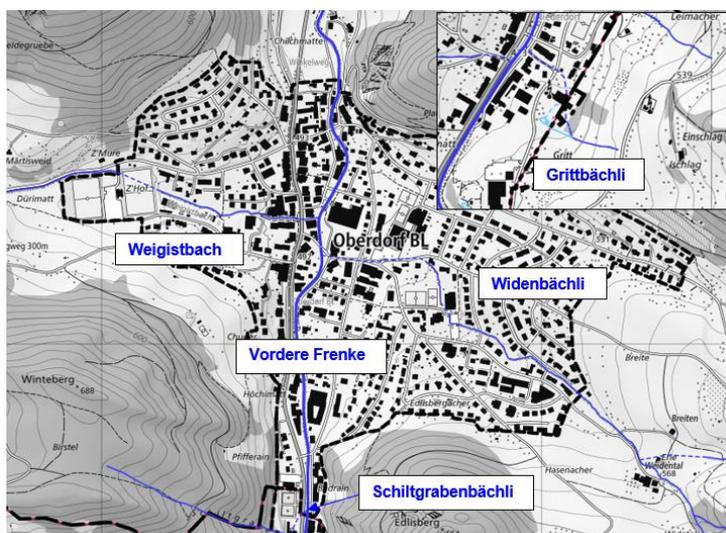


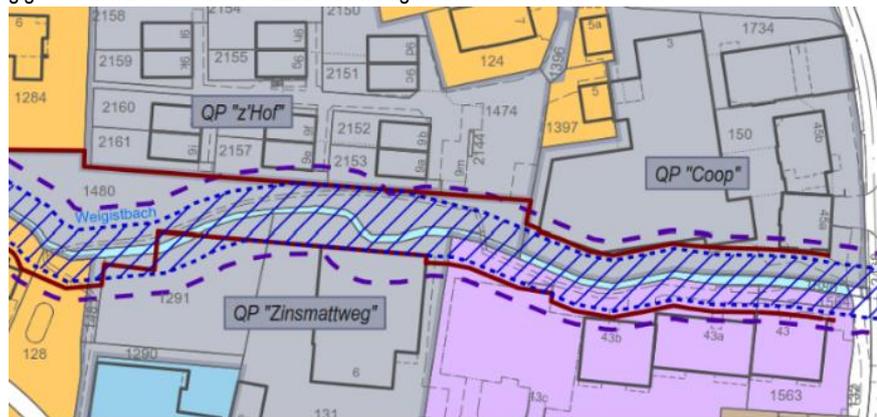
Abbildung 20: Die Fliessgewässer Vordere Frenke, Weigistbach, Widenbächli, Grittbächli in der Gemeinde Oberdorf.

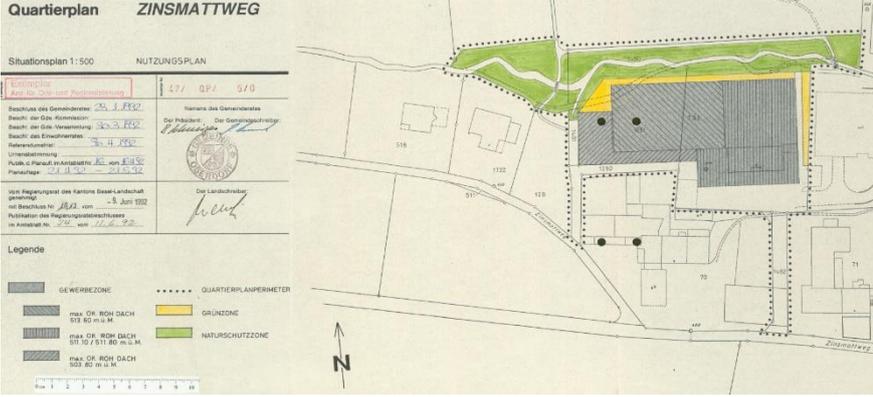
## 6.4.1 Vordere Frenke

Parameter	Begründung und Interessenabwägung
<b>Ausgangslage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entlang der Vorderen Frenke wurde mit der aktuellen Planung auf weiten Strecken keine Uferschutzzonen festgelegt. Lediglich im Bereich des ehem. Bades sind schmale Zonen oder Restflächen als Uferschutzzonen definiert worden.</li> </ul>
<b>Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Quartierplanung "Fraisia-Areal" wurde bereits für einen Teil des Siedlungsgebietes bzw. der Vorderen Frenke ein Gewässerraum ausgeschieden. Für die Berechnung der minimalen Gewässerraumbreite wurde von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 6 Metern ausgegangen. Denn weiter flussabwärts, nördlich des Siedlungsgebietes der Gemeinde Oberdorf, ist die natürliche Gerinnesohle meist nicht mehr als 6 m breit. Entsprechend wird auch für die restlichen Abschnitte der Vorderen Frenke im Siedlungsgebiet von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 6 Metern ausgegangen.</li> <li>Als Referenz wird auch hier, wie bei der Quartierplanung "Fraisia-Areal", auf das Hochwasserschutzprojekt in Niederdorf (in Zusammenhang mit der Ausbau WB) verwiesen, wo von einer mittleren natürlichen Gerinnesohlenbreite von 6 m ausgegangen wird. Die Frenke in Niederdorf kann als Referenzstrecke verwendet werden, da die Gegebenheiten vergleichbar sind (ähnliche Gefälle bzw. beide im mittleren Bereich; gleiches Abflussregime; gleiches Einzugsgebiet).</li> </ul>
<b>Minimale Gewässerraumbreite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die minimale Gewässerraumbreite beträgt 22 Meter gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b. GSchV.</li> </ul>
<b>Aufweitung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Aufweitung des Gewässerraums mit minimaler Breite ist nicht notwendig. Eine Revitalisierung des Gewässers oder der Sohle ist nicht vorgesehen. Entsprechend ist zum heutigen Zeitpunkt auch noch kein entsprechendes Projekt vorhanden. Mit dem Gewässerraum mit minimaler Breite wird genügend Raum für spätere Revitalisierungen gesichert.</li> <li>Mittelfristig sind bauliche Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Vorderen Frenke im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und der teilweise dichten Bebauung wird jedoch durch die minimale Breite des Gewässerraums genügend Raum für die künftigen Massnahmen gesichert. Zudem befinden sich grossmehrheitlich die Gefahrengebiete Hochwasser, in denen eine erhebliche Gefährdung herrscht, innerhalb des Gewässerraums mit minimaler Breite. An einzelnen Stellen ist der Gefahrenbereich etwas breiter, dabei handelt es sich jedoch um punktuelle Schwachstellen (Brücken, Übergänge etc.) die durch einen breiteren Gewässerraum nicht behoben werden können.</li> <li>Gemäss kant. Richtplan ist im Gebiet ehem. Bad ein Eintrag betr. Aufwertung Fliessgewässer eingetragen. Weiter ist in der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons eine Längsvernetzung – Schwellen (grosse Priorität) aufgenommen worden. Es sind jedoch diverse übergeordnete Vorgaben auf kommunaler und kantonaler sowie auf Bundesebene (Erschliessung der Bauten, Kantonsstrasse, Gewässerraum, ISOS) vorhanden, die gegeneinander abzuwägen sind. Mit der Gewässerraumausscheidung sind die erforderlichen Grundlagen geschaffen, die der vorbestehenden Situation Rechnung tragen und die baulichen Revitalisierungsmassnahmen des Kantons ermöglichen.</li> </ul>
<b>Dichte Bebauung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Vordere Frenke fliesst streckenweise durch bzw. angrenzend an den Ortskern der Gemeinde Oberdorf. Dieser zeichnet sich u.a. durch eine ortskerntypische Bauungsstruktur aus.</li> <li>Die Bebauung entlang der Frenke ist örtlich dicht, jedoch vermag dies nicht dazu zu führen, dass die Gewässerraumbegrenzung den baulichen Gegebenheiten angepasst werden könnte.</li> <li>Die Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes in § 109a (in Kraft seit 15.05.2022) trägt der vorbestehenden Bebauung Rechnung. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen im Gewässerraum dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch die Funktionen des Gewässerraums nicht zusätzlich beeinträchtigt und im Übrigen die Bedingungen von § 109 RBG eingehalten werden.</li> </ul>

## 6.4.2 Weigistbach

Parameter	Begründung und Interessenabwägung
<b>Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gerinnesohlenbreite beträgt gemäss kantonalem Gewässerkataster 0.5 bis 0.8 Meter. Da das Gewässer verbaut ist und eine fehlende oder eingeschränkte Breitenvariabilität aufweist, ist für die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite ein Korrekturfaktor anzuwenden. Dadurch ergibt sich eine maximale natürliche Gerinnesohlenbreite von 1.6 Metern.</li> </ul>
<b>Minimale Gewässerraumbreite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die minimale Gewässerraumbreite beträgt 11 Meter gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV.</li> </ul>
<b>Aufweitung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Aufweitung des Gewässerraums mit minimaler Breite ist nicht notwendig. Eine Revitalisierung des Gewässers oder der Sohle ist nicht vorgesehen. Entsprechend ist zum heutigen Zeitpunkt noch kein dahingehendes Projekt vorhanden. Mit dem Gewässerraum mit minimaler Breite wird genügend Raum für spätere Revitalisierungen gesichert.</li> <li>Hochwasserschutzmassnahmen sind keine vorgesehen. Es ist lediglich im Bereich der Gerinnesohle eine erhebliche Gefährdung durch Hochwasser vorhanden. Entsprechend sind hinsichtlich Hochwasserschutz die minimalen Anforderungen gemäss kantonaler Arbeitshilfe Gewässerraum eingehalten.</li> </ul>
<b>Uferschutzzonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die bisherigen Uferschutzzonen werden abgelöst und komplett in den Gewässerraum integriert.</li> <li>Im Bereich der Parzellen Nrn. 515 und 594 wird der Gewässerraum auf die Abgrenzung der neuen Naturschutzzone Nr. 2.1 aufgeweitet.</li> </ul>
<b>Bereich Sondernutzungsplanungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich des QP Zinsmattwegs und angrenzend zum QP z'Hof fliesst der Weigistbach in einem natürlicheren Verlauf. Der Bach fliesst hier nicht vorwiegend geradlinig, sondern meist in einem naturnahen teilweise bogenförmigen Verlauf. Um dem Gewässer auf diesem Abschnitt genügend Raum zu sichern, wird in diesem Bereich ein etwas breiterer Korridor als die minimalen 11 m definiert. Die Abgrenzung des Gewässerraums orientiert sich dabei wo sinnvoll an den bestehenden Gewässerbauinien. Der definierte Gewässerraum-Korridor, im Bereich des QP Zinsmattwegs und entlang des QP z'Hofs orientiert sich auf diesem Abschnitt auch am bestehenden Geländeverlauf. Links und rechts dieses Korridors befinden sich Geländeversätze (Steinmauer / Hangkante) mit Höhendifferenzen, die vom Bach physikalisch gesehen nicht überwunden werden können. Auf Grundlage dieser topographischen Verhältnisse wird die Definition eines Gewässerraum-Korridors auf diesem Abschnitt als zweckmässige Festlegung erachtet, wohingegen die Orientierung an der bogig verlaufenden Gewässernetzlinie als weniger sinnvoll erscheint.</li> </ul>



Parameter	Begründung und Interessenabwägung
	<p>– Im Bereich der Parz. Nr. 1291 wäre diese Abgrenzung gemäss Baulinien jedoch mit heutigem Rechtsverständnis nicht mehr nachvollziehbar, da diese Baulinie eine Verlegung des Baches vorsehen würde (siehe dazu Ausschnitt QP Zinsmattweg). Die im Quartierplan angedachte Bebauung ist mit den neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Vorgaben des Bundes zur Definition eines Gewässerraumes, nicht mehr zu vereinbaren. Der noch nicht umgesetzte Quartierplan Zinsmattweg steht somit in Konflikt mit den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und zur künftigen Raumsicherung für Fließgewässer (GSchG und GschV) und ist entsprechend anzupassen.</p> 
<p><b>Verzicht</b></p>	<p>– Im Bereich der Parzellen Nrn. 514 bzw. 524 ist der Weigistbach eingedolt und verläuft unterhalb des Sportplatzes. Folgende Interessen sprechen für und gegen eine Gewässerraumfestlegung für diesen Bereich.</p> <p><i>Hochwasserschutz:</i> Durch eine Freilegung des Gewässers wird die Hochwassersituation nicht verbessert. Entsprechend kann auch mit der Festlegung eines Gewässerraums der Hochwasserschutz nicht verbessert werden.</p> <p><i>Raumbedarf für Revitalisierungen:</i> Eine Offenlegung des Gewässers in diesem Abschnitt ist nicht vorgesehen (kantonale Revitalisierungsplanung). Dies ist auch langfristig nicht realistisch, da der Bach unter dem Sportplatz fließt, der weiterhin für die sportlichen Aktivitäten notwendig ist. Die Gemeinde verfügt an keiner anderen Stelle über genügend grosse Baulandflächen für einen Ersatzstandort. Durch eine Bachfreilegung würde der Sportplatz zerschnitten und unbrauchbar.</p> <p><i>Natur- und Landschaftsschutz:</i> Das eingedolte Gewässer befindet sich im Siedlungsgebiet auf einem Gebiet mit hohen öffentlichen Nutzungsinteresse "Sportplatz" und entsprechend nicht in einem Naturschutzobjekt. Die Naturwerte sind jedoch in unmittelbarer Nähe, bei den offen fließenden Gewässern und der Umgebungsgestaltung des Sportplatzes, hoch einzustufen.</p> <p><i>Gewässernutzung:</i> Für diesen Abschnitt soll kein öffentlicher Zugang ermöglicht werden. Auch weitere Gewässernutzungen sind nicht vorgesehen.</p> <p><i>Siedlungsentwicklung:</i> Der eingedolte Bach unterquert einen wichtigen Sportplatz der Gemeinde Oberdorf. Dieser wird benötigt, damit diverse sportliche Aktivitäten ausgeführt werden können. Entsprechend ist ein hohes öffentliches Interesse am Fortbestand des Platzes vorhanden. Die Gemeinde hat die Aufgabe, Flächen für die Sportförderung sicherzustellen. Mit der Begrenzung der Bauzonen stehen jedoch im Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberdorf nicht mehr genügend grosse Flächen für einen Ersatzstandort zur Verfügung. Würde also der Sportplatz wegfallen, könnte die Gemeinde ihre öffentlichen Aufgaben im Bereich der Sport- und Freizeitaktivitäten nicht mehr erfüllen.</p> <p>In Beachtung der aufgeführten Interessen und deren Gegenüberstellung wird auf die Festlegung eines Gewässerraums für den eingedolten Abschnitt verzichtet.</p>

## 6.4.3 Widenbächli

Parameter	Begründung und Interessenabwägung
<b>Natürliche Gerinnesohlenbreite (nGSB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gerinnesohlenbreite beträgt gemäss kantonalem Gewässerkataster 0.5 bis 0.8 Meter. Da das Gewässer an einigen Stellen verbaut ist und daher eine eingeschränkte Breitenvariabilität aufweist, ist für die Herleitung der natürlichen Gerinnesohlenbreite ein Korrekturfaktor anzuwenden. Dadurch ergibt sich eine maximale natürliche Gerinnesohlenbreite im Mittel von 1.2 Metern.</li> </ul>
<b>Minimale Gewässerraumbreite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die minimale Gewässerraumbreite beträgt 11 Meter gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV.</li> </ul>
<b>Aufweitung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine Aufweitung des Gewässerraums mit minimaler Breite ist nicht notwendig. Eine Revitalisierung des Gewässers oder der Sohle ist nicht vorgesehen. Entsprechend ist zum heutigen Zeitpunkt noch kein dahingehendes Projekt vorhanden. Mit dem Gewässerraum mit minimaler Breite wird genügend Raum für spätere Revitalisierungen gesichert.</li> <li>– Hochwasserschutzmassnahmen sind keine vorgesehen. Die Gefahrenbereiche Hochwasser mit erheblicher Gefährdung kommen innerhalb des Gewässerraums mit minimaler Breite zu liegen. Entsprechend sind hinsichtlich Hochwasserschutz die minimalen Anforderungen gemäss kantonaler Arbeitshilfe Gewässerraum eingehalten. Im Gebiet Unterer Dürimattweg wurde der Gewässerraum in Beachtung der altrechtlichen Uferschutzzone und Naturgefahren erweitert.</li> </ul>
<b>Uferschutz zonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die bisherigen Uferschutz zonen werden abgelöst und komplett in den Gewässerraum integriert.</li> </ul>
<b>Verzicht Schulstrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Gewässer ist ab dem Breitenweg bis zur Einmündung in die Vordere Frenke eingedolt. Folgende Interessen sprechen für und gegen eine Gewässerraumfestlegung für diesen Bereich.  <i>Hochwasserschutz:</i> Durch eine Freilegung des Gewässers wird die Hochwassersituation nicht verbessert. Entsprechend kann auch mit der Festlegung eines Gewässerraums der Hochwasserschutz nicht verbessert werden.  <i>Raumbedarf für Revitalisierungen:</i> Eine Offenlegung des Gewässers in diesem Abschnitt ist nicht vorgesehen (kantonale Revitalisierungsplanung). Dies ist auch langfristig nicht realistisch, da der Bach unter dem Breitenweg und der Schulstrasse verläuft. Es handelt sich dabei um wichtige Strassen mit einer zentralen Erschliessungsfunktion der östlichen Siedlungsgebiete. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen ist es unrealistisch, dass diese Strassen in absehbarer Zeit verlegt werden. Der Raum für eine Revitalisierung ist daher nicht vorhanden. Gemäss Arbeitshilfe handelt es sich hier um eine typische Situation, wo auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden kann (Bach eingedolt unter der Strasse).  <i>Natur- und Landschaftsschutz:</i> Das Gewässer befindet sich im überbauten Siedlungsgebiet und entsprechend nicht in einem Naturschutzobjekt. Um eine Vernetzung zwischen dem Lebensraum entlang der Vorderen Frenke und dem offen fliessenden Abschnitt des Gewässers ermöglichen zu können, müsste der gesamte Abschnitt freigelegt werden. Dies entspricht einer Länge von rund 235 Metern. Dies ist aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen unrealistisch.  <i>Gewässernutzung:</i> Für diesen Abschnitt soll kein öffentlicher Zugang ermöglicht werden. Auch weitere Gewässernutzungen sind nicht vorgesehen.  <i>Siedlungsentwicklung:</i> Der eingedolte Bach verläuft unterhalb der Strassen. Diese erfüllen eine wichtige Erschliessungsfunktion. Die Parzellen entlang der Strassen sind weitgehend überbaut. Der Raum für eine Revitalisierung ist daher nicht vorhanden. Zudem handelt es sich um das zentrale Siedlungsgebiet, in dem gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie eine innere Verdichtung stattfinden soll.  <i>Ortsbild- und Denkmalschutz:</i> Im Bereich der Parzellen Nrn. 110 und 263 befindet sich das Gewässer im Bereich des Ortskerns. Die Baute auf Parzelle Nr. 263 soll mit vorliegender Planung unter kommunalen Schutz gestellt werden. Entsprechend besteht ein hohes öffentliches Interesse am Fortbestand der Baute. Dadurch wird auch langfristig hier der Raum für eine Bachfreilegung nicht zur Verfügung stehen.</li> <li>– In Beachtung der aufgeführten Interessen und deren Gegenüberstellung wird auf die Festlegung eines Gewässerraums für den eingedolten Abschnitt verzichtet.</li> </ul>

#### 6.4.4 Grittbächli

Das Grittbächli befindet sich im Schnittbereich zwischen Siedlung und Landschaft bzw. im Grenzbereich zwischen den Gemeinde Oberdorf und Niederdorf. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und Interessenabwägung soll der Gewässerraum im Rahmen der kantonalen Nutzungsplanung für die Gewässerräume ausserhalb des Siedlungsgebietes in Koordination mit der Gewässerraumplanung der Gemeinde Oberdorf erfolgen. Der Gemeinderat stellt den Antrag, dass die Gewässerraumfestlegung für das Grittbächli vollständig durch den Kanton erfolgen soll.

#### 6.4.5 Schiltgrabenbächli

Im Bereich der Einleitung in die Vordere Frenke liegt das Schiltgrabenbächli auf einem kleinen eingedolten Abschnitt von ca. 13 m innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Oberdorf. Oberhalb davon verläuft das Bächlein auf dem Gebiet der Gemeinde Waldenburg unterhalb der Geleise der Waldenburgerbahn und des Werkhofgebäudes der Waldenburgerbahn sowie im Bereich des Friedhofs von Waldenburg (öW+A-Zone Bahnhof WB und Friedhof). Für diesen Bereich wird im Zusammenhang mit dem Plangenehmigungsverfahren für den Umbau des Bahnhofs die Gewässerraumausscheidung vorgenommen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Oberdorf verläuft das Gewässer unter der Hauptstrasse. Dabei handelt es sich um eine Kantonsstrasse und entsprechend eine zentrale Erschliessungsachse für das Waldenburgertal. Diese Strasse wird langfristig Bestand haben, wodurch eine Bachfreilegung auf diesem Abschnitt nicht möglich ist. Entsprechend ist eine Gewässerraumfestlegung nicht zweckmässig und es wird auf diesem Abschnitt auf die Definition eines Gewässerraums verzichtet. Allerdings wird dieser Bereich ohnehin bereits grösstenteils mit dem Gewässerraum der Vorderen Frenke überlagert.

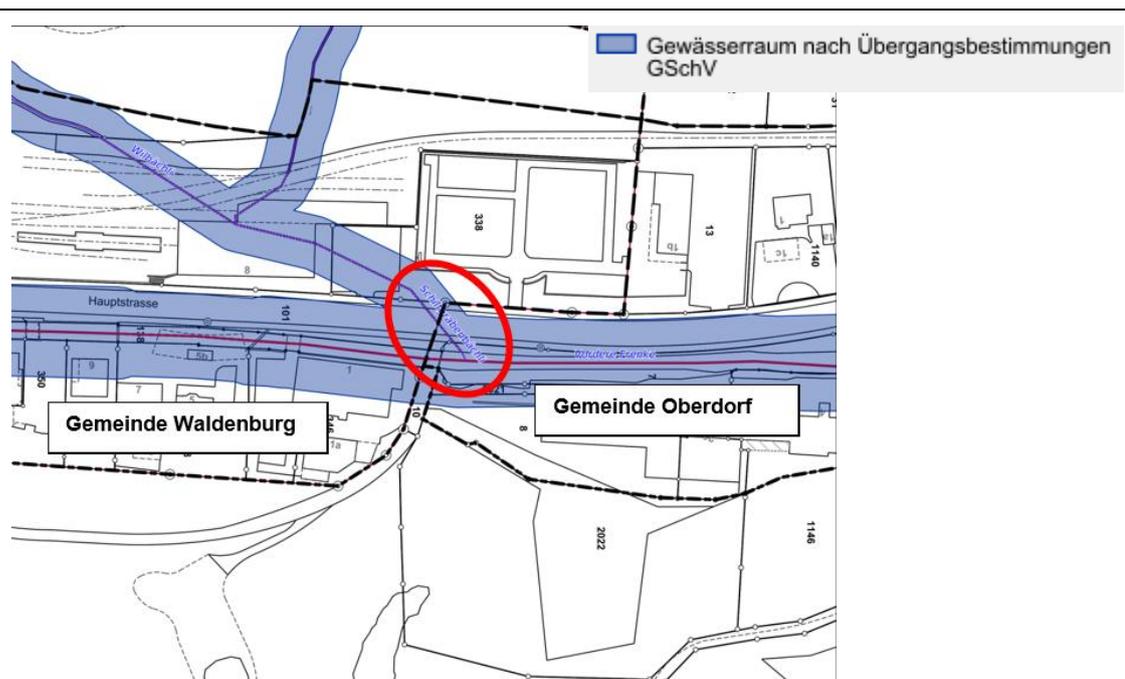


Abbildung 21: Schiltgrabenbächli auf dem Abschnitt innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Oberdorf.

## 6.5 Änderung von Gebäudekategorien

Mit vorliegender Gesamtrevision beabsichtigt die Gemeinde, wo sinnvoll und begründbar, einige Gebäude bei der Kategorisierung gegenüber ihrer vorherigen Einteilung neu einzustufen (sprich ablösen des Substanzschutzes durch den Volumenschutz oder Einstufung als übrige Baute gegenüber dem vorherigen Volumenschutz). Dabei wurden verschiedene Aspekte berücksichtigt. Um eine fachlich gestützte Aussage zur Gebäudekategorie machen zu können, hat die beratende Planungskommission (BPK) Besichtigungen vor Ort vorgenommen. Dabei wurde der Fokus nicht nur auf das einzelne geschützte oder erhaltenswerte Gebäude gelegt, sondern die Gesamtwirkung mit den umliegenden Gebäuden berücksichtigt und die gesamte Baugruppe sowie architektonische Veränderungen bei der Beurteilung der einzelnen Gebäude mit einbezogen.

In der nachfolgenden Tabelle sind jene Gebäude aufgeführt, die mit vorliegender Revision einer neuen Kategorie zugeordnet wurden.

Gebäudekategorie	Gebäude	Begründung und Interessenabwägung
<p><b>Neu:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p> <p><b>Bisher:</b> Substanzschutz (geschützt)</p>	<p>Parz. Nr. 306, Bennwilerstrasse Nr. 12a inkl. eingeschossigem Anbau</p> 	<p>Das Dach auf dem tieferen Teil wurde 1982 neu erstellt. Das alte Dach war tiefer, steiler und mit einer Abschleppung. Der Dachstock des höheren Gebäudeteils wurde am 21.02.1997 durch ein Feuer zerstört und wieder aufgebaut. An dem Gebäude ist somit nicht viel alte, schützenswerte Substanz vorhanden. Ein Volumenschutz reicht aus (Protokollauszug BPK).</p>
<p><b>Neu:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p> <p><b>Bisher:</b> Substanzschutz (geschützt)</p>	<p>Parz. Nr. 303, Bennwilerstrasse Nr. 3 (ohne Anbau)</p> 	<p>Das Gebäude ist wichtig für die Gesamtwirkung des Ensembles «Mühle». Jedoch ist die Bausubstanz recht marode, so dass bezweifelt werden muss, dass das Gebäude erhalten werden kann. Viel wichtiger als die Substanz ist das Volumen und der Standort des Gebäudes. Bereits jetzt ist das Gebäude durch Sicherungsmassnahmen abgewertet worden (Protokollauszug BPK). Hier stellt sich die Frage der Bestandesgarantie und Wiederherstellung im Gewässerraum.</p>
<p><b>Neu:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p> <p><b>Bisher:</b> Substanzschutz (geschützt)</p>	<p>Parz. Nr. 155, Hauptstrasse Nr. 57</p> 	<p>Ist von der Lage und dem Standort sicher wichtig für das Ortsbild. Wurde im Zuge des Umbaus aber derart «verbastelt», dass nicht mehr von einem Substanzschutz die Rede sein kann (Protokollauszug BPK).</p>

Gebäudekategorie	Gebäude	Begründung und Interessenabwägung
<p><b>Neu:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p> <p><b>Bisher:</b> Substanzschutz (geschützt)</p>	<p>Parz. 97, Hauptstrasse Nr. 36a (Schopf)</p> 	<p>Dieser Schopf erhielt seine jetzige Form erst in den späten 50er. Danach wurde er durch einen Brand zerstört und wieder errichtet. Eine historische Substanz weist der Schopf nicht auf und von öffentlichem Grund einsehbar ist er auch kaum. Es stellt sich die Frage, ob dieser Schopf überhaupt als erhaltenswerte Baute eingestuft werden muss oder nicht doch eher als übrige Baute (Protokollauszug BPK).</p>
<p><b>Neu:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p> <p><b>Bisher:</b> Substanzschutz (geschützt)</p>	<p>Parz. Nr. 1146, Hauptstrasse Nr. 4 (südl. Gebäudeteil)</p> 	<p>Das Gebäude hat unumstritten eine historische Bausubstanz. Allerdings entspricht es nicht mehr den heutigen Anforderungen in Sachen Wohnhygiene. Als geschütztes Gebäude wird es schwer werden, darin attraktive Wohnungen zu erstellen. Somit wird es in naher Zukunft ungenutzt sein und langsam zerfallen. Mit genügend Umbaupotenzial kann das Gebäude gerettet werden (Protokollauszug BPK). Der Schutz ist im Vergleich zu den beiden angrenzenden Gebäuden Nr. 4 (nördlicher Gebäudeteil, Baujahr ca. 1748) und 2a (Baujahr ca. 1948) nicht nachvollziehbar (beide als erhaltenswert eingestuft).</p>
<p><b>Neu:</b> übrige Bauten</p> <p><b>Bisher:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p>	<p>Parz. Nr. 82, Hauptstrasse Nr. 33</p> 	<p>Das Gebäude wurde im Verlauf der Jahrzehnte etliche Mal durch Um- und Anbauten verunstaltet. Die jetzige Schutzstufe schützt die Lage und das Volumen. Diese Parameter sind aber auch durch die Strassenbaulinie und das Zonenreglement gegeben. Ein Ersatzneubau könnte auch ohne Schutzstufe an gleicher Stelle mit ähnlichem Ausmass (sogar höher) erstellt werden. Bei einer Herabstufung in übrige Bauten könnte das Ortszentrum durch ein Zurückversetzen des Gebäudes aber mehr Freiraum erhalten und aufgewertet werden (Protokollauszug BPK).</p>
<p><b>Neu:</b> übrige Bauten</p> <p><b>Bisher:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p>	<p>Parz. Nr. 87, Hauptstrasse Nr. 23</p> 	<p>Durch die diversen Umbauarbeiten (vor allem Ladeneinbau) an dieser Liegenschaft ging der Charakter eines typischen Baselbieter Ortskernhauses verloren. Das Gebäude wird ohnehin erhalten bleiben, weil die Parzelle komplett übernutzt ist (Protokollauszug BPK). Mit der Einhaltung der Zonenvorschriften für die Kernzone, könnte bei einem Neubau eine wesentliche Verbesserung für den Ortskern erzielt werden. Diese Feststellung gilt grundsätzlich für alle Objekte, die aus dem Schutzstatus entlassen wurden.</p>
<p><b>Neu:</b> übrige Bauten</p> <p><b>Bisher:</b> Volumenschutz (erhaltenswert)</p>	<p>Parz. Nr. 86, Hauptstrasse Nr. 25a</p> 	<p>Die Liegenschaft hat nichts mehr mit dem ursprünglichen Bauernhaus zu tun, welches es einmal war. Das Gebäude erhielt das jetzige, enorme Ausmass erst bei einem Umbau im Jahr 1972. Es ist ortstypisch, zonenfremd und nicht von Bedeutung für das Ortsbild. Ein allfälliger Wiederaufbau am selben Ort ist durch Baulinien gewährleistet. Daher soll die Liegenschaft als übrige Baute eingestuft werden (Protokollauszug BPK).</p>

## 6.6 Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz wird das südliche Teilgebiet der Gemeinde Oberdorf bezüglich der Baugruppe westlich der Vorderen Frenke und die vorgelagerten Gärten sowie das Jugendstilhaus mit Laubsägelilauben als wesentliches landschaftliches / räumliches und architektonisches Merkmal hervorgehoben. Der ISOS-Eintrag im Gebiet Oberdorf ist einerseits aus dem historischen Hintergrund der Stadt Waldenburg abzuleiten, der auch in die Gemeinde Oberdorf ausstrahlt. Andererseits sind mit dem ehemaligen Bad und den Gebäuden gegenüber wertvolle Baustrukturen entstanden, die es grundsätzlich zu erhalten gilt. Die im kantonalen oder nationalen Inventar explizit aufgeführten Gebäude (Parz. Nrn. 14 und 15) sollen entsprechend neu als erhaltenswerte Baute (Volumenschutz) in die Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden. Daneben wird das Doppel-Einfamilien-Haus auf Parz. Nrn. 16 und 17 und das Gebäude auf Parz. Nr. 1140 neu als Baute mit Situationswert eingestuft. Aufgrund der Aussage im ISOS bezüglich der erwähnten Baugruppe (Parz. Nrn. 14 und 15), den vorgelagerten Gärten und des ehemaligen Bades, wird für diese Bereiche (Parz. Nrn. 8, 14, 15, 16, 17, 1140, 2204 und 2020) eine Ortsbildschonzone festgelegt. Durch die Festlegung der Gebäudekategorien sowie der Ortsbildschonzone wird den Aussagen im ISOS Rechnung getragen (Zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in Gärten (mit Erhaltungsziel A").

Die Ortsbildschonzone bezieht sich auf die Erhaltung der rückversetzten Stellung der Bauten in den Gärten und die architektonische Ausprägung der Bauten. Neue Bauten und Anlagen wie auch Um- und Anbauten sind innerhalb der Ortsbildschonzone möglich, haben aber auf die vorbestandene Struktur Rücksicht zu nehmen. Die Umgebung und die Vorgärten sind möglichst naturnah zu gestalten. Die Bestimmung zur Ortsbildschonzone ist im Reglement unter § 46 ZR geregelt.

Damit sind die übergeordneten Vorgaben (ISOS) berücksichtigt und umgesetzt worden.



Abbildung 22: ISOS - Baugruppe Nr. 0.6, Hauptstrasse 3, 5, 7 und 9; Quelle: Google Maps

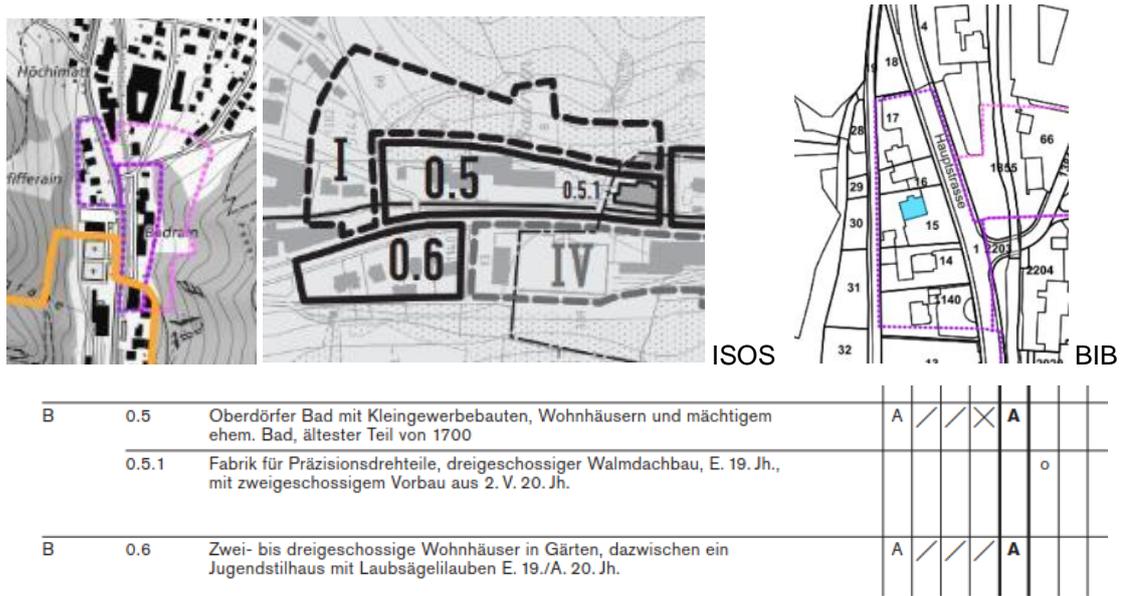


Abbildung 23: ISOS und Bauinventar Kanton BL (BIB) und Umsetzung im revidierten Zonenplan Siedlung (unten).

## 6.7 Konkrete Umsetzungsmassnahmen aus dem BIB

In nachfolgender Tabelle wird dargestellt, wie die Objekte des Bauinventars in den Zonenvorschriften Siedlung behandelt wurden.

		<i>Umsetzung in ZVS</i> <i>Best. = Schutzkategorie vorhanden</i> <i>Neu = neu unter Schutz gestellt</i>
<b>Kantonal zu schützen:</b>		
Hauptstrasse 70	Gasthaus Rössli, 1750, 1835	Kantonal geschützt (best.)
<b>Kommunal zu schützen:</b>		
Bennwilerstrasse 3	Nebengebäude der Mühle, 1594, 1880	Erhaltenswerte Baute (best.)
Bennwilerstrasse 12 – 12a	Bauernhaus, ehem. Mühle, 1534, 1880	Bauernhaus; Geschützte Bauten Ehem. Mühle; erhaltenswerte Baute (best., siehe auch Kap. 6.6)
Bennwilerstrasse 14	Industriebau, Transformatorstation, 1934	Erhaltenswerte Baute (neu)
Eimattstrasse 36	Industriebau, Uhrenfabrik, 1914	Kein Schutzstatus, siehe Begründung nachfolgend
Hauptstrasse 5	Wohnhaus, 1906	Erhaltenswerte Baute (neu)
Hauptstrasse 34	Wohnhaus, 1900	Geschützte Baute (best.)
Hauptstrasse 46	Bauernhaus, 1820	Geschützte Baute (best.)
Holdenweg 1	Wohnhaus, 1923	Erhaltenswerte Baute (neu)
Holdenweg 3, 3a	Wohnhaus.1925, Schopf, 1927	Erhaltenswerte Baute (neu)
Schulstrasse 3	Industriebau, Transformatorstation, 1916	Geschützte Baute (best.)

Es wird unterschieden zwischen "geschützte Bauten" und "erhaltenswerte Bauten". Erstere sind integral zu erhalten. Die neu unter Schutz gestellten Objekte mit Schutzstatus "erhaltenswerte Baute" sind gem. § 37 ZR zu erhalten. Eine bauliche Weiterentwicklung ist bei beiden Kategorien möglich und sind mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Die Gemeinde hat aus folgenden Gründen keinen kommunalen Schutz vorgesehen:

**Gewerbebau, Eimattstrasse 36:** Aus Sicht der Gemeinde soll grundsätzlich die gewerbliche Nutzung in Gewerbebezonen im Vordergrund stehen und diese nicht durch Zwänge einer Unterschutzstellung in der Ausübung der gewerblichen Tätigkeit gehindert werden. Des Weiteren ist die Gewerbezone an der Eimattstrasse umgeben von Wohnzonen. Eine langfristige Erhaltung von Gewerbebauten könnte bei einer möglichen späteren Neuorientierung (Aufgabe des Betriebs, allenfalls Umwidmung in Wohnzone) ein grosses Hindernis darstellen. An dieser doch zentralen Lage wird die Gemeinde ein grosses Interesse haben, künftig eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung anzustreben. Auch wenn das Gebäude architektonische Besonderheiten aufweist, ist das Interesse einer künftigen möglichen Entwicklung grösser als der Erhalt der Baute.

## 6.8 Baulinien (Waldbaulinien, Gestaltungsbaulinien)

### ***Waldbaulinien***

Die Festlegung von Waldbaulinien wird gleichzeitig mit der Revision der Siedlungsplanung vorgenommen. Dies betrifft das im vorangehenden Kapitel 6.6 aufgeführte Gebiet, welches die 2- und 3-geschossigen Wohnhäuser (Hauptstrasse 1 – 9) gegenüber dem ehemaligen Oberdörfer Bad umfasst. Einerseits stehen die erstellten Gebäude teilweise innerhalb des ordentlichen Waldabstandes und andererseits verläuft zusätzlich das Trasse der Waldenburgerbahn zwischen den Häusern und dem Waldrand bzw. entlang des Waldrandes. Es wird ein Waldbaulinienplan in diesem Bereich ausgearbeitet, wo eine Waldbaulinie mit einem Abstand zur statischen Waldgrenze von 15 m definiert wird. Mit der Festlegung der Waldbaulinie wird auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen. Der Abstand zur Gleisachse der neuen Waldenburgerbahn von mind. 10m wird bis auf die vorbestandene Bebauung Gebäude Hauptstrasse 7 und 9 mit der neuen Waldbaulinie eingehalten.

Ausgangslage / Zielsetzung: Der Gemeinderat Oberdorf hat im Zuge der Revision den gesetzlichen Waldabstand von 20 m (§ 95 lit. e. RBG) überprüft und dabei festgestellt, dass dieser bei den Gebäuden auf den Parz. Nr. 13, 15, 16 und 17 unterschritten ist. Gleichzeitig will die Gemeinde in der Siedlungsplanrevision auch dem ISOS und BIB Rechnung tragen und die Gebäude Nr. 1 - 9 (Hauptstrasse) unter Schutz stellen. Gestützt auf § 97 RBG können Waldbaulinien festgelegt werden, die der vorbestanden Situation und Bebauung Rechnung tragen. Eine Besprechung am 24. September 2020 zwischen dem Planungsbüro und dem Amt für Wald, Kanton Basel-Landschaft hat ergeben, dass im Fall der bestehenden Bauten zwischen Hauptstrasse (Parz. Nr. 13 bis 17 und 1140) und Waldrand, eine Waldbaulinie entsprechend der vorbestanden Situation Rechnung tragend, auch in einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden kann (§ 97 Abs. 5 RBG).

Die bestehende Bebauungsstruktur (gegenüber dem ehemaligen Oberdörfer Bad) im südlichen Siedlungsgebiet, teilweise historisch gewachsen, wird heute durch den gesetzlichen Waldabstand von 20 m beeinflusst. Weitere Zwänge ergeben sich aus historischen Belangen, die mit dem ISOS (Inventar der geschützten Ortsbilder von nationaler Bedeutung) einhergehen (Schutzzone Freihaltung entlang Kantonsstrasse). Mit einer Festlegung von Waldbaulinien soll eine bauliche Entwicklung bei den zu schützenden Bauten ermöglicht werden

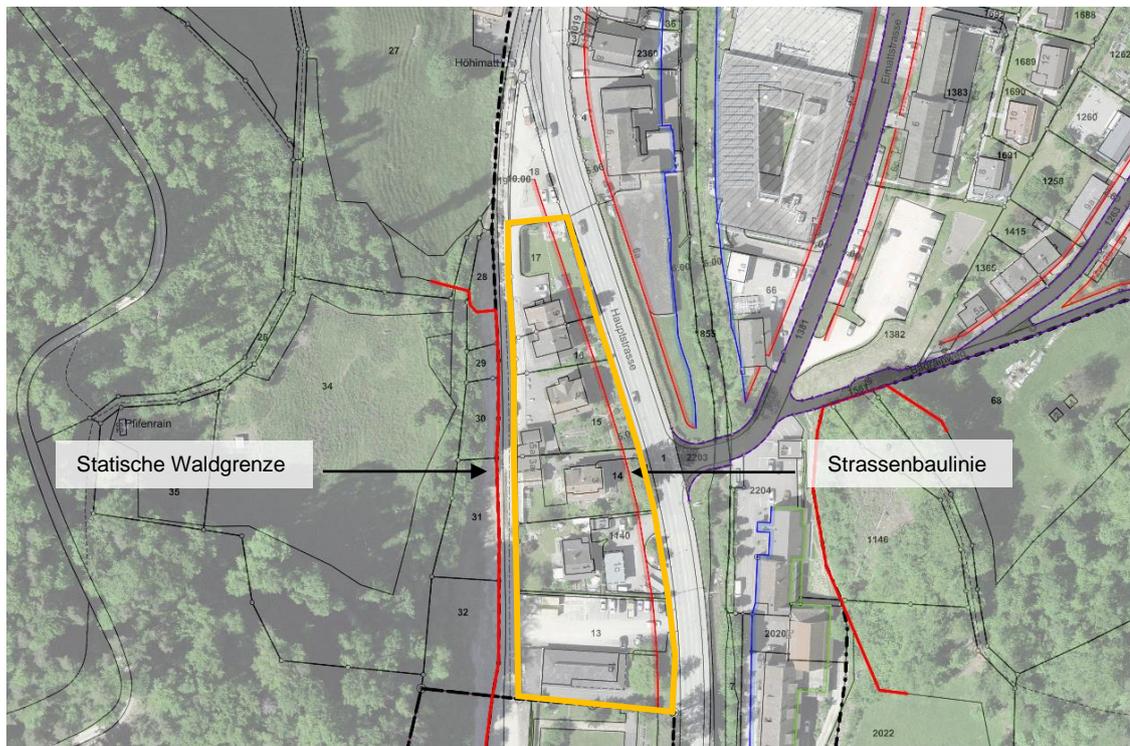


Abbildung 24: Orthofoto: Parzellen Nummer 13 bis 17 und 1140 (orange umrandet); Quelle: geoview.bl.ch.

#### Planungsergebnis / Interessenabwägung:

Mit der Planungsmassnahme "Waldbaulinien Bereich ISOS – Gebiet" wird für das Gebiet, welches die 2- und 3-geschossigen Wohnhäuser (Hauptstrasse 1, 3, 5, 7 und 9) sowie das 1-geschossige Gebäude/Abdankungshalle (Hauptstrasse 1b) gegenüber dem ehemaligen Bad umfasst, eine Waldbaulinie mit einem Abstand zur statischen Waldgrenze von 15 m definiert. Mit der Festlegung der Waldbaulinie wird auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen. Der Abstand zur Gleisachse der neuen Waldenburgerbahn von mind. 10 m wird bis auf die vorbestehende Bebauung Gebäude Hauptstrasse 7 und 9 mit der neuen Waldbaulinie eingehalten (die Bauten 7 und 9 werden mit der Waldbaulinie umfahren).

Die vorbestehenden planungsrechtlichen Vorgaben schränken eine Weiterentwicklung bzw. Verdichtung in diesem Gebiet teilweise stark ein. Konkret sind dies die gesetzlichen Waldabstände gemäss § 95 RBG (Waldabstand 20m) und die Kantonsstrassenbaulinie. Die Kantonsstrassenbaulinien entlang der Hauptstrasse sind seit 2017 rechtskräftig. ISOS und BIB werden mit der Revision der Siedlungsplanung planungsrechtlich umgesetzt. Somit ergeben sich Zwänge, die eine Neubebauung bzw. Um- und Anbauten verunmöglichen oder situativ dort angeordnet werden müssten, wo sie wenig ortsbildverträglich sind.

Das Gebiet ist nicht mit Naturgefahren belastet, wodurch ein entsprechender Schutz erforderlich wäre. Es sind z.B. keine erheblichen Gefährdungen durch Sturz-, Rutsch- oder Wasserereignisse in den Naturgefahrenkarten BL eingetragen.

Es stehen, aus Sicht der Gemeinde keine weiteren Vorgaben der Planungsmassnahme "reduzierter Waldabstand" entgegen. Mit den verschiedenen neu definierten planungsrechtlichen Festlegungen wie Waldbaulinien, Gebäudeschutzzuweisungen, Ortsbildschonzone wird den verschiedenen Interessen Rechnung getragen.

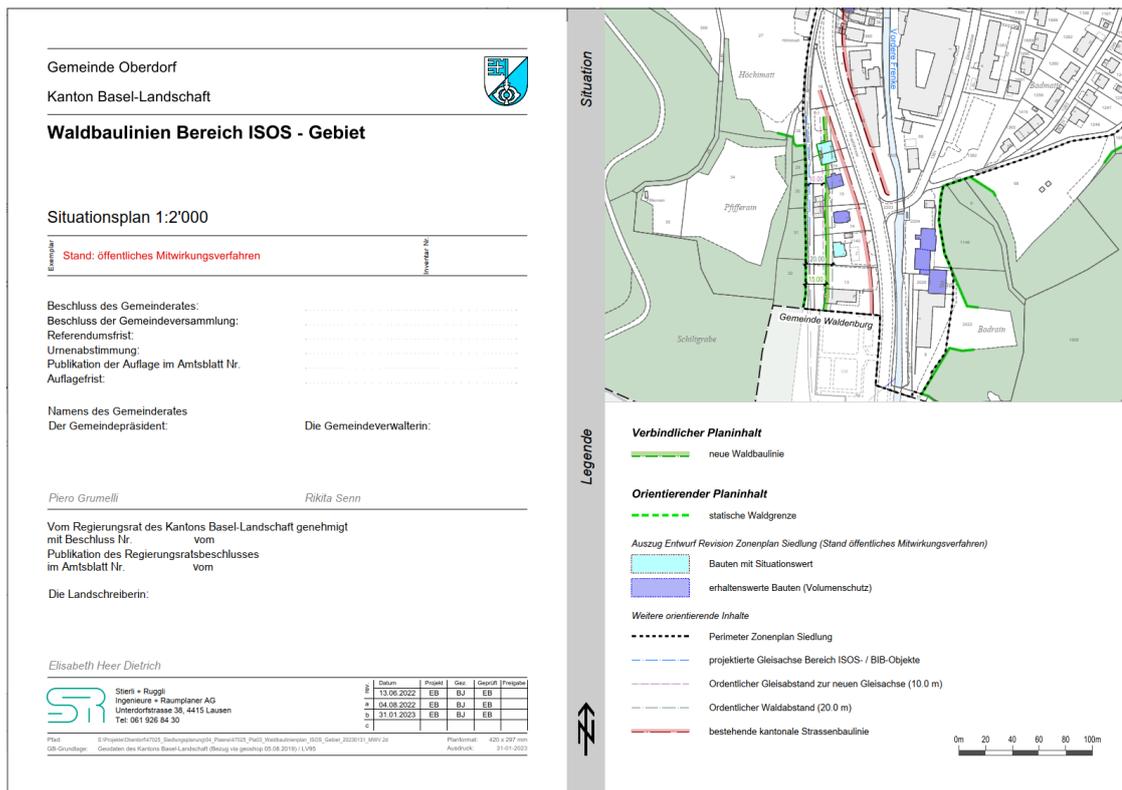


Abbildung 25: Entwurf Waldbaulinienplan

### Gestaltungsbaulinien

Die Gestaltungsbaulinien sind im Rahmen der Baulinienplanung mit RRB Nr. 2028 vom 10.12.2013 in Rechtskraft erwachsen. Eine Anpassung der Baulinienplanung ist grundsätzlich nur dort sinnvoll, wo eine Entlassung von Bauten aus jeglichen Schutzkategorien vorgesehen wird und diese nicht im Bereich der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) liegt. Entlang von Gemeindestrassen ist mit vorliegender Planung keine entsprechende Planungsmassnahme erfolgt, die eine Anpassung der Baulinienplanung erforderlich macht.

## 7 Revidierter Strassennetzplan

Mit der Anpassung des Strassennetzplanes wird das Ziel verfolgt, die Kategorisierung bzw. die Zuweisung auf das angestrebte Verkehrsnetz auszurichten. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass künftig für reine Wohnzonen ein Ausbaustandard angestrebt wird, welcher der Verkehrssituation und einer guten Wohnqualität Rechnung trägt. Hier gilt in der Regel die Kategorie Erschliessungsweg.

Die Strassen mit Sammelfunktion wurden der Sammelstrasse und Strassen mit geringerer Sammelfunktion der Erschliessungsstrasse zugeordnet.

Das Fusswegnetz wurde im Grundsatz übernommen und den örtlichen Gegebenheiten angepasst (z.B. bei der Sport- und Freizeitzone, QP-Areal Fraisa etc.).

In Zusammenhang mit dem WB-Neubau und der Erneuerung der Langsamverkehrsverbindung entlang der Vorderen Frenke möchte die Gemeinde auch eine kommunale Radwegverbindung in diesem Abschnitt festsetzen. Nach Vorabklärungen bei den kantonalen Fachstellen ist dies aufgrund der vorhandenen Festsetzungen wie Grundwasserschutz, Naturschutzzone, Gewässerraum heute nicht möglich. Insbesondere die Grundwasserschutzzone verhindert einen minimalen Ausbau (Verbreiterung Mergelweg). Somit wird eine vorgesehene kommunale Radwegverbindung entlang der Vorderen Frenke als Absichtserklärung in den orientierenden Planinhalt aufgenommen.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes werden Erschliessungs- und Landwirtschafts- bzw. Forstwege festgelegt. Diese stehen im Eigentum der Gemeinde und haben wichtige Erschliessungsfunktionen inne. Die bezeichneten Erschliessungswege werden durch die Gemeinde betrieblich unterhalten. An dieser Stelle ist anzumerken, dass hier aufgrund der unterschiedlichen öffentlichen Interessen auch unterschiedliche Unterhaltsstandards vorgesehen sind. Auf privaten Hofzufahrten (Grundstücke der Hofparzelle) ist der Grundeigentümer für Unterhalt und Betrieb zuständig

- Bei Erschliessungswegen EW, "Zufahrt zu besonderen Anlange / Hofzufahrten" ist der Ausbaustandard auf die Befahrung von Landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgerichtet. Es wird i.d.R. ein Winterdienst durchgeführt, insbesondere bei den Hof-zufahrten. Für die Zufahrt zu den besonderen Anlagen ist nur nach Bedarf ein Winterdienst vorgesehen. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall.
- Bei Landwirtschaftswegen / Forstwegen ist der Ausbaustandard auf die Erhaltung des Weges ausgerichtet. Ein Ausbau des Strassenkörpers und eine Verbreiterung ist nicht vorgesehen. Es wird i.d.R. kein Winterdienst durchgeführt. Der Landwirtschaftsweg / Forstweg hat die Funktion einer ungeordneten Erschliessung, die nicht der regelmässigen Befahrung von Schwerstfahrzeugen dient.

Die vorgängig aufgeführten Beschreibungen der Strassenklassierung im Landschaftsgebiet können später in das Strassenreglement oder das Flurreglement einfliessen z.B. als Bestimmungsinhalt zum Unterhalt und Winterdienst sowie im Anhang betreffend Ausbaustandard (max. Breite, Funktion etc.).

## **8 Berücksichtigung übergeordneter Planungsvorgaben der Siedlungsentwicklung**

Im Rahmen der Revision der Siedlungsplanung sind neben den übergeordneten kantonalen und kommunalen Planungsgrundlagen gemäss Kapitel 3 und 4 weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Planungsgrundsätze zu berücksichtigen. Diese werden im Folgenden kurz beschrieben und deren Berücksichtigung erläutert.

### **8.1 Planungspflicht der Gemeinde**

Gemäss Art. 2 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind die Gemeinden für die raumwirksamen Aufgaben in ihrem Gemeindegebiet zur Planung verpflichtet. Die Planungspflicht wird mit der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung durch die Gemeinde Oberdorf für das Siedlungsgebiet wahrgenommen.

### **8.2 Raumplanerische Grundsätze des Bundes**

In Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) definiert der Bund die raumplanerischen Grundsätze. Mit der revidierten Siedlungsplanung werden folgende übergeordnete Zielsetzungen der Raumplanung berücksichtigt:

- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes
- Schaffung von Möglichkeiten zur Verdichtung des Siedlungsgebiets
- Schaffung von Voraussetzungen zur Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung
- zweckmässige Zuordnung der Wohn- und Arbeitsgebiete sowie der öffentlichen Werke und Anlagen
- Förderung von Grünflächen und Bäumen im Siedlungsgebiet.

### **8.3 Planbeständigkeit**

Im Zusammenhang mit Art. 15 Abs. 1 RPG (Bund), wonach die Dimensionierung der Bauzonen hinsichtlich des Bedarfes innert der nächsten 15 Jahre auszurichten ist, steht auch die Fragestellung nach der Planbeständigkeit. Der Planbeständigkeit wird aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts bei Änderungen von nutzungsplanerischen Festlegungen einen hohen Stellenwert beigemessen.

Normalerweise erfolgt die Überarbeitung von Nutzungsplänen mit einer Periodizität von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1 RPG). Vorzeitige Änderungen von Nutzungsplänen sind gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nur möglich, wenn sich die Verhältnisse in rechtlicher oder tatsächlicher Natur erheblich geändert haben. Mit diesen Bestimmungen wird gewährleistet, dass Nutzungspläne eine gewisse Beständigkeit haben und so die vom Gesetzgeber zugeordnete Funktion der langfristigen Planung eingehalten wird.

Als Grundregel gilt: Je neuer ein Plan, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen. Dieser Grundsatz wurde auch mit verschiedenen Bundesgerichtsentscheiden bestätigt.

Wie im Kapitel 4.1 beschrieben, wurde das Zonenreglement Siedlung zuletzt im Jahr 2003 und der Zonenplan Siedlung zuletzt im Jahr 2006 revidiert. Entsprechend hat die letzte Überarbeitung der Zonenvorschriften Siedlung vor rund 18 bzw. vor 15 Jahren stattgefunden. Somit ist diesbezüglich die Frage nach der Planbeständigkeit und der damit verbundenen Rechtssicherheit hinfällig. Die Teilzonenvorschriften Ortskern wurden im Jahr 2012 vom Regierungsrat genehmigt. Entsprechend liegt hier die letzte Revision rund 10 Jahre zurück, bis zur Genehmigung werden es rund 12 Jahre sein. Mit vorliegender Revision der Siedlungsplanung hat die Gemeinde Oberdorf zum ersten Mal eine räumliche Entwicklungsstrategie aufgrund der Anpassung des Raumplanungsgesetzes im Jahre 2013 erarbeitet. Seither gilt der Grundsatz, dass die Entwicklung im Bestand erfolgen soll, wodurch die Gemeinden zur Innentwicklung aufgefordert sind. Mit der Entwicklungsstrategie wurden entsprechend die Innentwicklungspotentiale in einer Gesamtbetrachtung über das gesamte Siedlungsgebiet eruiert.

Nun gilt es diese Strategie mit der Revision der Siedlungsplanung umzusetzen. Da der Ortskern hierbei eine zentrale Rolle spielt, sollen auch die Teilzonenvorschriften Ortskern bereits mit der vorliegenden Revision überarbeitet bzw. aufgelöst und in die Zonenvorschriften Siedlung integriert werden. Dadurch erhält die Gemeinde Oberdorf nutzungsplanerische Vorschriften für das gesamte Siedlungsgebiet, welche in einem Planungswerk zusammengefasst sind.

#### **8.4 Dimensionierung der Bauzonen**

Gestützt auf Art. 15 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist die Dimensionierung der Bauzonen auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre auszurichten. Für die Beurteilung, ob die Grösse der bestehenden Bauzonen für die kommenden 15 Jahre ausreichend, zu klein oder zu gross sind, kommt die Auslastung der WMZ (Wohn-, Misch-, Zentrumszonen) zur Anwendung. Die WMZ-Auslastung wurde vom Kanton, gestützt auf eine einheitliche, vom Bund entwickelte Berechnungsweise, für alle Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft berechnet (siehe auch Kapitel 3.2.2). Mit dieser Berechnung wird die Auslastung der Bauzonen bis zum Jahr 2034 unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Bauzonenflächenbeanspruchung pro Person sowie dem erwarteten Bevölkerungswachstum berechnet. Bei einer Auslastung der WMZ von 100% entspricht die Kapazität der vorhandenen Bauzonen exakt der erwarteten Bevölkerungszahl in 15 Jahren. Beträgt die Auslastung weniger als 100% ist hingegen darauf zu schliessen, dass die Bauzonen überdimensioniert sind. Beträgt die Auslastung mehr als 100%, so ist davon auszugehen, dass die heutigen Bauzonen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung nicht ausreichend sind. Wie unter Kapitel 3.2.2 ausgeführt, beträgt die WMZ-Auslastung im Jahre 2034 in der Gemeinde Oberdorf 91.9%. Folglich sind die bestehenden Bauzonen grundsätzlich für die kommenden 15 Jahre genügend gross dimensioniert. Eine Erweiterung ist nicht notwendig.

### 8.4.1 Umzonungen zu WMZ

Für eine Umzonung von bestehenden Bauzonen zu Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist gemäss kantonalem Richtplan eine Auslastung der WMZ > 95% notwendig. Diese Vorgabe ist aktuell für die Gemeinde Oberdorf nicht erfüllt (siehe Kapitel 3.2.2). In begründeten Ausnahmen, insbesondere bei guter ÖV-Erschliessungsgüte, zentraler Lage oder bei gesicherter zügiger Realisierung der neuen Nutzung, kann der Regierungsrat jedoch Umzonungen auch in Gemeinden mit tieferer Auslastung genehmigen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision der Siedlungsplanung sind entsprechend folgende Umzonungen vorgesehen bzw. wird die Fläche an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen durch die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Massnahmen verändert. In drei Fällen, in denen eine Umzonung vorgesehen ist, handelt es sich um eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen, welche in eine Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftszone umgezont wird. Weiter wird ein Teilbereich der Gewerbezone am Zinsmattweg der W2-Zone zugewiesen. Zudem sollen die Gewerbebezonen entlang der Hauptstrasse im nördlichen Siedlungsgebiet neu Teil der Zentrumszone Z sein.

Parzelle Nr.	Erläuterung	Fläche (m <sup>2</sup> )
1400	Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Schule" in die Wohnzone W3	+ 1'543
115	Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Werkhof" in die Wohn- und Geschäftszone WG3	+ 2'949
725	Umzonung eines kleinen Abschnitts der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Verwaltung, Schule, Sport" in die Wohnzone W3.	+ 114 (Arrondierungsfläche)
290, 1036	Umzonung der Gewerbebezonen G2a und G3 in die Zentrumszone Z.	+ 5'404
273	Umzonung der Gewerbezone G2a in Kernzone (Erschliessung Parz. 274)	+ 27 (Arrondierungsfläche)
128	Umzonung der Gewerbezone G2 in die Wohnzone W2.	+ 433 (Arrondierungsfläche)
<b>Summe</b>		<b>+ 10'470</b>

#### 8.4.2 Parzelle Nr. 1400 (Umzonung öW+A in W3-Zone)

Auf Parzelle Nr. 1400 befindet sich ein Kindergarten und eine Garage, die im Jahr 1974 erstellt worden sind. Die Bauten sind also bereits rund 50 Jahre alt und daher auch sanierungsbedürftig. Das Gebäude wird heute nicht mehr als Kindergartenstandort verwendet. Die Kindergärten befinden sich an der Schulstrasse 12 und 14, am gleichen Standort wie die Primarschule. Damit kann der Bedarf an Räumlichkeiten für den Schulbetrieb gedeckt werden. Mit der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Schule, Sport, Mehrzweckgebäude" und "Schule" auf den Parzellen Nrn. 112 und 1421 verfügt die Gemeinde über ausreichend Kapazitäten bzw. öffentliche Flächen, um ihre öffentlichen Aufgaben im Bereich der Bildung erfüllen zu können. Für eine Schulanlage oder ein Kindergarten auf Parzelle Nr. 1400 ist kein Bedarf mehr vorhanden. Der Verbleib der Parzelle Nr. 1400 in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Schule" ist daher nicht mehr zweckdienlich. Im Gegenteil, es würde eine sinnvolle und effiziente Nutzung des Baulands verhindert werden.

Um eine sinnvolle Bebauung der Parzelle ermöglichen zu können, bestehen zwei Möglichkeiten. Einerseits könnte die Parzelle in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen verbleiben und deren Zweckbestimmung geändert werden. Mit den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 13, 112, 317, 318, 725, 1283, 1421 und 2120 verfügt die Gemeinde Oberdorf allerdings bereits über rund 44'345 m<sup>2</sup> Fläche, um ihre öffentlichen Aufgaben wahrnehmen zu können.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass diese Flächen ausreichend sind. Entsprechend besteht kein Bedarf an zusätzlichen Gebieten für öffentliche Aufgaben. Ein Verbleib in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist daher nicht zweckdienlich. Ansonsten würde die Fläche brach liegen, was nicht im Sinne einer effizienten Nutzung von bestehendem Bauland ist.



Abbildung 26: Umzonung der Parzelle Nr. 1440 in die Wohnzone W3.

Andererseits könnte die Parzelle umgezont werden. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie ist die Parzelle den Umnutzungsgebieten / Entwicklungsgebieten zugeordnet. In der Strategie wird dazu festgehalten: "Nicht mehr benötigte öW+A-Flächen sind in Beachtung der umgebenden Strukturen einer neuen Nutzung zuzuführen." Die Parzelle befindet sich mitten in der Wohnzone. Im Sinne einer logischen Weiterführung wird die Parzelle, wie die restlichen Parzellen im Geviert, der Wohnzone W3 zugewiesen.

#### 8.4.3 Parzelle Nr. 115 (Umzonung öW+A in WG3-Zone)

Auf Parzelle Nr. 115 befindet sich eine Baute mit Baujahr 1840. Es handelt sich hierbei um den alten Werkhof. Der neue Werkhof befindet sich am Weidentalweg 30, erstellt im Jahr 1995. Dieser bietet genügend Platz, um die öffentlichen Aufgaben eines Werkhofs wahrnehmen zu können. Entsprechend besteht heute kein Bedarf mehr, die Baute auf Parzelle Nr. 115 als Werkhof nutzen zu können. Daher ist auch die bisherige Zuweisung zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Werkhof" nicht mehr zweckdienlich. Im Gegenteil, es würde eine sinnvolle und effiziente Nutzung des Baulands an zentraler Lage verhindern. Ansonsten würde die Fläche brach liegen, was den Grundsätzen der Raumplanung widerspricht.



Abbildung 27: Umzonung der Parzelle Nr. 115 in die Wohn- und Geschäftszone WG3.

Um auch hier eine sinnvolle Bebauung der Parzelle ermöglichen zu können, besteht auch hier die Möglichkeit der Belassung in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit neuer Zweckbestimmung oder der Umzonung. Wie bereits ausgeführt, verfügt die Gemeinde Oberdorf auch ohne die Parzelle Nr. 115 über ausreichend Flächen, um ihre öffentlichen Aufgaben wahrnehmen zu können. Daher ist auch hier eine Beibehaltung in der öW+A-Zone nicht zweckdienlich. In der räumlichen Entwicklungsstrategie ist die Parzelle sowohl den Umnutzungsgebieten / Entwicklungsgebieten wie auch den Inneren Verdichtungsgebieten zugewiesen. Entsprechend soll auch hier die nicht mehr benötigte öW+A-Fläche in Beachtung der umgebenden Strukturen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Parzellen südlich entlang der Eimattstrasse sind Teil der Wohn- und Geschäftszone WG3. Eine Zuweisung der Parzelle Nr. 115 ebenfalls zur WG3-Zone entspricht dieser Vorgabe.

#### 8.4.4 Parzelle Nr. 725 (Umzonung öW+A-Zone in W3-Zone)

Der nördlichste Teil der Parzelle Nr. 725 (Restfläche) ist durch einen Fussweg vom restlichen Teil der Parzelle abgeschnitten. Dadurch besteht hinsichtlich der Nutzung kein Zusammenhang zur restlichen Fläche. Sie wird bereits heute als privater Garten genutzt. Ein Verbleib in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist daher nicht zweckdienlich. Die kleine Fläche soll daher der Wohnzone W3 zugewiesen werden.



Abbildung 28: Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 725 in die Wohnzone W3 (rot umrandet).

#### 8.4.5 Parzellen Nrn. 290, 1036 (Umzonung Gewerbezone in Zentrumszone) und Nr. 273 (Umzonung Gewerbezone in Kernzone)

Die Parzellen Nrn. 290 und 1036 entlang der Hauptstrasse bzw. der Hauptverkehrsachse gehören gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie zu den Gebieten mit Entwicklungspotential. Diese Areale an zentralen Lagen sind prädestiniert für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung und sind demzufolge von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung von Orts- und Quartierzentren. Entsprechend wurde unter diesem Aspekt die bisherige Zonenzuweisung überprüft. Bisher war das Areal der Gewerbezone zugewiesen. Da diese allerdings eine Wohnnutzung ausschliessen, ist diese Zuordnung nicht mehr zweckdienlich.

Die Areale südlich und östlich werden auch künftig in der Kernzone verbleiben. Eine Ausweitung der Kernzone gegen Westen ist auf die Parzelle Nrn. 290 und 1036 jedoch nicht sinnvoll, da Kernzonen architektonisch und städtebaulich wertvolle Stadt- und Ortskerne umfassen, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert werden sollen. Auf dem Areal befinden sich jedoch Gewerbebauten, die nicht erhaltenswert sind. Zudem weist das Areal keine weiteren Merkmale einer Kernzone auf. Die Zuweisung zu einer Wohn- / Geschäftszone wäre grundsätzlich denkbar. Jedoch wird mit dieser Zuweisung der angestrebten Entwicklung eines Orts- bzw. Quartierzentrums zu wenig Beachtung geschenkt. Daher soll das Areal künftig Teil der Zentrumszone sein. Diese umfasst Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe. Dadurch kann die angestrebte Entwicklung ermöglicht werden, wobei die Ansiedelung von gewerblichen Nutzungen weiterhin auch möglich ist. Entsprechend wird die Fläche für gewerbliche Nutzungen (zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe) im Grundsatz erhalten. Für die Gemeinde ergibt sich allerdings auch die notwendige Flexibilität um auf die Nachfrage nach Wohn- oder Arbeitsplatzflächen reagieren zu können.

Die Parzelle 273 wird neu der Kernzone zugeschlagen, da sie die Kernzonen-Parzelle 274 erschliesst.



Abbildung 29: Umzonung der Parzellen Nrn. 273, 290, 1036 in die Zentrumszone.

#### 8.4.6 Parzellen Nrn. 128 (Umzonung Gewerbezone in Wohnzone)

Parzelle Nr. 128 ist durch einen Fussweg vom restlichen Teil der Gewerbezone abgeschnitten. Dadurch besteht hinsichtlich der Nutzung kein Zusammenhang zur restlichen Gewerbebezonenfläche. Sie wird bereits heute als privater Garten mit Schwimmbad genutzt. Ein Verbleib in der Gewerbezone ist daher nicht zweckdienlich. Die kleine Fläche soll neu der Wohnzone W3 zugewiesen werden.



Abbildung 30: Umzonung der Parzelle Nr. 128 in die Wohnzone W3.

#### 8.4.7 WMZ-Bilanzierung aufgrund Umzonungsmassnahmen

Nicht Gegenstand bei der WMZ-Bilanzierung sind Umzonungsmassnahmen von bestehenden WMZ-Zonen. In der Bilanz ergibt sich daher im Rahmen der vorliegenden Revision eine Zunahme von 10'470 m<sup>2</sup> WMZ-Flächen. Dies entspricht einer Zunahme von knapp 2.2% gegenüber der bisherigen Gesamtfläche an WMZ gemäss der Berechnung des Kantons. Dadurch verändert sich die Auslastung der WMZ gemäss Methode nach "Technische Rechtlinien Bauzonen des Bundes" von 2014. Sie bleibt jedoch mit 90.7% im Jahr 2034 über der Schwelle von 90%, aufgrund der eine Überprüfung der Bauzonen notwendig würde.

Die Berechnung der neuen WMZ-Auslastung kann Anhang 4 entnommen werden. Durch die Umzonungen steigt die bebaubare Fläche der Wohn- und Zentrumszonen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Anzahl Einwohner in den vorliegenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen unverändert bleibt, da die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, welche umgezont werden, unbewohnt sind. Hingegen nimmt die Anzahl der Beschäftigten in der Zentrumszone durch die Umzonung der Gewerbezone um rund 20 Vollzeitäquivalente zu.

Gemäss kantonalem Richtplan, Objektblatt S 1.2 Bauzonen ist den Planungsgrundsätzen zu entnehmen, dass neu geschaffene WMZ dicht überbaut werden sollen und eine bauliche Dichte mit einer Ausnutzungszifferäquivalents von mind. 0.8 aufweisen muss. Die Umzonungsgebiete werden neu der Zentrumszone (ÜZ 35 %, 3 Geschosse möglich) bzw. den 3-geschossigen Wohnzonen, Wohn-/Geschäftszonen (ÜZ 28%) zugewiesen, die an zentraler Lage und Tallagen liegen und die die geforderte Ausnutzungszifferäquivalents einhalten.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Umzonungsmassnahmen gerechtfertigt und sinnvoll sind. Insbesondere die Umwidmung der Gewerbezone und die Aufwertung dieses Gebiets an der Hauptstrasse ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Seit langem stehen Bauten leer (z.B. ehem. Schmutz-Sport), bei denen sich keine in der Kernzone konforme Nachfolgenutzung eingestellt hat bzw. lediglich eine Zwischennutzung besteht. Der Rückgang der gewerblichen Nutzung ist ein bekannter Zustand im Waldenburgerthal. Die Gemeinde möchte hier entgegenwirken und attraktive Mischzonen anbieten.

## **8.5 Koordinationspflicht gemäss Art. 2 Abs. 1 RPG**

Im Rahmen der Revisionsbearbeitung wurden die Nutzungs- und Erschliessungsplanungen der Nachbargemeinden konsultiert. Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden alle Nachbargemeinden über die Revision der Siedlungsplanung der Gemeinde Oberdorf orientiert und zur Mitwirkung eingeladen. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung durchgeführt.

# **9 Koordinationsbedarf**

## **9.1 Erneuerung Waldenburgerbahn**

Im Rahmen der Erneuerung der Waldenburgerbahn ergeben sich in gewissen Bereichen einige Planungsunsicherheiten und Absprachebedarf mit den Nachbargemeinden. Dazu gehört beispielsweise die Linienführung und Anschlüsse an die geplante Änderung des Radweges zwischen der Gemeinde Oberdorf und Niederdorf. Davon betroffen ist insbesondere das Landschaftsgebiet der Gemeinde Oberdorf, wobei die Abstimmung des Wegnetzes einen direkten Einfluss auf die Erreichbarkeit des Dorfes zu Fuss oder mit dem Fahrrad hat. Entsprechend sind diese Änderungen von Fuss- und Wanderwegen im Strassennetzplan des Siedlungs- und Landschaftsgebietes gemäss dem Projekt der BLT aufeinander abzustimmen.

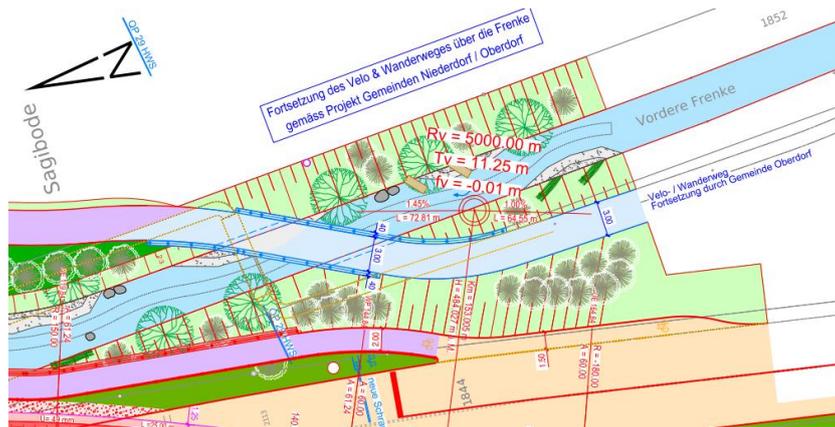


Abbildung 31: Geplante Änderungen am Velo und Wanderweg zwischen Niederdorf und Oberdorf. Plan-Ausschnitt "Erneuerung Waldenburgerbahn" (BLT, Stand: 12. April 2014)

Es ist eine Anfrage beim Amt für Raumplanung eingereicht worden, die in Zusammenhang mit der Weiterführung der Velo-Wanderwegverbindung auf dem bestehenden Mergelweg steht. Dabei ist die Thematik der vorhandenen Randbedingungen (Gewässerraum, Grundwasserschutzzone, Naturschutzzone etc.) im Speziellen zu nennen. Zurzeit kann ein Ausbau aufgrund der heute rechtskräftigen Grundwasserschutzzone nicht weiterverfolgt werden.

Weiter ist auch die Bau- und Strassenlinienplanung der Gemeinde Oberdorf, als auch der Umgang mit einigen vom Projekt tangierten Naturwerten (insbesondere Einzelbäume und Brunnen gemäss Abbildung 10) u.a. aufgrund des Erneuerungsprojekts der Waldenburgerbahn in bestimmten Bereichen noch ungewiss. Zusammen mit dem WB-Neubauprojekt sind Aufwertungsmassnahmen geplant und in Absprache mit der Gemeinde umgesetzt worden (z.B. Ueli Schad-Platz etc.)

## 9.2 QP Zinsmattweg

Mit der Definition des Gewässerraums für den Weigistbach wird u.a. die Quartierplanung "Zinsmattweg" tangiert. Die Quartierplanung stammt aus dem Jahr 1992 (RRB Nr. 1912 vom 9. Juni 1992). Die Quartierplanung sieht eine Verlegung des Weigistbachs vor, wobei in den QP-Vorschriften explizit festgehalten ist, dass mit der Überbauung erst begonnen werden darf, wenn der Weigistbach verlegt ist. Bis dato wurde die Quartierplanung nicht umgesetzt und auch keine Verlegung der Gerinnesohle geplant. Der damals vorgesehene Baubereich würde über das aktuelle Gerinne des Bachs hinausragen. Demnach ergeben sich offensichtliche Konflikte zwischen den vorgesehenen Quartierplaninhalten und der Gewässerraumplanung. Der Quartierplan ist in dieser Form heute nicht mehr realisierbar, da er u.a. der Gewässerschutzgesetzgebung widerspricht. Eine Anpassung des Quartierplanes ist notwendig.

---

## 10 Planungsverfahren im Detail

### 10.1 Entwurfsbearbeitung

Die Bau- und Planungskommission (BPK) erarbeitete die Revision der Siedlungsplanung unter fachlicher Begleitung des Raumplanungsbüros Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG in verschiedenen Sitzungen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sind verschiedene Abklärungen vorgenommen worden. So sind kant. Fachstellen (z.B. bezüglich Lärmfragen, IVHB, Naturgefahren) angefragt worden und es haben Gespräche mit den Grundeigentümerschaften stattgefunden. Weiter wurden bautechnische Fragen erörtert und durch Belege nachvollzogen.

Das Resultat wurde anschliessend dem Gemeinderat vorgelegt, welcher die Inhalte beriet und sie erstmalig für die weiteren Planungsschritte (kant. Vorprüfung) am 29. März 2021 verabschiedete.

### 10.2 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsunterlagen zum Zonenplan und Zonenreglement wurden dem Kanton am 30. April 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung (zusammengefasste Stellungnahme der kantonalen Fachstellen) wurde der Gemeinde mit Vorprüfungsbericht vom 28. Oktober 2021 zugestellt.

Dabei sind einige zwingende Vorgaben formuliert worden, die die Gemeinde zu bereinigen hatte. Die Bau- und Planungskommission hat diese berücksichtigt bzw. sich für weitere Abklärungen und Fragestellungen an den Kanton gewendet. Zu nennen ist hier insbesondere der Umgang mit den Naturgefahren (siehe Kapitel 3.10) und die Auslegung der IVHB im Zonenreglement. Zur Auslegung der IVHB-Bestimmungen und weiteren Fragen betreffend der Resultate der kantonalen Vorprüfung hat die Gemeinde am 21. Dezember 2021 einen Fragekatalog zusammengestellt und diesen beim Amt für Raumplanung eingereicht. Am 21. April 2022 ist die Rückmeldung eingetroffen, wodurch ein Grossteil der Fragen beantwortet werden konnten.

Die Planungsunterlagen zum Strassennetzplan und zur Waldbaulinienplanung wurden dem Kanton am 5. September 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung (zusammengefasste Stellungnahme der kantonalen Fachstellen) wurde der Gemeinde mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2022 zugestellt. Dabei sind einige zwingende Vorgaben formuliert worden, die die Gemeinde zu bereinigen hatte. Unter anderem waren Zuweisungen zu Strassen-Kategorien zu überprüfen, Fusswegverbindungen zu bereinigen, das Thema Radwegverbindung nach Niederdorf anzugehen etc.

Im Rahmen der Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung werden die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung behandelt und deren Umsetzung in die Zonenvorschriften in Reihenfolge der Vorprüfungspunkte kommentiert.

Mit Stand 13. Juni 2022 wurden die Planungsinstrumente Zonenplan / Zonenreglement Siedlung bereinigt und Zusammen mit dem Strassennetzplan Siedlung / Landschaft und der Waldbaulinienplanung ISOS dem Gemeinderat zur Beurteilung und Freigabe für das Mitwirkungsverfahren vorgelegt.

### 10.3 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat Oberdorf für die vorliegende Planung ein Mitwirkungsverfahren durch (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1** Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 32 vom 11. August 2022 Oberbaselbieter Zeitung: Nr. 32 vom 11. August 2022 Homepage der Gemeinde Oberdorf
Mitwirkungsfrist	15. August 2022 – 19. September 2022
Mitwirkungseingaben	15 Mitwirkungseingaben innerhalb der Mitwirkungsfrist
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat	Zusammen mit der EGV-Vorlage Gesamtrevision
Publikation Mitwirkungsbericht	Zusammen mit der Einladung zur EGV vom 27. Juni 2023

Soweit auf die Mitwirkungseingaben eingegangen werden konnte, sind diese in die Planung eingeflossen. Weitere Themen, die erst im Verlauf des Planungsprozesses im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren aufgetaucht sind oder sich aus den Eingaben ergeben haben, wurden im Mitwirkungsbericht erläutert (z. B. Bestimmungen zu Naturgefahren und Baugesuchsprüfung, Anpassung Strassennetzplanung, Umgang mit ISOS /BIB).

Diverse Mitwirkungspunkte haben zu Gesprächen mit einem ortsansässigen Architekten geführt, wo der Gemeinde anhand von Beispielen aufgezeigt wurde, wo aus der Praxis noch Verbesserungspotential liegt. Ebenso hat das Thema Umsetzung ISOS / BIB, das die Gemeinde auch noch nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren beschäftigt hat, zu Gesprächen mit der kant. Denkmalpflege und betroffenen Grundeigentümerschaften geführt.

Die Anliegen / Fragestellungen der Mitwirkungseingaben und weitere daraus abgeleitete Themen wurden im Mitwirkungsbericht behandelt. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht im Rahmen der Behandlung der EGV-Vorlage verabschiedet. Der Mitwirkungsbericht wird mit der Einladung zur Gemeindeversammlung publiziert und der Bevölkerung zur Kenntnisnahme unterbreitet. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

## 10.4 Beschlussfassung

Der Gemeinderat hat am 16. Mai 2023 die Revision zur Siedlungsplanung, konkret den Zonenplan, das Zonenreglement, den Strassennetzplan Siedlung und Landschaft sowie den Plan zu den Waldbaulinien Bereich ISOS-Gebiet zur Beschlussfassung durch die Einwohnergemeinde freigegeben.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 27. Juni 2023 den genannten Planungsunterlagen zugestimmt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

## 10.5 Auflage

*Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

## 11 Genehmigungsantrag

*Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

## 12 Fazit

Mit der Revision der Siedlungsplanung erhält die Gemeinde angepasste Planungsinstrumente, die auf die Bedürfnisse der Einwohner eingehen, die die übergeordneten Rahmenbedingungen (Siedlungsentwicklung, Umwelt, Erschliessung etc.) berücksichtigen und die den Vollzug klar regeln.

Der Gemeinderat Oberdorf ist überzeugt mit der Revision Siedlungsplanung anwendbare Voraussetzungen für die weitere Bautätigkeit und Siedlungsentwicklung geschaffen zu haben.

Oberdorf, im Mai 2023

Der Gemeinderat Oberdorf

Fachliche Beratung und Erstellung des Planungsberichtes

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

## Anhang 1 Abklärungen beim ARP resp. BIT zu Verständnis- und Anwendungsfragen bzgl. IVHB

### Anfragen kant. Fachstelle bezüglich IVHB in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)

Im Rahmen der Gesamt-Revision der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Oberdorf sind wir bei der Interpretation der RBV über folgende Bestimmungen zur IVHB gestolpert:

#### 1. zu §§ 53a, 53b und 53c IVHB Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Gemäss § 53a werden vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt, um die Fassadenlinie bzw. die projizierte Fassadenlinie (§§ 53b bzw. 53c) zu ermitteln. Uns ist diesbezüglich nicht klar, welche Dimensionen hierfür für die vorspringenden und die rückspringenden Gebäudeteile gelten.

In der Skizze zu den Begriffen der IVHB ist im Anhang 2 S.7 als Definition der Fassadenflucht für vorspringende Gebäudeteile (z.B. ein Balkon) 2 m angegeben, im Verordnungstext dazu sind jedoch keine entsprechenden Massangaben aufgeführt, weder in § 53a noch in § 53b.

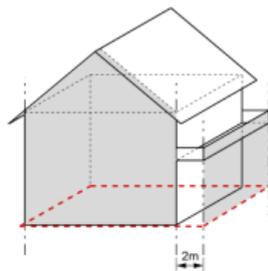
- a) Sind diese "2 m", die in der Skizze im Anhang 2 zu den §§ 53a und 53b IVHB angegebenen Masse dennoch verbindlich, auch wenn diese im Verordnungstext an keiner Stelle erwähnt wird?

Die in der Verordnung aufgeführten Bestimmungen in Zusammenhang mit den Skizzen in Anhang 2 zur IVHB interpretieren wir folgendermassen:

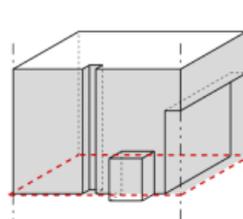
- b) **Balkone** ab 2 m Tiefe sind keine vorspringenden Gebäudeteile und werden bei der Definition der Fassadenlinie berücksichtigt (gem. nachfolgender Abbildung ganz links).
- c) Hingegen Balkone, deren Tiefe < 2 m sind, gelten lediglich als vorspringende Gebäudeteile und werden entsprechend bei der Definition der Fassadenlinie nicht berücksichtigt (gem. § 53 c). Dies unabhängig ihrer Länge?
- d) Und **Dachvorsprünge** werden generell nie bei der Definition der Fassadenlinie berücksichtigt. Auch wenn der Dachvorsprung massiv über die Fassadenlinie herausragt, also auch wenn die Auskragungsbreite > 2 m beträgt.

Sind unsere obenstehende Auslegungen korrekt so?

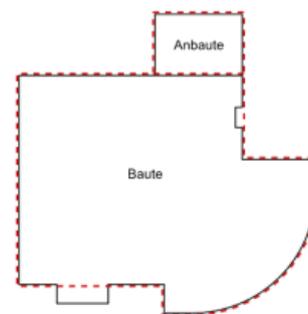
Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Zu §§ 53a und 53b IVHB: Fassadenflucht und Fassadenlinie



projizierte Fassadenlinie



Zu § 53c IVHB: Projizierte Fassadenlinie

## 2. Zu § 47 IVHB Berechnung der Überbauungsziffer in Zusammenhang mit § 57 IVHB Klein- und Anbauten

In §57 IVHB Absätze 1 und 2 ist festgehalten, dass die zulässigen Masse für Klein- und Anbauten nicht überschritten werden dürfen. Das entsprechende zulässige Mass (a; gem. untenstehender Skizze) wurde kantonal nicht definiert. Demensprechend ist dies unseres Erachtens Sache der Gemeinde:

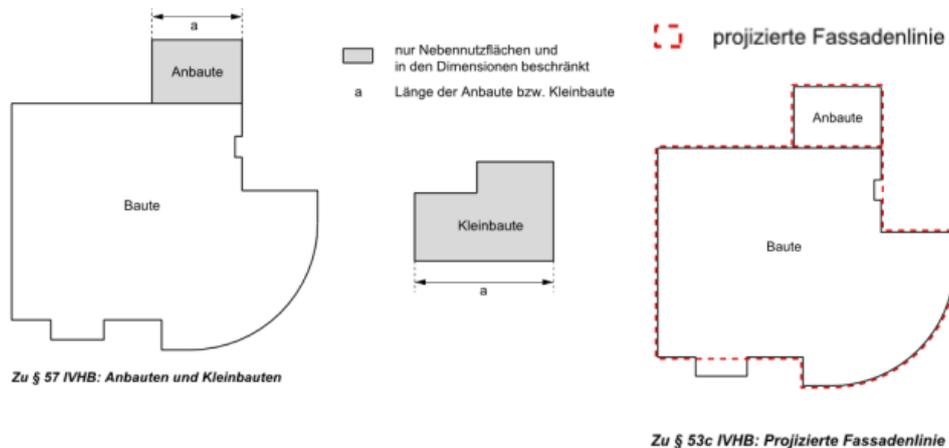
- a) Wir gehen davon aus, dass neben der Länge für Klein- bzw. Anbauten weitere Dimensionen, wie die Breite, die maximale Grundfläche, die Höhe, das Grössenverhältnis im Vergleich zur Hauptbaute etc. beschränkt werden müssen und dass dies von der Gemeinde im Rahmen der Definition der Zonenvorschriften vorgenommen werden muss.

Ausserdem sind wir der Auffassung, dass für die Klein- und Anbauten eine separate Nutzungsziffer (Überbauungsziffer) zu definieren ist, die nicht im Zusammenhang mit der Überbauungsziffer gem. § 47 IVHB steht:

- b) Aus der Skizze zu § 53c IVHB (projizierte Fassadenlinie) schliessen wir, dass die anrechenbare Gebäudefläche zur Berechnung einer Überbauungsziffer für die Hauptbauten und die Nebennutzflächen separat vorgenommen werden kann (Anbaute und Hauptbaute sind in der Skizze zwei aneinandergrenzende Teilflächen (rot umrandet), die durch die projizierte Fassadenlinie voneinander getrennt sind).

Dies zum einen vor dem Hintergrund, dass die Klein- und Anbauten nur Nebennutzflächen enthalten dürfen und dementsprechend bei der Definition von Nutzungsziffern gesondert zu behandeln sind gegenüber den Hauptbauten. Und zum anderen soll damit verhindert werden, dass die komplette Überbauungsziffer gem. § 47 IVHB in Form einer Hauptbaute ausgeschöpft werden kann.

Können diese obig genannten Auslegungen (2. a) + 2. b)) in diesem Sinne für die Zonenvorschriften Siedlung angewendet werden?



## RE: Gesamtrevision Siedlungsplanung Oberdorf: Fragen zur IVHB und Oberflächenabfluss



Scheynen, Marielle BUD &lt;marielle.scheynen@bl.ch&gt;

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten



An Denise Binggeli

Mi. 05.08.2020 15:46

Cc Edith Binggeli-Strub; Guentert, Andreas BUD; Weber, Stefan BUD; Burkolter, Raphael BUD; Pfister, Philippe BUD; Wehren, Thomas BUD

Sie haben am 13.08.2020 11:17 auf diese Nachricht geantwortet.

Sehr geehrte Frau Binggeli

Wir können Ihnen namens der BUD (ARP und BIT) folgende Stellungnahme abgeben:

Zu Ziffer 1a-d): Die 2.0 m sind ein Beispielmass für zonenrechtliche Bestimmungen wie zB die Gebäudelänge. Die Gemeinden können somit auch andere zonenrechtlich relevante Masse als die beispielhaften 2.0 m definieren.  
Es bleibt aber zwingend zu beachten, dass bezüglich der Grenzabstände die Grenzabstände in § 52 und § 53 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998, SGS 400.11 massgebend sind, welche auf kantonaler Stufe abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden haben keine Kompetenzen zum Erlass zusätzlicher, eigener Abstandsregelungen - vorbehältlich der in § 97 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, SGS 400 vorgegebenen planerischen Möglichkeiten wie die Festlegung von Baulinien oder der im Rahmen der Zonenplanung ausgeschiedenen Gebäudegrundrisse oder Baufelder.

Zu Ziffer 2a): Ja

Zu Ziffer 2b): Ja

Bei allfälligen weiteren Frage zur Thematik stehen wir Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
lic.iur. Marielle Scheynen

**Kanton Basel-Landschaft**  
**Bau- und Umweltschutzdirektion**  
**Bauinspektorat**  
**Recht und Vollzug**

Rheinstrasse 29  
4410 LiestalT 061 552 55 69  
[marielle.scheynen@bl.ch](mailto:marielle.scheynen@bl.ch)  
[www.bl.ch](http://www.bl.ch)[Kanton Basel-Landschaft auf Facebook](#)

## Anhang 2 Aktennotiz zur Besprechung zum Thema Gewässerraum mit ARP und TBA



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG | Unterdorfstrasse 38 | Postfach | 4415 Lausen | 061 926 84 30 | www.stierli-ruggli.ch

### Fragekatalog für die Gewässerraumplanung in Oberdorf BL

**Sitzungstermin: Montag, 31. August 2020, 15.30 Uhr, Gemeindeverwaltung Oberdorf (Dorfmatstr. 6)**

Besprechungsgrundlage (siehe Beilage):

- 1) Situationsplan (ohne NGK), Entwurf minimaler Gewässerraum vom 13. August 2020  
(Planinhalte: Grundnutzungszonen, min. Gewässerraum Vorschlag, prov. Gewässerraum, Gewässerbaulinien)
- 2) Situationsplan inkl. Naturgefahr Überschwemmung (roter Gefahrenbereich) (mit NGK)

Teilnehmer:

- Hannes Schweizer	Gemeinderat (GR) Oberdorf
- Reto Lehnen	Bauverwalter Gemeinde Oberdorf
- Laura Chavanne	ARP, Kantonsplanung, Bereich Landschaft und Gewässer
- Martin Altermatt	TBA, Bereich Wasserbau, Gewässerplanung
- Simon Käch, Denise Binggeli	Team S+R

#### Thematik Hochwasserschutz / Revitalisierungen

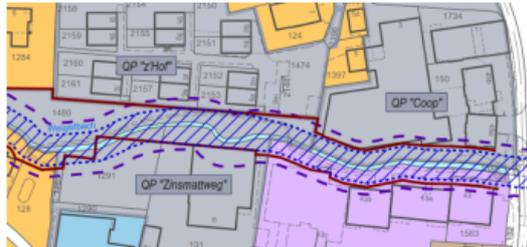
Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
Dicht überbaut / Kernzone (Reduktion auf Gewässerbaulinie)	Sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz auf diesem Abschnitt entlang Vorderer Frenke erfüllt?	Ja ausser Gebäude Nr. 3 an Bennwilerstrasse (Parz. Nr. 303) von rotem Gefahrenbereich umgeben.
	Sind bereits bauliche Hochwasserschutzmassnahmen bekannt?	Keine konkreten Vorhaben in nächster Zeit vorgesehen.
	<b>allg. zur Definition des dicht bebauten Gebietes</b>	50 % aller Gebäude über gesamte Kernzone betrachtet innerhalb minimalem bzw. reduziertem GWR: Entlang der Kernzone nachvollziehbar.
Generell	Ist die vorliegende Breite ausreichend für Hochwasserschutzmassnahmen?	Ja, auch beim Widenbächli ( <b>roter Gefahrenbereich</b> ).
	Ist die vorliegende Breite ausreichend für Revitalisierungsmassnahmen?	Sohlenrevitalisierungen bereits früher durchgeführt.

#### Thematik Sondernutzungsplanungen (QP-Verfahren)

Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
QP Zinsmattweg	Ausgangslage: - Ursprünglich Bachrevitalisierung vorgesehen - Min. GWR tangiert Baubereiche	Bachverlegungen heute kaum mehr vorstellbar.
	QP in dieser Version (mit prov. od. min. GWR) nicht realisierbar - Bachverlegung möglich ja / nein? - ja: künftige Raumsicherung für GWR - nein: Min. GWR gem. bestehender Situation, QP künftig überarbeiten (Grünzone / Naturschutzzone nördl. Bach beibehalten, Parz. Nr. 1480)	Korridor mit mind. 11 m (entsprechend Baulinien im östlichen Teil, an Parzellenflucht orientieren), QP nicht mehr möglich -> Kontaktaufnahme mit Besitzer / Arealentwickler.

Gemeinde Oberdorf, Zonenvorschriften Siedlung (ZVS)  
Definition Gewässerraum (GWR)



Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
QP z'Hof, QP Coop	<p>Mit diesem Verfahren festlegen, QP wird "mitmutiert" (Baubereiche etc. werden nicht tangiert / keine Konflikte)</p> 	<p>(nicht diskutiert)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- QP z'Hof: liegt nicht im GWR (GWR-Korridor auf Baulinie, entlang QP-Perimeter)</li> <li>- QP Coop: kein Konflikt mit Baubereichen, Mutation im Rahmen Gesamtrevision, im Plan erwähnen</li> <li>- Rückmeldung L. Chavanne (4.9.2020): Mutation bei beiden QP i.O. (Anmerkung DB: Wobei QP z'Hof aufgrund der Anpassungen nicht mehr vom min. GWR tangiert wird, gem. obiger Erläuterung bzw. Planausschnitt).</li> </ul>

Thematik Eindolungen

Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
Verzicht GWR	Sind alle Verzichte nachvollziehbar?	Ja, mit entsprechender Begründung.

Thematik Schnittstelle ZPL / ZPS

Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
Landschaft / Siedlung	<p>Ist der Kanton damit einverstanden, dass die Gemeinde im Bereich der Schnittstellen eine Festlegung macht?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grittbächli (gem. Situationsplan)</li> <li>- Weigistbach / Vordere Frenke (Perimeter-Anpassung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Grittbächli</u> an Kanton abgegeben (nur kurzer Abschnitt des öffentlichen Gewässers entlang SPZ), ggf. Koordinationsbedarf mit Niederdorf (in Bericht erwähnen).</li> <li>- <u>Weigistbach</u>: Perimeter-Anpassung, NSZ NEU innerhalb Siedlung als Grundnutzung mit GWR überlagert.</li> <li>- <u>Vordere Frenke</u>: i.O.</li> </ul>

Diverses: WB-Neubau, Inventare, USZ, Baulinien

Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
USZ / Baulinien (Nebengewässer: Weigistbach und Widenbächli)	<p>Übernahme d. zweckmässigen Bestimmungen zu USZ mit ergänzenden spezifischen Gewässerschutz-Bestimmungen (keine Umgebungsgestaltungspläne verlangt aber gewässerspezifische Vorgaben, extensive Nutzung (übergeordnet), standortgerechte Uferbestockung, etc.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Widenbächli</u>: flächengleich "abgelöst" durch GWR (bzw. abschnittsweise auf Baulinie erweitert, geringfügige Diff. von 0.5 m).</li> <li>- <u>Weigistbach</u>: minimaler GWR (11 m) beinhaltet USZ, Baulinien ca. 1.5 m weiter "ausen" (Auftrag an GR/Gemeinde bzw. BPK ob min. GWR oder auf Baulinie erweitern).</li> </ul>

Gemeinde Oberdorf, Zonenvorschriften Siedlung (ZVS)  
Definition Gewässerraum (GWR)



Stichwort	Fragestellung, Bemerkungen	Ergebnis / Resultat
Ornithologisches Wertgebiet	Zwischen Hauptstrasse und ISOS-Gebiet: (Revitalisierung auf diesem Abschnitt schwierig / Platzverhältnisse nicht gegeben) Massnahmen-Vorschlag Inventar: <b>Dichte</b> standortgerechte Uferbestockung, hartverbaute Uferpartien nach Möglichkeit renaturieren (gewässerspezifischen Vorgaben für diesen Abschnitt)	- angesprochen / diskutiert (Koordination Kanton und BLT, Ersatzmassnahmen aufgrund Auskragung für Haltestelle). - Ökologischer Ausgleich / Ersatz / Revitalisierung durch BLT für diese bauliche Massnahmen in / über der Gewässerfläche innerhalb des Gemeindegebietes jedoch nicht vorgesehen.
WB-Projekt (Neubau)	- Koordinationsbedarf (Ersatzmassnahmen für Eingriffe; Revitalisierung) - Ggf. Unverständnis aus Bevölkerung (Ausnahme für BLT, nicht aber für Private)	- Überwiegendes öffentliches Interesse an WB-Erneuerung als Legitimation / Begründung für Eingriffe in GWR.
Schiltgrabenbächli		eingedolt, aber im Bereich GWR Vordere Frenke (Hinweis im Bericht u. evtl. Verzicht als Planeintrag). Ausdolung im Bereich der Gemeinde Waldenburg geplant.

#### Pendenzen / Weiteres Vorgehen:

Was	Wer	Termin
Gewässerraum (GWR)-Definition: Minimaler GWR (11 m) oder auf bestehende Gewässerbaulinien erweitern (um ca. 1.5 m beidseitig)?	Diskussion in BPK, Entscheid an S+R mitteilen	<b>10. September 2020</b>
QP Zinsmattweg (Gebäude von GWR tangiert). Kontaktaufnahme mit Eigentümer.	Kontaktaufnahme durch Gemeinde evtl. Besprechung zusammen mit S+R und Besitzer vor Ort (im Nachgang)	im Rahmen Gesamtrevision
Vorstellung Revisionsinhalte (u.a. GWR, Nutzung, etc.) im Gemeinderat (GR) erwünscht?	S+R (wenn von GR erwünscht)	im Rahmen Gesamtrevision

Lausen, 21. September 2020 / DB, **inkl. Hinweise, nachträgliche Ergänzungen und Pendenzenliste**

### Anhang 3 Abhängigkeiten von Hangneigungen und Gebäudeprofil nach Messweisen der IVHB

Die nachfolgende Zusammenstellung erfolgte durch die Bauverwaltung der Gemeinde Oberdorf.

**Hangneigung in den Bauzonen**  
Auswirkung auf Fassadenhöhe

Zone	Pos. Nr.	Hangneigung in %	Potenzial	Delta Gebäudehöhe bei gleichm. Satteldach			Praxisbsp.
				FL 8.0 m	FL 9.0 m	FL 10.0 m	
W1	18	20.0	0	0.80	0.90	1.00	
W1	2	32.0	0	1.28	1.44	1.60	
W1	17	22.6	1	0.90	1.02	1.13	
W1	3	37.6	2	1.50	1.69	1.88	2.02
W1	5	43.3	2	1.73	1.95	2.17	2.96
W2	21	3.0	0	0.12	0.14	0.15	
W2	13	9.8	0	0.39	0.44	0.49	
W2	8	13.3	0	0.53	0.60	0.67	1.58
W2	10	14.6	0	0.58	0.66	0.73	
W2	4	15.9	0	0.64	0.72	0.80	
W2	22	17.0	0	0.68	0.77	0.85	
W2	9	19.5	0	0.78	0.88	0.98	
W2	1	22.7	0	0.91	1.02	1.14	1.50
W2	19	24.3	0	0.97	1.09	1.22	
W2	6	9.6	1	0.38	0.43	0.48	
W2	11	10.2	1	0.41	0.46	0.51	0.46
W2	12	18.0	1	0.72	0.81	0.90	0.26
W2	20	24.0	1	0.96	1.08	1.20	
W2	7	14.6	2	0.58	0.66	0.73	0.60
W2	23	21.3	2	0.85	0.96	1.07	
W3	16a	3.5	0	0.14	0.16	0.18	
W3	14	21.7	0	0.87	0.98	1.09	
W3	16	5.1	1	0.20	0.23	0.26	
W3	15	8.6	2	0.34	0.39	0.43	

Beispiele aus der Gemeinde Oberdorf, Bauverwaltung (Stand vom 15. Dezember 2020)

Hinweis: Erläuterungen zu den Potentialen gemäss nachfolgendem Mail vom 15.12.2020

**Edith Binggeli-Strub**

**Von:** Reto Lehnen <Reto.Lehnen@oberdorf.bl.ch>  
**Gesendet:** Dienstag, 15. Dezember 2020 14:30  
**An:** Beat Schweizer (beat.schweizer@grgingenieure.ch); Hannes Schweizer;  
Roger Autenried; Edith Binggeli-Strub; Denise Binggeli  
**Betreff:** ZV Siedlung, Gebäudehöhen nach IVHB  
**Anlagen:** Gebäudehöhe nach IVHB im Zusammenhang mit der Hangneigung.pdf

Hallo zusammen

Im Zusammenhang mit der Festlegung der Gebäudehöhen nach IVHB habe ich ein paar halbwegs neue Baugesuche hervorgeholt und versucht, einen gemeinsamen Nenner zu finden. Dabei wurde mir bewusst, dass die Angelegenheit noch viel komplexer ist als gedacht. Ich habe deshalb mal unser Baugebiet anhand der Hangneigung und des Potenzials betreffend Bautätigkeit in den nächsten 15 Jahren versucht zu analysieren. Das Potenzial habe ich in drei Gruppen eingeteilt. 0 = geringe Wahrscheinlichkeit, dass neue Bauten entstehen oder die bestehenden aufgestockt werden. 1 = Es hat einzelne freie Parzellen oder Liegenschaften, welche ersetzt werden. 2 = Es hat grössere freie Flächen oder mehrere Liegenschaften, welche einem Ersatzneubau weichen müssen.

Für die Auswertung der Hangneigung habe ich über die Zonen W1, W2 und W3 insgesamt 24 Profile erstellt und die Gefällsverhältnisse berechnet. Auf Grund dessen konnte ich die theoretische Abweichung der Gebäudehöhe durch den neuen Messpunkt gemäss IVHB ermitteln. Hierzu habe ich eine Tabelle erstellt, auf welcher die Profile nach Wohnzone und Potenzial sortiert sind (farblich abgestuft). Wo ich konnte, habe ich gleich ein Praxisbeispiel aufgeführt, bei welchem ich die Gebäudehöhe nach neuer Auslegung eruiert habe. Die Differenz zum theoretisch möglichen ergibt sich auf Grund von Abgrabungen.

Die Tabelle zeigt auf, dass die Korrektur der Gebäudehöhe in der W1 zwischen 0.80 und 2.17 m liegen muss. Dieses Mass müsste allerdings auf Grund der „flexiblen“ Fassadenhöhe bei Abgrabungen nochmals um eine Unbekannte verringert werden. Ich habe dann versucht, mich nur noch auf die Potenzialgebiete zu konzentrieren und für diese eine möglichst optimale Lösung zu finden. Da bin ich auch nicht weitergekommen weil die Unbekannte der Abgrabung nicht in den Griff zu kriegen ist. Dies hat mich dazu bewogen, einen vielleicht etwas unkonventionellen Lösungsansatz vor zu schlagen.

Wie wäre es, wenn wir die Gebäudehöhe moderat anhand den theoretischen Werten in den Potenzialgebieten anpassen und dann eine Zusatzbedingung aufnehmen in welcher es heisst, dass die Höhendifferenz zwischen Fusspfette der talseitigen Fassade und der Firstpfette nicht grösser als 3.50 m in W1, 4.00 m in W2 und 4.50 m in W3 sein darf. Über die Zahlen können wir diskutieren ☺.

Soweit mein Teil zur Sitzungsvorbereitung. Ich lasse Euch die besagte Tabelle zukommen und ich hoffe Ihr habt halbwegs verstanden, was ich Euch mitteilen wollte ☺.

Bis Morgen.

**Freundliche Grüsse**  
**Gemeindeverwaltung Oberdorf**

**Reto Lehnen**  
Leiter Bauwesen / Verw.-Stellvertreter

Dorfmatzstrasse 6  
4436 Oberdorf  
T 061 965 90 94  
F 061 965 90 99  
[www.oberdorf.bl.ch](http://www.oberdorf.bl.ch)

Freitag ganzer Tag abwesend.

**Anhang 4 Berechnung der WMZ-Auslastung**

Auslastung 2034 gemäss Technische Richtlinien Bauzonen 2014	ZPS alt	ZPS neu
Wohnzone überbaut (ha)	38.7446	39.2485
Mischzone überbaut (ha)	0	0
Zentrumszone überbaut (ha)	4.749	5.2921
Wohnzone unüberbaut (ha)	4.3734	4.3734
Mischzone unüberbaut (ha)	0	0
Zentrumszone unüberbaut (ha)	0	0
Einwohner Wohnzone	1929	1929
Einwohner Mischzone	0	0
Einwohner Zentrumszone	295	295
Beschäftigte (Vollzeitequivalente) Wohnzone	128.8112	128.8112
Beschäftigte (Vollzeitequivalente) Mischzone	0	0
Beschäftigte (Vollzeitequivalente) Zentrumszone	61.8594	81.8594
Flächenbeanspruchung pro Ew und Bs (m <sup>2</sup> ) Wohnzone	188.2806	190.7293536
Medianwert gemäss Gemeindetypologie (m <sup>2</sup> ) Wohnzone	148	148
angerechnete Flächenbeanspruchung (m <sup>2</sup> ) Wohnzone	148	148
Flächenbeanspruchung pro Ew und Bs (m <sup>2</sup> ) Mischzone	0	0
Medianwert gemäss Gemeindetypologie (m <sup>2</sup> ) Mischzone	112	112
angerechnete Flächenbeanspruchung (m <sup>2</sup> ) Mischzone	112	112
Flächenbeanspruchung pro Ew und Bs (m <sup>2</sup> ) Zentrumszone	133.0776	140.4263765
Medianwert gemäss Gemeindetypologie (m <sup>2</sup> ) Zentrumszone	110	110
angerechnete Flächenbeanspruchung (m <sup>2</sup> ) Zentrumszone	110	110
Einwohner WMZ	2224	2224
Beschäftigte (Vollzeitequivalente) WMZ	190.6706	210.6706
Kapazität Wohnzone überbaut	2244.500516	2255.849359
Kapazität Wohnzone unüberbaut	295.5	295.5
Kapazität Mischzone überbaut	0	0
Kapazität Mischzone unüberbaut	0	0
Kapazität Zentrumszone überbaut	381.8153952	411.6062667
Kapazität Zentrumszone unüberbaut	0	0
Gesamtkapazität	2921.815912	2962.955625
Prognose Einwohner und Beschäftigte 2034	2686.157	2686.157
Auslastung	91.9	90.7