Gemeinde Waldenburg

Kanton Basel-Landschaft

Zonenvorschriften Siedlung / Zonenvorschriften Stadtkern

- Mutation zum Zonenplan Siedlung / Stadtkern, "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung, § 37 " Denkmalschutzzone" - neue Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei"

- Mutation zum Zonenreglement Siedlung, Bestimmungen zu den Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" (§§ 39a - 39d)

- Mutation Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

zu Handen Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2016

Impressum

Bearbeitung

Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung	Edith Binggeli-Strub / Simon Käch
Berichterstellung	11. Mai 2016
Version/Datum	Einwohnergemeindeversammlung 13. Juni 2016
Datei-Name	68096_Ber01_Planungsbericht_EGV_10_05_2016.docx

Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE / PLANUNGSANSTOSS 1

1.1 Ausgangslage 1
1.1.1 Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" 1
1.1.2 Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" 2

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen 2
1.2.1 Zonenplan Siedlung (rechtskräftig) 2
1.2.2 Zonenplan Stadtkern (rechtskräftig) 3
1.2.3 Erschliessung 4
1.2.4 Naturgefahrenkarten 4

1.3 Situation 5
1.3.1 Heutige Arealnutzung Bezirksschreiberei 5
1.3.2 Heutige Arealnutzung Postgebäude 5
1.3.3 Heutige Arealnutzung "Chlini Pfarrmatten" 6

2 ORGANISATION, ABLAUF DER PLANUNG 7

2.1 Organisation 7

2.2 Ablauf der Planung 7

3 GEGENSTAND DER BEURTEILUNG 8

3.1 Planungsinstrumente der Mutation 8

3.2 Planungsfelder 8

4 PLANUNGSRESULTATE ZONENPLAN / ZONENREGLEMENT SIEDLUNG 9

4.1 Anpassung Zonenplan / Zonenreglement Siedlung Parzelle 330, ehemalige Bezirksschreiberei 9

4.2 Anpassung Zonenplan Siedlung / Zonenplan Stadtkern Parzelle 317, ehemalige Post 13

4.3 Anpassung Zonenplan Siedlung Parzellen 346 bis 350, 562, Chlini Pfarrmatten 15

4.4 Umsetzung Naturgefahrenkarte 17

4.5 Auswirkungen der Umzonung auf den Verkehr 18

5 VERFAHRENSSCHRITTE 19

5.1 Kantonale Vorprüfung 19

5.2 Mitwirkungsverfahren 19

5.3 Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung 19

6 FAZIT / EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES 20

ANHANG 1 Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung **..... 21**

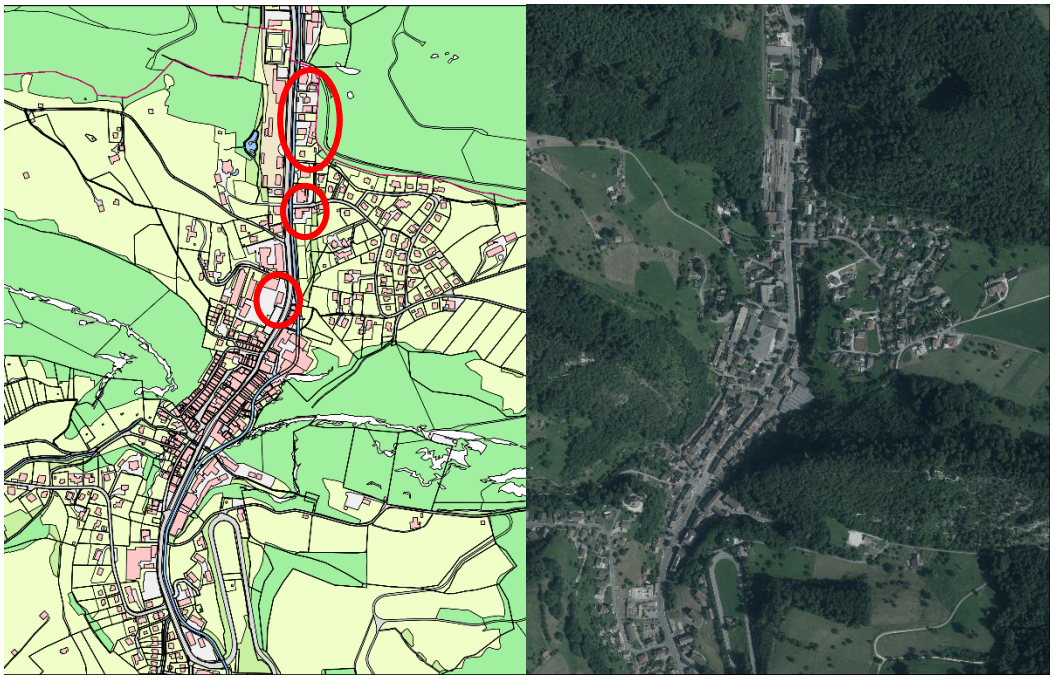
1 Ausgangslage / Planungsanstoss

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

Die Gemeinde Waldenburg besitzt seit 2007 rechtskräftige Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007) sowie seit 2002 rechtskräftige Zonenvorschriften Stadtkern (RRB Nr. 1281 vom 13. August 2002). Seit Inkrafttreten dieser beiden Zonenvorschriften haben in Bezug auf die Nutzung einzelner Gebäude und Bereiche, wie auch von ganzen Arealen teilweise grundlegende Veränderungen stattgefunden. So wurde aufgrund von Umstrukturierungsmassnahmen des Kantons Basel-Landschaft die Bezirksschreiberei auf Parzelle 330 aufgehoben. Das unter Schutz stehende Gebäude im Bereich der Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird folglich heute nicht mehr der rechtsgültigen Zweckbestimmung entsprechend genutzt. Um eine bedürfnisgerechte Nachnutzung des Gebäudes realisieren zu können, stellt der Verbleib in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ein Hindernis dar.

Ähnlich präsentiert sich die Situation des ehemaligen Postgebäudes in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen auf Parzelle 317, welches heute von der Post nicht mehr als Poststelle beansprucht wird. Auch hier stellt der Verbleib in der öW+A-Zone für allfällige zukünftige Nutzungsmöglichkeiten ein Hindernis dar.



Auszug GeoView BL, 2015

Veränderungen haben sich in den vergangenen Jahren auch im Bereich der Parzellen 346, 347, 348, 349, 350 und 562 abgezeichnet, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung Teil der Gewerbezone G1 sind. Aufgrund der Aufgabe einiger ortsansässiger Gewerbebetriebe sieht sich die Gemeinde hier ebenfalls mit geänderten Verhältnissen konfrontiert. Da der Bedarf an Gewerbeflächen in diesem Bereich nicht mehr vorhanden ist und die Gemeinde über genügend Reserveflächen in Bezug auf Gewerbenutzung verfügt, ist die heutige Zonenzugehörigkeit der Parzellen nicht mehr zweckdienlich.

Folglich sieht sich die Gemeinde aufgrund der Aufgabe der Bezirksschreiberei und der Poststelle sowie einiger Gewerbebetriebe im Bereich "Chlini Pfarrmatten" heute mit geänderten Verhältnissen gemäss RPG Art. 21 Abs. 2 konfrontiert. Entsprechend hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, eine gesamthafte Neubetrachtung der drei Areale und deren zukünftige Nutzungsart sowie eine zonenrechtliche Bereinigung der entsprechenden Planungsinstrumente durchzuführen.

1.1.2 Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Waldenburg enthält derzeit Gefahrenzonen, welche auf der "Pilot"-Gefahrenkarte aus dem Jahre 2003 basieren sowie zugehörende Bestimmungen in den Zonenvorschriften Siedlung. Da nun jedoch die definitive Version der Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Waldenburg seit dem Jahre 2011 vorhanden ist, sind die bestehenden Gefahrenzonen entsprechend anzupassen. Daher sind mit der vorliegenden Mutation die Gefahrenzonen in den Bereichen "ehem. Post, ehem. Bezirksschreiberei und Chlini Pfarrmatten" auf Basis der definitiven Naturgefahrenkarte neu auszuscheiden.

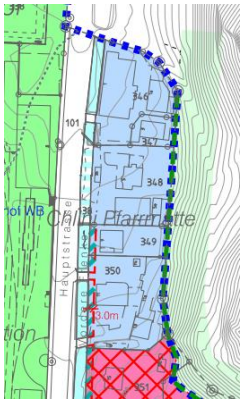
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

1.2.1 Zonenplan Siedlung (rechtskräftig)

Im heute rechtskräftigen Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007) ist die ehemalige Bezirksschreiberei der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Verwaltung zugewiesen. Die öW+A-Zone befindet sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes entlang der Vorderen Frenke und ist unmittelbar umgeben von der Wohn- und Geschäftszone WG 3 im Westen und Norden. Im Osten ist sie durch einen Trenngürtel bestehend aus geschützten Hecken und Feldgehölzen von der Wohnzone W1 getrennt. Die Zonenzuweisung in den vergangenen Planungen erfolgte aufgrund der damals ortsansässigen Bezirksschreiberei.

Auszug rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007)

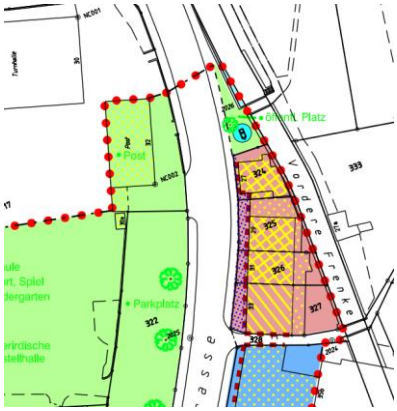
Die Gewerbezone G1 im Bereich der Parzellen 346 bis 350, 562 liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes und grenzt im Osten an Waldareal. Die westliche Begrenzung der Gewerbezone erfolgt durch die Vordere Frenke. Im südlichen Bereich grenzt unmittelbar die Wohn- und Geschäftszone WG3 an. Die Zonenzuweisung zur Gewerbezone ist in den vorangegangenen Planungen aufgrund der damaligen gewerblichen Nutzung auf den betreffenden Parzellen erfolgt. Überlegungen zur Zonenzuweisung und künftigen Entwicklung in diesem Gebiet waren zu dieser Zeit richtig.



Auszug rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007)

1.2.2 Zonenplan Stadtkern (rechtskräftig)

Die ehemalige Poststelle auf Parzelle 317 liegt innerhalb des Perimeters der Zonenvorschriften Stadtkern und ist im heute rechtskräftigen Zonenplan Stadtkern (RRB Nr. 1281 vom 13. August 2002) Teil der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Post. Nördlich und westlich angrenzend ist die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Schule und Sport der Zonenvorschriften Siedlung. Im Osten begrenzt die Hauptstrasse die öW+A-Zone. Die Zonenzuweisung erfolgte in den vorangegangenen Planungen ebenfalls aufgrund der damals ortsansässigen Poststelle.

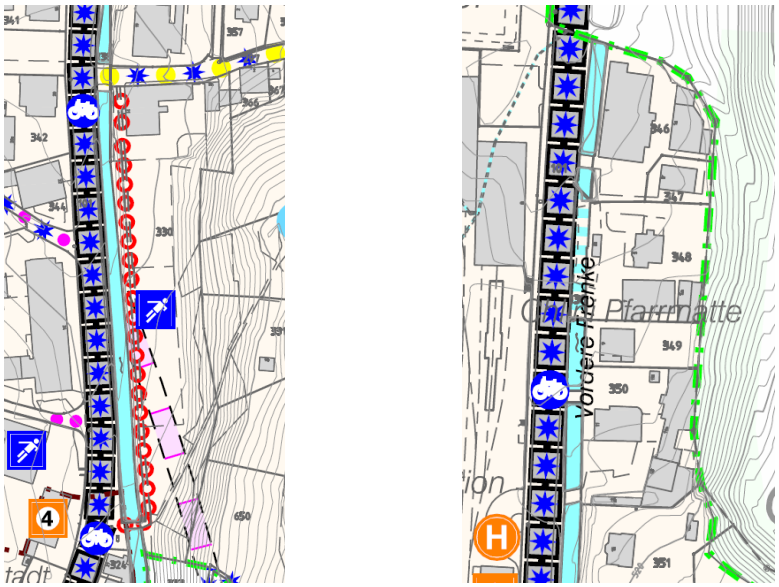


Auszug rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (RRB Nr. 1281 vom 13. August 2002)

1.2.3 Erschliessung

Die Erschliessung der ehemaligen Bezirksschreiberei führt gemäss Strassennetzplan (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007) via Hauptstrasse im Ortskern über die Burgmattstrasse. Dazu ist die Überquerung der Vorderen Frenke notwendig. Im Bau- und Strassenlinienplan "Burgmattstrasse Teilstück Kantonsstrasse – Schlossweg" (RRB Nr. 1522 vom 13.05.1975) führt die Strassenbaulinie entlang der Burgmattstrasse durch die Gebäude Nr. 21 und 21a.

Die Erschliessung der Gewerbezone im Bereich "Chlini Pfarrmatten" wie auch des ehemaligen Postgebäudes erfolgt gemäss Strassennetzplan vorwiegend via Hauptstrasse. Diverse Brücken über die Vordere Frenke ermöglichen die Querung des Baches (Ausnahme bildet Parz. 346, die über die Gemeinde Oberdorf erschlossen wird).



Auszug rechtskräftiger Strassennetzplan (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007)

1.2.4 Naturgefahrenkarten

Die Naturgefahrenkarte bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeiten und Intensitäten von Naturgefahrenereignissen (Wasser, Rutschung, Steinschlag) ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarten dienen als Grundlage für die Massnahmenplanung. Dabei stehen raumplanerische Massnahmen im Vordergrund. Weiter sind bauliche, technische und kultivierende Massnahmen an Gefahrenquellen und gefährdeten Objekten zu prüfen.

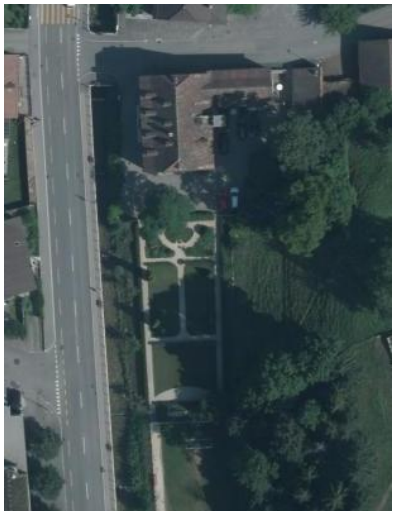
Für die Gemeinde Waldenburg sind seit 2011 die Naturgefahrenkarten (Fachexpertise) vorhanden. Im Jahr 2003 wurde für die Gemeinde Waldenburg im Rahmen eines Pilotprojekts eine Gefahrenkarte ausgearbeitet (Geo7 et al., 2003). Aus Gründen der Gleichbehandlung und Konsistenz wurde im Rahmen der Gefahrenbeurteilung eine Neubeurteilung für die Gefahrenprozesse auf dem Gebiet der Gemeinde Waldenburg durchgeführt. Unterschiede und Abweichungen zur Planung 2003 sind im Technischen Bericht Naturgefahrenkarte Waldenburg Los 3 Frenke einsehbar (abrufbar auf der Homepage des Kantons, https://www.baselland.ch/zeitplan-htm.283412.0.html).

1.3 Situation

1.3.1 Heutige Arealnutzung Bezirksschreiberei

Das Gebäude der ehemaligen Bezirksschreiberei steht gemäss kantonalem Inventar der geschützten Kulturdenkmäler unter kantonalem Denkmalschutz und liegt zudem gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) innerhalb des Perimeters mit Erhaltungsziel A. Südlich, zum Gebäude gehörend, befindet sich ein wertvoller historischer Garten, welcher unter anderem in der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt ist (ICOMOS). Der Garten wird als Typ "Bürgerhausgarten, vermutlich aus dem 17. Jahrhundert" aufgeführt. Funde bei durchgeführter Renovation in den letzten Jahren deuten auf die Bausubstanz eines ehemaligen Wasserschlosses (Flachlandburg aus dem 13. Jh.).

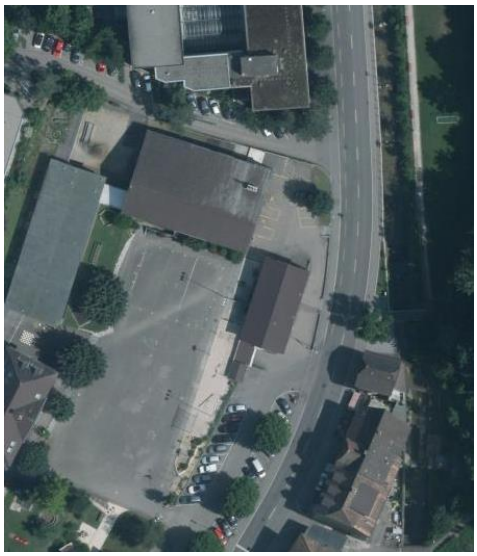
Da die Bezirksschreiberei im Zuge der Sparmassnahmen des Kantons an diesem Standort aufgehoben wurde, sind Überlegungen zu einer Nachnutzung im Gange. Entsprechend gibt es von Seiten des Kantons Pläne und Ideen, das Anwesen anderweitig zu nutzen, wobei die Möglichkeit einer Wohnnutzung begrüsst wird.



Orthophoto und Situation (Quelle: geoview.bl.ch / 21. Juli 2015)

1.3.2 Heutige Arealnutzung Postgebäude

Das ehemalige Postgebäude wird seit Aufgabe der Poststelle zum Teil durch die Schule für den Kindergarten und zum Teil durch die Gemeindeverwaltung (Sitzungszimmer) genutzt. Da andernorts genügend Räumlichkeiten für einen allfälligen zweiten Kindergarten und Sitzungszimmer zur Verfügung stehen, ist die Notwendigkeit, dass das Gebäude auch künftig durch die Gemeinde genutzt werden kann, nicht gegeben. Allgemein wurde die Liegenschaft in den vergangen Jahren nur noch sporadisch in Anspruch genommen.

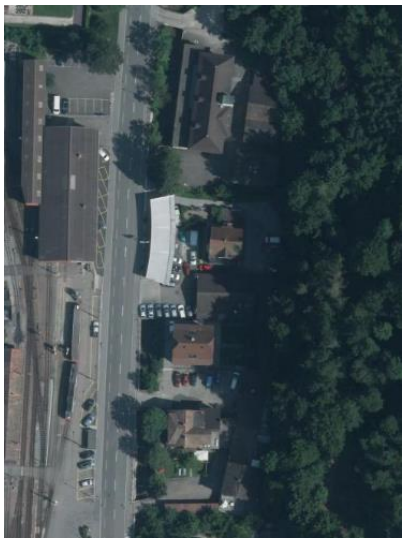


Orthophoto und Situation (Quelle: geoview.bl.ch / 21. Juli 2015)

1.3.3 Heutige Arealnutzung "Chlini Pfarrmatten"

Das Gebiet "Chlini Pfarrmatten" war bis anhin Standort einzelner gewerblicher Betriebe. Mit dem Wegzug der Unternehmen Straumann AG und Thommen Medical AG ist nun ein beträchtlicher Bestand an freien Gewerbeflächen in der Gemeinde Waldenburg vorhanden. Entsprechend sind heute nur noch vereinzelt Klein- und Mittelunternehmen in der Gemeinde Waldenburg ansässig. Auch im Gebiet Chlini Pfarrmatten werden einzelne Bereiche der Gewerbezone nicht mehr oder nur teilweise gewerblich oder zonenfremd genutzt. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung aus wirtschaftlichen Gründen oder auch altersbedingt ist eine Nachnutzung erfolgt, die teilweise nicht mehr zonenkonform ist und bereits über Jahre so Bestand hat.

Direkt angrenzend auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindet sich der Bahnhof der Waldenburgerbahn, sowie diverse durch die Bahn genutzte Räumlichkeiten.



Orthophoto und Situation (Quelle: geoview.bl.ch / 21. Juli 2015)

2 Organisation, Ablauf der Planung

2.1 Organisation

Gemeindebehörde

Die Bearbeitung der Mutation zur Siedlungsplanung wurde durch den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsresultate verabschiedet.

Mitglieder des Gemeinderates zum Zeitpunkt der Planungsarbeiten:

• Kaufmann Andrea	Gemeindepräsidentin
• Aebi Margrit	Vizepräsidentin
• Aebi Marcel	Gemeinderat
• Kamber Daniel	Gemeinderat
• Schlup Markus	Gemeinderat
• Meyer Markus	Gemeindeverwalter

Planungsbüro

Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, 4415 Lausen. Vom Planungsbüro zeichnet sich Edith Binggeli-Strub, Raumplanerin, dipl. Natur- und Umweltfachfrau FA für die Bearbeitung und fachliche Beratung der Gemeinde verantwortlich.

2.2 Ablauf der Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

– Vorabklärungen bezüglich diverser Möglichkeiten einer Umzonung	Dezember 2014 – Januar 2015
– Grundlagenerarbeitung / Analyse / Ausarbeiten diverserer Varianten	Februar – Juni 2015
– Erarbeitung Entwurf Mutation Zonenvorschriften Siedlung / Stadtkern in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat	Juli – August 2015
– Freigabe der Mutationen durch den Gemeinderat z.H. der kant. Vorprüfung	24. August 2015
– Eingabe der Planungsinstrumente in kantonales Vorprüfungsverfahren	25. August 2015
– Erhalt Vorprüfungsbericht / Stellungnahmen kant. Fachstellen	18. November 2015
– Bereinigung Planungsinstrumente	Januar – Februar 2016
– Öffentliches Mitwirkungsverfahren	7. April – 26. April 2016
– Publikation Mitwirkungsbericht (obsolet)	keine Eingaben eingegangen

– Beschlussfassung durch den Gemeinderat	……
– Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	……
– Auflageverfahren	……
– Genehmigungsverfahren	……

3 Gegenstand der Beurteilung

3.1 Planungsinstrumente der Mutation

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan Siedlung / Zonenplan Stadtkern, Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post", Massstab 1 : 2'000
- Zonenreglement Siedlung, Mutation "Denkmalschutzzone ehemalige Bezirksschreiberei"
- Zonenplan Siedlung, Mutation Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post", Massstab 1:2'000
- Zonenreglement Siedlung, Bestimmungen zu den Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

Orientierendes Planungsinstrument

- Planungsbericht

3.2 Planungsfelder

Das Zonenreglement und der Zonenplan Siedlung, sowie der Zonenplan Stadtkern werden in nachfolgend genannten Bereichen angepasst. Entsprechende Erläuterungen sind unter Kapitel 4 "Planungsresultat Zonenplan / Zonenreglement Siedlung bzw. Zonenplan Stadtkern" zu entnehmen.

Anpassung Zonenplan / Zonenreglement Siedlung / Stadtkern (Kapitel 4)

- **Ehem. Bezirksschreiberei:** Parzelle 330 (Umzonung öW+A in WG3, Ergänzung Zonenreglement Siedlung § 37 "Denkmalschutzzone") Erläuterungen Pkt. 4.1
- **Ehem. Post:** Parzelle 317 (Umzonung öW+A in WG3) Erläuterungen Pkt. 4.2
- **Chlini Pfarmatten**: Parzellen 346 – 350, 562 (Umzone G1 in WG3) Erläuterungen Pkt. 4.3
- **Umsetzung Naturgefahrenkarte**: im Bereich Mutation ehem. Bezirksschreiberei / ehem. Post / Chlini Pfarrmatten Erläuterungen Pkt. 4.4
- **Auswirkungen der Umzonung auf den Verkehr** Erläuterungen Pkt. 4.5

4 Planungsresultate Zonenplan / Zonenreglement Siedlung

Gründe für die Planungsmassnahmen der drei Planungsfelder liegen unter anderem in der Aufgabe von öffentlichen Nutzungen, die nicht in der Hand der Gemeinde liegen (Post, Bezirksschreiberei) und der Nichtweiterführung / Auflösung von gewerblichen Betrieben oder langjährig nicht zonenkonformer Nutzungen. Die vorliegenden Umzonungen sind zudem unter dem Gesichtspunkt der inneren Verdichtung und der Aktivierung von inneren Reserven zu betrachten, was auch als Ziel übergeordneter Planungen und als Auftrag an die Gemeinden propagiert wird.

Nachfolgend wird für jedes vorgängig genannte Planungsfeld die Ausgangslage dokumentiert, die Planungsmassnahme begründet, ein Abwägungsprozess vorgenommen und die Zweckmässigkeit der Massnahme erläutert.

4.1 Anpassung Zonenplan / Zonenreglement Siedlung Parzelle 330, ehemalige Bezirksschreiberei

Rechtskräftiger Zonenplaninhalt *(siehe Mutationsplan)*	**Parz. 330:** Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung 'Verwaltung'. Die ursprüngliche Bezirksschreiberei auf der Parzelle 330 wird heute durch den Kanton nicht mehr als Verwaltungsgebäude, sprich Bezirksschreiberei genutzt.
Planungsresultat Zonenplan Siedlung: *(siehe Mutationsplan)*	Der nördliche Teil der Parzelle 330, auf dem sich das Gebäude der ehemaligen Bezirksschreiberei und der dazugehörige historische Garten befinden, soll **neu der nördlich angrenzenden Wohn- und Geschäftszone WG3** zugewiesen werden (Zonenabgrenzung entlang der südlichen Grenze des historischen Gartens). Im Westen soll die Abgrenzung wie bis anhin durch die Uferschutzzone, im Osten durch den Trenngürtel aus geschützten Hecken und Feldgehölzen erfolgen. Der restliche, südliche Teil der Parzelle 300 soll aufgrund des bestehenden Sportplatzes in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Sport verbleiben. Des Weiteren soll der gesamte Bereich, welcher neu zur WG3-Zone gehören soll, von einer Denkmalschutzzone überlagert werden. Der historische Garten wird bezeichnet und mit den Bestimmungen zur Denkmalschutzzone gewürdigt.
Planungsresultat Zonenreglement Siedlung:	Unter § 37 Denkmalschutzzone des Zonenreglements Siedlung soll ein zweiter Absatz "**Denkmalschutzzone ehemalige Bezirksschreiberei"** eingefügt werden. In Anlehnung zur Denkmalschutzzone "Villa Gelpke" sind entsprechende Bestimmungen definiert worden. Die Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei" bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes um die kantonal geschützten Bauten samt der umgebenden parkähnlichen Anlage. Der im Zonenplan Siedlung definierte Bereich des historischen Gartens ist in seiner schutzwürdigen Struktur, dem originären Bestand und Bewuchs zu pflegen, zu erhalten und von Bauten freizuhalten.

Begründung Planungsmassnahme: *Umzonung in WG3*	Mit der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung im Jahre 2006 (RRB Nr. 325 vom 6. März 2007) wurde die Parzelle 330 aufgrund der damals ansässigen Bezirksschreiberei der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung 'Verwaltung' zugeordnet. Seither hat sich jedoch die Situation verändert. Heute besteht kein Bedarf mehr für eine Nutzung im öffentlichen bzw. kantonalen Interesse an diesem Standort, da die Bezirksschreiberei geschlossen wurde und die Gemeinde mit den noch bestehenden öW+A-Zonen im Siedlungsgebiet über genügend Reserveflächen verfügt um ihre öffentlichen Aufgaben wahrzunehmen. Eine sinnvolle Weiterentwicklung der Nutzung auf der Parzelle ist gegenwärtig nicht möglich, da die übergeordnete Gesetzgebung in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen nur in beschränktem Umfange andere Nutzungen nebst der Nutzung im öffentlichen Interesse zulässt und dies nur, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind (§24 RBG). Mit der Aufhebung der Bezirksschreiberei ist die Zweckbestimmung "Verwaltung" ohnehin hinfällig geworden, da insbesondere der Kanton keinen Bedarf hat, das Gebäude künftig ausschliesslich zu Verwaltungszwecken zu nutzen. Entsprechend ist es sinnvoll, den nördlichen Bereich der Parzelle 330, auf dem sich das kantonal geschützte Gebäude und der historische Garten befinden, neu einer Wohn- und Geschäftszone WG3 zuzuordnen. Dadurch besteht künftig die Möglichkeit, das Gebäude optimaler auch für Wohnzwecke oder Geschäftsnutzungen zu öffnen. Da die Baute nach wie vor im Besitz des Kantons ist, besteht aufgrund dieser Planungsmassnahme und Zuweisung zu einer WG-Zone künftig auch die Möglichkeit, dass der Kanton oder auch die Gemeinde an diesem Standort auch staatliche oder kommunale Einrichtungen wie z.B. einen Polizeiposten o.ä. einrichten kann.
Denkmalschutzzone	Mit einer überlagernden Denkmalschutzzone über den gesamten Bereich wird zudem erreicht, dass sich Neubauten, An- und Umbauten sowie die Umgebungsgestaltung immer in Beachtung des Schutzobjektes und deren unmittelbaren Umgebung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum einzupassen haben. Dadurch wird der Wert des historischen Gebäudes sowie des historischen Gartens entsprechend gewürdigt. Erweiterungsbauten und Pflege des historischen Gartens sind in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege) anzugehen. Neubauten sind nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich.

Abwägungsprozess / Interessenabwägung:	<u>Fehlender Bedarf</u> Wie bereits eingangs erwähnt, erfolgte die Zonenzuweisung der Parzellen 330 zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen aufgrund der auf dem Areal ehemals ansässigen Bezirksschreiberei. Diese Einrichtung wurde in der Zwischenzeit jedoch aufgegeben. Da in der Folge kein Bedarf mehr für eine Nutzung im öffentlichen Interesse an diesem Standort vorhanden ist, wird das bestehende Gebäude auf der Parzelle 300 künftig nicht mehr zu Verwaltungszwecken benötigt. Eine Umzonung in eine WG3-Zone soll ermöglichen, dass künftig eine sinnvolle und den Bedürfnissen entsprechende Nutzung realisiert werden kann. Die Gemeinde Waldenburg bekundet kein Interesse oder Bedarf, in den Gebäulichkeiten der ehemaligen Bezirksschreiberei öffentliche Einrichtungen einzumieten. Die Gemeinde besitzt in den vorhandenen öW+A-Zonen ausreichend Räumlichkeiten zur Erfüllung ihrer Gemeindeaufgaben. <u>Bestehende Ideen für neue Nutzung</u> Eine gemeinsame Sitzung mit Vertretern der Immobilienverwaltung des Kantons Basel-Landschaft hat ergeben, dass seitens des Kantons ein Interesse an einer Umzonung besteht. Von Seiten des Eigentümers wurden diverse Varianten der Umnutzung des Gebäudes geprüft, wobei auch eine teilweise Nutzung durch Staatstellen noch möglich ist. Mit einer Umzonung in eine WG3-Zone wird zudem gewährleistet, dass künftig eine gemischte Nutzung (Wohnen / Arbeiten) erfolgen könnte. <u>Umzonung in Wohn- und Geschäftszone WG3 / Denkmalschutzzone</u> Um eine sinnvolle, neue Nutzung der Liegenschaft zu ermöglichen, ist der Gemeinderat nach detaillierten Beratungen zum Schluss gekommen, dass das bestehende Gebäude auf der Parzelle 330, sowie der historische Garten neu zum Bereich der Wohn-und Geschäftszone WG3 gehören sollen. In Kombination mit der zusätzlich geplanten Denkmalschutzzone werden dadurch die Möglichkeiten einer künftigen Wohnnutzung, aber auch einer geschäftlichen Nutzung sinnvoll erhöht und die nördlich bereits angrenzende WG3-Zone logisch fortgesetzt. Entsprechend muss sich, aufgrund der vorliegenden Planungsmassnahme (mit überlagernder Denkmalschutzzone), die künftige Nutzung des Areals gut in das Umgebungs- und Ortsbild einfügen.

Zweckmässigkeit:	Aufgrund der Situation, dass das historisch wertvolle Gebäude auf Parzelle 330 als Bezirksschreiberei nicht mehr genutzt wird, ist die Umzonung der einzige Weg, dieses Areal künftig sinnvoll und entsprechend den bestehenden Bedürfnissen zu nutzen. Die Gemeinde Waldenburg als Planungsträgerin und der Kanton als Grundeigentümer verfolgen gemeinsam dieses Ziel. Entsprechend ist, in Beachtung der umliegenden Zonenzuweisungen und der Einpassung in das Ortsbild, die Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle 330 in eine WG3-Zone eine logische Massnahme um künftig das bestehende Gebäude und das umliegende Areal sinnvoll zu nutzen. Die restlichen Bereiche der Parzellen 330 sollen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Sport verbleiben. Mit dem Erlass einer Denkmalschutzzone über den Bereich der ehemaligen Bezirksschreiberei, welcher neu zur Wohn- und Geschäftszone gehören soll, wird ein effektives Instrument geschaffen, welches verhindert, dass neu errichtete Bauten und Anlagen in diesem Bereich das geschützte Gebäude beeinträchtigen. Dadurch wird der historischen Bedeutung und dem damit einhergehenden Schutz des Gebäudes in angemessenem Masse Rechnung getragen.
Fazit:	Die Gemeinde sieht in der Planungsmassnahme die einzige Möglichkeit die bestehende Baute einer angestrebten und sinnvollen Nutzung zuzuführen und das Areal einer entsprechenden Zone zuzuweisen, ohne übergeordnete Gesetzgebungen zu verletzen. Es handelt sich hier nicht um eine Erhöhung der Kapazitäten, sondern darum, eine bereits überbaute Parzelle einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Weiter trägt die Planungsmassnahme dazu bei, eine massvolle Siedlungsentwicklung weiterzuführen, insbesondere mit Blick auf die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen.

4.2 Anpassung Zonenplan Siedlung / Zonenplan Stadtkern Parzelle 317, ehemalige Post

Rechtskräftiger Zonenplaninhalt *(siehe Mutationsplan)*	**Parz. 317:** Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Post. Die ursprüngliche Poststelle auf der Parzelle 317 wird heute teilweise noch durch die Schule und die Gemeindeverwaltung genutzt.
Planungsresultat: *(siehe Mutationsplan)*	Der nord-östliche Teil der Parzelle 317, auf dem sich das Gebäude der ehemaligen Poststelle und die dazugehörenden Parkplätze befinden, soll neu der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen werden. Die Zonenabgrenzung im westlichen Bereich verläuft auf einer Länge von rund 13.5 Metern in einem Abstand von 0.5 Metern parallel zum Gebäude. Anschliessend verschiebt sie sich auf die Verlängerung des Grundrisses der Turnhalle bzw. verläuft direkt entlang der westlichen Mauer der Turnhalle. Die restlichen Abschnitte der Parzelle 317 sollen weiterhin in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen verbleiben. Durch diese Planungsmassnahme wird sich auch der Perimeter des Teilzonenplans "Stadtkern" weiter nach Süden verlagern. Entsprechend soll das ehemalige Postgebäude künftig nicht mehr Teil der Zonenvorschriften Stadtkern sein.
Begründung Planungsmassnahme:	Mit dem Wegzug der Post und der damit einhergehenden Schliessung der Poststelle in Waldenburg musste sich der Gemeinderat Gedanken darüber machen, wie das gemeindeeigene Gebäude künftig genutzt werden soll. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Gebäude innerhalb einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Post befindet, ist mit heute geltenden Zonenvorschriften nur eine Nutzung im öffentlichen Interesse möglich und realisierbar. Dazu besteht allerdings kein Bedarf mehr, da die Gemeinde über genügend Reserven in anderen öW+A-Zonen verfügt. Bisher wurde das Gebäude - neben der Post - durch die Schule (Kindergarten in der ehemaligen Wohnung) sowie durch die Gemeinde (Sitzungszimmer) genutzt. Abklärungen mit der Schule haben nun ergeben, dass in den Schulliegenschaften genügend Platz vorhanden ist, um dort einen zweiten Kindergarten unter zu bringen. Die Räumlichkeiten im Postgebäude wurden in den vergangen Jahren nur sehr unregelmässig genutzt (u.a. für Deutschunterricht). Das Sitzungszimmer kann in das Trauzimmer verlegt werden. Folglich ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass der Bereich der Parzelle 317 rund um die ehemalige Poststelle neu der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen werden soll. Dadurch kann die Liegenschaft in naher Zukunft auch zu Wohnwecken verwendet und sinnvoll erweitert werden, wodurch das Erstellen von zeitgenössischen und attraktiven Wohnungen bzw. Geschäftslokalitäten möglich wird.

	Für die Gemeinde ergibt sich weiter die Möglichkeit, das Gebäude künftig zu vermieten oder eventuell sogar zu verkaufen. Erste Gespräche mit allfälligen Kauf- bzw. Mietinteressenten haben bereits stattgefunden. Entsprechend ist eine Umzonung in eine WG3-Zone unumgänglich, da das Gebäude, sofern in der öW+A-Zone verbleibend, nicht ohne Weiteres an Dritte vermietet oder verkauft werden kann.
Abwägungsprozess / Interessenabwägung:	<u>Fehlender Bedarf</u> Analog der Bezirksschreiberei erfolgte die Zonenzuweisung der Parzelle 317 zur Zone für öffentliche Werke und Anlagen aufgrund der damals ortsansässigen Poststelle. Aufgrund von Umstrukturierungen und Sparmassnahmen betreibt die Post heute keine Poststelle mehr in der Gemeinde. Da aktuell genügend Räumlichkeiten für die Schule und die Gemeindeverwaltung vorhanden sind, wird das ehemalige Postgebäude auf Parzelle 317 heute kaum mehr genutzt. Folglich soll eine Umzonung in eine WG3-Zone ermöglichen, dass künftig wieder eine sinnvolle und den Bedürfnissen entsprechende Nutzung realisiert werden kann. Dies ist aktuell nicht möglich, da nur Nutzungen im öffentlichen Interesse innerhalb der öW+A-Zonen realisiert werden können. <u>Bestehende Ideen für neue Nutzung</u> Die Gemeinde hat die Absicht, das Gebäude künftig entweder zu vermieten oder zu verkaufen. Allerdings ist einer Vermietung an einen Dritten ohne eine Umzonung nicht möglich. Entsprechend hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass eine Umzonung in eine WG3-Zone vollzogen werden soll, damit künftig das Gebäude weitergenutzt werden kann.
Zweckmässigkeit:	Da das Gebäude der ehemaligen Poststelle heute durch die Post nicht mehr genutzt wird und die Gemeinde keinen Verwendungszweck mehr hat, ist es aus Sicht der Gemeinde sinnvoll und notwendig, im Hinblick auf eine zweckmässig und sinnvoll Nutzung des Raumes innerhalb des Siedlungsgebietes, den Teil der Parzelle 317, auf dem sich die Liegenschaft befindet, in eine WG3-Zone umzuzonen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen und die bestehende Liegenschaft nicht einfach brach liegen zu lassen. In Beachtung der umliegenden Zonenzuweisungen ermöglich die Umzonung in eine WG3-Zone eine optimale Einpassung der künftigen Liegenschaft in das Ortsbild und ermöglicht eine zweckmässige Bebauung im Sinne einer inneren Verdichtung der Siedlungsstruktur.

Fazit:	Analog der Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Verwaltung sieht die Gemeinde in der vorliegenden Planungsmassnahme die einzige Möglichkeit, die bestehende Baute einer angestrebten und sinnvollen Nutzung zuzuführen und das Areal einer entsprechenden Zone zuzuweisen, ohne übergeordnete Gesetzgebungen zu verletzen. Es handelt sich hier nicht um eine Erhöhung der Kapazitäten, sondern darum, eine bereits überbaute Parzelle einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Weiter trägt die Planungsmassnahme dazu bei, eine massvolle Siedlungsentwicklung weiterzuführen, insbesondere mit Blick auf die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen.

4.3 Anpassung Zonenplan Siedlung Parzellen 346 bis 350,562 Chlini Pfarrmatten

Rechtskräftiger Zonenplaninhalt *(siehe Mutationsplan)*	**Parz. 346 bis 350, 562:** Gewerbezone G1
Planungsresultat: *(siehe Mutationsplan)*	Die Parzellen 346, 347, 348, 349, 350 und 562 am nördlichen Rand der Gemeinde sollen neu der Wohn- und Geschäftszone WG3 angehören. Die rechtskräftige Uferschutzzone im Bereich der Parzellen 349, 350 und 562 soll weiterhin bestehen bleiben.
Begründung Planungsmassnahme:	Die aktuelle Situation präsentiert sich so, dass im Gebiet "Chlini Pfarrmatten" innerhalb der Gewerbezone G1 aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Gewerbeflächen überwiegend Wohnnutzung vorherrscht, die sich in den vergangenen Jahren etabliert hat. Folglich entspricht die aktuelle Zonenzuweisung nicht mehr der tatsächlich vorherrschenden und künftig angestrebten Nutzung. Durch eine Umzonung des Gebiets in eine Wohn- und Geschäftszone WG3 soll eine auf die Zukunft ausgerichtete Zonenzuordnung erfolgen, welche den bestehenden und der künftig angestrebten Wohn- und Geschäftsnutzung eine erhöhte Planungssicherheit geben soll. Ein Verbleiben der Parzellen 346 bis 350, 562 in der Gewerbezone G1 ist aus Sicht der Gemeinde nicht zweckdienlich, da in Bezug auf Gewerbeflächen genügend Reserveflächen innerhalb des Siedlungsgebietes in Gewerbezonen (insbesondere in bestehenden Gewerbebauten) vorhanden sind und andererseits die Nachfrage nach Gewerbeflächen, unter anderem aufgrund des Wegzugs diverser, teils grösserer Unternehmen, rückläufig ist. Es hat sich in den vergangen Jahren herausgestellt, dass es je länger je schwieriger wird, entsprechende Betriebe in der Gemeinde Waldenburg anzusiedeln, trotz grosser Gewerbebrachen. Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen der betroffenen Parzellen sind eingeladen worden, ihre Absichten betreffend künftiger Nutzung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe darzulegen.

	Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung wurde den Teilnehmenden aufgezeigt, welche Wirkung eine Umzonung zur Wohn-/ Geschäftszone bedeutet (Bebauungsziffer von 25%, Wohn-/Geschäftsnutzung, Bestandesgarantie der weiterhin bestehenden Betriebe - z.B. Autogarage Parz. 348, Bestandesgarantie von neu übernutzten Parzellen etc.). Sämtliche Grundeigentümer haben sich positiv über die geplante Umzonung geäussert.
Abwägungsprozess / Interessenabwägung:	<u>Weiterentwicklung bestehender Potentiale</u> Seit dem Wegzug der Unternehmen Straumann AG und Thommen Medical AG hat sich die Ausschöpfung der Gewerbezonen stark reduziert. Die Gemeinde besitzt nun beträchtliche Gewerbefreiflächen innerhalb von brachliegenden Gewerbebauten. Im Gebiet "Chlini Pfarrmatten" herrscht heute mehrheitlich Wohnnutzung mit wenig Gewerbeanteil vor. Eine Umzonung des Areals in eine Wohn- und Geschäftszone WG3 entspricht folglich einer Anpassung der Zonenvorschriften an die vielfach vor Ort anzutreffende oder angestrebte Nutzung und ermöglicht eine sinnvolle und verdichtete Nutzung bereits überbauter Gebiete. Die Umzonung liegt aus Sicht der Gemeinde ebenfalls im Rahmen, der vom Regierungsrat zugestandenen Möglichkeit für Gemeinden mit kleineren und weniger wichtigen Arbeitsgebiete, Gewerbezonen einer Wohnbauzone zuzuführen (RRB Nr. 257 vom 2. Februar 2015). Zumal die Gemeinde über Gewerbezonenreserven verfügt, die bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Parzelle 346 ist im Kataster belasteter Standorte aufgeführt. Die Gemeinde und die Grundeigentümer sind sich dieser Situation bewusst. Sanierungsarbeiten werden derzeit durchgeführt. Nach Aussagen im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 15. November 2015 kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden, ob in dieser Liegenschaft in Zukunft eine Wohnnutzung möglich ist. Die Gemeinde hält gleichwohl an der Umzonung fest und verweist im Rahmen dieser Berichterstattung auf die bestehende Situation betreffend belastetem Standort.
Zweckmässigkeit:	Mit einer Umzonung zur Wohn-/Geschäftszone WG3 kann die Lagegunst mit direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehr optimal genutzt werden. Die Möglichkeit der Wohn- und Geschäftsnutzung an dieser attraktiven Lage ist für die Gemeinde Waldenburg von grosser Bedeutung. Das Beleben der Stadt, das Ansiedeln von Geschäften oder andere Institutionen (z.B. Laden, Büros, Wohnheim, Krippe etc.) sowie attraktivem Wohnraum werden als hohes Ziel für die Weiterentwicklung der Gemeinde Waldenburg angesehen. Wie mit dem Umstand des belasteten Standorts umgegangen wird, kann jedoch erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten beurteilt werden.

Fazit:	Analog der Umzonung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung Verwaltung sieht die Gemeinde in der vorliegenden Planungsmassnahme die einzige Möglichkeit, die bestehende Bauten einer angestrebten und sinnvollen Nutzung zuzuführen und das Areal einer entsprechenden Zone zuzuweisen, ohne übergeordnete Gesetzesrahmen zu verletzen. Es handelt sich hier nicht um eine Erhöhung der Kapazitäten, sondern darum, bereits überbaute Parzellen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Weiter trägt die Planungsmassnahme dazu bei, eine massvolle Siedlungsentwicklung weiterzuführen, insbesondere mit Blick auf die Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen.

4.4 Umsetzung Naturgefahrenkarte

Rechtskräftiger Zonenplaninhalt: **Naturgefahren**	Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Waldenburg enthält derzeit Gefahrenzonen, welche auf der "Pilot"-Gefahrenkarte aus dem Jahr 2003 basieren sowie zugehörende Bestimmungen in den Zonenvorschriften Siedlung.
Planungsresultat:	Gestützt auf die definitive Naturgefahrenkarten des Kantons Basel-Landschaft für die Gemeinde Waldenburg sind entsprechende Gefahrenzonen im Teilplan Gefahrenzonen für die Bereiche "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" ausgeschieden worden. Es sind dies Gefahrenzonen Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag. Die Reglementsbestimmungen zu den neuen Gefahrenzonen stützen sich auf die Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" des Kantons Basel-Landschaft vom Juni 2011. Für Baugesuche in den Gefahrenzonen ist die übergeordnete Gesetzgebung (Raumplanungs- und Baugesetz BL) massgebend. Die kommunalen Bestimmungen legen fest, dass entsprechende Massnahmen zu treffen sind, die die Bauten und Anlagen gegen Auswirkungen der Naturgefahren hinreichend schützen. Die Haftung des Gemeinwesens ist dabei ausgeschlossen.
Begründung Planungsmassnahme:	Mit dem Schreiben des Regierungsrates vom 28. Juni 2011 wurden die Gemeinden aufgefordert, die im Gemeindegebiet bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in den Zonenvorschriften Siedlung mittels eigentumsverbindlichen Zonenvorschriften umzusetzen sind. Ebenso ist mit der kantonalen Vorprüfung vom 25. November 2015 dieser Mangel als zwingende Vorgabe aufgeführt. Dies soll nun mit der vorliegenden Planung jedoch lediglich für die Bereiche, welche von der Mutation betroffen sind, vollzogen werden.

	Der Gemeinderat hat bewusst auf eine Generalisierung und örtliche Anpassung der Naturgefahrenzonen (z.B. auf Parzellengrenzen) verzichtet. Ein Einbezug bzw. Nichteinbezug einzelner Parzellenteile in die Naturgefahrenzone würde den Gemeinderat in einen gewissen Erklärungsnotstand bringen. Infolgedessen sind nun die Naturgefahrenzonen getreu den Naturgefahrenkarte abgebildet worden. Durch die zwingenden Vorgaben, die im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen bzw. zu erfüllen sind (Hochwasserkote, angepasste Bauweise etc.) wird für den Gemeinderat der Vollzug klar geregelt. Die Bestimmungen entsprechen heute gängigen Regelungen auch in anderen Baselbieter Gemeinden. Auf die Überarbeitung der Gefahrenkarte für das ganze Siedlungsgebiet ist bewusst verzichtet worden. Dies würde einen längeren Planungsprozess auslösen, welcher für die Umsetzung der Planungsmassnahmen "Umzonung" eine ungewollte zeitliche Verzögerung auslösen würde.
Fazit:	Die neu eingetragenen Gefahrenzonen Überschwemmung und Rutschung decken sich mit den Naturgefahrenkarten der Gemeinde Waldenburg von 2011 (erstellt durch die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung). Damit hat der Gemeinderat die Forderung des Kantons umgesetzt.

4.5 Auswirkungen der Umzonung auf den Verkehr

	Auswirkungen auf den Verkehr / Beurteilung durch die Gemeinde
Umzonung in WG3:	Aus Sicht des Gemeinderates ist mit keinem grösseren und zunehmenden Verkehrsaufkommen durch die Umzonungen der drei Gebiete (Chli Pfarrmatte, ehem. Bezirksschreiberei, ehem. Post) zu rechnen. Die Umzonungen haben zur Folge, dass die WG3-Zone künftig die heute anzutreffende und künftig angestrebte Nutzung abbildet. Insbesondere im Gebiet Chli Pfarrmatte sind die Nutzungen zum grössten Teil gefestigt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass aufgrund der Umzonung eine grössere Bautätigkeit stattfinden wird. Die bestehenden Bauten werden mit grösster Wahrscheinlichkeit weiterhin der Wohnnutzung und einer möglichen Geschäftsnutzung dienen. Die Zufahrt zur Liegenschaft auf Parz. 346 erfolgt zudem über die Gemeinde Oberdorf (Parz. 10) und hat somit keine direkte Ausfahrt auf die Kantonsstrasse. Die Überquerungen der Vorderen Frenke als Grundstückserschliessungen bleiben aufgrund der örtlichen Verhältnisse gezwungenermassen bestehen. Es wird jedoch kein Mehrverkehr erwartet, da die Grundeigentümerschaften signalisiert haben, dass bezüglich künftiger Nutzung keine grösseren Änderungen anstehen. Das ehemalige Postgebäude (im Besitze der Einwohnergemeinde Waldenburg) wird zurzeit für eine kommende Nutzung (insbesondere Wohnnutzung) im bestehenden Volumen renoviert. Die Zufahrt erfolgt über den öffentlichen Parkplatz der Gemeinde.

	Im Bereich der ehemaligen Bezirksschreiberei (im Besitze des Kantons) sind bei einer Weiterentwicklung die Ziele der Denkmalschutzzone sowie der kantonal geschützten Baute zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Ziele ist nicht damit zu rechnen, dass publikumsintensive Nutzungen erwartet werden. Die Zufahrt erfolgt zudem über die Burgmattstrasse.

5 Verfahrensschritte

5.1 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden dem Kanton am 25. August 2015 zur Vorprüfung eingereicht. Die verschiedenen kantonalen Fachstellen haben zur Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" Stellung genommen. Mit Schreiben vom 18. November 2015 hat der Gemeinderat das Resultat zusammengefasst in einem Vorprüfungsbericht erhalten. Darin sind einige zwingende Vorgaben aufgeführt, die einer Anpassung der Mutation bzw. eine erneute Behandlung des entsprechenden Planungsfeldes auslöste. Daneben haben kantonale Fachstellen Empfehlungen abgegeben, die teilweise in die Planung eingeflossen sind (siehe Anhang 1).

Die Planungsinstrumente wurden bereinigt und vom Gemeinderat für das öffentliche Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

5.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf das übergeordnete Raumplanungs- und Baugesetz (§ 7 RBG) hat der Gemeinderat das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es dauerte vom

7. April 2016 – 26. April 2016

mit öffentlicher Einsichtnahme der Planungsdokumente während der Mitwirkungsdauer (bei der Gemeindeverwaltung / auf der Homepage der Gemeinde).

Das Mitwirkungsverfahren wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 13. Vom 31. März 2016 und im Publikationsorgan und der Homepage der Gemeinde publiziert.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind keine Eingaben beim Gemeinderat eingegangen. Folge dessen erübrigt sich die Erstellung eines Mitwirkungsberichtes. .

5.3 Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung

Wird nach der Durchführung des Verfahrens entsprechend ergänzt.

6 Fazit / Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit vorliegenden Anpassungen die Zonenvorschriften Siedlung optimiert und die übergeordneten Vorgaben entsprechend berücksichtigt wurden.

Für die Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung liegen folgende Nutzungsplanungsinstrumente bereit:

- Zonenplan Siedlung / Zonenplan Stadtkern, Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post", Massstab 1 : 2'000
- Zonenreglement Siedlung, Mutation "Denkmalschutzzone ehemalige Bezirksschreiberei"
- Zonenplan Siedlung, Teilplan Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post", Massstab 1:2'000
- Zonenvorschriften Siedlung, Bestimmungen zu den Gefahrenzonen im Bereich Mutation "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post"

Der orientierende Planungsbericht (nicht Bestandteil der Beschlussfassung) gibt im Detail Auskunft über die Planungsmassnahmen.

Der Gemeinderat empfiehlt den stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohnern den oben aufgeführten Mutationen anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 13. Juni 2016 zuzustimmen.

Waldenburg, im Mai 2016 **Gemeinderat Waldenburg**

Die Gemeindepräsidentin: Die Gemeindeverwalter:

Andrea Kaufmann *Markus Meyer*

Anhang 1 Tabellarische Zusammenstellung: Kommunale Reaktion auf kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
1	**Ehemalige Bezirksschreiberei**				
1.1	*Plan*	- Im Plan wird der historische Garten bezeichnet. Im Reglement ist die Rede vom "im Zonenplan Siedlung definierte Bereich des historischen Gartens…". In der Planlegende fehlt diese Festlegung. Sie ist deshalb im "verbindlichen Planinhalt" aufzunehmen.	**Z**	- Die Legende wird unter dem verbindlichen Planinhalt entsprechend ergänzt.	✓
		- Es stellt sich die Frage, ob die WG3-Zone die richtige Zone ist und ob es richtig ist, mässig störende Betriebe in der Bezirksschreiberei zuzulassen. Es wird empfohlen, die ehemalige Bezirksschreiberei der WG2-Zone zuzuweisen.	**E**	- Der Gemeinderat hält an der WG3-Zone fest. Die Gemeinde möchte bewusst das Betätigungs- und Nutzungsfeld offenhalten, um die Attraktivität der Baute zu steigern, zumal immer mehr Dienstleistungsbetriebe den Ort verlassen.	--
		- Es sollte nicht zugelassen werden, dass östliche von Haus und Garten ein hoher Neubau geschaffen wird. Es wird deshalb empfohlen, in § 37 Absatz 2 Unterabsatz 3 das Wort "Neubauten" zu streichen.	**E**	- Neubauten können nur erstellt werden, wenn sie sich in die Umgebung der historischen Bauten eingliedern. Als Ergänzung nimmt das Reglement folgenden Satz auf: Neubauten sind nur in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege möglich.	(✓)
1.2	*Reglement*	- Um Wiederholungen zu vermeiden und das Reglement kurz zu halten, werden folgen Formulierungsvorschläge für § 37 Zonenreglement unterbreitet: • Absatz 1: Die Denkmalschutzzone "Villa Gelpke" bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes um die kommunal geschützte "Villa Gelpke" mit Remisenhaus samt der umgebenden parkähnlichen Anlage. • Absatz 2: Die Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei" bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Siedlungsraumes um die kantonal geschützten Bauten samt der umgebenden parkähnlichen Anlage. • Absatz 3: Baubewilligungspflichtige Massnahmen sind in Beachtung der Zonenvorschriften soweit erlaubt, als die geschütz-	**E**	- Es wird bewusst an der Trennung zwischen der Denkmalschutzzone "Villa Gelpke" und der Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei" festgehalten. - Für die Anwendung der Bestimmungen erscheint dies aus Sicht der Gemeinde praktikabler. - Inhaltlich übernimmt die Gemeinde die Ergänzungen bezüglich Neubauten (siehe vorgängiger Vorprüfungspunkt).	(✓)

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
		ten Bauten und Anlagen sowie deren unmittelbare Umgebung nicht beeinträchtigt werden. • Absatz 4: Neubauten, Um- und Anbauten sowie Umgebungsgestaltung sind in Beachtung der Schutzobjekte und deren unmittelbaren Umgebung in den historisch gewachsenen Siedlungsraum einzupassen. In der Denkmalschutzzone "ehemalige Bezirksschreiberei" sind Neubauten nur in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich. • Absatz 5: Der im Zonenplan Siedlung festgelegte Bereich des historischen Gartens der "ehemaligen Bezirksschreiberei" ist in seiner schutzwürdigen Struktur, dem originären Bestand und Bewuchs zu pflegen, zu erhalten und von Bauten freizuhalten. Unterhalt und Pflegemassnahmen sind in Koordination mit der kantonalen Fachstelle (Denkmalpflege) vorzunehmen.			
1.3	*Planungsbericht*	- Unter Ziffer 1.2.3 ist festgehalten, dass für die Burgmattstrasse kein Bau- und Strassenlinienplan vorliegt. Dem ist nicht so. Die Baulinie führt durch das geschützte Gebäude und ist damit nicht mehr der rechtlichen Situation angepasst. Der Plan ist deshalb in nächster Zeit zu ändern. Der Planungsbericht ist entsprechend zu korrigieren.	**Z**	- Der Hinweis wird im Planungsbericht korrigiert und entsprechend angepasst. - Die Gemeinde sieht vor, sämtliche Baulinien bei Gelegenheit zu überprüfen (Zeitpunkt noch offen, in Abhängigkeit der Budgetplanung).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
2	**Chlini Pfarrmatten**				
2.1	*Plan*	- Die Vordere Frenke ist gemäss Kantonalem Richtplan mit dem Eintrag "Aufwertung Fliessgewässer" versehen. Für die nördlich an die Tankstelle angrenzende Parzelle Nr. 346 ist eine Uferschutzzone festzulegen.	**Z**	- Im Bereich der nördlichen Chlini Pfarmatten, insbesondere bei Parz. 346 macht die Ausscheidung einer Uferschutzzone aufgrund er harten Bachverbauungen durch Mauern und ungenügendem Freiraum durch die unmittelbar anschliessende Bebauung wenig Sinn. Aufgrund der beengten Verhältnisse zwischen Gewässer und Waldareal im Osten sind für eine künftige Nutzung die vorhandenen Erschliessungs- und Parkierungsflächen unabdingbar. - Eine Aufwertung des Fliessgewässers in diesem Bereich ist unverhältnismässig und aufgrund der geringen Ausdehnung wenig ergiebig und könnte nur durch Abbruch der Mauer geschehen, was allenfalls zu Gefährdungen durch Hochwasser führen könnte. Im Weiteren beschränken die gesetzlichen Gewässerabstände eine Bebauung in Bachnähe.	--
		- Auf der Parzelle 346 innerhalb des Mutationsperimeter "Chlini Pfarrmatten" befindet sich der belastete und sanierungsbedürftige Standort 2895720035. Die Sanierungsarbeiten werden derzeit durchgeführt, der Standort wird gemäss den definierten Sanierungszielen aber auch weiterhin belastet bleiben. Ob in dieser Liegenschaft in Zukunft eine Wohnnutzung möglich ist, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden.	**H**	- Der Hinweis wird in den Planungsbericht unter Kapitel 4.3 aufgenommen.	✓
2.2	*Planungsbericht*	- Der Planungsbericht hat den Umgang mit den KRIP-Planungsanweisungen und dem Gewässerraum aufzuzeigen. Die Uferschutzzonen haben auch den Raumbedarf für den Gewässerraum gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für das Areal der ehemaligen Bezirksschreiberei.	**Z**	- Die Gemeinde Waldenburg hält an den bestehenden Uferschutzzonen fest. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und Bebauungen entlang der Vorderen Frenke lassen sich kaum grössere Uferschutzzonen definieren. - Die beengten Verhältnisse zwischen Gewässer und steiler Hangkante Richtung Osten haben dazu geführt, dass die Bebauung und Zufahrten in Bachnähe angesiedelt wurden. Die harte Bachverbauung entlang der Vorderen Frenke galt als gegebene Begrenzung der nutzbaren Fläche. - Im Bereich der ehemaligen Bezirksschreiberei ist durch den geschützten Garten eine nicht bebaubare Fläche entstanden, die die Ziele der Uferschutzzone im Grundsatz aufnimmt. - Neben den vorhandenen Uferschutzzonen gilt der gesetzliche Gewässerabstand (6.0 m) für neue Bauten.	(✓)

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
		- In Ziffer 3.2 und 4.3 sind nur die betroffenen Parzellen 346 bis 350 aufgeführt. Von der Planungsmassnahme betroffen ist jedoch auch Parzelle 562.	**H**	- Wird ergänzt.	✓
3	**Ehemalige Post**				
		- Eine flächige Erweiterung des Gebäudegrundrisses ist aufgrund der geringen Zonenfläche kaum möglich. Ebenso sind mit der WG3-Zone viergeschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe von 12.5 m und einer Gebäudehöhe von 16.5 m möglich. Daraus resultiert eine Bruttogeschossfläche von ca. 1'000 m², auf welcher ca. 6 bis 8 Wohnungen realisiert werden können. Bei einer entsprechenden Umnutzung und Erweiterung sind die gesamten erforderlichen Parkplätze nachzuweisen.	**H**	- Der Parkplatznachweis ist im Rahmen eines allfälligen Baugesuches vorzulegen. Die Gemeinde Waldenburg ist sich dieses Problems bewusst und ist im Waldenburger Stadtkern mit ähnlicher Problematik konfrontiert. - Die Gemeinde besitzt ein Reglement über die Ersatzabgabe für Parkplätze, das diese Problematik aufnimmt. Es ist jedoch im Falle eines Umbaus/Umnutzung bzw. einer Erweiterung zu prüfen in wieweit die Bestimmungen dieses Reglementes zum Tragen kommen.	✓
		- Beim Variantenvergleich ist unter Ziffer 2 zu beachten, dass Carports nur bis zu 10% der Parzellenfläche nutzungsfrei sind und in der WG3-Zone nicht 3, sondern 4 Vollgeschosse zulässig sind.	**H**	- Das Dokument wird entsprechend angepasst.	✓
		- Das Blatt "Variantenvergleich: Mutation "ehemalige Post" etc." ist in den Planungsbericht aufzunehmen.	**E**	- Der Variantenvergleich wird als Anhang des Planungsbericht z.H. der regierungsrätlichen Genehmigung ergänzt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
4	**Vorgaben und Bemerkung zu allen drei Teilmutationen**				
4.1	*Naturgefahren* *Punkt 4.1.1 Planinhalt*	- Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Waldenburg enthält derzeit Gefahrenzonen, welche auf der "Pilot"-Gefahrenkarte aus dem Jahr 2003 basieren. Seit 2011 verfügt die Gemeinde Waldenburg über eine aktuellere Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft, welche im Rahmen des gleichnamigen Projektes erarbeitet wurde und die "Pilot"-Gefahrenkarte ablöste. Um die räumliche Nutzung und bauliche Tätigkeit auf die Naturgefahren abzustimmen, sind die im Siedlungsgebiet bestehenden und noch nicht umgesetzten Gefährdungen durch Naturgefahrenprozesse in der Zonenplanung Siedlung mittels eigentümerverbindlichen Zonenvorschriften umzusetzen und die bestehenden Gefahrenzonen und Bestimmungen entsprechend den aktuellen Grundlagen anzupassen.	**H**	- Die Naturgefahrenkarten 2011 werden in den Mutationsgebieten berücksichtigt. Es werden Gefahrenzonen mit entsprechenden Bestimmungen definiert, die sich auf die Wegleitung des Kantons abstützen.	✓
	Punkt 4.1.2 Zonenreglement / Zonenplan	- Die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Waldenburg sind in den Zonenvorschriften Siedlung und Stadtkern im Rahmen der geplanten Mutationen "ehem. Bezirksschreiberei / Chlini Pfarrmatten / ehem. Post" zu berücksichtigen.	**Z**	- Die Gemeinde hat bewusst nur in den Mutationsgebieten die heute anzuwendenden Gefahrenzonen abgebildet. - Bei einer Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung und Stadtkern werden die heute bestehenden Gefahrenzonen überprüft und den nun seit 2011 vorliegenden Naturgefahrenkarten angepasst werden müssen. Da dies zwangsläufig zu weitreichenden Planungsarbeiten führen wird und eine grössere Zeitspanne in Anspruch nimmt, hat der Gemeinderat beschlossen heute nur für die Mutationsgebiete aktiv zu werden.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z = zwingende Vorgabe / H = Hinweis / E = Empfehlung / R = redaktionelle Korrektur**

Gemeindeumsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten / **X =** Forderung wird nicht berücksichtigt / **Kenntnisn. =** Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Umsetzung Gemeinde
	Punkt 4.1.3 Planungs- und Begleitbericht	- Der Planungsbericht enthält keine Aussagen zum Thema Naturgefahren respektive zur Berücksichtigung der Naturgefahrenkarten sowie deren Umsetzung im Zusammenhang mit der vorliegenden Mutation der Zonenvorschriften Siedlung / Zonenvorschriften Stadtkern. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen.	**Z**	- Siehe vorgängige Aussagen sowie Erläuterungen im Planungsbericht unter Kapitel 1.1.2 und 4.4	✓
4.2	*Verkehr*	- Mit den Umzonungen in eine WG3-Zone ergibt sich eine grössere Nutzfläche mit zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen auf die Zufahrten zur Kantonsstrasse. Im Planungsbericht ist deshalb eine kurze Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Umzonungen aufzunehmen.	**Z**	- Unter Kapitel 4.5 wird das Thema aufgenommen. Mit der Umzonung ist aus Sicht des Gemeinderates nicht mit zunehmendem Verkehrsaufkommen zu rechnen. - Der Strassennetzplan der Gemeinde Waldenburg sieht keine Anschlüsse auf die Kantonsstrasse bei den betroffenen Mutationsgebieten vor. Die vorbestandenen Überquerungen der Vorderen Frenke werden weiterhin zur Erschliessung der Liegenschaften benötigt und entsprechend genutzt. Es ist hier anzumerken, dass die Umzonung im Grundsatz den heute anzutreffenden Nutzungen Rechnung trägt und somit auch kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.	✓