



Gemeinde Niederdorf
Kanton Basel-Landschaft

Mutation Waldbaulinienplan "Stollten" und Mutation
Bau- und Strassenlinienplan "Lampenbergerstrasse"
Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (Kanton)

Öffentliches Mitwirkungsverfahren



Impressum

Auftraggeber Gysin Immobilien AG
Bärenmattenstrasse 36
4434 Hölstein

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

Bearbeitung Noémie Augustin, Ralph Christen

Version 45013_Mut_WBL_Stolten_Planungsbericht_MITWIRKUNG.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Planungsabsichten	1
2	Erläuterungen zur Mutation	2
2.1	Gegenstand der Beurteilung	2
2.2	Mutationsplan	2
2.3	Planerische Rahmenbedingungen	2
2.4	Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse	5
3	Beurteilung der Planungsmassnahme	8
4	Auswirkungen der Mutation	10
4.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen des Kantons	10
4.2	Auswirkungen auf Zonenvorschriften Siedlung	10
4.3	Baulinien und Abstände	10
4.4	Erschliessungsplanung	10
4.5	Haftungsausschluss	10
5	Planungsverfahren	10
5.1	Beteiligte	10
5.2	Planungsablauf	11
5.3	Mitwirkungsverfahren	11
5.4	Kantonale Vorprüfung	11
5.5	Beschlussfassungsverfahren	12
5.6	Auflageverfahren	12
6	Genehmigungsantrag	12
Anhang 1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 100 in Niederdorf liegt im Wohngebiet an der westlichen Talflanke des Waldenburgerfels. Die Parzelle weist eine Fläche von 4'413 m² auf. Der untere Bereich der Parzelle wird über die Lampenbergerstrasse resp. den Burghaldenweg erschlossen und liegt in der Wohnzone W3. Der obere Bereich der Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und wird über die Stolltenstrasse erschlossen.

Die Parzelle grenzt im südlichen Bereich an eine Waldinsel im Siedlungsgebiet. Auf der Westseite der Waldinsel wurde im Jahr 2005 mit dem Waldbaulinienplan "Stollten" eine Waldbaulinie mit 10 m Abstand zur Waldgrenze bzw. zur daran angrenzenden Grünzone festgelegt. An der nördlichen Spitze der Waldinsel wurde die Waldbaulinie nicht weitergezogen, somit gilt ab diesem Punkt gemäss § 95 Abs. 1 lit. e des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) der gesetzliche Waldabstand von 20 m.

Die Bebaubarkeit des unteren Teils der Parzelle Nr. 100 wird durch den gesetzlichen Waldabstand eingeschränkt. Durch die Festlegung einer Waldbaulinie soll die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 100 verbessert werden. Gleichzeitig soll die rechtskräftige Strassenbaulinie entlang des Burghaldenwegs ergänzt werden, sodass der Bauabstand zur Strasse entlang des gesamten Strassenabschnitts einheitlich bleibt.



Abbildung 1 Verortung Planungsgebiet (rote Umrandung = Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 100)

1.2 Planungsabsichten

Mit der Mutation zum Waldbaulinienplan "Stollten" (RRB Nr. 1024 vom 21.06.2005) und sowie der Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan "Lampenbergerstrasse" (RRB Nr. 2100 vom 20.10.1998) soll eine bessere Nutzung von bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde ermöglicht werden.

2 Erläuterungen zur Mutation

2.1 Gegenstand der Beurteilung

Die vorliegende Mutation umfasst als grundeigentümergebundenes Dokument den Mutationsplan zum Waldbaulinienplan "Stollten" (RRB Nr. 1024 vom 21.06.2005) sowie zum Bau- und Strassenlinienplan "Lampenbergerstrasse" (RRB Nr. 2100 vom 20.10.1998). Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gilt als orientierendes Dokument.

Mit der vorliegenden Mutation soll diese Möglichkeit in angemessenem Umfang genutzt werden, um die auf der Parzelle Nr. 100 vorhandenen Baulandreserven besser nutzen zu können.

2.2 Mutationsplan

Mit der vorliegenden Mutation wird die rechtskräftige Waldbaulinie im Gebiet Mettlen durch eine neue Waldbaulinie entlang der Nordseite des Waldstücks ergänzt. Analog zur bereits rechtskräftigen Waldbaulinie wird die neue Waldbaulinie mit einem Abstand von 10 m bzw. 15 m zur statischen Waldgrenze definiert.

Damit einhergehend wird im Westen der über die neue Waldbaulinie hinausragende Teil der bestehenden Waldbaulinie aufgehoben und im Osten wird die rechtskräftige Bau- und Strassenlinie entlang der Lampenbergerstrasse gleichzeitig ergänzt. Der Waldabstand mit der bestehenden Baulinie auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 538 von 10 m im nördlichen Abschnitt wird damit auf der Parzelle Nr. 100 mit der Ergänzung von 10 m bzw. 15 m fortgeführt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde der vorgesehene einheitliche Abstand von 10 m unterteilt in einen westlichen Abschnitt mit 10 m und einem östlichen Abschnitt mit 15 m.

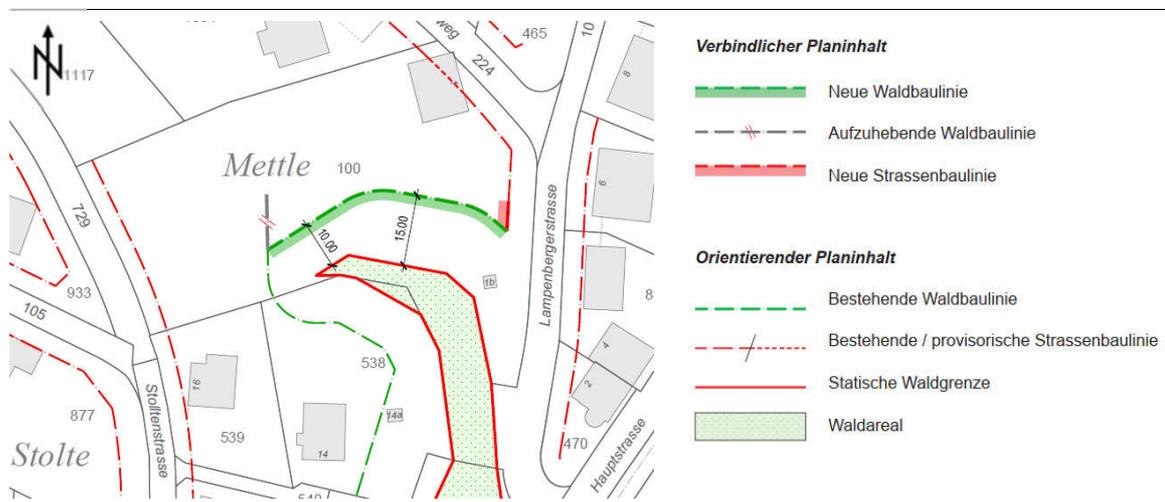


Abbildung 2 Ausschnitt Mutationsplan

2.3 Planerische Rahmenbedingungen

2.3.1 Kantonale Gesetzgebung

Bei der Waldinsel im Gebiet Mettlen handelt es sich um eine Waldfläche gemäss der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung (siehe Walddefinition gemäss § 2 des eidg. Waldgesetzes sowie § 2 des Waldgesetzes BL). Gemäss § 95 Abs. 1 lit. e RBG beträgt der gesetzliche Abstand zum Waldrand 20 m. Der gesetzliche Waldabstand kann jedoch nach § 97 Abs. 5 RBG mittels Baulinien auf maximal 10 m reduziert werden.

Dabei sind jedoch die örtlichen Waldverhältnisse zur berücksichtigten. Die Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse erfolgt im Kap. 2.4.

2.3.2 Bauzonenreserven

Zur Schonung der Landschaft und zur Förderung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung verlangen das eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) und die kantonalen Planungsgrundlagen eine Siedlungsentwicklung nach innen. Daraus ist abzuleiten, dass von den Gemeinden eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven verfolgt werden muss.

Hinzu kommt, dass gemäss kantonalem Richtplan (KRIP-BL) auch die Gemeinde Niederdorf aufgefordert ist, eine Beurteilung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorzunehmen. Es ist neben der Beurteilung der Bauzonenreserven auch aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Gemeinde eine höhere Auslastung erwirken kann.

Bei der heute bestehenden Bebauung auf der Parzelle Nr. 100 handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus aus dem Jahr 1905. Das Nutzungspotenzial der im unteren Parzellenbereich geltenden Wohnzone W3 wird damit bei weitem nicht ausgeschöpft.

Die nordseitige Ausdehnung und der damit verbundene räumliche Verlauf der dort vorhandenen kleinflächigen Bestockung mit zunehmender Breitenreduktion führt jedoch einer erheblichen Einschränkung der baulichen Nutzung der Parzelle Nr. 100 bei Anwendung des gesetzlichen Waldabstands von 20 m. Der untere und insbesondere der mittlere Teil der Parzelle 100 wird mit dem gesetzlichen Waldabstand in der Bebaubarkeit wesentlich eingeschränkt. So ist dadurch der untere Teil der Parzelle Nr. 100 nur ungefähr zur Hälfte bebaubar. Im mittleren Teil der Parzelle ist die Bebaubarkeit sogar noch stärker eingeschränkt. Mit der Festlegung einer Waldbaulinie auf 10 m bzw. 15 m werden die Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 100 wesentlich verbessert. Damit entsteht ein höherer Anreiz zur Nutzung dieser Parzelle und dadurch ergibt sich auch ein Abbau von vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die vom Kanton angestrebte bzw. geforderte höhere Bauzonenauslastung aus und damit wird ein aktiver Beitrag zur Siedlungswicklung nach innen geleistet.

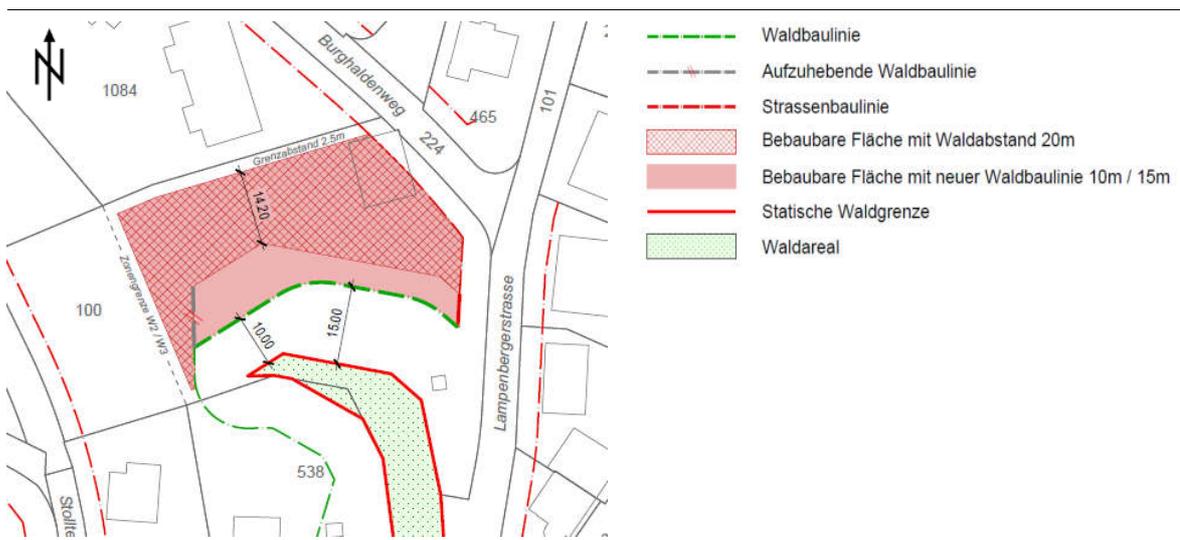


Abbildung 3 Bebaubare Fläche mit gesetzl. Waldabstand und neuer Waldbaulinie

2.3.3 Naturschutz / ökologischer Ausgleich

Auf der Parzelle Nr. 100 befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation Geo-View BL, 02.03.2022). Das an die Parzelle angrenzende Waldstück ist allerdings als kommunale Naturschutzzone ausgeschieden. Südlich der Parzelle Nr. 100 erstreckt sich die Naturschutzzone teilweise einige Meter über die statischen Waldgrenzen hinaus. Im Zonenreglement Siedlung sind im Anhang 1 spezifische Schutz- und Pflegevorschriften für diese Naturschutzzone enthalten. In der Beschreibung dieser Naturschutzzone wird diese als ortstypischer Steilhang mit Bestockung (Gehölz, Sträucher, Waldbäume, Buchs), Felsaufschluss (Nagelfluh) und versetztem Standort eines Findlings beschrieben. Dabei wird das Naturobjekt von lokaler Bedeutung eingestuft. Bei den Schutz- und Pflegevorschriften werden im Zonenreglement folgende Vorgaben definiert:

- Erhaltung als ortstypische Geländeform und ökologisch wertvolles Naturelement innerhalb des Siedlungsgebietes.
- Keine Veränderung der Geländeform, keine Abgrabungen und keine Materialablagerungen.
- Erhaltung und Pflege der standortgerechten, einheimischen Bestockung.
- Die Erhaltung der kleinen Grünanlage mit Ruhebänk und Findling bleibt gewährleistet

Aufgrund der oben aufgeführten Beschreibung, wie auch der erfolgten Besichtigung von Ort (s. Abbildung 7), lässt sich erkennen, dass es sich dabei um eine Bestockung auf einem Felsaufschluss handelt. Ein Auswachsen dieser Bestockung und einer damit verbundenen Entwicklung mit vermehrten Aufkommen von Waldbäumen soll mit den in den Zonenvorschriften definierten Pflegemassnahmen bewusst unterbunden werden. Bereits in den Vorabklärungen zum Erlass der Waldbaulinie auf der hangoberseitigen Parzelle Nr. 538 wurde von den kantonalen Fachstellen auf die Erforderlichkeit eines Pflegeeingriffs für diese Bestockung hingewiesen. Seitens der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 100 nun ein Pflegeeingriff im März 2023 vorgesehen. Mit den Pflegeeingriff wird auch dem Sicherheitsaspekt nachgekommen.



Abbildung 4 Bestockter Steilhang auf Parzelle 100, Blickrichtung Süden

Im Waldbaulinienplan "Stollten" wird die Naturschutzzone insofern berücksichtigt, als dass die Waldbaulinie an Stellen, wo die Naturschutzzone über die statische Waldgrenze hinausgeht, mit 10 m bzw. 15 m Abstand zur Naturschutzzone festgelegt wurde (ausgenommen Parzelle Nr. 538). Da die Naturschutzzone im nördlichen Waldabschnitt deckungsgleich mit dem Waldgebiet ist, ist davon auszugehen, dass auch mit dem Abstand von 10 m bzw. 15 m ein angemessener Abstand zur Naturschutzzone eingehalten wird.



Abbildung 5 Natur- und Uferschutzzonen (rote Umrandung = Bauzonenfläche der Parzelle Nr. 100)

2.4 Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse

2.4.1 Standort / Lage der Waldfläche

Es handelt sich um eine isolierte Waldfläche innerhalb des Siedlungsgebiets von Niederdorf auf der westlichen Talflanke, welche im schmalen Verlauf den steilen Hang im Bereich der Einmündung der Bennwilerstrasse nach Norden bis in den Bereich Einmündung der Lampenbergstrasse in die Hauptstrasse und darüber hinaus umfasst. Die Waldfläche erstreckt sich auf dem Steilhang, welcher durch einen Felsaufschluss (Nagelfluh) gebildet wird. Die gesamte Fläche dieser länglichen Waldinsel beträgt rund 2'000 m² und mit einer Breite bis max. 16 m. Auf der Parzelle Nr. 100 beläuft sich die Waldfläche lediglich noch auf 482 m². und weist eine maximale Breite von 10 m auf. Wobei die Waldfläche in nördlicher Ausdehnung aufgrund des Felsaufschlusses sich fortlaufend verschmälert und spitzförmig ausläuft.



Abbildung 6 Lage der Waldfläche im näheren Siedlungsgebiet

2.4.2 Art / Funktion der Waldfläche

Gemäss den Angaben zum Wald im GeoViewBL handelt es sich bei dieser Waldfläche um ein Laubholz Mischbestand (50-90% Lbh) in der Entwicklungsstufe Jungwuchs/Dickung, was einem Alter zwischen 1 und 15 Jahren entspricht. Die Waldfläche wird nicht als Wildruhegebiet noch als Waldreservat ausgewiesen. Im Waldentwicklungsplan wird die Waldfläche mit Vorrang Naturschutz aufgeführt. Im Zonenplan Siedlung ist die Waldfläche dementsprechend vollumfänglich einer Naturschutzzone zugewiesen (siehe Kap. 2.3.3).

2.4.3 Terrainsituation und Höhe Baumbewuchs

Das Terrain- und Oberflächenprofil zeigt, dass die Bestockung im unteren Hangbereich angrenzend an die Parzelle Nr. 100 eine Höhe von ca. 5 m aufweist. Die Bestockung umfasst vorwiegend Sträucher und keine hochgewachsene Waldbäume (siehe Abbildung 7). Eine allfällige Gefährdung durch Umstürzende Bäume im Waldrandbereich scheint somit zurzeit nicht gegeben. Zudem ist ein Pflegeeingriff im März 2023 vorgesehen.

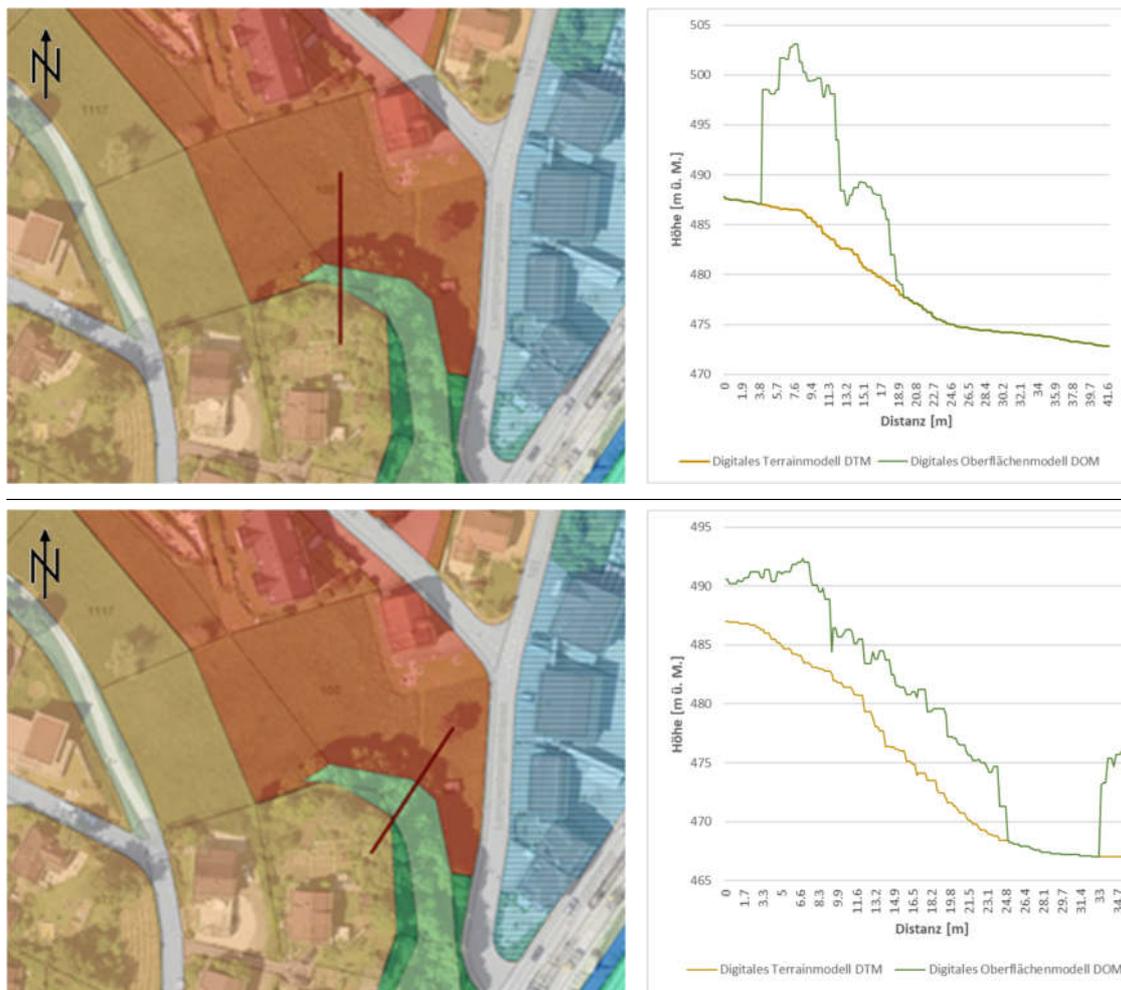


Abbildung 7 Höhenverhältnisse Terrain und Bestockung

2.4.4 Sicherheit

Im Zusammenhang mit einer Reduktion des Waldabstands ist die Sicherheitslage im Waldrandbereich zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere allfällige Gefährdungen durch umstürzende Bäume sowie durch gravitative Naturgefahren (Rutschung, Steinschlag, Wasser). Die beiden Themen werden nachfolgend abgehandelt. Insgesamt ist festzuhalten, dass im Bereich der geplanten Waldbaulinie weder durch den Baumbestand noch durch die Naturgefahrenpotenziale ein erhöhtes Gefährdungspotenzial besteht, welches durch die Reduktion des Waldabstands tangiert oder erhöht würde.

2.4.5 Gravitative Naturgefahren

Weiter sind im Rahmen der Nutzungsplanung, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), auch mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Gefährdungssituation für die gravitativen Naturgefahren Rutschung, Steinschlag und Wasser wird nachfolgend aufgezeigt.



Rutschung: Im unteren Bereich der Parzelle Nr. 100 gesteht eine geringe Gefährdung durch mögliche Rutschereignisse. Diese Gefährdung erstreckt sich jedoch über die gesamte Parzelle und die Gefährdungssituation wird durch den Waldabstand nicht beeinflusst.



Steinschlag: Im Bereich des Waldstücks besteht eine mittlere Gefahr durch Steinschlag. Im Bereich der Parzelle Nr. 100 ist jedoch nur die südliche Ecke tangiert. Im Bereich der neu festgelegten Waldbaulinie ist somit keine Steinschlaggefährdung zu erwarten.



Wasser: Im Bereich der Parzelle Nr. 100 besteht lediglich ein Gefahrenhinweis für einen möglichen Rückstau aus der Kanalisation. Im Bereich der neu festgelegten Waldbaulinie ist somit keine Hochwassergefährdung zu erwarten.

Abbildung 8 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL

3 Beurteilung der Planungsmassnahme

Die örtlichen Waldverhältnisse haben sich seit der Inkraftsetzung des Waldbaulinienplans "Stollten" im Jahre 2005 bzw. mit der Festlegung der statischen Waldgrenzen, soweit aus Sicht der Gemeinde beurteilbar, nicht verändert. Jedoch sind auf der Seite der Raumplanung auf den Ebenen von Bund und Kanton neue Aufträge zur Innenentwicklung und besseren Nutzung der Baugebietsreserven hinzukommen. Dabei handelt es sich somit um Aufträge im öffentlichen Interesse.

Wie im Kapitel 2.3.3 dargelegt, wird die Waldfläche im Zonenplan Siedlung von einer Naturschutzzone überlagert. Durch die Anwendung der im Anhang 1 zum Zonenreglement Siedlung enthaltenen Pflegevorschriften wird auch dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen. Bei der vorhandenen Bestockung der Waldfläche handelt es sich nicht um hochgewachsene Bäume, sondern um ein Laubholz Mischbestand in der Entwicklungsstufe Jungwuchs/Dickung.

Da die Waldfläche zu einem wesentlichen Teil auch auf der Parzelle Nr. 100 selbst liegt, ist es nicht im Interesse des Eigentümers durch Unterlassung der Pflegemassnahmen sich dadurch selbst einem höheren Sicherheitsrisiko auszusetzen. Zudem wird mit dieser Planungsmassnahme der Abstand der Bebauung entlang des Waldes nicht vollständig aufgehoben, sondern von 20 m auf 10 m bzw. 15 m reduziert. Auch wird das Schutzziel der Naturschutzzone mit einer Reduktion des Bauabstands nicht beeinträchtigt.

Hinzu kommt, dass gemäss aktuellem Vorprojekt (siehe Abbildung 9) das geplante Bauvorhaben nur an zwei Stellen an die Waldbaulinie zu liegen kommt. Dabei ist zu beachten, dass es sich in beiden Fällen um "punktuelle" Berührungen handelt und nicht um parallel zur Waldbaulinie verlaufende Gebäudefluchten.



Abbildung 9 Vorprojekt (Vorabzug Stand 27. Januar 2023), Otto Partner Architekten AG

In Anbetracht der vorhandenen Bestockung der Waldfläche, den Vorgaben zur Pflege gemäss Anhang im Zonenreglement und der Umfang des Bebauungseinschränkung durch den gesetzlichen Waldabstand sowie der Nichtbeeinträchtigung des Schutzziels und dem raumplanerischen Auftrag zur Innenentwicklung mit Forderung zum Abbau von Bauzonenüberkapazitäten wird aus Sicht der Gemeinde die Festlegung einer Waldbaulinie von 10 m bzw. 15 m als zweckmässig und in Beachtung des Vorprojekts mit der Tragweite der Berührung der Waldbaulinie als verhältnismässig beurteilt.

Im Weiteren befindet sich die Parzelle Nr. 100 – im Gegensatz zum Grossteil der übrigen Bauzonenreserven der Gemeinde Niederdorf – mitten im Siedlungsgebiet befindet und mit einer Erschliessung von unten über den Burghaldenweg bzw. die Lampenbergstrasse als erschlossen gilt, ist es aus raumplanerischer Sicht angezeigt, das Nutzungspotenzial der Parzelle möglichst zu aktivieren.

Zum Schluss sei noch auf die anderen Waldbaulinien im Siedlungsgebiet von Niederdorf hingewiesen. Bei der langgestreckten Waldfläche im Gebiet Steinler am Rande des Siedlungsgebiets bzw. entlang der Strasse Bachmatten zu nordseitig liegenden Gewerbezone ist ebenfalls eine Waldbaulinie mit einem Abstand von abschnittsweise 15 m vorhanden. Die dort vorhandene Bestockung reicht hingegen gemäss Konsultation im GeoViewBL bis zu einer Höhe von 20 m. Diese Waldinsel befindet sich ebenfalls in einer steilen Hanglage. Die Hangexposition ist dabei ähnlich, wie bei der betreffenden Bestockung auf der Parzelle Nr. 100. Im Weiteren wurde auch bei der Waldflächen im Gebiet Samstighädeli eine Waldbaulinie mit einem Abstand von 15 m festgelegt.

4 Auswirkungen der Mutation

4.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen des Kantons

Die Mutation der Parzelle Nr. 100 hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

4.2 Auswirkungen auf Zonenvorschriften Siedlung

Die Mutation der Parzelle Nr. 100 hat keinen Einfluss auf die rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung.

4.3 Baulinien und Abstände

Der Waldbaulinienplan "Stollten" wird durch die vorliegende Mutation angepasst und ergänzt. Der Bau- und Strassenlinienplan "Lampenbergerstrasse" wird durch die Mutation ebenfalls ergänzt. Mit der Mutation wird der im betreffenden Strassenabschnitt bereits bestehende Baulinienabstand von 5.50 m fortgeführt.

4.4 Erschliessungsplanung

Die Mutation der Parzelle Nr. 100 hat keinen Einfluss auf die Strassennetzplanung der Gemeinde. Die Parzelle liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist über den Burghaldenweg erschlossen. Die Erschliessung des mittleren Parzellenteils kann ebenfalls über den unteren Parzellenteil abgewickelt werden. Die Mutation löst somit keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde bzw. ihrer kommunalen Erschliessungsplanung aus.

4.5 Haftungsausschluss

Der Gemeinderat ist mit der Mutation des WBP "Stollten" und BSP "Lampenbergerstrasse" unter der Bedingung einverstanden, dass die Gemeinde generell hinsichtlich Gefahrenpotential ausgehend von der Waldfläche von jeglichen in diesem Zusammenhang stehenden Haftungen ausgeschlossen ist (Haftungsausschluss).

5 Planungsverfahren

5.1 Beteiligte

An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure:

Planungsbehörde	Gemeinde Niederdorf (Bauverwaltung / Gemeinderat)
Auftraggeberschaft	Gysin Immobilien AG, Bärenmattenstrasse 36, 4434 Hölstein
Eigentümerschaft	Ruth Sertori, Oskar Bider-Strasse 21, 4410 Liestal
Öffentlichkeit	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung GV) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)
Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen

5.2 Planungsablauf

Die wichtigsten Schritte des Planungsverfahrens sind untenstehend aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten sind im vorliegenden Planungsbericht in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Freigabe durch Gemeinde für Eingabe in kantonale Vorprüfung	8. Juni 2022
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	19. September 2022
Freigabe Gemeinde für Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	...ergänzen
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	...ergänzen
Beschlussfassung Gemeinderat	...ergänzen
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	...ergänzen
Referendumsfrist	...ergänzen
Planaufgabe	...ergänzen

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden dem Gemeinderat mit Schreiben vom 19. September 2022 mitgeteilt (siehe Anhang 1). Das Amt für Raumplanung kommt in seiner Beurteilung zur Empfehlung, dass aufgrund des Sicherheitsrisikos einer Unterschreitung des gesetzlichen Abstands von 20 m mittels Waldbaulinien von 10 m abgesehen werden sollte. Damit verbunden wird der vorgesehenen Baulinienfestlegung nicht zugestimmt.

Der Gemeinderat hält gestützt auf die Erläuterungen in diesem Planungsbericht an der Planungsmassnahme fest. Nach erfolgter Rücksprache mit der Eigentümerschaft wird für den östlichen Abschnitt die Waldbaulinie der Abstand von 10 m auf 15 m erweitert.

5.4 Mitwirkungsverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

5.5 Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

5.6 Auflageverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

6 Genehmigungsantrag

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

Niederdorf, den

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

Martin Zürcher

.....

Philipp Thüring

Anhang 1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung



Abteilung Ortsplanung
Philippe Pfister
Kilchmattstrasse 5
4410 Liestal
T 061 552 59 24
philippe.pfister@bi.ch
www.arb.bi.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, Ebenenstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Niederdorf
Kilchmattstrasse 5
4435 Niederdorf

Liestal, 19. September 2022
BUD/ARP/50558/e

Gemeinde Niederdorf, Bau- und Strassenlinienplan, Mutation «2022» zum Waldbaulinienplan «Stollten» und BSP «Lampenbergerstrasse» Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 8. Juni 2022 hat uns die Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsmässigen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Bau- und Strassenlinienplan und Waldbaulinienplan

Zwischende Vorgabe:

Gemäss § 95 Abs. 1 lit. e Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG) ist für Bauten der gesetzliche Mindestabstand entlang von Waldrändern von 20 m grundsätzlich einzuhalten. Dieser darf mit Baulinien nur unterschritten werden, wenn keine öffentlichen Interessen dagegensprechen und hinreichende Gründe vorliegen. Gemäss § 97 Abs. 5 RBG muss dabei auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht genommen werden.

Der Waldbaulinienplan Stollten ist mit RRB Nr. 1024 vom 21. Juni 2005 in Rechtskraft getreten, wobei davon auszugehen ist, dass dieser unter der Berücksichtigung der örtlichen Waldverhältnisse genehmigt wurde und der damit verbundene, weitgehende Verzicht einer Waldbaulinienfestlegung auf Parzelle Nr. 100 begründet ist.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 können jedoch Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Unseres Erachtens haben sich die Verhältnisse seit Inkrafttreten des Waldbaulinienplans «Stollten» jedoch nicht in erheblichem Masse geändert, als eine Reduktion des Waldabstands auf 10 m zum Wald angezeigt wäre. Wie bereits bei der Genehmigung des Waldbaulinienplans «Stollten» berücksichtigt, stellt das auf Parzelle Nr. 100 stark abfallende Gelände, welches auch in Abbildung 6 des Planungsberichts ersichtlich ist, ein zu grosses Sicherheitsrisiko dar, sollte näher als 20 m zum Wald hin gebaut werden dürfen. Dabei kann nicht alleine auf den aktuellen Baumbestand

abgestützt werden. Auch wenn die heutige Bestockung eine Höhe von ca. 5 m aufweist, ist nicht auszuschliessen, dass in Zukunft eine Bestockungshöhe von 20-30 m erreicht wird. Darüber hinaus können wir aus den Planungsunterlagen nicht erkennen, inwiefern die Bauzonenauslastung auf Parzelle Nr. 100 tangiert würde. Im Planungsbericht wird nicht dargelegt, inwiefern die Ausnutzung der geltenden Bebauungsziffern durch den gesetzlichen Waldabstand beschränkt wird. Unserer Einschätzung nach, wird diese nicht beschränkt, womit die Parzelle auch mit gesetzlichem Abstand zum Wald gut bebaubar ist.

In Bezug auf den raumplanerischen Auftrag zur Innenentwicklung ist festzuhalten, dass die Gemeinde diesen seit der Waldbaulinienfestlegung insofern wahrgenommen hat, als im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung im Jahre 2007 auf Parzelle Nr. 100 eine Aufzoning der Wohnzonen W1/W2 zu W2/W3 erfolgte. In Anbetracht der bisher geringen Aus-schöpfung des auf Parzelle Nr. 100 gegebenen Nutzungspotentials und der ausreichenden Bebaubarkeit, sind die Voraussetzungen für die Innenentwicklung aus unserer Sicht bereits gegeben.

Aus erwähnten Gründen können wir den vorgesehenen Baulinienfestlegungen auf Parzelle Nr. 100 nicht zustimmen und empfehlen, von einer Fortführung der Planung abzusehen.

2. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Philippe Pfister

Kopie per E-Mail:

- Sterli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Amt für Wald
- Bauinspektorat
- Natur und Landschaft
- Naturgefahren Elementarschadenprävention

¹ www.arb.bi.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»