

Stadt Laufen

Waldbaulinienplan „Weststrasse“

Planungsbericht

1. Ausgangslage

Der Stadtrat Laufen hat am 5. April 2004 den Bau- und Strassenlinienplan „Weststrasse“ beschlossen und dem Regierungsrat am 30. April 2004 zur Genehmigung eingereicht. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass der Stadtrat Laufen in Kombination mit dem Bau- und Strassenlinienplan „Weststrasse“ auch neue Waldbaulinien beschlossen hatte. Gemäss § 31 RBG müssen Waldbaulinien jedoch grundsätzlich von der Gemeindeversammlung beschlossen werden. Aus diesem Grund hat der Regierungsrat in seinem Beschluss Nr. 1382 vom 29. Juni 2004 die Waldbaulinien von der Genehmigung ausgenommen.

Die Weststrasse verläuft ab Schützenweg in nördlicher Richtung bis zur Röschenzstrasse. Die genehmigte Strassenbaulinie beträgt 4.00 Meter. Westlich, an der Weststrasse angrenzend, befindet sich ein schmales Waldstück, welches das Siedlungsgebiet „Hinderfeld“ vom höher gelegenen Siedlungsgebiet „Im Fingg“ trennt. Das schmale Waldstück wird von bestehenden Bauten unterbrochen. In diesen Bereichen wurden in einem früheren Verfahren reduzierte Waldbaulinien festgelegt und genehmigt. Die östlich der Weststrasse, im angrenzenden Siedlungsgebiet „Hinderfeld“ gelegenen Grundstücke sind mehrheitlich überbaut. Etliche bestehende Gebäude liegen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m. Auf dem GB Nr. 1872 der röm. Kath. Kirchgemeinde Laufen läuft ein Quartierplanverfahren. Auf GB Nr. 2473 der Stiftung Kinder- und Jugendheim Laufen ist ein Neubau des Wohnheims in Planung. Die Weststrasse wird 2015 - 2016 ausgebaut. All diese Planungs- und Bauabsichten haben den Stadtrat veranlasst das Verfahren zur Festlegung einer Waldbaulinie entlang der Weststrasse wieder aufzunehmen.

2. Bestehende Planungen

Für dieses Gebiet wurden im Rahmen diverser Planungsmassnahmen bereits Vorschriften ausgearbeitet und genehmigt. Es sind dies folgende Planungsvorschriften:

- A) Zonenplan Siedlung genehmigt gemäss RRB Nr. 577 vom 12. April 2005
- B) Strassennetzplan Siedlung genehmigt gemäss RRB Nr. 577 vom 12. April 2005
- C) Walgrenzenkarte Nr. 1 und 3 genehmigt gemäss RRB Nr. 1955 vom 19. August 1997 (Inventar Nr. 81WGK1/0)
- D) Waldbaulinienplan „Bierchäller“ genehmigt gemäss RRB Nr. 3266 vom 19. Dezember 1995 (Inventar Nr. 81/WBL/3/0)

- E) Waldbaulinienplan „Bruggstell – Bierchäller - Im Fingg“ genehmigt gemäss RRB Nr. 1967 vom 11. Dezember 2001 (Inventar Nr. 81/BSP/17/0) und gemäss RRB Nr. 2334 vom 7. Dezember 2004 (Inventar Nr. 81/BSP/17/1)
- F) Bau- und Strassenlinienplan „Weststrasse“ und Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan „Rennimatt / Einmündung Weststrasse in die Röschenzstrasse“ genehmigt gemäss RRB Nr. 1382 vom 29. Juni 2004 (Inventar Nr. 81/BSP18/0)
- G) Bau- und Strassenlinienplan „Drosselweg“ genehmigt gemäss RRB Nr. 594 vom 24. März 1998 (Inventar Nr. 81/BSP/9/0)
- H) Quartierplan „Kirchgarten“ genehmigt gemäss RRB Nr. 1963 vom 16. Dezember 2014 (Inventar Nr. 81/QP8/0 und 81/ZPS/1/10)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Waldbaulinienplanes „Weststrasse“ umfasst den Bereich des Bau- und Strassenlinienplanes „Weststrasse“. Westlich der Weststrasse beschränkt sich der Geltungsbereich auf die Waldgrundstücke. Östlich der Weststrasse wird der Geltungsbereich begrenzt mit einer Bandbreite von ca. 20 m zur Strasse. Das von den Planungsmassnahmen betroffene Siedlungsgebiet liegt grösstenteils in der Wohn- und Geschäftszone WG2. Der mit einer Quartierplanpflicht belegte Teil von GB 1872 liegt in der Wohnzone W2.

4. Planungsmassnahmen

Beim Waldgürtel westlich der Weststrasse handelt es sich um zwei isolierte, durch Gebäude unterbrochene und Strassen umgebene Waldstücke innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese schmalen Waldstücke haben ihre ökologische Vernetzungsfunktion zwischen erhöhtem und tiefer gelegenem Siedlungsgebiet. Im Verhältnis zu der relativ kleinen Waldfläche mit einer Breite von ca. 15 m bis 40 m, ist aber eine sehr grosse Fläche von Grundstücken vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m betroffen. Etliche bestehende Gebäude liegen innerhalb des 20 m Abstandes. Diese Gebäude wären nur beschränkt ausbaubar. Den raumplanerischen Zielsetzungen mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen könnte vor allem im Falle eines Abbruches von Gebäuden nicht gefolgt werden.

Aus diesen Gründen soll der gesetzliche Waldabstand von 20 m reduziert werden. Die Strassenlinie der Weststrasse verläuft in einem Abstand von 50 cm von der statischen Waldgrenze. Die Breite der geplanten Verkehrsfläche beträgt entlang des Waldbereiches zwischen 4.15 m und 4.75 m. Der Strassenbaulinienabstand beträgt 4.00 m. Der Wald auf den Parzellen GB Nrn. 2530 und 1859 weist entlang der Weststrasse einen relativ breiten Gebüschgürtel ohne hochstämmige Bäume auf. Im Rahmen des Ausbaus der Weststrasse wurde der Waldrand auf 5 bis 10 m ausgelichtet und weitere hochstämmige Bäume auch aus Sicherheitsgründen gefällt. Dadurch konnte auch eine ökologisch sinnvolle Aufwertung des Waldrandes erreicht werden. Hochstämmige Bäume bilden somit auch keine Gefährdung gegenüberliegender Gebäude mehr. Infolge der Böschungsabgrabung, der Verlegung der neuen Kanalisation und neuen Wasserleitung, sowie der Kabelleitungen für die Elektrizitätsversorgung im Trasse der Weststrasse wurden keine Eingriffe im Wurzelbereich der Bäume festgestellt.

Der zur kantonalen Vorprüfung eingereichte Waldbaulinienplan sah eine einheitliche Abstandsregelung zur projektierten Strasse vor. Im Sinne der Gleichbehandlung der Grundeigentümer sollte eine Waldbaulinie von 10 m festgelegt werden. Diese Absicht wurde jedoch im Vorprüfungsbericht zurückgewiesen. Die Abstandsvorschriften seien für jedes einzelne Grundstück separat festzulegen und zu begründen.

Gemäss § 97 Abs. 5 RBG ist sofern Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt werden, auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen und es ist ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten. Des Weiteren dürfen gemäss § 69 RBV unterirdische Bauten weder über Wald- und Gewässerbaulinien noch – falls keine gezogen sind – über die entsprechenden gesetzlichen Abstände hinausragen.

In der Folge werden die einzelnen, von den Planungsmassnahmen betroffenen Grundstücke betrachtet. Die Betrachtung erfolgt von Nord nach Süd.

Grundstück Nr. 1869

Das Grundstück ist auf Grund der einzuhaltenden Strassenabstände nicht überbaubar. Es bleibt der gesetzliche Waldabstand.

Grundstück Nr. 2272

Der Wald auf GB 1869 ist in diesem Bereich nur noch 10 m breit und läuft gegenüber dem Gewerbegebäude aus. Auf GB 676 und GB 2078 an der Westseite der kleinen Waldfläche beträgt die rechtsgültige Waldbaulinie 10 Meter. Das bestehende Gewerbegebäude Weststrasse 3 wird mit der Waldbaulinie umfahren.

Grundstück Nr. 732

Nebst dem Erhalt der Vernetzungsfunktion des Waldes soll mit diesen Planungsmassnahmen die weitere vernünftige Überbaubarkeit von GB 732 mit geeigneten Mitteln gewährleistet werden. Ein allfälliger zu Wohnzwecken dienender Erweiterungsbau ist einzig auf der von der Weststrasse abgekehrten Gebäudeseite sinnvoll. Die Zufahrt zur Garage Weststrasse 7a ist wegen der engen Durchfahrtsbreiten von ca. 2.4 m und 2.8 m schon heute problematisch. Um die Überdachung der bestehenden Autoabstellplätze vor dem Wohnhaus zu ermöglichen und mehr Platz für Wohnraum auf der Ostseite der Parzelle zu schaffen wird die Waldbaulinie auf 10 Meter festgelegt. Diese Massnahme entspricht dem öffentlichen Interesse indem die Möglichkeit gegeben wird, dort Wohnraum zu schaffen wo qualitativ bessere Verhältnisse bestehen. Die Schutzziele für den Wald werden mit dieser Festlegung und den bereits baulichen Eingriffen im Rahmen des Strassenbaus nicht weiter eingeschränkt.

Grundstück Nr. 1872

Diese Parzelle ist mit dem Quartierplan „Kirchgarten“ belegt. Die Umsetzung des Quartierplanes ist für die meisten Bestimmungen des Quartierreglementes gewährleistet. In den Bereich des gesetzlichen Waldabstandes fallen nebst Plätzen und Zufahrten auch Teile der unterirdischen Autoeinstellhalle. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz schreibt unter § 69 RBV vor, dass unterirdische Bauten weder über Wald- und Gewässerbaulinien noch – falls keine gezogen sind – über die entsprechenden gesetzlichen Abstände hinausragen dürfen. Von dieser Vorschrift ist die Zufahrtsrampe in die Autoeinstellhalle betroffen. Sie unterschreitet den gesetzlichen Abstand um ca. zwei Meter. Die Stadt Laufen hat ein grosses Interesse, dass die Realisierung der Bauvorhaben gemäss Quartierplan nebst dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren, ohne weitere planungsrechtliche Verfahrensschritte ermöglicht wird. Aus diesem Grund wird bereits jetzt eine Waldbaulinie von 15 m festgelegt. Diese liegt in einem

Sicherheitsabstand von ca. 3 Metern von der jetzt bereits bekannten Lage der Rampe und gibt einen gewissen Spielraum für die Detailprojektierung. Die Schutzziele für den Wald werden mit dieser Festlegung und den bereits baulichen Eingriffen im Rahmen des Strassenbaus nicht weiter eingeschränkt.

Grundstück Nr. 2473

In den vier Pavillons auf GB 2473 betreibt der „Verein Kinder und Jugendheim Laufen“ das Kinder- und Jugendheim Laufen. Er verfügt über die Anerkennung des Kantons Basel-Landschaft und des Bundes. Die 1972 erstellten Pavillons genügen den aktuellen pädagogischen und räumlichen Voraussetzungen nicht mehr und es wäre zudem eine teure Sanierung notwendig. Deshalb will die Grundeigentümerin „Stiftung Kinder- und Jugendheim Laufen“ 2016 auf demselben Areal einen Neubau in Angriff nehmen. Mit dem Neubau ist auch eine Erweiterung der Plätze zur stationären Betreuung von 12 auf 18 verbunden. Um das Areal optimal ausnutzen zu können soll der Bau so nah wie möglich an die Weststrasse zu stehen kommen. Das Hauptgebäude hält den gesetzlichen Waldabstand von 20 m ein. Entlang der Weststrasse sind die Parkplätze und Nebengebäude, wie Velounterstände, Einstellräume geplant. Diese kommen in ca. 10 bis 11 m Abstand zum Waldrand zu stehen. Sie überragen das Niveau der Weststrasse jedoch nicht und sind teilweise unterirdisch. Die Nebenbauten stehen aber mit § 69 RBV in Konflikt, welcher unterirdische Bauten innerhalb vom gesetzlichen Waldabstand oder von Waldbaulinien untersagt. Eine weitere Verschiebung des Neubaus vom Waldrand weg würde den, für die pädagogische Betreuung der Kinder und Jugendlichen wertvollen Aussenraum, noch stärker verkleinern. Die Stadt Laufen hat ein grosses Interesse daran, dass das, den pädagogischen und räumlichen Voraussetzungen, genügende Projekt realisiert wird. Aus diesem Grund wird die Waldbaulinie auf 10 m festgelegt. Die Schutzziele für den Wald werden mit dieser Festlegung und den bereits baulichen Eingriffen im Rahmen des Strassenbaus nicht weiter eingeschränkt.

Grundstück Nr. 2655

Für die bestehende Trafostation der BKW Energie AG besteht Besitzstandgarantie. Es bleibt der gesetzliche Waldabstand.

Grundstück Nr. 2081

Die in die Verkehrsfläche ragende Waldbaulinie wird in diesem Bereich aufgehoben. Ansonsten keine Änderung der bestehenden rechtsgültigen Waldbaulinien.

Grundstück Nr. 2080

Die zonenrechtliche Nutzung ist nicht erweiterbar. Die bestehende Nutzung soll gewährleistet bleiben. Der Abschnitt, welcher GB 2081 auf der anderen Strassenseite und GB 2080 gemeinsam haben, ist frei von Wald. Um der Pflicht zum haushälterischen Umgang mit den Ressourcen gerecht zu werden und infolge der geringen Beeinträchtigung durch Waldareal wird die Waldbaulinie identisch der rechtsgültigen Strassenbaulinie festgelegt.

Grundstück Nr. 1848

Nebst dem Erreichen der Schutzziele für den Wald ist auch der haushälterische Umgang mit Bauland eine raumplanerische Aufgabe der öffentlichen Hand. Dies wird auch im kantonalen Richtplan mit der inneren Verdichtung postuliert. Das Grundstück ist an seiner südwestlichen Ecke vom Waldecken auf GB 2081 auf der anderen Strassenseite betroffen. Die Beeinflussung dieses Waldeckens ist sehr gering. Der gesetzliche Waldabstand mit einem Radius von 20 m im Eckpunkt beeinträchtigt eine bauliche Nutzung auf diesem Grundstück in einem

unverhältnismässigen Masse. Der Abschnitt, welcher GB 2081 auf der anderen Strassenseite und GB 1848 gemeinsam haben, ist frei von Wald. Um der Pflicht zum haushälterischen Umgang mit den Ressourcen gerecht zu werden und infolge der geringen Beeinträchtigung durch Waldareal wird die Waldbaulinie als Verbindung zwischen den rechtsgültigen Strassenbaulinien auf GB2080 und GB 522 festgelegt.

Grundstück Nr. 796

Keine Änderung der bestehenden rechtsgültigen Waldbaulinien.

Grundstück Nr. 533

Die zonenrechtliche Nutzung ist nicht erweiterbar. Die bestehende Nutzung bleibt auch mit dem gesetzlichen Waldabstand gewährleistet. Hingegen würde eine allfällige Überdachung der Aussenparkplätze verunmöglicht. Deshalb und aus Gründen der Rechtsgleichheit gegenüber den nachbarlichen Parzellen, die auch von den Waldgehölzen betroffen sind, wird die Waldbaulinie auf die Strassenbaulinie festgelegt.

Grundstück Nr. 2083

Nebst dem Erreichen der Schutzziele für den Wald ist auch der haushälterische Umgang mit Bauland eine raumplanerische Aufgabe der öffentlichen Hand. GB 2083 ist zum heutigen Zeitpunkt baulich noch nicht vollständig ausgenutzt, so dass eine Erweiterung möglich sein sollte. Das Grundstück ist an seiner südwestlichen Ecke vom Waldecken auf GB 796 auf der anderen Strassenseite betroffen. Die Beeinflussung dieses Waldeckens ist sehr gering. Der gesetzliche Waldabstand mit einem Radius von 20 m im Eckpunkt beeinträchtigt eine bauliche Erweiterung auf diesem Grundstück aber in einem unverhältnismässigen Masse. Der Abschnitt, welcher GB 796 auf der anderen Strassenseite und GB 2083 gemeinsam haben, ist frei von Wald. Um der Pflicht zum haushälterischen Umgang mit den Ressourcen gerecht zu werden und infolge der geringen Beeinträchtigung durch Waldareal wird die Waldbaulinie identisch der rechtsgültigen Strassenbaulinie festgelegt.

Grundstück Nr. 2736, (BR 2750)

Der Wald zwischen Bierkellerweg und Weststrasse ist in diesem Bereich nur ca. 650 m² gross und misst eine Breite zwischen 10 m und 22 m. Die zonenrechtliche Nutzung auf BR 2750 ist nicht erweiterbar. Die bestehende Nutzung soll gewährleistet bleiben. Das bestehende Gewerbegebäude Weststrasse 75 wird mit der Waldbaulinie umfahren.

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist im Geltungsbereich des Waldbaulinienplanes „Weststrasse“ auf die Gefahr von Hangwasser hin. Die Reduktion des Waldabstandes erhöht diese Gefahr nicht. Ebenso sind durch die Planungsmassnahmen bei einem Eintreten des Ereignisses keine höheren Schäden zu erwarten.

5. Digitale Daten

Die technische Aufbereitung der Planunterlagen erfolgte nach kantonalem Datenmodell. Diese werden der Abteilung Rauminformation des Amtes für Raumplanung zur Verifikation eingereicht.

6. Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Am 3. April 2014 hat der Stadtrat Laufen den Waldbaulinienplan „Weststrasse“ zur kantonalen Vorprüfung nach § 6 RBG eingereicht. Mit Bericht vom 4. Juli 2014 liefert das Amt für Raumplanung ihre Stellungnahme ab. Das Wesentlichste war die Rückweisung der generellen Verringerung des Waldabstandes auf 10 m. Es sei für jedes Grundstück eine Interessensabwägung vorzunehmen und zu erläutern worin das überwiegende öffentliche Interesse an einer Reduktion des Waldabstandes sei. In der Folge wurde der Waldbaulinienplan „Weststrasse“ in diesem Sinne überarbeitet und im Planungsbericht die Resultate der vorgenommenen Interessensabwägungen dargelegt.

7. Auflageverfahren

Ausstehend.

Laufen, 10. Februar 2016

Peter Jäckle AG
Ing.- u. Vermessungsbüro