



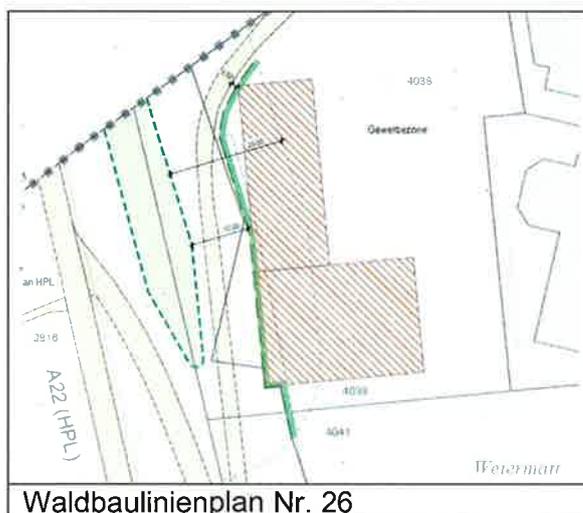
Waldbaulinienplan Nr. 26 und Mutation Zonenplan Siedlung im Gebiet Weiermatt

Kurzinformation

Penta-Electric AG mit Sitz in Cham ist spezialisiert auf die industrielle Automation von Prozessanlagen und bietet Dienstleistungen von der Konzeptentwicklung bis zur Inbetriebnahme an. Sie möchte mit dem Firmenteil Penta-Electric AG von Münchenstein nach Liestal umziehen. Der Firmenteil umfasst ca. 115 gewerbliche und Engineering Arbeitsplätze.

Die Firma plant, auf der Parzelle Nr. 4038 im Gebiet Weiermatt, ein Bürogebäude und eine Werkhalle zu errichten. Für die Realisierung des Projekts wünscht die Firma eine Reduktion des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m auf 10 m mittels einer Waldbaulinie sowie eine geringfügige Mutation der Gewerbezone (flächengleicher Austausch von 4 m²).

Diese Massnahmen verbessern die Ausnützung der Parzelle und werden von den kantonalen Behörden gutgeheissen.



Waldbaulinienplan Nr. 26

Antrag

Der Einwohnerrat beschliesst

- den Waldbaulinienplan Nr. 26 Gebiet „Weiermatt“, Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041 vom 29.10.15
- den Zonenplan Siedlung Gebiet „Weiermatt“, Mutation Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 4038 und 4041 vom 29.10.15

Liestal, 03. November 2015

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Lukas Ott

Der Stadtverwalter

Benedikt Minzer

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage / Rechtsgrundlage

Planungsperimeter

Beim Planungsperimeter handelt es sich um die Parzelle Nr. 4038 im Gebiet Weiermatt. Im Randbereich ist die südlich benachbarte Parzelle Nr. 4041 betroffen.

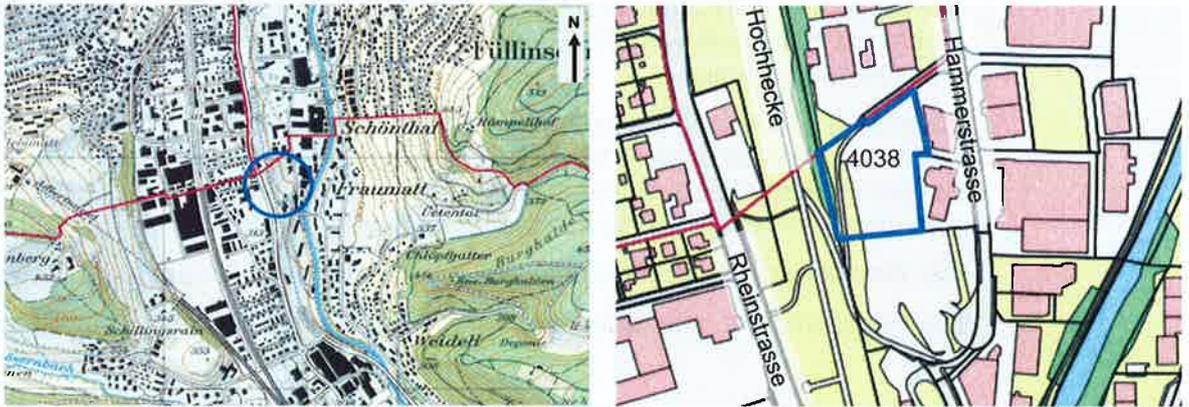


Abb. 1 Übersicht Planungsgebiet (Quelle www.geo.bl.ch, abgerufen am 01.07.2015)

Räumliche Grundlagen

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 4038 liegt gemäss Zonenplan Siedlung der Stadt Liestal in der Gewerbezone G1, der westliche Teil innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans „Hauptstrasse H2 Pratteln – Liestal (HPL)“. Diese wurde vor kurzem fertiggestellt und mit verschiedenartigen Grünräumen und einem Langsamverkehrsnetz ausgestattet. Die im Hang angelegte Hochhecke gilt rechtlich als Wald, von welchem ein gesetzlich festgelegter Bauabstand von 20 m einzuhalten ist.

Projekt

Die Parzelle Nr. 4038, im Eigentum des Kantons Basellandschaft, soll an die Penta-Electric AG verkauft werden. Die Unternehmung möchte von Münchenstein nach Liestal umziehen und mit dem beabsichtigten Neubau ihre Raumprobleme lösen. Sie bietet nicht nur Gewerbe-Arbeitsplätze sondern eine Vielzahl Engineering-Arbeitsplätze an, insgesamt ca. 115 Vollzeitstellen sowie zusätzliche Temporärstellen.

Problematik

Innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans HPL kann die Parzelle Nr. 4038 baulich nicht genutzt werden. Zudem beschneidet der innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans vorhandene Wald mit dem gesetzlich festgelegten Minimalabstand für Bauten von 20 m die Nutzbarkeit der Parzelle. Im Weiteren können die projektierten Bauten auf der Parzelle Nr. 4038 nur mit einer kleinen Änderung der Gewerbezone optimal positioniert werden.

2. Lösungsvorschlag / Projektbeschreibung

Planungsmassnahmen

Das Projekt der Penta-Electric AG geht

- a) von einem reduzierten Waldabstand von 10 m
- b) von einer Änderung der Gewerbezone um 4 m²
- c) von einer Anpassung des Perimeters des Kantonalen Nutzungsplanes HPL aus.

Planungsverfahren

- Vorgängig der Festlegung der Waldbaulinie und der Mutation der Gewerbezone musste der Kantonale Nutzungsplan HPL angepasst werden. Die Bau- und Umweltschutzdirektion hat mit Entscheid vom 29. September 2015 die Mutation des Kantonalen Nutzungsplans HPL genehmigt.
- Gemäss § 97 kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) ist es möglich, den gesetzlichen Waldabstand (§ 95 RBG) mittels einer Waldbaulinie auf 10 m zu reduzieren. Bei der Festlegung der Waldbaulinie und bei der Mutation der Gewerbezone handelt es sich um ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren (§ 35 Abs. 2 RBG).
- Der Einwohnerrat beschliesst die Waldbaulinie und die Mutation der Gewerbezone.
- Der Regierungsrat genehmigt die Waldbaulinie und die Mutation der Gewerbezone.

3. Massnahmen / Termine

- | | |
|---|------------|
| - Kommunale Vorprüfung | Juli 2015 |
| - SR-Beschluss zuhanden Mitwirkung und kantonale Vorprüfung | Juli 2015 |
| - Kantonale Vorprüfung | Juli 2015 |
| - Überarbeitung aufgrund kantonaler Vorprüfung | Aug. 2015 |
| - SR-Beschluss zuhanden Mitwirkung | Sept. 2015 |
| - Öffentliches Mitwirkungsverfahren | Okt. 2015 |
| - Einwohnerratsbeschluss | Nov. 2015 |
| - Öffentliche Planaufgabe, Einspracheverfahren | Dez. 2015 |
| - Genehmigung durch den Regierungsrat | März 2016 |
| - Voraussichtliche Realisierung | ab 2017 |

Kantonale Vorprüfung

- Die kantonale Vorprüfung fand mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 28. Juli 2015 statt. Die Hinweise und Vorgaben des Kantons wurden in der Planung berücksichtigt. Details werden im Planungsbericht aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

- Die öffentliche Mitwirkung fand vom 1. bis 23. Oktober 2015 statt.
- Innerhalb der Frist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

4. Finanzierung

Strasseninfrastruktur

- Die Überbauung führt zu keinem Ausbaubedarf der Hammerstrasse.

Verwaltungsaufwand

- Die Verwaltung führt das Nutzungsplanungsverfahren durch und begleitet und unterstützt die Planungsverfasser bei der Erarbeitung des Waldbaulinienplanes und der Mutation des Zonenplanes Siedlung.

5. Beilagen / Anhänge

Verbindlich und Bestandteile des Beschlusses:

- Waldbaulinienplan Nr. 26 Gebiet „Weiermatt“, Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041 vom 29.10.2015
- Zonenplan Siedlung Gebiet „Weiermatt“, Mutation Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 4038 und 4041 vom 29.10.2015

Zur Erläuterung, nicht Bestandteil des Beschlusses:

- Begleitbericht vom 29.10.2015

Unterlagen auf der Homepage:

www.liestal.ch > Departemente/Bereiche > Verwaltung > Stadtbauamt > Planungen/Planaufgaben

Stadt Liestal
Kanton Basel-Landschaft



Waldbaulinienplan Nr. 26 Gebiet "Weiermatt"
Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041

Situationsplan 1 : 500

Bezeichnung: **Beschlussfassung**

Beschluss des Stadtrates: XXX
 Beschluss des Einwohnerrates: XXX
 Referendumsfrist: XXX
 Umenabstimmung: XXX
 Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. XXX
 Planaufgabe: XXX

Namens des Stadtrates: Der Stadtpräsident
 Der Stadtverwalter: Der Stadtverwalter

Lukas Ott Benedikt Minzer

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
 mit Beschluss Nr. vom
 Publikation des Regierungsratsbeschlusses
 im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschaftreiber:



Sierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38 Postfach
4415 Lausen 061 825 84 30

Nr.	Datum	Projekt	Ger.	Geprüft	Freigegeben
18	06.2015	BB	JW	BB	
01	07.2015	BB	JW	BB	
03	09.2015	BB	JW	BB	
02	29.10.2015	BB	BB	BB	

Plan: Projekt: \spla\k01\1_VBL_Ham\ham04_24m\w\k1_Plan_2015\Plan_Ausschnittplanung_2015.dwg
 20.08.2015 10:00:00 am Konrad Bredt-Lunzler\konrad.bredt-lunzler@sr.ch
 Projekt: 121110710
 Datum: 20.08.2015 10:00:00 am

Legende

Verbindlicher Planinhalt

Neue Waldbaulinie

Orientierender Planinhalt

- ■ ■ ■ ■ Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter kantonaler Nutzungsplan HPL
- - - - - Statische Waldgrenze rechtskräftig
- Wald
- - - - - Gesetzlicher Waldabstand gemäss § 95 lit. e RBG
- Projektierte Bauten
- Strassen- und Wegflächen bestehend
- Gemeindegrenze





Zonenplan Siedlung Gebiet "Weiermatt"
Mutation Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 4038 / 4041

Situationsplan 1 : 500

Beispielsweise
Beschlussfassung

Beschluss des Stadtrates: XXX
Beschluss des Einwohnerrates: XXX
Referendumsfrist: XXX
Urnenabstimmung: XXX
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. XXX
Planaufgabe: XXX

Namens des Stadtrates
Der Stadtpräsident Der Stadtverwalter

Lukas Ott

Benedikt Minner

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschaftsplaner:

SR Stenli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Urdorfstrasse 36 Postfach
4415 Lausen 051 929 84 30

Nr.	Datum	Projekt	Ger.	Objekt	Prüfung
1	18.05.2015	BB	JW	BB	
2	21.07.2015	BB	JW	BB	
3	07.08.2015	BB	JW	BB	
4	29.10.2015	BB	BB	BB	

Planname: A22 (HPL) Datum: 29.10.2015
Anschluss: Weiermatt

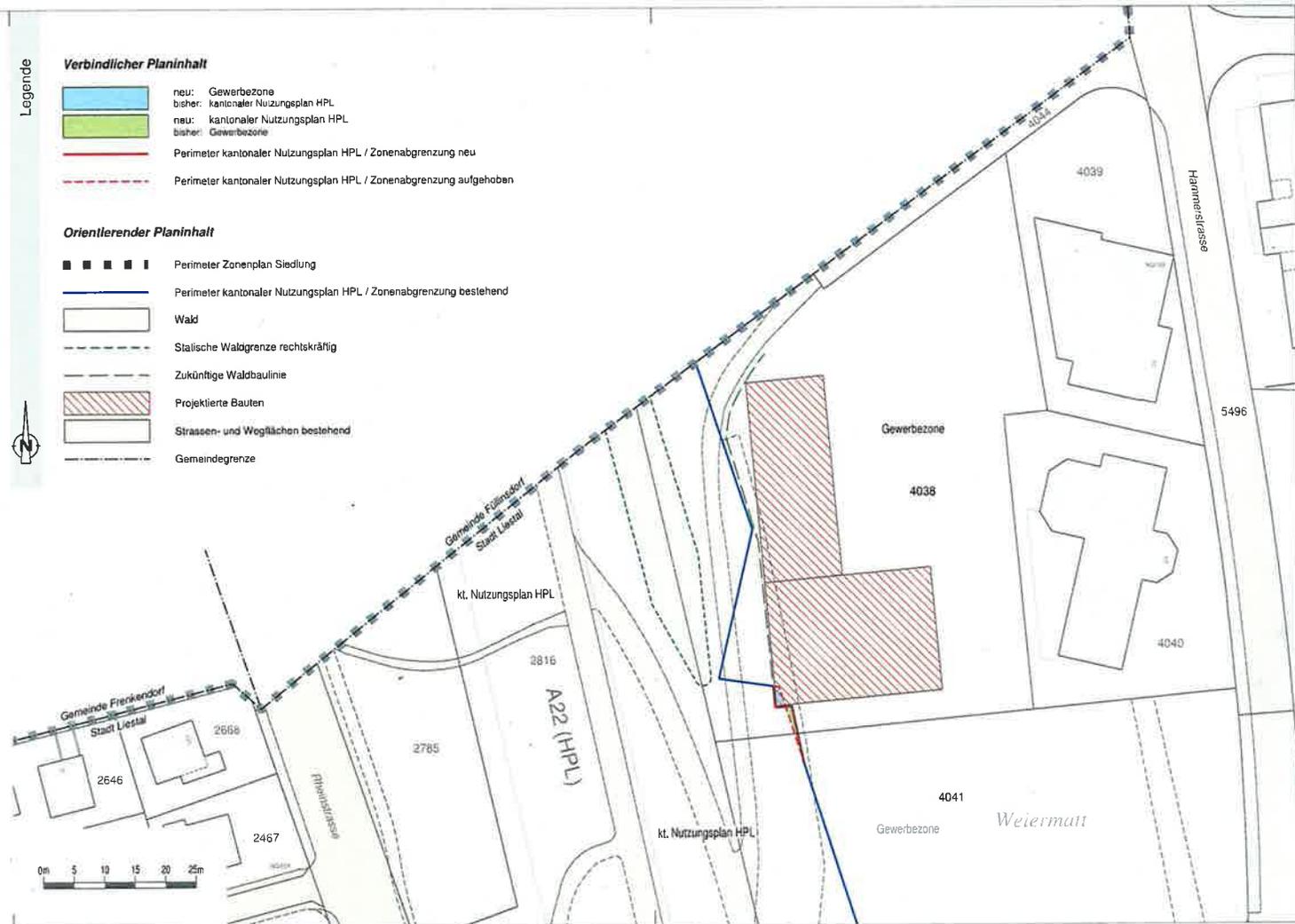
Legende

Verbindlicher Planinhalt

- neu: Gewerbezone
bisher: kantonaler Nutzungsplan HPL
- neu: kantonaler Nutzungsplan HPL
bisher: Gewerbezone
- Perimeter kantonaler Nutzungsplan HPL / Zonenabgrenzung neu
- Perimeter kantonaler Nutzungsplan HPL / Zonenabgrenzung aufgehoben

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter kantonaler Nutzungsplan HPL / Zonenabgrenzung bestehend
- Wald
- Statische Waldgrenze rechtskräftig
- Zukünftige Waldbaulinie
- Projektierte Bauten
- Strassen- und Wegflächen bestehend
- Gemeindegrenze





Stadt Liestal

Kanton Basel-Landschaft

Waldbaulinienplan Nr. 26, Gebiet „Weiermatt“
Zonenplanmutation Siedlung „Weiermatt“

Begleitbericht gemäss § 39 RBG

29. Oktober 2015

Beschlussfassung

Impressum



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

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

Bearbeitung

B. Bauer

Datei-Name

40161_Ber01_v04_20151029_WBL-Weiermatt_Begleitbericht.doc

Inhalt

1	Planungsgebiet, Ausgangslage und Ziel	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Ausgangslage	5
1.3	Ziel der Planung	5
1.4	Planungsmassnahmen	6
2	Organisation	7
2.1	Zuständigkeit	7
2.2	Planungsablauf	7
3	Planungsakten	8
4	Planungsgrundlagen	9
4.1	Wald	9
4.2	Nutzungsplanung	10
4.3	Weitere Planungsgrundlagen	10
5	Abwägungsprozess	11
5.1	Öffentliches Interesse	11
5.2	Beurteilung durch den Kreisforstingenieur	11
5.3	Interessenabwägung	11
6	Planungsergebnis	12
7	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	12
8	Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal	12
9	Beurteilung der Planung durch die Stadt Liestal	12
10	Kantonale Vorprüfung	13
11	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	14
12	Beschlussfassungsverfahren	14
13	Auflageverfahren	14
14	Behandlung der Einsprachen	14
15	Genehmigungsantrag	14
Anhang	15
	Kantonaler Vorprüfungsbericht	15
	Kantonaler Nutzungsplan HPL, Mutation Perimeter Parzellen Nrn. 4038/4041	19
	Fotos	20

1 Planungsgebiet, Ausgangslage und Ziel

1.1 Planungsgebiet

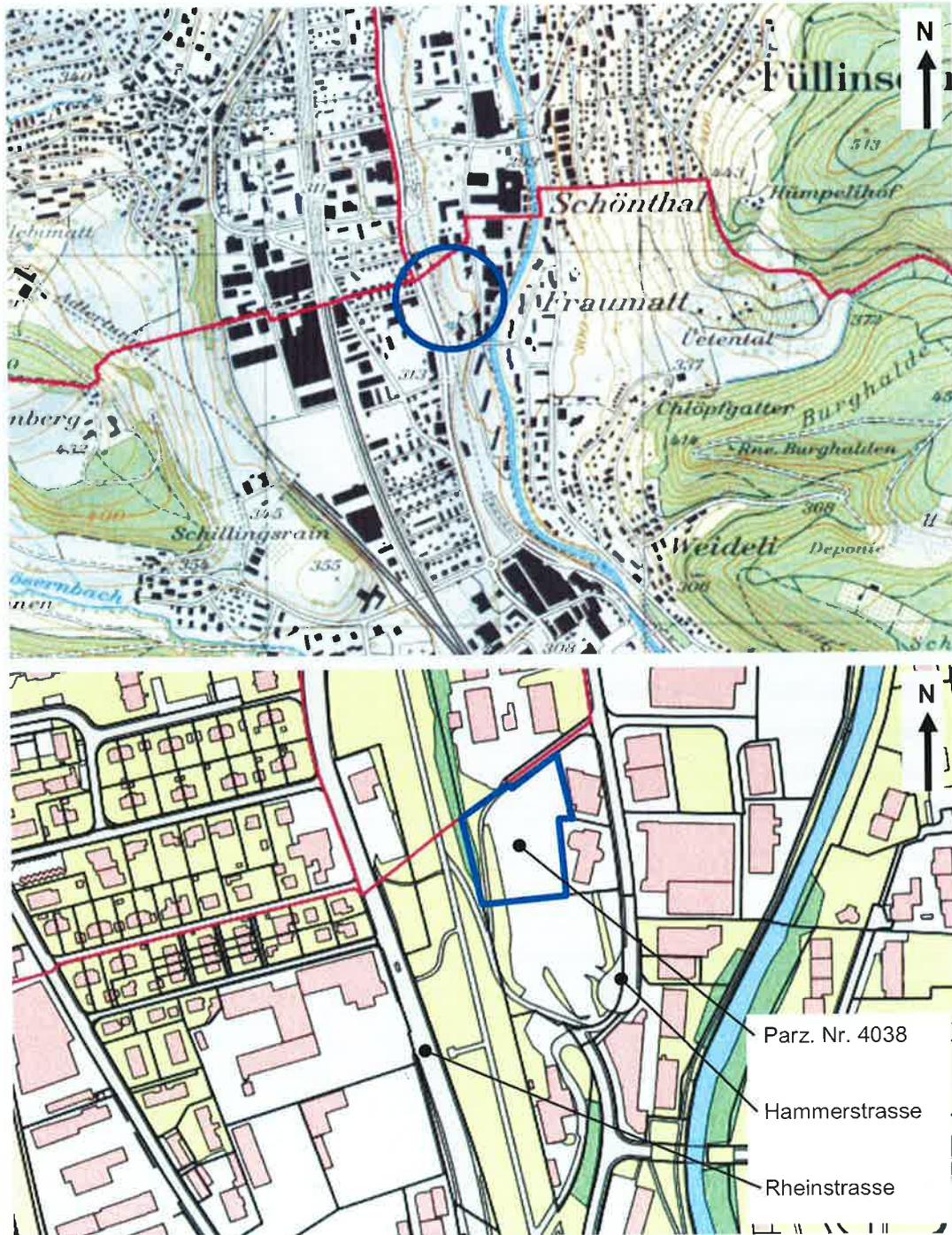


Abb. 1. Lage Parzelle Nr. 4038 (Quelle: www.geo.bl.ch, abgerufen am 1. Juli 2015)

1.2 Ausgangslage

Der östliche Teil der Parzelle Nr. 4038 liegt in der Gewerbezone G1, der westlichen Teil innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans „Hauptstrasse H2 Pratteln – Liestal (HPL)“.



Abb. 2. Zonenplan Siedlung
(Quelle www.geo.bl.ch, abgerufen am 18.008.15)

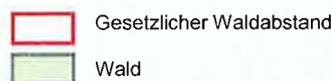
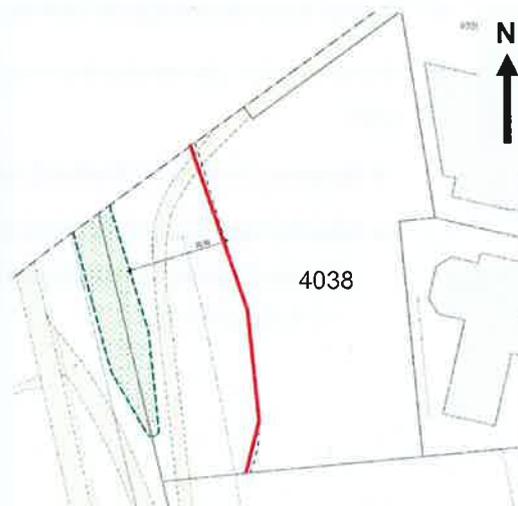


Abb. 3. Gesetzlicher Waldabstand

Innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans HPL kann die Parzelle Nr. 4038 von der Grundeigentümerschaft baulich nicht genutzt werden. Zudem beschneidet der innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans vorhandene Wald mit dem gesetzlich festgelegten Minimalabstand für Bauten von 20 m die Nutzbarkeit der Parzelle.

Dieser Umstand widerspricht den Planungszielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), die Siedlung nach innen zu lenken und optimale räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu unterhalten (Art. 1 RPG).

1.3 Ziel der Planung

Das Ziel der Planungsmassnahme ist es, die inneren Bauzonenreserven zu mobilisieren und optimale Verhältnisse für die Wirtschaft zu schaffen. Zu diesem Zweck soll die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 4038 verbessert werden.

Diese Absicht steht im Einklang mit dem Planungsgrundsatz des Raumplanungsgesetzes, dass Massnahmen zu ergreifen seien, welche zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen und zur Verdichtung der Siedlungsfläche führen (Art. 3 RPG).

1.4 Planungsmassnahmen

Die Verbesserung der Ausnützung der Parzelle Nr. 4038 wird mit folgenden Planungsmassnahmen erreicht:

- 1. Erlass einer Waldbaulinie auf den Parzellen Nrn. 4038 und 4041**
- 2. Mutation der Zonenabgrenzung zwischen Gewerbezone und Kantonalem Nutzungsplan**

→ Mutation Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nrn. 4038 und 4041

→ Mutation des Kantonalen Nutzungsplans HPL auf den Parzellen Nrn. 4038 und 4041

Dieses Planungsverfahren wird separat abgehandelt. Die Planaufgabe findet vom 17.08. – 15.09.2015 statt.

2 Organisation

2.1 Zuständigkeit

Eigentümerin	Kanton Basel-Landschaft, Liestal
Raumplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verwaltung Stadt Liestal	Stadtbauamt Liestal
Behörden Stadt Liestal	Stadtrat Liestal
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung, Liestal Amt für Wald beider Basel, Liestal

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Verfahrensschritte für den Erlass der Waldbaulinie und der Zonenplanmutation aufgeführt.

Entwurf Waldbaulinie	Juni 2015
kommunale Vorprüfung	Juli 2015
Freigabe Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung	7. Juli 2015
kantonale Vorprüfung	9. – 23. Juli 2015
Überarbeiten der Planung infolge kantonale Vorprüfung	August 2015
Freigabe Stadtrat zur öffentlichen Mitwirkung	8. September 2015
öffentliches Mitwirkungsverfahren	1. – 23. Oktober 2015
Beschlussfassung durch Stadtrat	ca. 3. November 2015
Beschlussfassung durch Einwohnerrat	ca. Dezember 2015
Referendumsfrist und Auflageverfahren	ca. Januar 2016
Einsprachebehandlungen	ca. Februar 2016
Regierungsrätliche Genehmigung	ca. März 2016

3 Planungsakten

Als rechtsverbindliche Planungsakten werden beschlossen:

- **Waldbaulinienplan Nr. 26, Gebiet „Weiermatt“, Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041**
- **Zonenplan Siedlung Gebiet „Weiermatt“, Mutation Zonenabgrenzung Parzellen Nrn. 4038 und 4041**

Als orientierende Planungsakte liegt bei:

- **Begleitbericht gemäss § 39 RBG**

4 Planungsgrundlagen

Die übergeordneten Randbedingungen wurden am 19. Juni 2015 mit Hilfe des Geodaten-Viewers des Kantons BL (www.geo.bl.ch) geprüft. Die relevanten Inhalte werden in diesem Kapitel beschrieben.

4.1 Wald

Beim Bau der HPL 2006 – 2013 wurde der Tunnel ab Liestal in Richtung Pratteln im Tagbau erstellt. In diesem Zusammenhang musste ein grösseres Gehölz in diesem Gebiet, welches rechtlich Wald dargestellt hat, gerodet werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde der Tunnel mit einer Überdeckung versehen und als Grünraum gestaltet. Unter anderem fand eine Wiederaufforstung des Waldes statt. Auf den Parzellen Nrn. 4038 und 4041 wurde die rechtskräftige Waldgrenze Nr. 34/44 mit den Rodungsverfügungen Nr. 145 vom 5. März 2007 und Nr. 35 vom 11. August 2014 mutiert (siehe Abb. 6). Es gilt ein Minimalabstand für Bauten vom neuen Wald von 20 m (§ 95 Raumplanungs- und Baugesetz).

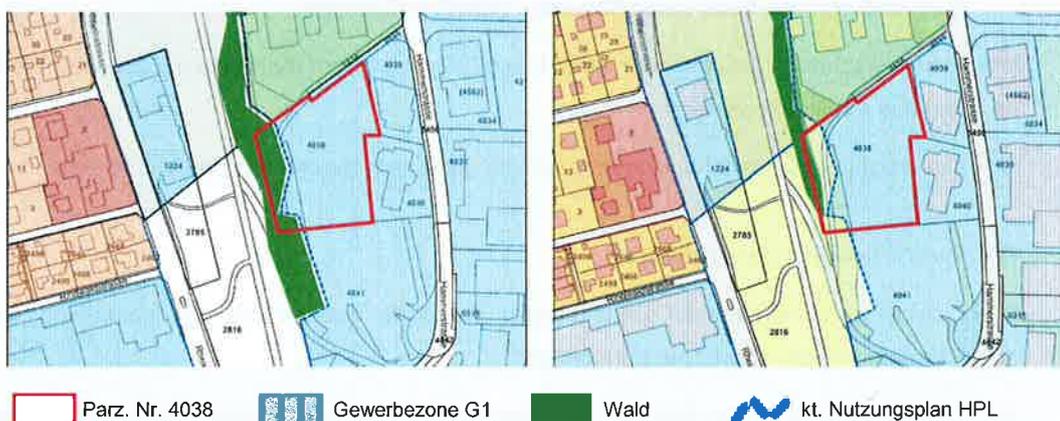


Abb. 4. Situation Wald vor den Bauarbeiten Strassenprojekt HPL (Quelle www.geo.bl.ch, abgerufen am 18.008.15)

Abb. 5. Situation Wald nach den Bauarbeiten Strassenprojekt HPL (Quelle www.geo.bl.ch, abgerufen am 18.008.15)



Abb. 6. Waldgrenzenkarte Nr. 34/44, Mutation Hammerstrasse vom 11. August 2014

4.2 Nutzungsplanung

Die Parzelle Nr. 4038 ist der Gewerbezone G1 und dem Kantonalen Nutzungsplan HPL zugeordnet. Der Perimeterverlauf des Kantonalen Nutzungsplans HPL basiert im Bereich der Parzelle Nr. 4038 auf der vor den Bauarbeiten zum Strassenprojekt HPL vorhandenen Waldausdehnung.

Durch die vorgängig erwähnte Mutation der Waldgrenze Nr. 34/44 entstand zwischen der Gewerbezone G1 und dem neuen Wald eine neue unbestockte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets. Diese ist aber aufgrund der Lage innerhalb des Kantonalen Nutzungsplans HPL nicht als Bauzone nutzbar, obwohl die Teilfläche bis zum Fussweg im Feld als Teil der Gewerbezone wahrgenommen wird.

- Es wäre raumplanerisch sinnvoll, die Gewerbezone G1 bis zum Fussweg zu erweitern und eine Waldbaulinie im Abstand von 10 m um den aufgeforsteten Wald festzulegen. Aufgrund des Kantonalen Nutzungsplans HPL ist dies jedoch nicht möglich. Ein flächengleicher minimaler Abtausch zwischen Gewerbezone G1 und Kantonalem Nutzungsplan HPL von ca. 4 m² wird von den kantonalen Behörden jedoch befürwortet.

Die Zonenvorschriften Siedlung der Stadt Liestal legen an der Oberkante der Frenkenterasse eine prägende Geländekante fest.

- Die prägende Geländekante wird durch die geplanten Bauten nicht beeinträchtigt.

4.3 Weitere Planungsgrundlagen

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte registriert als „Betriebsstandort belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf“.

- Die Situation muss im Rahmen des Bauprojekts überprüft werden, auf die Reduktion des Waldabstands und die Mutation der Zonenabgrenzung hat dies keinen Einfluss.

Im kantonalen Richtplan ist in der näheren Umgebung eine nationale Hochleistungsstrasse eingetragen.

- Die Hochleistungsstrasse Pratteln Liestal ist bereits gebaut, die Reduktion des Waldabstands tangiert das Projekt daher nicht mehr.

Auf der Rheinstrasse besteht ein Transportrisiko Strasse.

- Die Rheinstrasse ist ca. 70 m von der Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 4038 entfernt. Der Transport gefährlicher Güter hat sich von der Rheinstrasse auf die neue Hochleistungsstrasse Pratteln-Liestal verlagert. Die Strasse verläuft im Bereich der Parzelle Nr. 4038 in einem Tunnel. Laut kantonaler Vorprüfung entfällt der Konsultationsbereich von 100 m um eine risikorelevante Anlage bei unterirdischer Strassenführung und beginnt jeweils bei den Tunnelportalen.

5 Abwägungsprozess

5.1 Öffentliches Interesse

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung soll die Parzelle Nr. 4038 im Gewerbegebiet von Liestal optimal überbaut werden können. Mit einem Heranrücken der geplanten Baukörper an die Parzellengrenze bleibt im Osten der Parzelle eine zusammenhängende Fläche von ca. 1'700 m², die zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden kann.

Aufgrund der bestehenden Erschliessung und der geplanten Nutzung ist eine Anordnung der Bauten an der östlichen Parzellengrenze nicht möglich. Müsste der gesetzliche Waldabstand von 20 m eingehalten werden, so müssten die Baukörper zentraler auf der Parzelle platziert werden. Dadurch würde das Schaffen einer sinnvollen, weiter überbaubaren Bauzonenreserve verhindert.

Der Ansiedelung des interessierten Unternehmens auf der Parzelle messen der Kanton Basellandschaft und die Stadt Liestal ein wesentliches Interesse bei. Im Sinne der Brundtland Definition ist bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit neben den Themen Umwelt und Gesellschaft auch die Wirtschaft zu berücksichtigen.

5.2 Beurteilung durch den Kreisforstingenieur

Bei der Aufforstung im Nachgang zum Bauprojekt HPL handelt es sich rechtlich gesehen um Waldareal. Konkret soll dieses als Hochhecke mit einzelnen Waldbäumen gestaltet und durch den Kanton entsprechend gepflegt werden. Zudem trennt ein Fussweg den Wald von der Bauzone. Aus Sicht des zuständigen Kreisforstingenieurs ist die Gefährdung der Bauten durch umstürzende Bäume aufgrund der Struktur des Waldes als Hochhecke sehr klein und darum eine Reduktion des Waldabstandes auf 10 m denkbar.

Die Hochhecke wird durch das Heranrücken der Gebäude nicht beeinträchtigt. Weil es sich um eine sehr junge Aufforstung handelt und diese zusätzlich durch einen Weg vom Baugebiet abgetrennt ist, finden bei den Tiefbauarbeiten keine Wurzelbeschädigungen statt. Aufgrund der erhöhten Lage am Hang sind auch in späteren Phasen keine negativen Auswirkungen der Gebäude auf die Hochhecke zu erwarten.

5.3 Interessenabwägung

Durch die Waldbaulinie und den reduzierten Waldabstand sowie durch die Mutation der Zonenabgrenzung verbessert sich die Ausnützung der Parzelle in einem wesentlichen Mass. 485 m² zusätzliche Fläche stehen für die Überbauung zur Verfügung. Zudem kann die Parzelle so bebaut werden, dass eine sinnvolle Bauzonenreserve entsteht. Negative Auswirkungen für den Wald sind dadurch nicht zu erwarten. Das Sicherheitsrisiko für die künftigen Bauten wird vom Kreisforstingenieur als sehr gering eingeschätzt und wird vom Kanton als Waldeigentümer und Grundeigentümer der Parzelle Nr. 4038 in Kauf genommen. Ebenso akzeptiert er allfällige negative Auswirkungen des Waldes auf die Parzelle Nr. 4038 betreffend Beschattung und Laubfall.

Das öffentliche Interesse am Erlass der Waldbaulinie ist daher höher zu gewichten als das Interesse, den gesetzlich festgelegten Waldabstand beizubehalten. Die Mutation der Zonenabgrenzung ist eine logische Folge dieser Planungsmassnahme.

6 Planungsresultat

Das hauptsächliche Planungsresultat ist das Festlegen einer Waldbaulinie im Bereich der Parzellen Nrn. 4038 und 4041. Grundsätzlich wird die Waldbaulinie in einem Abstand von 10 m zur statischen Waldgrenze festgelegt. Davon gibt es zwei Abweichungen:

- Im nördlichen Bereich folgt die Baulinie dem Wegverlauf und liegt in einem Meter Distanz am Hangfuss.
- Im südlichen Parzellenteil ergibt sich eine Überschneidung mit dem kantonalen Nutzungsplan HPL. Hier verläuft die Baulinie auf der Zonengrenze Gewerbezone – kantonalen Nutzungsplan HPL.

Aufgrund des bestehenden Projekts ist eine minimale Mutation der Zonenabgrenzung zwischen Kantonaalem Nutzungsplan HPL und Gewerbezone notwendig. Die Mutation des Kantonalen Nutzungsplans HPL erfolgt in einem anderen Planungsverfahren. Die Mutation der Gewerbezone G1 ist das zweite Planungsresultat dieser Planung.

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Mit der Waldbaulinie wird die Zonenabgrenzung Kantonalen Nutzungsplan HPL – Gewerbezone G1 angepasst. Es handelt sich dabei um einen flächengleichen Abtausch.

8 Folgekosten zu Lasten der Stadt Liestal

Der Stadt Liestal entstehen durch die Festlegung der Waldbaulinie und die Mutation der Zonenabgrenzung keine Folgekosten.

9 Beurteilung der Planung durch die Stadt Liestal

Das Stadtbauamt ist mit dem vorliegenden Entwurf grundsätzlich einverstanden (Mailbestätigung vom 25.06.2015). Die Anregungen des Amtes sind in die Planung eingeflossen.

10 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde vom 9. Juli – 28. Juli durchgeführt. Am 28. Juli 2015 fand eine Besprechung zu den Möglichkeiten der Mutation mit den kantonalen Behörden statt. Die Anregungen der kantonalen Vorprüfung wurden umgesetzt.

11 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren hat vom 1. – 23. Oktober 2015 stattgefunden. Es sind keine Eingaben bei der Stadt Liestal eingegangen.

12 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

13 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14 Behandlung der Einsprachen

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

15 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Liestal,

Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Lukas Ott

Benedikt Minzer

Anhang

Kantonaler Vorprüfungsbericht

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Dr. Oliver Stucki
oliver.stucki@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

Stadtrat Liestal

4410 Liestal

Reg.Nr. 45.05.65
GK-Nr. 40982/e
Seiten 1 / 4

Liestal, 28. Juli 2015

Stadt Liestal, Waldbaulinienplan "Weiermatt", Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041

Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 9. Juli 2015 hat uns die Firma Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen, in Ihrem Auftrag die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Festlegen einer Waldbaulinie

Die walddrechtliche resp. waldfachliche Beurteilung hat Folgendes ergeben:

1. Potenzielle Gefährdungen für den Wald:

Aufgrund der Lage des Gehölzes oberhalb der bebaubaren Parzellenteile und der Trennung durch einen geteerten Weg kann das Risiko von Beeinträchtigungen des Waldes (z.B. Feuer, illegale Beanspruchungen etc.) als gering eingestuft werden.

2. Bewirtschaftung und Pflege des Waldes:

Die Waldfunktionen bleiben gewährleistet, solange die Bestockung bestehen bleibt. Die Bewirtschaftung wird nicht erschwert, da der Zugang über den bestehenden Weg möglich bleibt.

3. Gefährdung des Baugebietes durch den Wald:

Aufgrund der geringen Ausdehnung der Bestockung und unter Vorbehalt der entsprechenden Pflege werden keine grossen und hohen Bäume entstehen, die für Personen und Gebäude gefährlich werden könnten. Zudem muss die Bestockung auch aufgrund des öffentlichen Weges (Sicherheitsaspekte) beobachtet werden.

Fazit: Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Legen einer Waldbaulinie. Die im Plan festgelegte Waldbaulinie erachten wir aus raumplanerischer Sicht als zweckdienlich.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\A\RP\14 Raunenw.kommunal\Gemeinden E - L\Liestal\142 Fachgutachten\WBL\GK40982 Mut\WBL\Weiermatt_Parz. 4038.doc

Gemäss Besprechung vom 28. Juli 2015 soll zur Ermöglichung des Bauprojektes die Abgrenzung der Gewerbezone geringfügig angepasst werden (flächengleicher Abtausch zwischen Gewerbezone und Kantonalem Nutzungsplan (KNP) HPL). In diesem Fall sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:

- Der Mindestabstand vom Wald von 10 m ist einzuhalten.
- Die Waldbaulinie soll nicht innerhalb des KNP liegen.
- Im Norden und Süden ist – wie im vorliegenden Plan – die Waldbaulinie bis zum gesetzlichen Abstand von 20 m zu führen (auf Füllinsdörfer Gemeindegebiet gilt der gesetzliche Abstand).

2 Waldbaulinienplan

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten darum, den Titel folgendermassen zu ergänzen, da der Plan eine Mutation eines bestehenden Planes darstellt (40/BSP/90/0):

Waldbaulinienplan Nr. 26 Gebiet „Weiermatt“

Mutation Hammerstrasse Parzellen Nrn. 4038 und 4041

Im Übrigen empfehlen wir, die Abgrenzung der Bauzone (Gewerbezone) gegenüber dem KNP im Plan orientierend darzustellen. Die Originaldaten der Abgrenzung des KNP sind beim kantonalen Tiefbauamt (Ansprechstelle Projektleitung HPL: Martin Schaffer) zu beziehen und als Grundlage für die Konstruktion zu verwenden.

3 Planungs- und Begleitbericht

3.1 Kapitel 1.2 Ausgangslage

Zwingende Vorgabe:

Die Ausgangslage ist unvollständig dargestellt und muss ergänzt werden: Im Zusammenhang mit dem Bau der HPL musste ein grösseres Gehölz in diesem Gebiet, welches rechtlich Wald dargestellt hat, gerodet werden. Der Wald erstreckte sich und erstreckt sich immer noch über Gebiete in Liestal und Füllinsdorf. Die verbleibende Waldfläche stellt den Rest dieses Waldes dar und wurde nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufgeforstet. Rechtlich ist es Waldareal und nicht eine Hochhecke.

3.2 Kapitel 3.1 Waldgrenzenkarten

Zwingende Vorgabe:

Die Ausführungen stimmen so nicht. Es wurde keine neue statische Waldgrenze festgelegt, sondern es wurde die rechtskräftige Waldgrenze Nr. 34/44 der Stadt Liestal aufgrund der Rodungsverfügungen Nr. 145 vom 5. März 2007 und Nr. 35 vom 11. August 2014 für die HPL mutiert. Der Text ist entsprechend anzupassen.

3.3 Kapitel 3.2 Nutzungsplanung

Zwingende Vorgabe:

Die Aussage „damit würde die Bebaubarkeit der Parzellen Nrn. 4038 und 4041 weiter verbessert“ ist falsch. Wie wenige Sätze weiter unten ausgeführt wird, ist eine Bebauung innerhalb des Perimeters des KNP nicht zulässig. Der Satz ist folglich zu streichen. Sinngemäss gilt dies auch für die Anfrage im Begleitschreiben. Aufgrund der zwischenzeitlich stattgefundenen Sitzung gehen wir aber davon aus, dass dieses Kapitel ohnehin neu geschrieben wird.

4 Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 Verordnung zum RBG ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist *Genehmigungsvoraussetzung*. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

5 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

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.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Oliver Stucki

Kopie:

- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Wald
- Bauinspektorat
- Kantonsplanung
- Rechtsabteilung
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt

3.4 Kapitel 3.3 Weitere Planungsgrundlagen

Hinweis:

Störfallvorsorge: Die Rheinstrasse ist ca. 70 m von der Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 4038 entfernt. Der Transport gefährlicher Güter hat sich von der Rheinstrasse auf die neue Hochleistungsstrasse Pratteln-Liestal verlagert. Die Strasse verläuft im Bereich der Parzelle Nr. 4038 in einem Tunnel. Der Konsultationsbereich von 100 m entfällt bei unterirdischer Strassenführung und beginnt jeweils bei den Tunnelportalen.

3.5 Kapitel 4.2 Beurteilung durch den Kreisforstingenieur

Redaktionelle Korrektur:

Wie bereits erwähnt handelt es sich rechtlich um Waldareal und nicht um eine Hochhecke. Im Rahmen der zukünftigen forstlichen Pflege des Gehölzes kann mit geeigneten Massnahmen sichergestellt werden, dass die Bestockung im Rahmen der walddgesetzlichen Vorgaben „hochheckenartig“ gestaltet werden kann.

3.6 Kapitel 5 Planungsergebnis

Zwingende Vorgabe:

Die in der Abb. 6 dargestellten „projektierten Bauten“ sind weder aufgrund der vorgesehenen Waldbaulinie noch aufgrund der rechtskräftigen Gewerbezone bzw. des KNP zulässig. Aufgrund der Besprechung vom 28. Juli 2015 wird dieses Kapitel jedoch ohnehin zu überarbeiten sein.

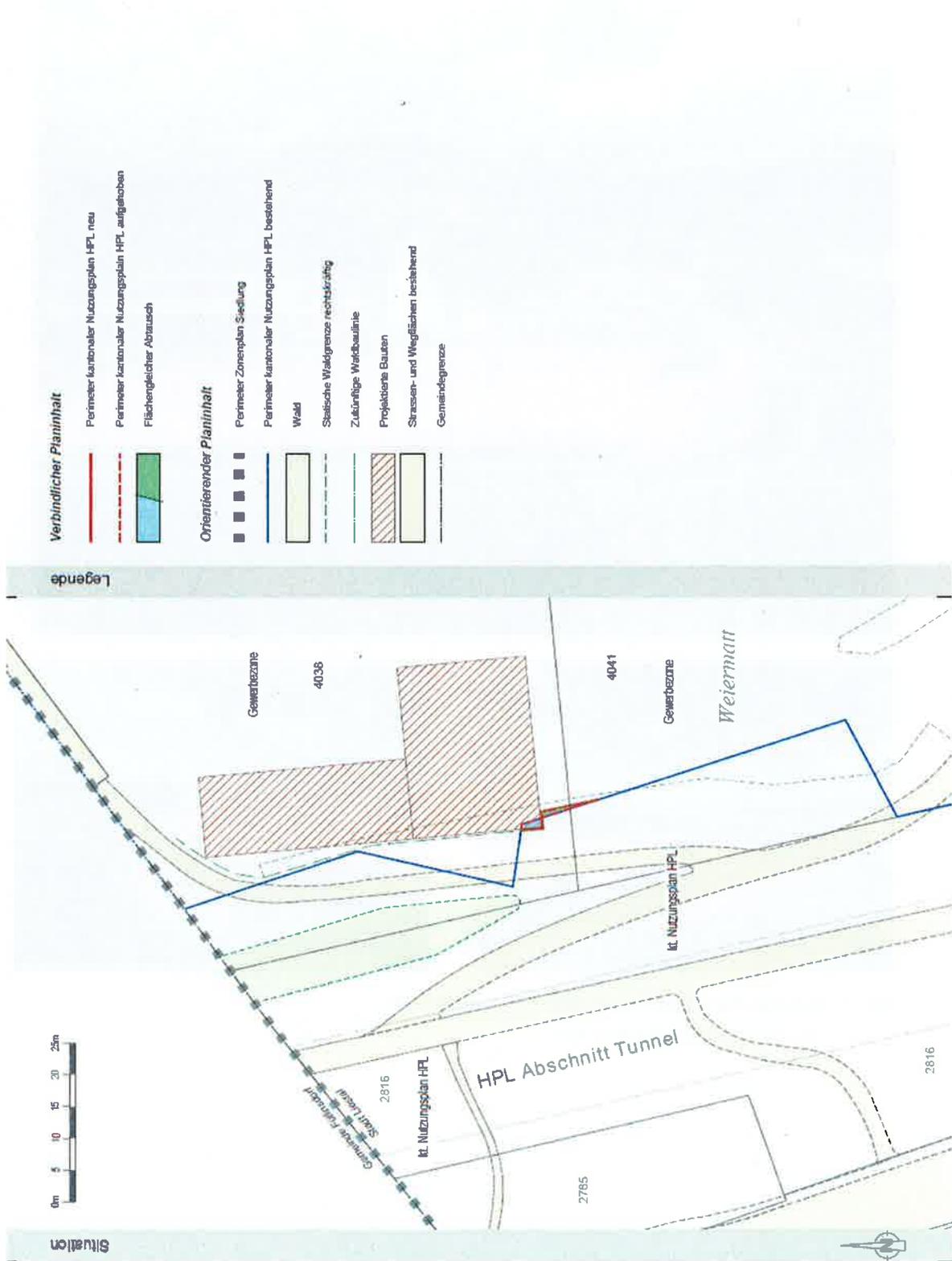
3.7 Allgemeine Vorgaben

Gemäss § 31 Abs. 4 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Stadtrat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

Kantonaler Nutzungsplan HPL, Mutation Perimeter Parzellen Nrn. 4038/4041

Exemplar Planaufgabe vom 17.08. – 15.09.2015



Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter kantonalen Nutzungsplan HPL neu
- Perimeter kantonalen Nutzungsplan HPL aufgehoben
- Flächengleicher Abtausch

Orientierender Planinhalt

- Perimeter Zonenplan Siedlung
- Perimeter kantonalen Nutzungsplan HPL bestehend
- Wald
- Statische Waldgrenze rechtskräftig
- Zukünftige Waldbaulinie
- Projektionsbauten
- Strassen- und Wegflächen bestehend
- Gemeindegrenze

Legende



Situation

Fotos



Abb. 7. Fotos des Planungsgebiets (aufgenommen am 17.06.2015)
rot – Planungsgebiet, hellgrün – Wald