



Waldbaulinienplan „Im langen Hag“; Mutation Spitzacker

Kurzinformation	<p>Auf Parzelle 437 der Einwohnergemeinde Liestal zwischen der Spitzackerstrasse und der Gitterlistrasse besteht eine Waldfläche. Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens im Jahre 2001 wurde auf der Nord- und Ostseite dieses Waldstückes eine wesentlich grössere Waldfläche festgestellt. Die rechtsgültige Waldbaulinie aus dem Jahre 1974 liegt dadurch zum Teil im Waldareal. Weitere Parzellen, welche bis zu diesem Zeitpunkt nicht von der Waldfläche betroffen waren, werden aufgrund dieser Situation unüberbaubar.</p> <p>Aufgrund von Bauabsichten wurde bereits im Frühjahr 2001 versucht eine sinnvolle Lösung des Konfliktes zwischen Wald und Baugebiet mittels Legung von neuen, bereinigten Waldbaulinien zu suchen. Dieses Unterfangen scheiterte vorerst an den Bestimmungen im neuen Raumplanungs- und Baugesetz. Nachdem der Landrat im Jahre 2004 auf Antrag diverser Gemeinden eine Liberalisierung des Waldabstandes innerhalb bebautem Gebiet beschlossen hat, konnte auch für dieses Gebiet das Verfahren wieder aufgenommen werden.</p> <p>Die vorgesehene Mutation der Waldbaulinie beim Waldstück auf Parzelle 437 sieht vor, die bestehenden Waldbaulinien in sinnvoller Weise unter Einbezug der bestehenden Überbauungen mit dem Legen von neuen Waldbaulinien zu ergänzen.</p> <p>Nach positivem Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens und der Mitwirkung der Bevölkerung legt die vorliegende Mutation „Spitzacker“ zum Waldbaulinienplan „Im langen Hag“ aufgrund der statischen Waldgrenzen der isolierten Waldfläche auf Parzelle 437 die Bauabstände neu fest.</p>				
Antrag	Die Mutation „Spitzacker“ zum Waldbaulinienplan „Im langen Hag“ wird genehmigt.				
	<p>Liestal, 31.05.2005</p> <p style="text-align: center;">Für den Stadtrat Liestal</p> <table style="width: 100%;"><tr><td style="text-align: center;">Der Vize-Stadtpräsident</td><td style="text-align: center;">Der Stadtverwalter</td></tr><tr><td style="text-align: center;">Lukas Ott</td><td style="text-align: center;">Roland Plattner</td></tr></table>	Der Vize-Stadtpräsident	Der Stadtverwalter	Lukas Ott	Roland Plattner
Der Vize-Stadtpräsident	Der Stadtverwalter				
Lukas Ott	Roland Plattner				

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss vom 18. April 1974 wurde der Waldbaulinienplan „Im Langen Hag“ genehmigt. Dieser beinhaltet unter anderem auch Baulinien um das innerhalb des Baugebietes liegende Waldstück auf Parzelle 437 der Einwohnergemeinde Liestal zwischen Spitzacker- und Gitterlistrasse.

Das Waldfeststellungsverfahren der Volkswirtschafts- und Sanitätsdirektion vom 13. Juli 2001 ergab auf der Nord- und Ostseite dieses Waldstückes eine wesentlich grössere Waldfläche. Die rechtsgültige Waldbaulinie liegt dadurch zum Teil im Waldareal. Weitere Parzellen, welche bis zu diesem Zeitpunkt nicht von der Waldfläche betroffen waren, werden aufgrund dieser Situation unüberbaubar.

Aufgrund von Bauabsichten unterbreitete bereits im Frühjahr 2001 das Vermessungsbüro Schenk AG dem Stadtbauamt Varianten für das Legen von neuen Waldbaulinien, welche sich den neuen Gegebenheiten anpassen. Mit dem Legen eines ergänzten Baulinienabstandes von teilweise bis zu 5.00 m wurde versucht, den bestehenden Wohnbauten Rechnung zu tragen.

Obwohl die massgebenden kantonalen Amtsstellen dem Vorschlag viel Verständnis entgegen brachten, wurde die vorgeschlagene Lösung mangels rechtlicher Grundlage abgelehnt, da im neuen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) lediglich ein minimaler Waldbaulinienabstand von 10.00 m vorgesehen war.

Die Durchführung der gesetzlich neu vorgeschriebenen Feststellungen von Waldflächen innerhalb dem Baugebiet führte auch in anderen Gemeinden zu unbefriedigenden Lösungen. Aufgrund einer Motion im Landrat wurde einer Lockerung des Abstandes bei überbauten Gebieten beschlossen. Diese Änderung des RBG trat am 1. Juli 2004 in Kraft.

Das Verfahren für die vorgesehene Mutation der Waldbaulinie beim Waldstück auf Parzelle 437, mit Ergänzungen der bestehenden Waldbaulinien auf den teilweise schon vorhandenen Abstand von 5.00 m an der Spitzackerstrasse und dem Legen von Waldbaulinien von 10.00 m bzw. um die bestehenden Gebäude an der Gitterlistrasse, konnte deshalb weiterverfolgt werden.

2. Lösungsvorschlag/Projektbeschreibung

In der Folge wurde durch das Geometerbüro Schenk der Baulinienplan überarbeitet und den neuen gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Anpassung der Baulinien an die bestehende Bebauung
- Rechtsgleiche Behandlung aller Bauparzellen auf der Westseite des Waldrandes
- Keine gravierenden baulichen Einschränkungen bei bestehenden Bauten.

Aufgrund des geänderten § 97 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wird im Bereich der Parzellen 2180 und 2157 die bestehende Baulinie mit 5 m Abstand belassen. Nordwärts wird die neue Baulinie im gleichen Abstand weitergeführt und um das Gebäude Spitzackerstrasse 11 gezogen. Im übrigen Gebiet wird der Baulinienabstand mit 10 m festgelegt und im Bereich der Alterssiedlung werden die Gebäude ebenfalls umfahren.

Vorprüfung

Am 13. Juli 2004 wurde der überarbeitete Waldbaulinienplan dem Amt für Raumplanung zur 2. Vorprüfung vorgelegt. Abgesehen von kleinen formellen Änderungen konnten sich die kantonalen Amtsstellen mit der neuen Waldbaulinie einverstanden erklären.

Nach Änderungen im Informations- und Mitwirkungsverfahren wurde der Waldbaulinienplan nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 4. April 2005 bestätigte das Amt für Raumplanung das vorbehaltlose Einverständnis zum vorliegenden Mutationsplan.

Information und Mitwirkung

Für das Informations- und Mitwirkungsverfahren nach § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes lag die vorliegende Mutation zum Waldbaulinienplan vom 21.10.2004 bis 12.11.2004 zur Einsichtnahme auf. Innerhalb dieser Zeit sind zwei Änderungsbegehren eingegangen.

Nach Besprechung mit den Antragstellern und den kantonalen Amtsstellen wurde der Mutationsplan wie folgt abgeändert:

- Zwischen den Wohnblöcken Gitterlistrasse 12 und 14 wird die Baulinie gradlinig von Gebäudeecke zu Gebäudeecke gezogen und beim Gebäude 12 auf die Fassadenflucht gelegt.
- Bei Parzelle 2983 wird auf das seit einem Jahr eingereichte Baugesuch Rücksicht genommen.

Nach positivem Abschluss des kantonalen Vorprüfungsverfahrens und der Mitwirkung der Bevölkerung kann die Mutation des Waldbaulinienplans zur Genehmigung unterbreitet werden.

3. Massnahmen

1. Genehmigung des Mutationsplanes durch den Einwohnerrat
2. Öffentliche Planaufgabe des Mutationsplanes
3. Allfällige Einspracheverhandlung
4. Genehmigung durch den Regierungsrat

Vorgesehene weitere Massnahmen

Aufgrund der Waldfeststellungen sämtlicher Waldränder entlang der Baugebietsgrenze in den Jahren 1999 bis 2001 musste festgestellt werden, dass ca. 70 % der Waldbaulinien nicht mehr den neuen Gegebenheiten entsprechen und verschiedene vorhandene Gebäude damit innerhalb den notwendigen Waldabstand nicht mehr einhalten.

Aufgrund des positiven Ausgangs im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden zurzeit sämtliche Waldbaulinien einer Prüfung unterzogen. Es ist vorgesehen, die notwendigen Änderungsanträge, je nach Dringlichkeiten, dem Einwohnerrat zu unterbreiten.

4. Finanzierung/Kosten

Der Stadt Liestal entstehen durch diese Massnahmen keine Kosten.

5. Termin

Aufgrund von zwei eingereichten Baugesuchen sollte die Mutation zum Waldbaulinienplan so bald als möglich verabschiedet werden können.

6. Konsequenz bei Ablehnung der Anträge

Die rechtlich unerfreuliche Situation bleibt bestehen. Die Baugesuche müssen abgelehnt werden.

7. Beilage / Anhang

- Mutation des Waldbaulinienplanes „Im langen Hag“, Bereich Spitzacker