

Gemeinde Lausen

Kanton Basel-Landschaft



Mutation

Waldbaulinienplan "Parz. 1476 Reitsportzentrum Galms"

Planungsbericht

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

Öffentliche Mitwirkung



Impressum

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

Bearbeitung

Bianca Jeker, Ralph Christen, Alena Hänger

Version

37610_Mut_WBL_P1476_P-BERICHT_Mitwirkung.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslange	1
2.	Erläuterungen zur Mutation	2
	2.1 Gegenstand	2
	2.2 Mutationsplan	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
	3.1 Kantonale Gesetzgebung.....	3
	3.2 Naturwerte	3
	3.3 Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse	3
	3.4 Beurteilung der Planungsmassnahme	7
4.	Planungsverfahren	8
	4.1 Beteiligte	8
	4.2 Planungsablauf.....	8
	4.3 Kantonale Vorprüfung	8
	4.4 Mitwirkungsverfahren.....	9
	4.5 Beschlussfassungsverfahren.....	9
	4.6 Auflageverfahren.....	9
5.	Genehmigungsantrag	9

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 1476 in Lausen liegt im Landschaftsgebiet an der Gemeindegrenze zur Liestal. Die Parzelle weist eine Fläche von 10'499 m² auf. Im Zonenplan ist die gesamte Parzelle, mit Ausnahme einer Waldfläche, der Spezialzone für Reitsport zugewiesen. Diese Spezialzone ist für Bauten, Anlagen und Einrichtungen für den Reitsport vorbehalten. Die Erschliessung erfolgt über die Strasse Galms von Liestal her. Die Parzelle grenzt im südlichen und im westlichen Bereich an Waldareal.

Für das bestehende Hauptgebäude (Galms 22) wurde 1979 eine Waldbaulinie erlassen. Mit dieser Waldbaulinie wurde die Reduktion des gesetzlichen Waldabstands gegenüber dem südseitigen Waldareal ermöglicht.

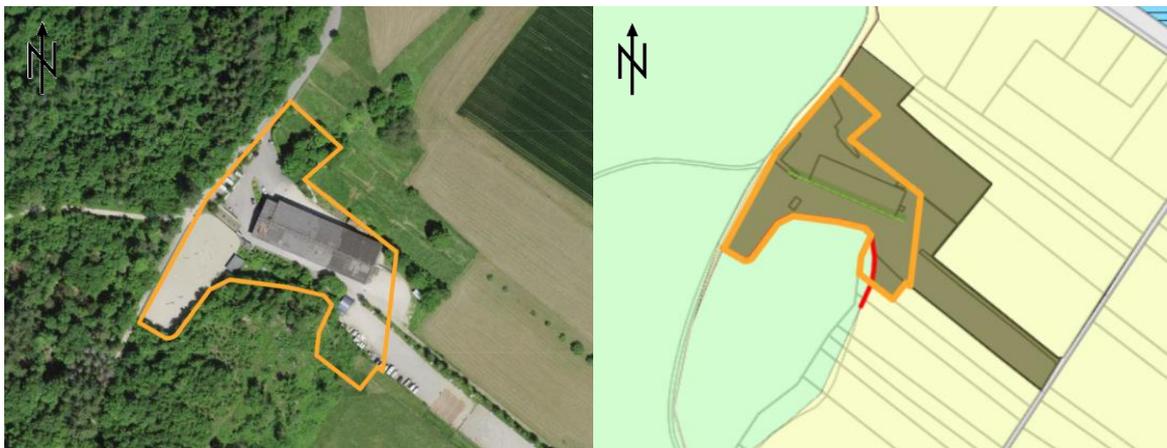


Abbildung 1 Verortung Planungsgebiet (orange Umrandung = Parzelle Nr. 1476)

Die bestehende Überdachung einer Aussenfläche neben dem südwestlich liegenden Aussenreitplatz soll neu überdeckt werden (siehe Abbildung 2). Die Neuerstellung einer Überdachung gilt als Nebenbaute. Nach § 95 Abs. 1 RBG müssen Bauten entlang von Waldrändern einen gesetzlichen Abstand von 20 m einhalten oder einen mittels Waldbaulinie reduzierten Waldabstand einhalten. Der Standort der Nebenbaute befindet sich jedoch innerhalb des Waldabstands, welcher durch die bestehende Waldbaulinie definiert wird. Ohne Anpassung der bestehenden Waldbaulinie sind die rechtlichen Anforderungen betreffend Waldabstand für die Neuüberdachung nicht erfüllt.

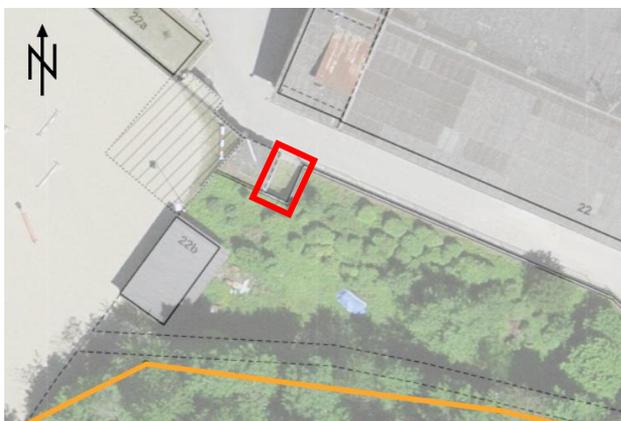


Abbildung 2 Verortung Neuüberdachung (orange Umrandung = Parzelle Nr. 1476, rote Umrandung = Standort der Neuüberdachung)

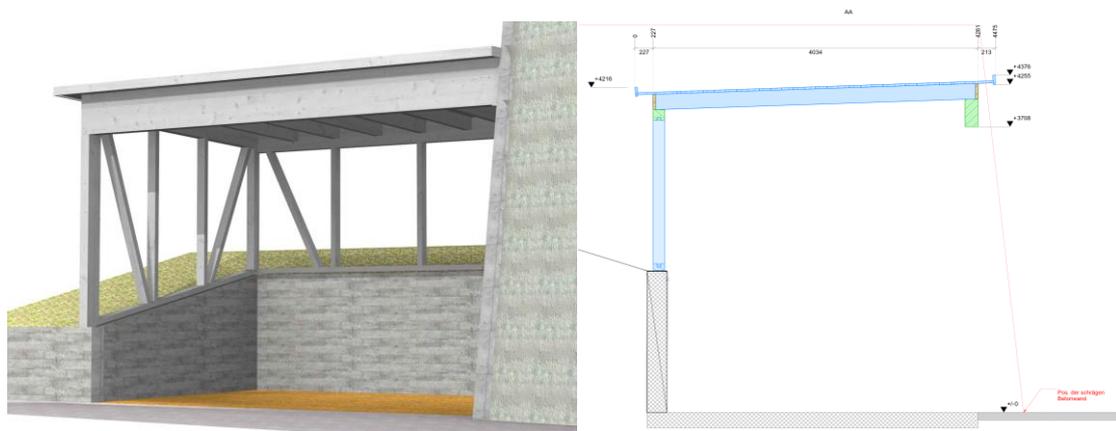


Abbildung 3 rechts: Ansicht Neuüberdachung (Vorabzug Stand 24. März 2023) Zimmerei Holzbau Meier + Brunner AG
links: Schnitt Neuüberdachung (Vorabzug Stand 24. März 2023) Zimmerei Holzbau Meier + Brunner AG

Mit einer Mutation zum Waldbaulinienplan «Parzelle Nr. 1476 Reitsportzentrum Galms» soll die Erneuerung der Überdachung der Aussenfläche planungsrechtlich betreffend Waldabstand ermöglicht werden bzw. dies bildet den Auslöser für die vorliegende Mutation der Waldbaulinie.

2. Erläuterungen zur Mutation

2.1 Gegenstand

Die vorliegende Mutation umfasst als grundeigentümergebundenes Dokument den Mutationsplan zum Waldbaulinienplan "Parz. 1476 Reitsportzentrum Galms" (RRB Nr. 3634 vom 04.12.1979). Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gilt als orientierendes Dokument.

2.2 Mutationsplan

Mit der vorliegenden Mutation wird die rechtskräftige Waldbaulinie im Gebiet «Galms» angepasst und ergänzt (siehe Abbildung 4). Der Umfang der Anpassung und Ergänzung der Waldbaulinie bildet das Ergebnis einer diesbezüglichen Besprechung zwischen dem Amt für Wald und dem Amt für Raumplanung sowie der Bauabteilung der Einwohnergemeinde Lausen vom 22. Juni 2023. Demensprechend wurde der Mutationsplan in der vorliegenden Fassung angepasst. Die Anpassung und Erweiterung der Waldbaulinie wird im Bereich des Vorplatzes, mit den dort innerhalb des gesetzlichen Waldabstands liegenden bestehenden Nebenbauten und Anlagen, vorgenommen. Ein erster Vorschlag der Anpassung der Waldbaulinie, welcher sich auf den Bereich der Neuüberdachung des Unterstands beschränkte (siehe Abbildung 3) wurde von der Gemeinde zurückgewiesen.

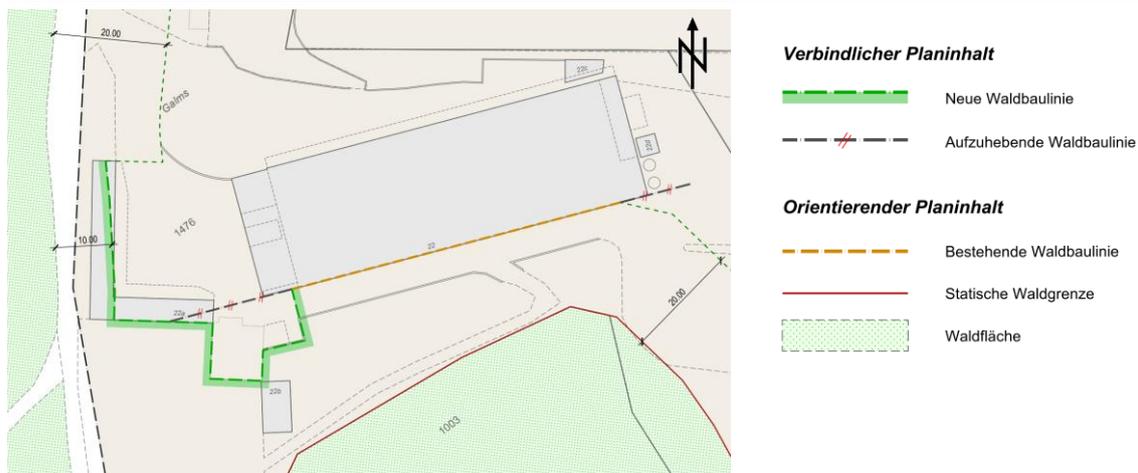


Abbildung 4 Ausschnitt Mutationsplan

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Kantonale Gesetzgebung

Beim Waldgebiet "Galms" 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 zu berücksichtigen. Die Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse erfolgt im Kap. Naturschutz / ökologischer Ausgleich.

3.2 Naturwerte

Auf der Parzelle Nr. 1476 bzw. im Einflussbereich der bestehenden Waldbaulinie befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation Geo-View BL, 06.06.2023). Im Einflussbereich der Erweiterung bzw. Anpassung sind keine Naturobjekte tangiert.

3.3 Beurteilung der örtlichen Waldverhältnisse

Standort / Lage der Waldfläche

Im Einflussbereich der Anpassung der Waldbaulinie handelt es sich um eine sich nach Norden ausdehnende "Ausbuchtung" der Waldfläche auf dem Galmshübel. Diese Ausbuchtung wird als "Bättletehözli" bezeichnet und umfasst das gesamte Flurgebiet. Diese Ausbuchtung wird räumlich durch die bestehende sich nach Süden ausdehnende Aussenanlage des Reitsportzentrums gebildet. Ein kleiner Teil der Ausbuchtung mit einer Fläche von 271 m² befindet sich zudem auf der Parzelle Nr. 1476 in südöstlicher Lage.

Im Einflussbereich der Erweiterung der Waldbaulinie entlang der Zufahrtsstrasse handelt es sich um die Waldfläche, welche den Galmshübel bedeckt und gegenüber der Reitsportanlage bis zur

Zufahrtsstrasse reicht. Diese Waldfläche befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Liestal und Eigentümerin des Waldareals ist die Bürgergemeinde Liestal.

Art / Funktion der Waldfläche

Gemäss den Angaben zum Wald im GeoViewBL handelt es sich bei beim nördlichsten Teil der Waldausbuchtung um einen Laubholzwald Reinbestand (>90% Lbh) in der Entwicklungsstufe schwaches Stangenholz. Bei der Waldfläche im Bereich der Zufahrtsstrasse handelt es sich ebenfalls um einen Laubholz Reinbestand (>90% Lbh) in der Entwicklungsstufe stufiger Bestand. Nach dem Waldentwicklungsplan dienen die betreffenden Waldflächen vorrangig der Holzproduktion (Abbildung 5). Nicht betroffen sind die betreffenden Waldflächen mit der Funktion als Wildruhegebiet. Zudem besteht keine Gefährdung durch Rutschungen und Hangmuren (Abbildung 6).



Abbildung 5 Waldentwicklungsplan WEP: Waldfunktionen



Abbildung 6 Waldentwicklungsplan WEP: Objekte mit besonderer Zielsetzung

Terrainsituation und Höhe Baumbewuchs

Das Terrain- und Oberflächenprofil zeigt, dass die Bestockung im südlichen Bereich angrenzend an die Parzelle Nr. 1476 eine Höhe von ca. 10 – 15 m aufweist. Die Bestockung umfasst vorwiegend Laubbäume (siehe Abbildung 7).

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.

Gefährdung durch umstürzende Bäume

Eine allfällige Gefährdung durch umstürzende Bäume im Bereich der Anpassung der Waldbaulinie kann aufgrund des räumlichen Abstands zur betreffenden Nebenbaute mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Aufgrund des flachen Terrainverlaufs zwischen der Nebenbaute und dem Waldrand ist ein "abrutschen" oder "runterrollen" nicht zu erwarten.

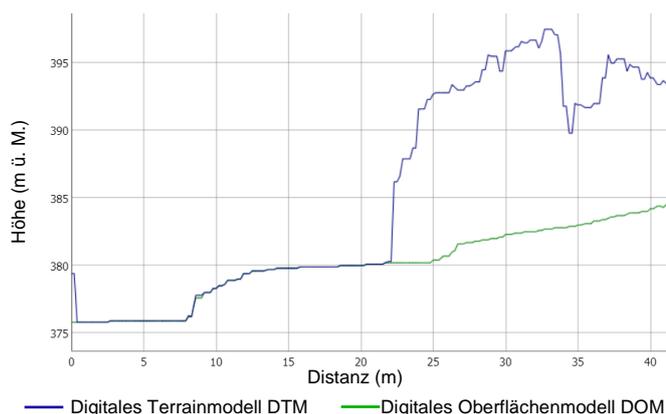


Abbildung 7 Höhenverhältnisse Terrain und Bestockung

Im Bereich der Erweiterung der Waldbaulinie und damit entlang der Zufahrtsstrasse befinden sich in einer Breite von 15 m grössere Bäume mit einer Höhe über 15 m. Daran anschliessend umfasst die Waldfläche ein Baumbestand mit einer deutlich niedrigeren Höhe. Der Terrainverlauf weist in diesem Abschnitt der angrenzenden Waldfläche eine flachere Hangneigung in Richtung Nordosten auf.

Umfallende Bäume können auf den bestehenden Aussenparkplatz sowie auf den Vorplatz mit den bestehenden Nebenbauten fallen. Die Waldeigentümerin (Bürgergemeinde Liestal, Mail vom 29. Juni 2023) stimmt einer Reduktion des gesetzlichen Waldabstands auf 10 m unter folgenden Bedingungen zu:

- Sämtliche forstlichen Aufwände (Kosten), welche zur Gewährleistung der Sicherheit (Abwehr von Gefahr und Schaden) im Waldbereich in der Tiefe von einer Baumlänge (30 m), auf der gesamten eingezeichneten Länge, ergriffen werden müssen, sind vom Nutzniesser resp. der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1476 (GB Lausen) zeitlich unbeschränkt zu tragen. Dies trifft auch für die Einrichtung und den Aufbau eines stufigen Waldrandes zu.
- Die Waldeigentümerin lehnt jegliche Haftung für Schäden oder Emissionen ab, welche aus dem Naturraum Wald auf die Einrichtungen oder den Betrieb einwirken.

Damit die Mutation der Waldbaulinie für den Abschnitt der Erweiterung beschlossen und genehmigt werden kann, bedarf es einer Vereinbarung zwischen der Bürgergemeinde Liestal und der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 1476 (GB Lausen). Die Vereinbarung bzw. die aufgeführten Bedingungen sind nach erfolgter Genehmigung im Grundbuch einzutragen.

Ebenso bedarf es einer gleichen Vereinbarung mit der Einwohnergemeinde Lausen betreffend der Waldparzelle Nr. 1003, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Lausen befindet, da der gesetzliche Waldabstand von 20 m teilweise unterschritten wird.

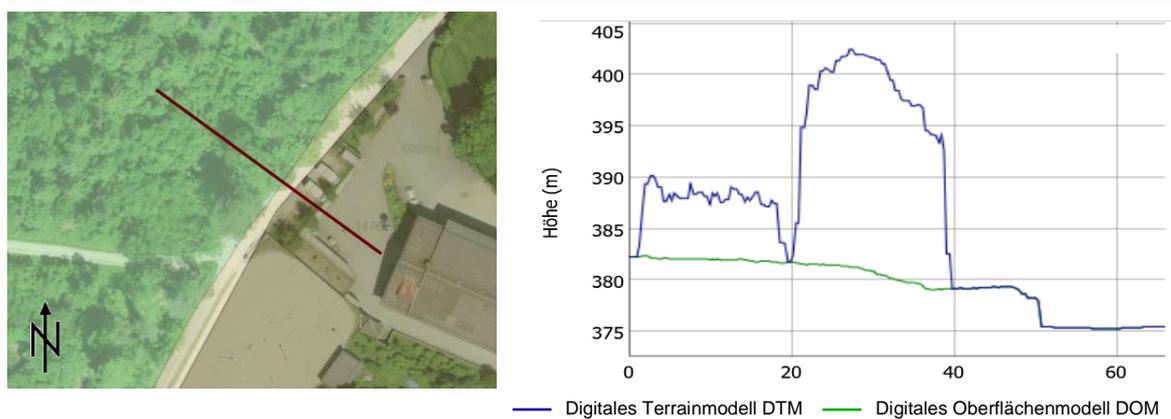


Abbildung 8 Höhenverhältnisse Terrain und Bestockung

Hinweis aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Durch das Unterschreiten des Waldabstands nimmt das Risiko von Schäden an Gebäuden und Infrastrukturen, aber auch an Personen durch abbrechende Baumteile und umstürzende Bäume grundsätzlich zu. Das Risiko für Sach- und Personenschäden liegt ausschliesslich beim Eigentümer der Infrastrukturen (Reitsportzentrum Galms). Für den Waldeigentümer besteht keine Bewirtschaftungspflicht. Mit einer geeigneten Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes kann dieses Risiko entschärft werden. Die Kosten in Zusammenhang mit Sicherheitsaspekten und speziellen Anforderungen an die Waldrandgestaltung gehen grundsätzlich zu Lasten des Eigentümers der Infrastrukturen.

Gravitative Naturgefahren

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind, 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 und beurteilt (siehe Abbildung 8).

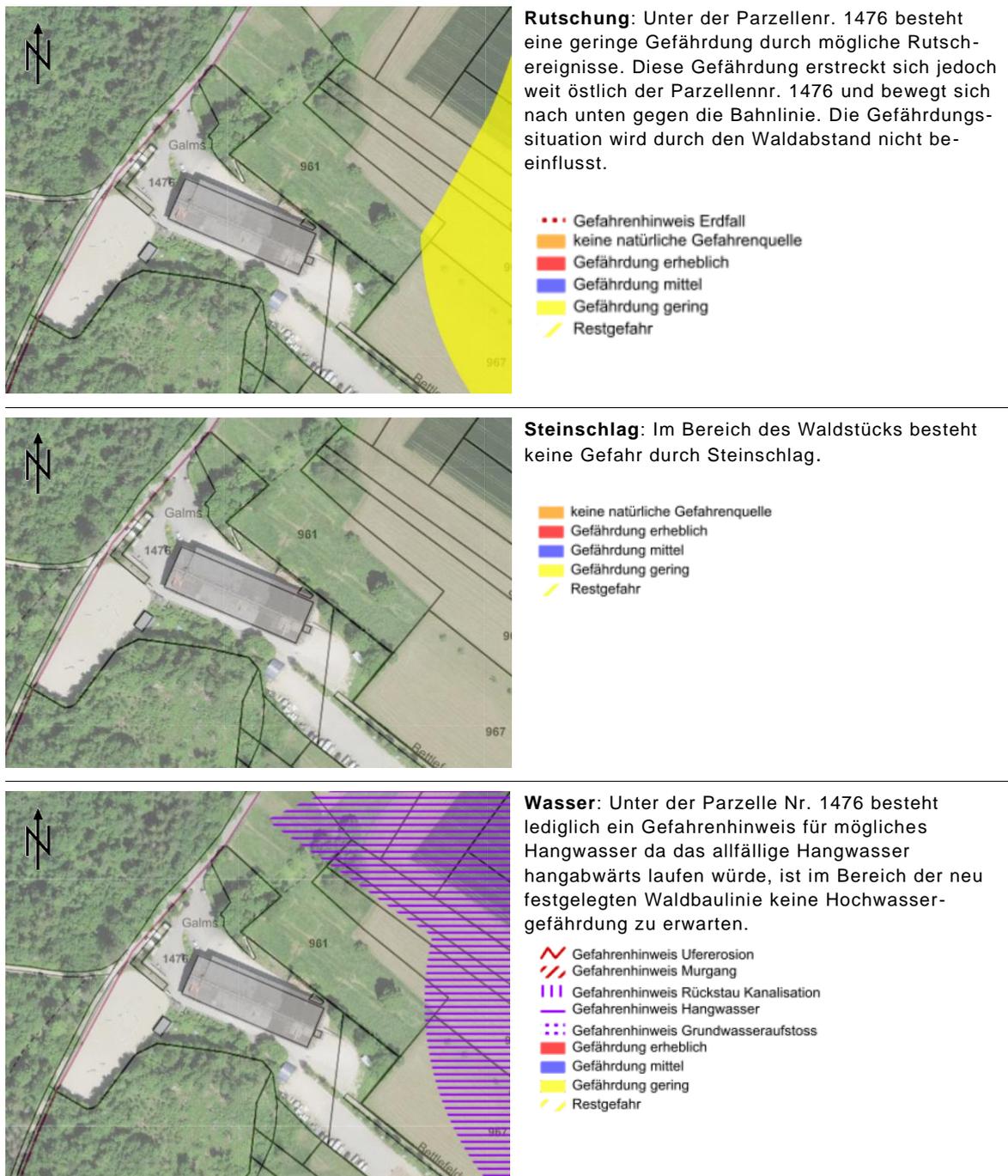


Abbildung 8 Ausschnitt Naturgefahrenkarte BL

3.4 Beurteilung der Planungsmassnahme

Mit dieser Mutation wird, so weit als aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben möglich, eine Anpassung der Waldbaulinienfestlegung auf die vorhandenen baulichen Gegebenheiten vorgenommen. Damit sollen auch, wie mit der vorgesehenen Neuüberdachung bauliche Massnahmen aus Sicht des Waldabstands gewährleistet werden. Aufgrund der vorgehenden Erläuterungen zu den örtlichen Waldverhältnissen, der Funktion der angrenzenden Waldflächen und der Beurteilung des Gefahrenpotentials wird dies Planungsmassnahme in Beachtung den vorhandenen baulichen Gegebenheiten als zweckmässig beurteilt.

Die Mutation der Waldbaulinie auf der Parzelle Nr. 1476 hat keinen Einfluss auf andere kommunale Planungsinstrumente und entspricht den Vorgaben gemäss § 97 Abs. 5 RBG BL.

4. Planungsverfahren

4.1 Beteiligte

An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure:

Planungsbehörde	Gemeinde Lausen (Bauverwaltung / Gemeinderat)
Auftraggeberschaft	passivhausinvest AG, Seestrasse 52. 6353 Weggis
Eigentümerschaft	passivhausinvest AG, Seestrasse 52, 6353 Weggis
Öffentlichkeit	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)
Bearbeitung und Verfahrens- begleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen

4.2 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	17. Oktober 2023
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	5. Februar 2024
Freigabe Gemeinde für Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	...ergänzen
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	...ergänzen
Beschlussfassung Gemeinderat	...ergänzen
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	...ergänzen
Referendumsfrist	...ergänzen
Planaufgabe	...ergänzen

4.3 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 6. Februar 2024 dem Gemeinderat mitgeteilt. Die Vorgaben betreffend Vereinbarungen werden im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens berücksichtigt. Der generelle Hinweis betreffend Risiko von Schäden wurde in den Planungsbericht aufgenommen (Kap. 3.3). Der Gegenstand der Planung (Mutation der Waldbaulinie) musste aufgrund der kantonalen Vorprüfung nicht angepasst werden.

4.4 Mitwirkungsverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

4.5 Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

4.6 Auflageverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

5. Genehmigungsantrag

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

Lausen, den

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

.....

Peter Aerni

.....

Andreas Neuenschwander