

24. April 2023

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Pratteln
Schlossstrasse 34, 4133 Pratteln

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

Inhalt

1	Mitwirkungsverfahren.....	4
1.1	Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens.....	4
2	Eingaben und Stellungnahmen	5
2.1	Philippe Doppler, In den Talmatten 2, 4133 Pratteln	5
2.2	Aktionsgruppe Aapacke, Christine Ramseier, Schlossstrasse 37, 4133 Pratteln	7

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	meg/pen	28.02.2023	1. Entwurf
02	meg/pen	12.04.2023	2. Entwurf
03	meg/pen	24.04.2023	Beschlussfassung

Mitwirkungsbericht

1 Mitwirkungsverfahren

1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zum Waldbaulinienplan Talbach durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 13.01.2023 bis 06.02.2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Waldbaulinienplan «Talbach»
- Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Prattler Anzeiger Nr. 1 vom 13.01.2023 und ab dem 13.01.2023 auf der gemeindeeigenen Homepage. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über das Mitwirkungsverfahren informiert. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Pratteln sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 06.02.2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

2 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden 2 Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Philippe Doppler, In den Talmatten 2, 4133 Pratteln

Eingabe vom **19.01.2023**

Mitwirkung / Einwendung Waldbaulinie Talbach

Anliegen Wir sind Eigentümer der Parzelle 5921, welche im betroffenen Perimeter liegt. Im Gegensatz zu allen anderen auf dem Planausschnitt [...] dargestellten Parzellen, wird unsere Parzelle als eine der einzigen mit über 50% beschnitten. Noch viel einschneidender ist die Tatsache, dass fast das komplette ausserhalb der Wohngebäudehülle liegende UG von der Waldbaulinie beschnitten wird. Insbesondere handelt es sich dabei um die Garage, welche bodeneben zum Wald resp. Oberkante des Gewässerraums gebaut ist.

In Deinem Schreiben erwähnst Du (Martin Classen, Mitarbeiter Bauverwaltung Pratteln [Anm. d. Red.]), dass Bauten innerhalb des Waldabstandes Besitzstand gem. § 110 RBG haben, jedoch keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Das würde bedeuten, dass bei Einsturz/Abriss der bachseitigen Garagenmauer resp. der gesamten Garage eine solche wegen der Waldbaulinie nicht wieder am selben Ort gebaut werden dürfte?

Wir fordern, dass die Waldbaulinie das gesamte Gebäude, inklusive dem UG, umfährt. Dies entspricht lediglich einer Gleichbehandlung mit der Nachbarsparzelle 3388 sowie einer tatsächlichen Besitzstandswahrung. Mit der aktuell aufgezeigten Abtrennung von über 50% der Parzelle, würde die Nutzungsziffer bei einem zukünftigen Neubau zu einer enormen Abwertung führen. Zudem war die Waldbaulinie weder zum Zeitpunkt unseres Erwerbs der Liegenschaft im Jahr 2013 noch heute im Grundbuch erwähnt und damit als Einschränkung ersichtlich, was ein weiteres Argument für die Sicherstellung des Besitzstandes, aber unbedingt auch für die Ermöglichung von Neu-/Wiederaufbauten an selber Stelle ist.

Stellungnahme Die Ausgangslage, vor deren Hintergrund die Waldbaulinie geplant wird, ist der gesetzliche Waldabstand von 20 Metern (§ 95 Abs. 1 e RBG), welcher immer gilt, sofern keine Waldbaulinie besteht. Dies bedeutet, dass die Festlegung der Waldbaulinie für alle betroffenen Parteien eine deutliche Verbesserung der baulichen Situation darstellt. Dies gilt auch für die Parzelle Nr. 5921, welche zum heutigen Zeitpunkt ohne eine Waldbaulinie aufgrund des gesetzlichen Minimalabstands an den Wald von 20 Metern vollständig unbebaubar ist.

Wir weisen darauf hin, dass der Wald bereits im Jahr 2013 bestanden hatte und damit auch der gesetzliche Waldabstand gültig war. Eine Vermerkung dieser Tatsache im Grundbuch ist nicht notwendig, da es sich um öffentlich geltendes Gesetz und öffentlich rechtliche Vorschriften handelt.

Das Ziel der vorliegenden Mutation ist es, allen betroffenen Grundeigentümerschaften die Möglichkeit zu geben, ihre bestehenden Gebäude nicht nur nach der Besitzstandgarantie (§ 110 RBG) zu unterhalten und angemessen zu erneuern, sondern sie gemäss der neuen Waldbaulinie auch im Falle von Einsturz oder Abbruch am selben Ort wieder aufzubauen.

Neue Waldbaulinien haben nach § 97 Abs. 5 RBG auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestanden Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden.

Im Fall der Parzelle Nr. 5921 ist es so, dass es sich beim besagten Gebäudeteil um die Garage handelt, also um eine Nebenbaute. Die Hauptbaute wurde analog zu den anderen von der Waldbaulinie betroffenen Parzellen umfahren. Die Garage reicht 3 m an den Wald heran. Auf Fotos ist ersichtlich, dass die Kronen der Bäume bis zum Geländer auf der Garage reichen. Der Abstand ist damit aus Sicht des Waldes kritisch zu betrachten. Mit der Tatsache, dass bei einer Festlegung einer Waldbaulinie bei Abbruch der Garage ein zweistöckiges Gebäude erstellt werden könnte, welches lediglich 3m Waldabstand aufweist, sind die Interessen des Waldes höher zu gewichten als das Einzelinteresse an der Garage oder späteren Neubauten.

Um die Garage über den Besitzstand zu sichern und gleichzeitig eine über den heutigen Bestand hinausgehende Beeinträchtigung des Waldes zu vermeiden, wird die Garage mit einer Waldbaulinie für eingeschossige Klein- und Anbauten gemäss § 57 IVHB RBV umfahren. So kann die Garage nach Abbruch oder Zerstörung neu erstellt werden, die Baulinie kann aber nicht genutzt werden, um ein Wohngebäude näher an den Wald zu bauen, als dies heute der Fall ist.

2.2 Aktionsgruppe Aapacke, Christine Ramseier, Schlossstrasse 37, 4133 Pratteln

Eingabe vom **06.02.2023**

Mitwirkung Waldbaulinie Talbach

Anliegen Wir begrüßen die Möglichkeit zur Mitwirkung am Planungsbericht Waldbaulinienplan Talbach sehr. Nach Durchsicht des Planungsberichts sind uns folgende Punkte wichtig:

Die Wohnzone stösst an eine Naturschutzzone mit Wald und Talbach, die zusammen ein vielfältiges Biotop bilden. Dieser Lebensraum ist von den bestehenden Bauten des Siedlungsgebiets schon genug bedrängt und sollte deshalb nicht noch mehr eingeschränkt werden.

Das besprochene Siedlungsgebiet bildet den Siedlungsrand, also den Übergang von der Siedlung zur Landschaft. Dies ist nicht der sinnvolle Ort, Verdichtung zu ermöglichen, zumal dies in unserer Gemeinde mit mehreren Quartierplänen bereits an verschiedenen Orten geschieht.

Wir fordern deshalb, dass die Waldbaulinie gemäss dem gesetzlichen Minimalabstand von 20 Meter zur statischen Waldgrenze beibehalten wird.

Stellungnahme Es wird ausdrücklich begrüsst, dass sich die Aktionsgruppe Aapacke Gedanken zur ökologischen Qualität des Planungsgebiets macht. Dies ist in der aktuellen Zeit wichtiger denn je. Im Hinblick auf Ihre Einwände wurde die Situation noch einmal genauer betrachtet.

Es handelt sich bei den betroffenen Parzellen ausnahmslos um vollständig erschlossenes Bauland, welches mehrheitlich bereits bebaut ist. Durch den gesetzlichen Waldabstand von 20 Metern (§95 RBG) dürfen aber zerstörte oder abgerissene Gebäude nicht wiederaufgebaut werden.

Die geplante Waldbaulinie hat das Ziel, die heute bestehenden Bauten und Anlagen so zu sichern, dass sie nicht nur Besitzstandsgarantie (§ 110 RBG) haben, sondern auch im Falle eines Abbruchs oder einer Zerstörung am selben Ort wieder aufgebaut werden dürfen.

Eine Verdichtung ist ausdrücklich weder geplant noch gewünscht. Weder die bestehende Bebauungsziffer noch die Nutzungsziffer werden erhöht.

Bei den Grünflächen in der Bauzone hinter den Gebäuden handelt es sich um private Gärten. Die Waldfläche ist im südlichen Teil bis und mit Parzelle Nr. 3387 deckungsgleich mit der Naturschutzfläche.

Das Gesetz sieht vor, dass Waldbaulinien bis 10 Meter an den Wald gelegt werden können, solange die örtlichen Waldverhältnisse berücksichtigt werden. Weiter kann bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 Meter am Wald überbaut sind, die Baulinie der vorbestandenen Situation Rechnung tragen und die Gebäude umfahren werden. Dadurch wird die Bebaubarkeit des Baulandes nicht stärker eingeschränkt, als dies nötig ist, um die Funktion und den Schutz des Waldes zu gewährleisten.

Die Waldbaulinie dient dem Schutz des Waldes und nicht dem Schutz der Naturschutzzone. Demzufolge wird durch die Waldbaulinie ein angemessener Übergangsbereich von 10m zum Wald von neuer Bebauung freigehalten. Die bestehenden Gebäude werden in ihrem Erhalt geschützt und umfahren. Dadurch wird den Interessen des Waldes Rechnung getragen und trotzdem kann das bestehende und erschlossene Bauland in Zukunft in ähnlicher Weise wie heute genutzt werden.

Die Naturschutzzone ist grundsätzlich so festgelegt, dass ihre Abmessungen dem Schutz der Naturwerte ausreichend Rechnung tragen, sodass ein zusätzlicher Abstand nicht notwendig ist. Wo das Grundstück nicht überbaut ist, namentlich auf der Parzelle Nr. 3363, wird der Baulinienabstand zum Wald vergrößert und auf den sich in Beschlussfassung befindenden Gewässerraum gelegt, um Widersprüche zu vermeiden.

Im Sinne einer Interessenabwägung wurde der Erhalt der Bebaubarkeit des erschlossenen Baulands den Interessen des Waldes gegenübergestellt. Für Details wird zusätzlich auf den Planungsbericht verwiesen. Aus den aufgeführten Gründen kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die vorgeschlagene Waldbaulinie die Interessen aller Beteiligten am besten berücksichtigt und hält an seiner Festlegung fest.