



Gemeinde Oberdorf
Kanton Basel-Landschaft

"Waldbaulinien Bereich ISOS – Gebiet"

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Einwohnergemeindeversammlung

Stand: Entwurf 4. August 2022 (öffentliches Mitwirkungsverfahren)



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates

Verfasser



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Edith Binggeli-Strub / Malaika Heusner

Stand öffentliches Mitwirkungsverfahren

Datum 4. August 2022

Datei-Name 47025_Ber05_Planungsbericht_Mutation_WBL_Entwurf_20220804.docx

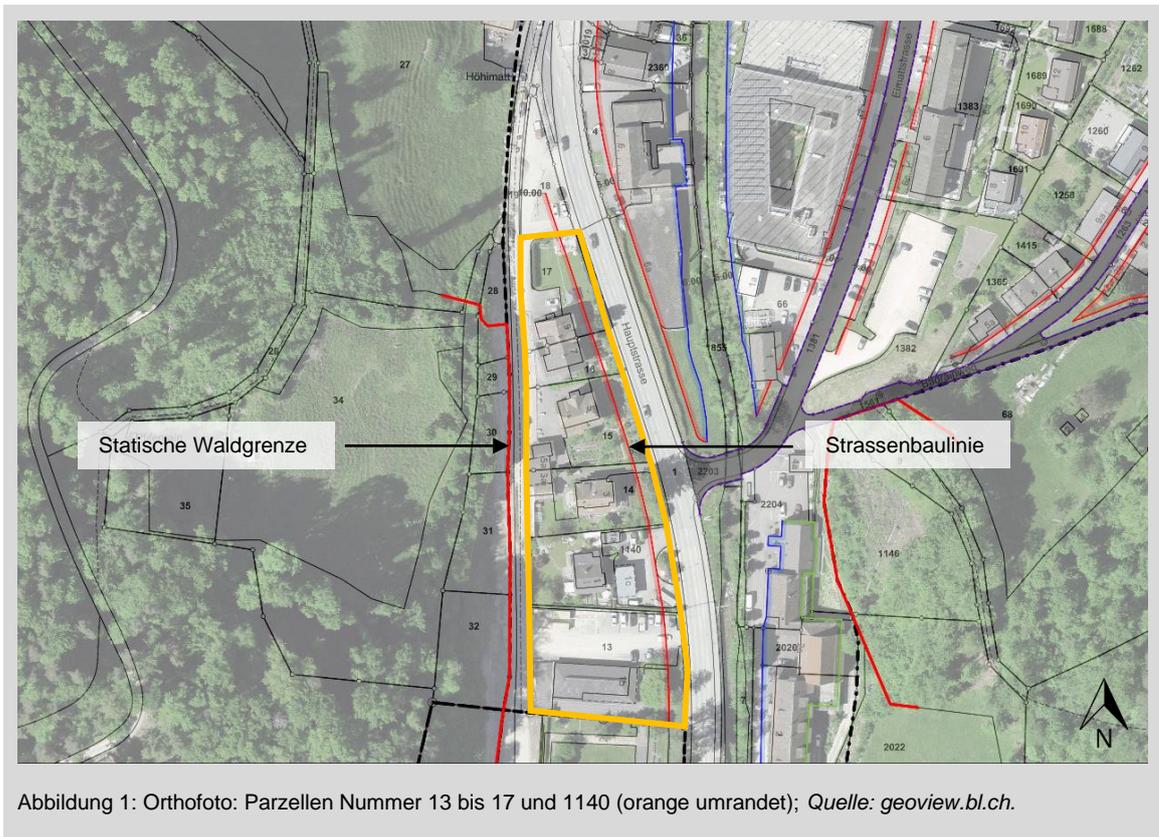
Inhalt	
1	EINLEITUNG 1
1.1	Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet 1
1.2	Zielsetzung 1
2	ORGANISATION UND BESTANDTEILE 2
2.1	Organisation 2
2.2	Ablauf der Planung 2
2.3	Gegenstand 3
3	GRUNDLAGEN 4
3.1	Zonenplan Siedlung 4
3.1.1	Rechtskräftiger Zonenplan Siedlung 4
3.1.2	Revidierter Zonenplan Siedlung (Stand öffentliches Mitwirkungsverfahren) 5
3.2	Bau- und Strassenlinienplan Bauzone 6
3.3	ISOS 7
3.4	BIB 8
3.5	Erneuerung Waldenburgerbahn 9
4	PLANUNGSRISIKO / INTERESSENABWÄGUNG 9
4.1	"Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet" 9
4.2	Interessenabwägung 9
4.3	Keine Waldbaulinien auf Vorrat 12
5	VERFAHRENSCHRITTE 12
5.1	Kantonale Vorprüfung 12
5.2	Mitwirkungsverfahren 12
5.3	Beschlussfassungsverfahren 12
5.4	Auflage 12
6	GENEHMIGUNGSANTRAG 12
7	FAZIT 13

1 Einleitung

1.1 Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet

Die Gemeinde Oberdorf befindet sich in der Revision ihrer Siedlungsplanung. Der Gemeinderat Oberdorf hat im Zuge der Revision auch den gesetzlichen Waldabstand von 20 m (§ 95 lit. e. RBG) überprüft und dabei festgestellt, dass dieser bei den Gebäuden auf den Parz. Nr. 13, 15, 16 und 17 unterschritten ist. Gleichzeitig will die Gemeinde in der Siedlungsplanrevision auch dem ISOS und BIB Rechnung tragen und die Gebäude Nr. 3, 5, 7 und 9 (Hauptstrasse) unter Schutz stellen.

Gestützt auf § 97 RBG können Waldbaulinien festgelegt werden, die der vorbestanden Situation und Bebauung Rechnung tragen. Die Gemeinde hat zusammen mit dem Amt für Wald die Ausgangssituation geprüft und aufgrund der beschriebenen Ausgangslage, Waldbaulinien im südlichen Siedlungsgebiet festgelegt.



2 Organisation und Bestandteile

2.1 Organisation

Die Bearbeitung der Planungsmassnahme "Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet" wurde durch die Bau- und Planungskommission (BPK) und den Gemeinderat begleitet, der als vollziehende Planungsbehörde die Planungsergebnisse verabschiedet.

Gemeinde	<p>Gemeinderat Oberdorf (zum Zeitpunkt öffentliches Mitwirkungsverfahren)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Piero Grumelli (Gemeindepräsident) – Hannes Schweizer, (Christian Heckendorn, Vorgänger) – Natalie Seidel – Michael Wild – vakant <p>Bau- und Planungskommission (BPK) – (zum Zeitpunkt öffentliches Mitwirkungsverfahren)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beat Schweizer (Präsident) – Hannes Schweizer (Mitglied, Gemeinderat) – Roger Autenried (Mitglied) – Reto Lehnen (Einsitz als Bauverwalter) <p>Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rikita Senn (Gemeindeverwalterin)
Verfahrensbegleitung, fachliche Beratung	<p>Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Edith Binggeli-Strub, Raumplanerin, Natur- und Umweltfachfrau FA (Projektleitung) – Malaika Heusner, Raumplanungsassistentin (Sachbearbeitung)

2.2 Ablauf der Planung

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidungspunkte und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsprozess wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Erarbeitung Entwurfsunterlagen, Beratung der Planungsinstrumente in der BPK	<i>zusammen mit ZVS im 2021 bis Mai 2022</i>
Freigabe durch den Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	<i>Waldbaulinienplan per 20. Juni 2022</i>
Eingabe der Planungsinstrumente in kantonales Vorprüfungsverfahren	<i>... ausstehend</i>
Eingang Vorprüfungsbericht	<i>... ausstehend</i>
Freigabe durch den Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung	<i>20. Juni 2022</i>
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	<i>15. August 2022 - 19. September 2022</i>

Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat	... <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	... <i>ausstehend</i>
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	... <i>ausstehend</i>
Genehmigung	... <i>ausstehend</i>

2.3 Gegenstand

Verbindliches Planungsinstrument

- "Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet"
Massstab 1:2'000

Orientierendes Planungsinstrument

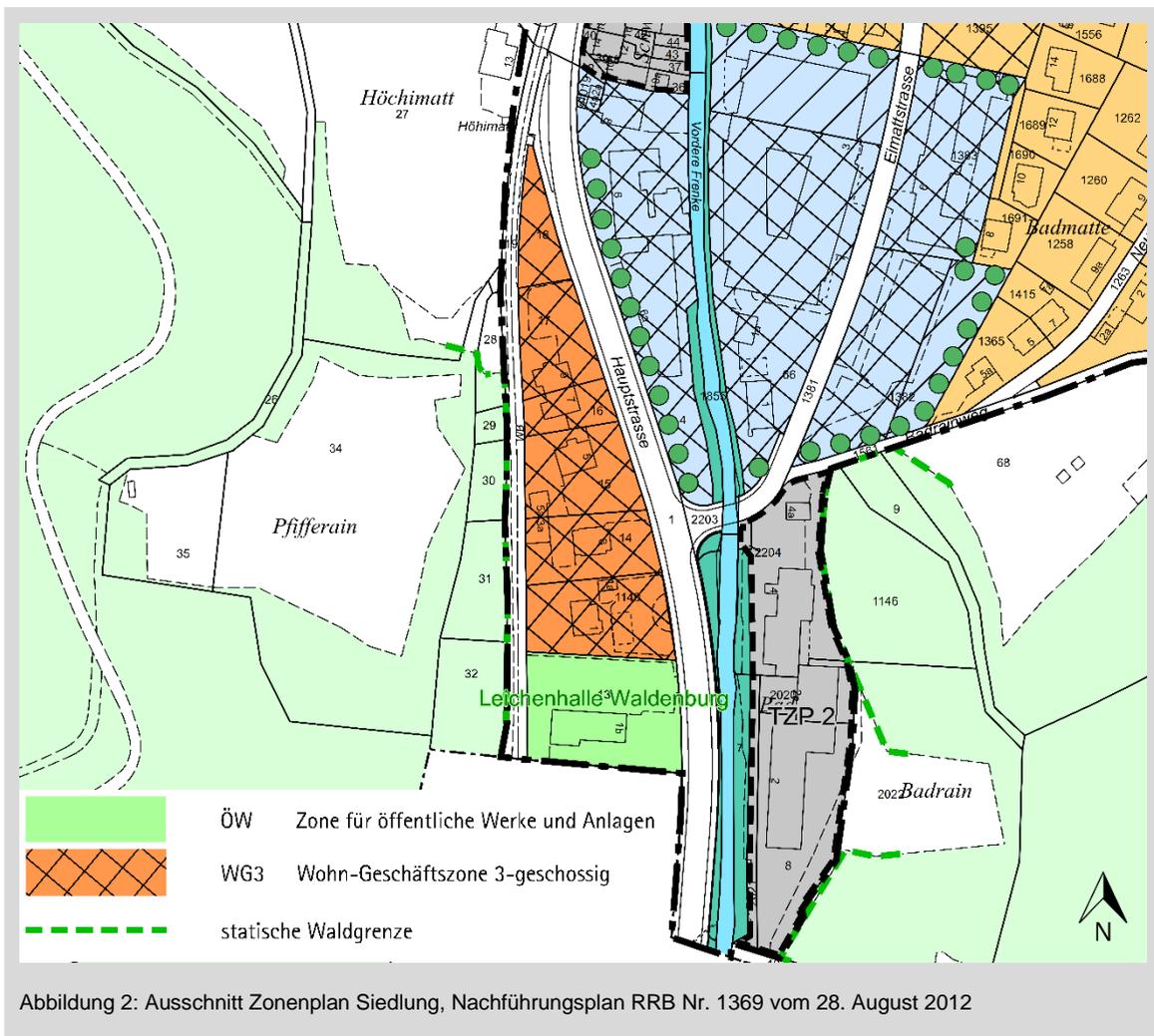
- Planungsbericht (orientierende Berichterstattung gem. Art. 47 RPV)
- Mitwirkungsbericht (sofern erforderlich)

3 Grundlagen

3.1 Zonenplan Siedlung

3.1.1 Rechtskräftiger Zonenplan Siedlung

Die Parz. Nr. 14 bis 17 und 1140 sind gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Oberdorf (RRB Nr. 768 vom 16. Mai 2006, letzte Mutationen mit RRB Nr. 1369 vom 28. August 2012) der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugeteilt. Es sind nicht störenden Betriebe zulässig. Parz. Nr. 13 ist der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ÖW+A mit der Zweckbestimmung "Leichenhalle Waldenburg" zugeordnet.



3.1.2 Revidierter Zonenplan Siedlung (Stand öffentliches Mitwirkungsverfahren)

Der in der aktuellen Revision der Siedlungsplanung erarbeitete Zonenplan Siedlung (Stand öffentliches Mitwirkungsverfahren) weist dem Gebiet die gleichen Nutzungszonen wie der noch rechtskräftige Zonenplan Siedlung zu. Neu sind in der Wohn- und Geschäftszone WG3 mässig störende Betriebe zulässig. Zusätzlich wird die Schutzzone "Freihaltung" überlagernd eingeführt und ein Teil der Gebäude unter Schutz (Substanz- oder Volumenschutz) gestellt.

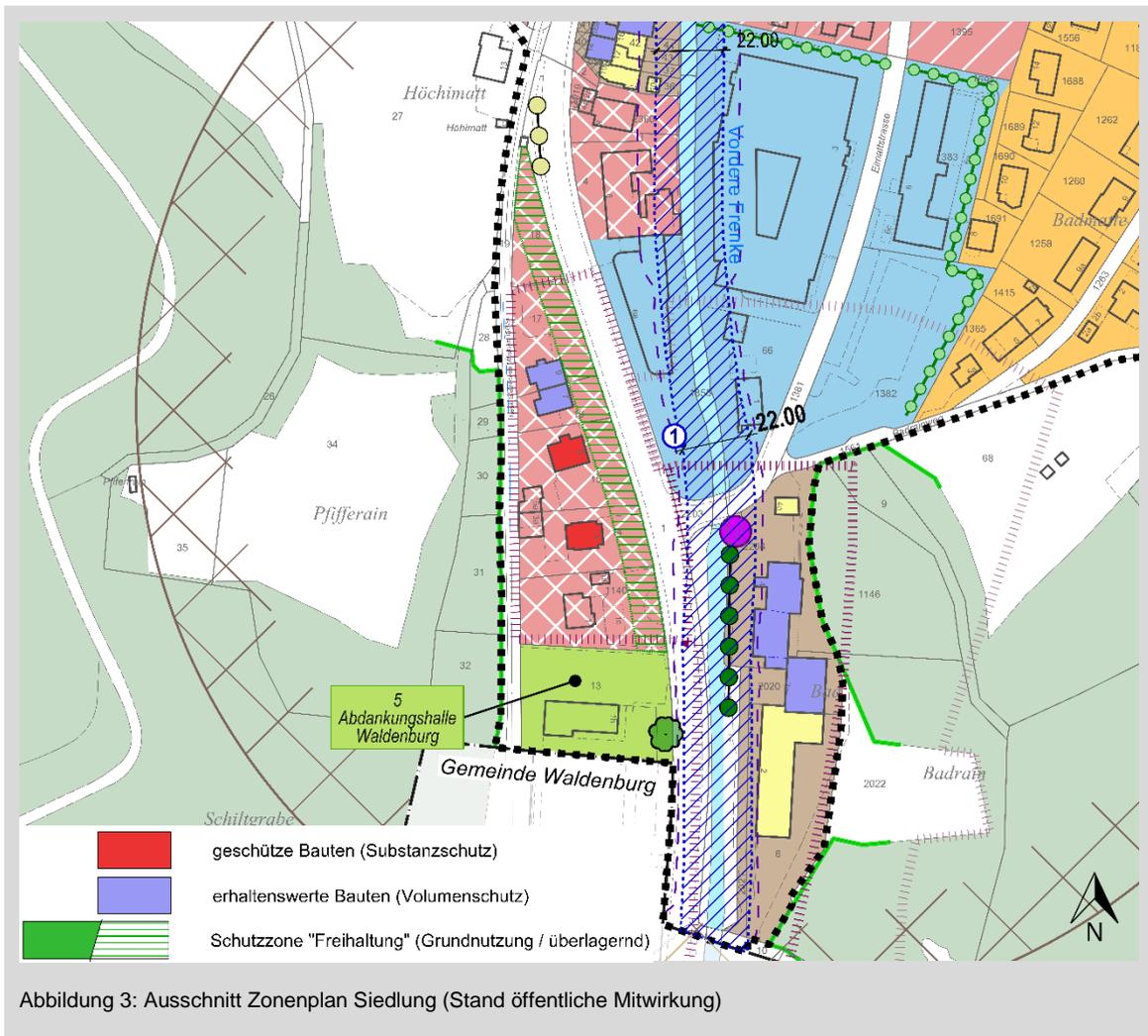
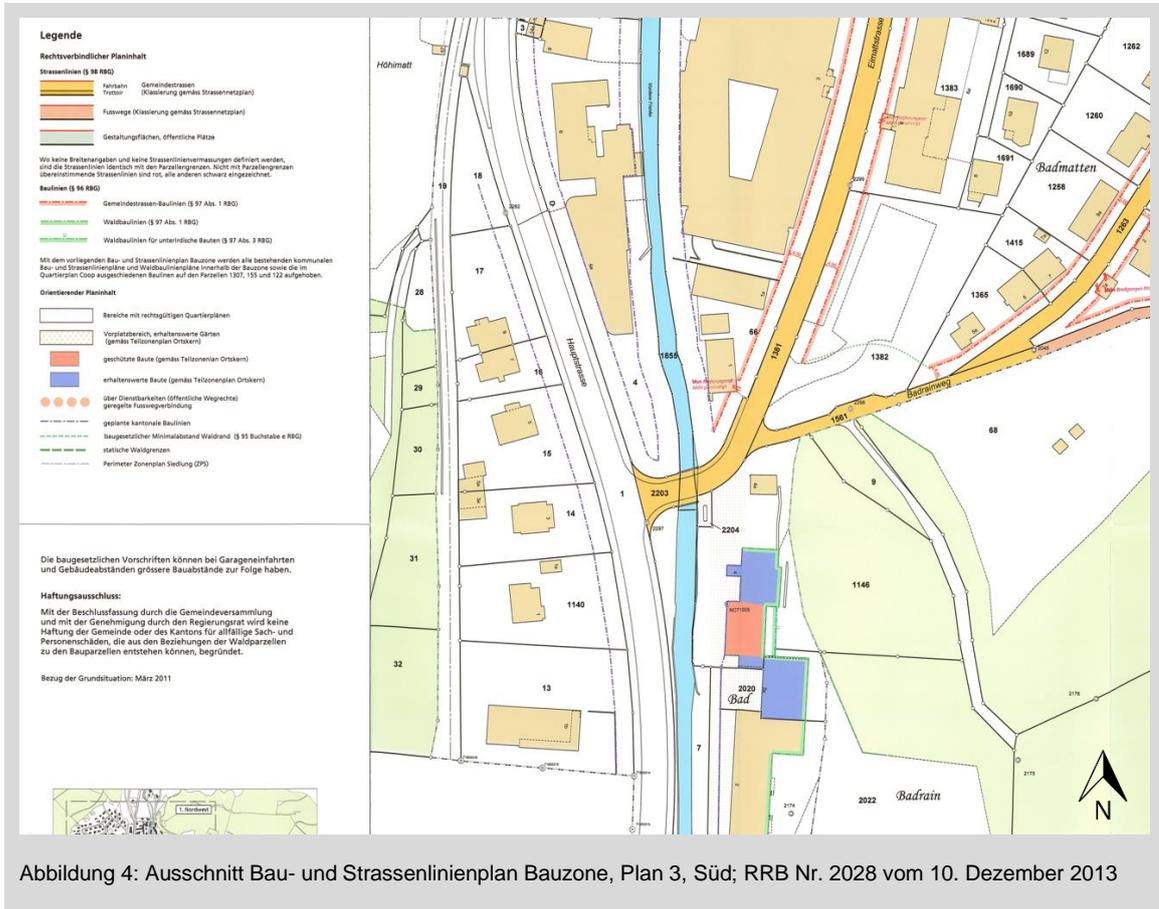


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Stand öffentliche Mitwirkung)

3.2 Bau- und Strassenlinienplan Bauzone

Der rechtskräftige Bau- und Strassenlinienplan Bauzone (RRB Nr. 2028 vom 10. Dezember 2013) legt für die Parz. Nr. 13 bis 17 und 1140 keine kommunalen Baulinien fest. Lediglich auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse ist für das ehemalige Bad eine Waldbaulinie ausgeschieden worden.



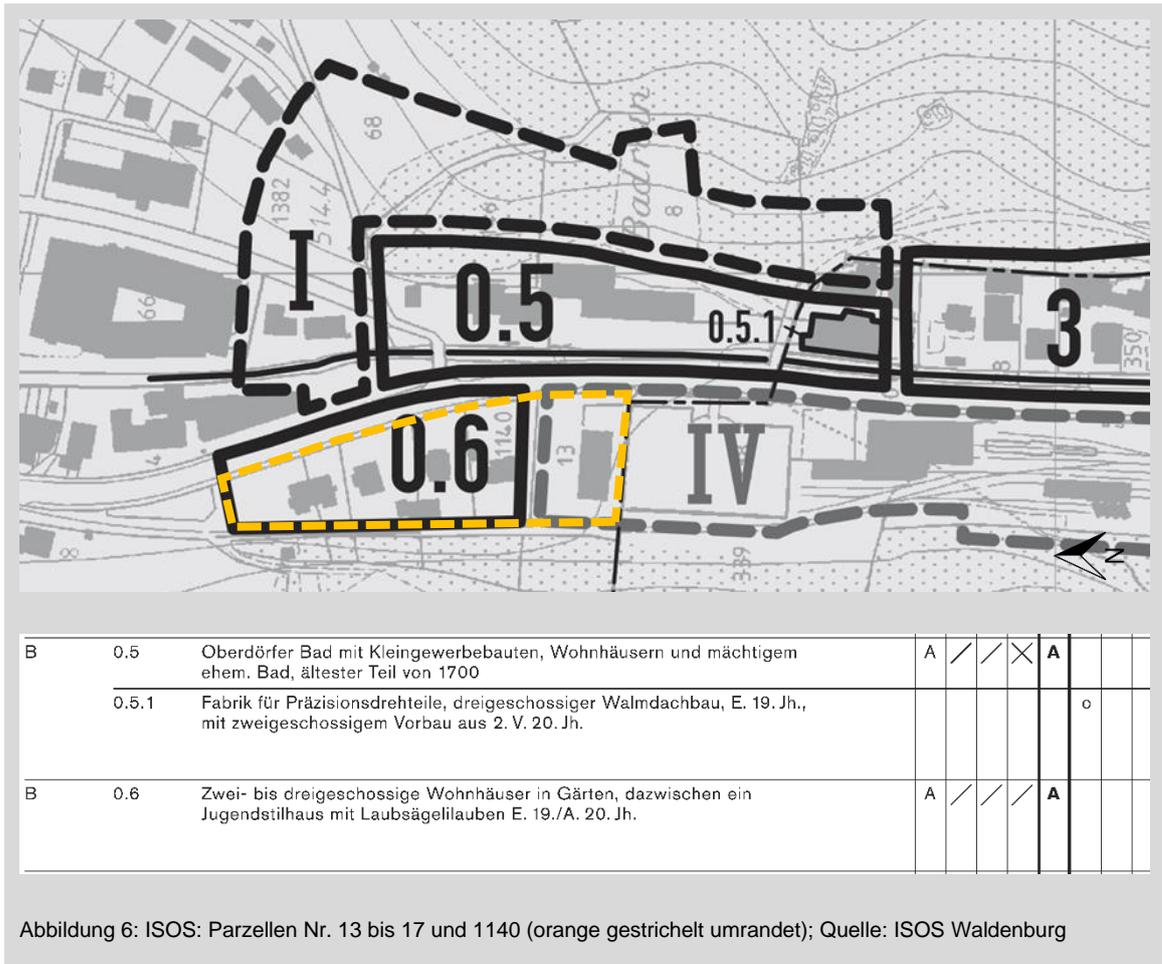
3.3 ISOS



Abbildung 5: ISOS - Baugruppe Nr. 0.6, Hauptstrasse 3, 5, 7 und 9; Quelle: Google Maps

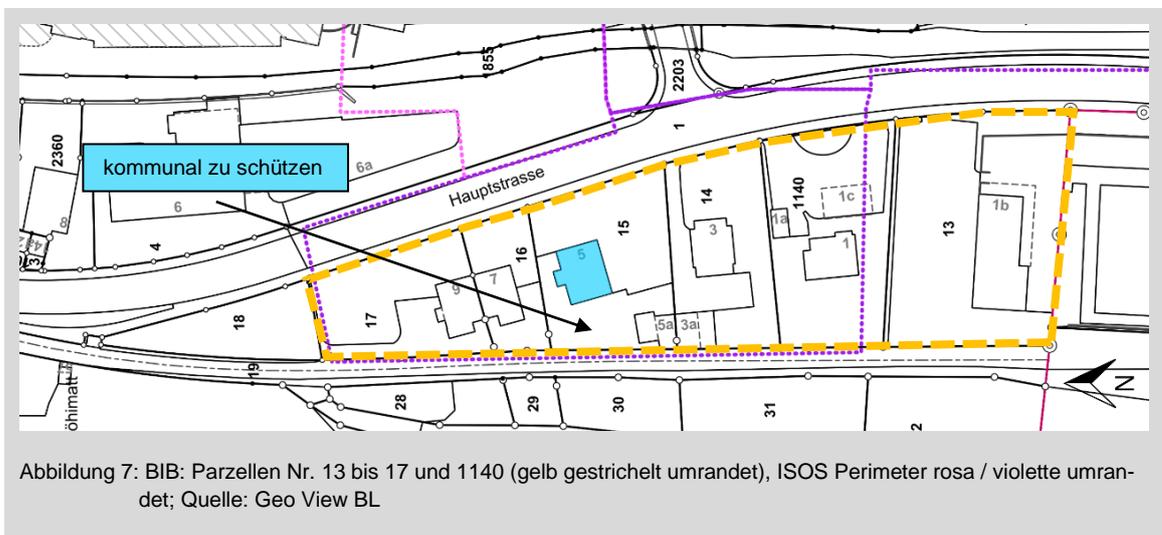
Im Nationalen Inventar der schützenswerten Ortsbilder werden im südlichen Teilgebiet der Gemeinde Oberdorf insbesondere die vorgelagerten Gärten sowie das Jugendstilhaus mit Laubsägelilauben als wesentliches landschaftliches / räumliches und architektonisches Merkmal hervorgehoben.

Der ISOS-Eintrag im Gebiet Oberdorf ist einerseits aus dem historischen Hintergrund der Stadt Waldenburg abzuleiten, der auch in die Gemeinde Oberdorf ausstrahlt. Andererseits sind gegenüber dem ehemaligen Bad und das Bad selber wertvolle Baustrukturen entstanden, die es grundsätzlich zu erhalten gilt. Die im kantonalen oder nationalen Inventar explizit aufgeführten Gebäuden (Parz. Nrn. 14 und 15 / Hauptstr. 3 und 4) sollen entsprechend neu als geschützte Bauten (Substanzschutz) in die Zonenvorschriften Siedlung aufgenommen werden. Daneben wird das Doppel-Einfamilien-Haus auf Parz. Nrn. 16 und 17 (Hauptstr. 7 und 9) neu als erhaltenswerte Bauten eingestuft (Volumenschutz). Und entsprechend der Aussage aus dem ISOS bezüglich Baugruppe mit vorgelagerten Gärten, sollen die Bereiche zwischen Hauptstrasse und Gebäude mit einer Schutzzone Freihaltung überlagert werden. Mit dieser Bestimmung wird der Aussage aus dem ISOS, "Zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser in Gärten (mit Erhaltungsziel A)" Rechnung getragen.



3.4 BIB

Im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft wird unterschieden zwischen "kantonal zu schützen" und "kommunal zu schützen". Das aufgeführte BIB-Objekt ist "kommunal zu schützen" und wird durch die Gemeinde mit der Gesamtrevision der Siedlungsplanung dem Schutzstatus "geschützte Baute (Substanzschutz)" zugeordnet.



3.5 Erneuerung Waldenburgerbahn

Bis Ende 2022 wird die Waldenburgerbahn erneuert. Westlich an die Parzellen Nr. 13 bis 17 und 1140 angrenzend verläuft die projektierte Gleisachse für die Erneuerung der Waldenburgerbahn. Für Gebäude gilt ein ordentlicher Gleisabstand zur neuen Gleisachse von 10.0 m (§ 95 lit. c. RBG).

4 Planungsresultate / Interessenabwägung

4.1 "Waldbaulinien Bereich ISOS - Gebiet"

Eine Besprechung am 24. September 2020 zwischen dem Planungsbüro und dem Amt für Wald, Kanton Basel-Landschaft hat ergeben, dass im Fall der bestehenden Bauten zwischen Hauptstrasse (Parz. Nr. 13 bis 17 und 1140) und Waldrand, eine Waldbaulinie entsprechend der vorbestanden Situation Rechnung tragend, auch in einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden kann (§ 97 Abs. 5 RBG). Andererseits kommt in diesem Fall zusätzlich der gesetzliche Mindestabstand von 10 m von Bauten gegenüber Schienenwegen (Waldenburgerbahn) zum Tragen. Bei den vorbestehenden Bauten handelt es sich einerseits um ein Kulturobjekt, welches im BIB als kommunal zu schützen aufgeführt ist und andererseits um eine Baugruppe aus zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, welche insbesondere im ISOS aufgeführt wird.

Mit der Planungsmassnahme "Waldbaulinien Bereich ISOS – Gebiet" wird für das Gebiet, welches die 2- und 3-geschossigen Wohnhäuser (Hauptstrasse 1, 3, 5, 7 und 9) sowie das 1-geschossige Gebäude/Abdankungshalle (Hauptstrasse 1b) gegenüber dem ehemaligen Bad umfasst, eine Waldbaulinie mit einem Abstand zur statischen Waldgrenze von 15 m definiert. Mit der Festlegung der Waldbaulinie wird auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht genommen. Der Abstand zur Gleisachse der neuen Waldenburgerbahn von mind. 10 m wird bis auf die vorbestandene Bebauung Gebäude Hauptstrasse 7 und 9 mit der neuen Waldbaulinie eingehalten (die Bauten 7 und 9 werden mit der Waldbaulinie umfahren).

4.2 Interessenabwägung

Die vorbestandene planungsrechtlichen Vorgaben schränken eine Weiterentwicklung bzw. Verdichtung in diesem Gebiet teilweise stark ein. Konkret sind dies die gesetzlichen Waldabstände gemäss § 95 RBG (Waldabstand 20m) und die Kantonsstrassenbaulinie. Die Kantonsstrassenbaulinien entlang der Hauptstrasse sind seit 2017 rechtskräftig. ISOS und BIB werden mit der Revision der Siedlungsplanung planungsrechtlich umgesetzt. Somit ergeben sich Zwänge, die eine Neubebauung bzw. Um- und Anbauten verunmöglichen oder situativ dort angeordnet werden müssten, wo sie wenig ortsbildverträglich sind.

Typisch für diese Gebiet sind die rückversetzten Bauten zur Kantonsstrasse. Die Vorgärten sind bis auf Parz. 1140 begrünt und sollen grundsätzlich nicht der Erschliessung und Parkierung dienen und sind mit entsprechender Möblierung als Vorgartenstrukturen erkennbar. Sie bilden insbesondere bei den Bauten 3 – 9 ein intaktes und erhaltenswertes historisch gewachsenes Ensemble (siehe Abb. 5). Mit der Anpassung der Zonenvorschriften Siedlung wird eine Schutzzone Freihaltung (10 m breit) zur Erhaltung dieser Vorgärten definiert. Eine Bebauung und Erschliessung sind in dieser nicht zulässig. Die vorbestandene Erschliessungen geniessen lediglich Bestandeschutz. Für die übrigen Bauten ist eine rückwertige Erschliessung entlang der Waldenburgerbahn vorhanden.

Aus der neuen Bestimmung zur Schutzzone Freihaltung ist der Erhalt der Vorgärten abzuleiten. Auszug Entwurf Zonenreglement Oberdorf (Stand Mitwirkungsverfahren), § 45 ZR:

¹ Die Schutzzone "Freihaltung" sind dauernd vor Überbauung freizuhalten.

² Diese Freiflächen sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs und der Durchgrünung des Siedlungsraumes möglichst naturnah zu gestalten. Sie sind mit dorftypischen Elementen (Gärten, Grünanlagen), standortheimischen Pflanzen- und Baumarten unversiegelt zu gestalten.

³ Im Bereich der ISOS-Baugruppe (südlicher Siedlungsrand), kann eine Gebäudeerschliessung über die Schutzzone "Freihaltung" geprüft werden, wenn sich keine andere Lösung anbietet.

Somit ist eine Bebauung nur hinter der Schutzzone Freihaltung möglich. Durch den ordentlichen Waldabstand wird der Raum für eine Weiterentwicklung weiter geschmälert. Mit der Festlegung von Waldbaulinien können bei einzelnen Bauten zumindest eine seitliche Bebauung bzw. Anbauten ermöglicht werden.

Das Gebiet ist nicht mit Naturgefahren belastet, wodurch ein entsprechender Schutz erforderlich wäre. Es sind z.B. keine erheblichen Gefährdungen durch Sturz-, Rutsch- oder Wasserereignisse in den Naturgefahrenkarten BL eingetragen.

Es stehen, aus Sicht der Gemeinde keine weiteren Vorgaben der Planungsmassnahme "reduzierter Waldabstand" entgegen. Mit den verschiedenen neu definierten planungsrechtlichen Festlegungen wie Waldbaulinien, Gebäudeschutzzuweisungen, Schutzzone Freihaltung wird den verschiedenen Interessen Rechnung getragen.

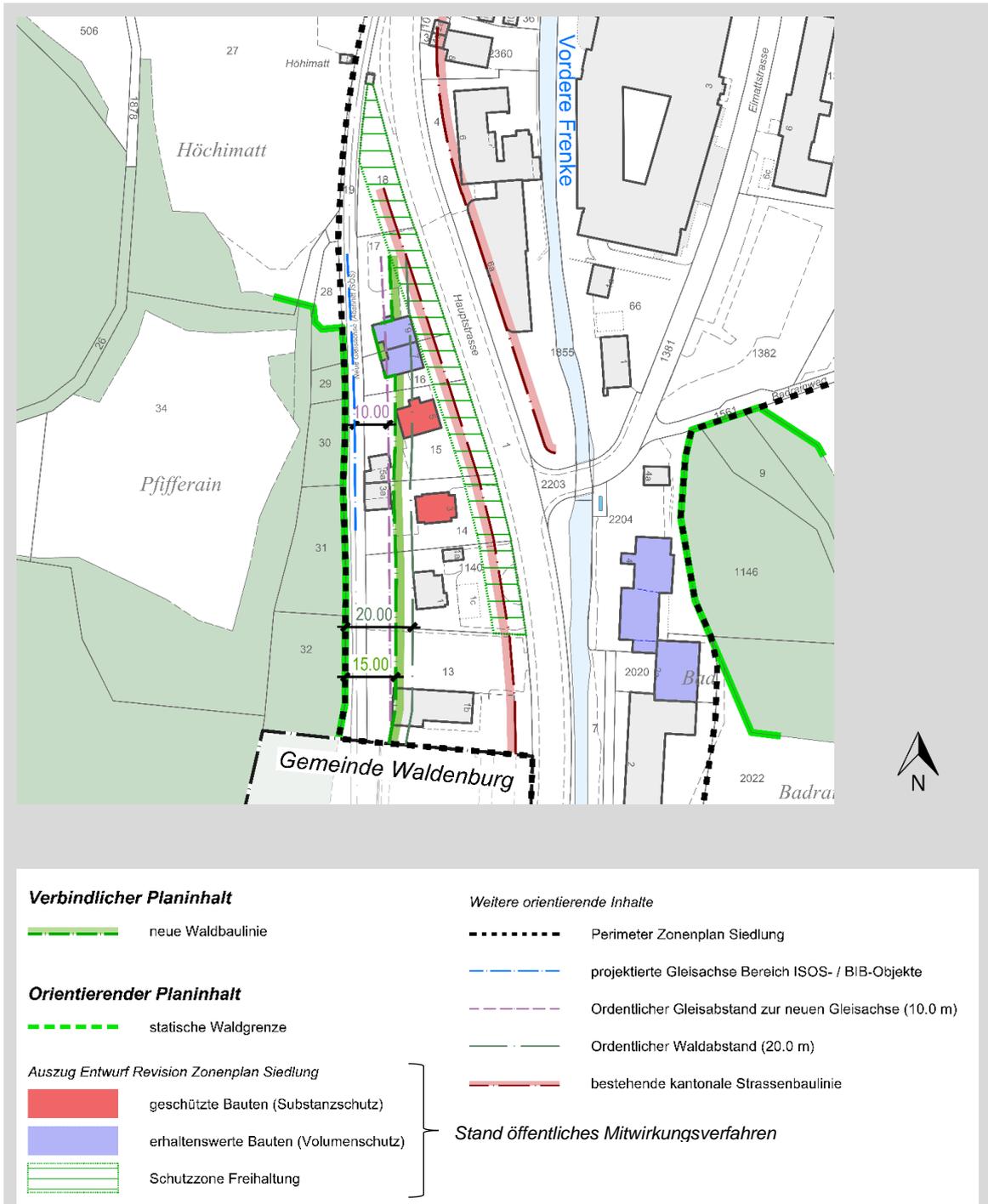


Abbildung 8: Waldbaulinienplan "Parz. Nr. 13 bis 17 und 1140" in der Gemeinde Oberdorf

4.3 Keine Waldbaulinien auf Vorrat

Die Besprechung zwischen dem Planungsbüro und dem Amt für Wald hat zudem ergeben, dass wo noch keine Bauten vorbestehend sind (z.B. Parz. Nr. 1382), der gesetzliche Minimalabstand nicht unterschritten werden darf, solange kein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Bei einem konkreten Projekt (Baugesuch) kann die Definition einer Waldbaulinie nochmals aufgegriffen resp. geprüft werden, wobei dann auch auf die örtlichen Waldverhältnisse (steiler Hang) und die Sicherheit Rücksicht zu nehmen ist (§ 97 Abs. 5 RBG).

5 Verfahrensschritte

5.1 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Vorprüfungsverfahren wird parallel zum Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Berichterstattung für die Waldbaulinienplanung wurde bewusst von der Siedlungsplanung abgekoppelt. Die Verfahrensschritte konnten aufgrund verschiedener Abklärungen nicht gemeinsam durchgeführt werden. Eine Prüfung durch den Kanton wird daher erst zum Zeitpunkt der Mitwirkung vorgenommen. Allfällig daraus resultierende Änderungen, sofern ohne weitreichende Auswirkungen, werden im Mitwirkungsbericht erläutert.

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

5.2 Mitwirkungsverfahren

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

5.3 Beschlussfassungsverfahren

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

5.4 Auflage

...wird nach Ablauf des Verfahrens ergänzt.

6 Genehmigungsantrag

...wird nach Ablauf der vorgängigen Verfahrensschritte ergänzt.

7 Fazit

Mit der Festlegung der Waldbaulinien können den verschiedenen Interessen Rechnung getragen werden. Eine bauliche Weiterentwicklung wird, mit Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen und dem historischen Hintergrund möglich sein.

Oberdorf, im August 2022

Der Gemeinderat Oberdorf

Fachliche Beratung und Erstellung des Planungsberichtes

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG