

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1910

vom 12. August 1986

Gemeinde Allschwil, Teilzonenvorschriften "Siedlung Ziegeleien", Waldbaulinienplan "Ziegeleien" und Strassennetzplan-Aenderung "Ziegeleien"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat an seiner Sitzung vom 13. Februar 1985 die Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien", bestehend aus den Teilzonenvorschriften [Plan und Reglementsbestimmungen] "Siedlung Ziegeleien", dem Waldbaulinienplan "Ziegeleien" und der Mutation "Ziegeleien" zum Strassennetzplan beschlossen.

Von diesem Beschluss ausgenommen worden ist die Gewerbezone G1 auf der Geländeterrasse, welche südöstlich an die Einfamilienhausüberbauung "Wohngenossenschaft Herrenweg" grenzt. Ueber die Zonenzuweisung dieses Areals hat der Einwohnerrat am 11. September 1985 separat beschlossen.

B. Gegen diesen Einwohnerratsbeschluss ist von [REDACTED] mit 491 Unterschriften das Referendum ergriffen worden, mit dem Ziel, statt einer Bebauung mit Einfamilienhäusern im südlichen Teil des Planungsgebietes [heutiges Grubenareal] Grünflächen innerhalb des Baugebietes zu schaffen. Die Volksabstimmung ist am 1. Dezember 1985 durchgeführt worden und hat damit 3991 JA gegen 1698 NEIN eine Bestätigung des Einwohnerratsbeschlusses vom 13. Februar 1985 ergeben.

C. Das Öffentliche Auflageverfahren ist vom 13. Dezember 1985 bis 22. Januar 1986 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 51 vom 19. Dezember 1986 und im Allschwiler Wochenblatt

publiziert worden. Sämtliche Anstösser der Teilzonenplanung sind zudem mit eingeschriebenem Brief vom 10. Dezember 1985 auf die Auflage und die Einsprachemöglichkeit hingewiesen worden.

Innerhalb der Auflagefrist hat [REDACTED]

[REDACTED] - Einsprache erhoben. Das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Baugesetz ist am 7. Februar 1986 durchgeführt worden, ohne dass eine Einigung erzielt werden konnte.

D. Mit Schreiben vom 17. März 1986 beantragt der Gemeinderat Allschwil die Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien" zu genehmigen und die Einsprache von [REDACTED] abzuweisen. Im Rahmen der Eingangskontrolle ist durch die instruierende Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] festgestellt worden, dass im Zusammenhang mit dem Schiesslärm [Schiessplatz Allschwilerweiher] aus kantonaler Sicht noch Fragen offen sind. Der Gemeinderat Allschwil ist deshalb mit Schreiben vom 2. April 1986 gebeten worden, gutachterlich zu bestätigen, dass sich für eine zukünftige Ueberbauung im Sinne der Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien" keinerlei Bedenken inbezug auf den Schiesslärm ergeben. In seinem Antwortschreiben vom 21. April 1986 weist der Gemeinderat darauf hin, dass in absehbarer Zeit die Sanierung des Schiessplatzes Allschwilerweiher realisiert werden soll, was auch positive Auswirkungen auf das Ziegeleiareal haben werde. Es sei deshalb falsch, heutige Lärmmessungen für die erst nach der Auffüllzeit vorgesehene spätere Wohnüberbauung heranzuziehen. Vielmehr sei es sinnvoll, im Zeitpunkt der Erschliessung und Ueberbauung des Ziegeleiareals dannzumalige Lärmmessungen durchzuführen. Diese Auffassung bestätigt der Gemeinde-

rat auch in seinem Schreiben vom 12. Juni 1986 an das Amt für Orts- und Regionalplanung. Darauf antwortet die Bau- und Landwirtschaftsdirektion mit Brief vom 26. Juni 1986 und hält fest, dass eine Antragstellung an den Regierungsrat erst weiterverfolgt werden könne, wenn ein Lärmgutachten vorliegt und die Anforderungen von Artikel 24, Absatz 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz erfüllt sind. Damit aktuelle Bauvorhaben im Bereich der Gewerbezone und der Industriezone nicht über Gebühr verzögert werden, wird zudem in Aussicht gestellt, im Genehmigungsverfahren eine Lösung zu suchen, die eine Bewilligung dieser Bauvorhaben - zumindest in zonenrechtlicher Hinsicht - ermöglicht.

Mit Schreiben vom 3. Juli 1986 an die Bau- und Landwirtschaftsdirektion macht der Gemeinderat Allschwil geltend, dass dem Schiesslärm eine subsidiäre Bedeutung zukommt, denn das fragliche Areal könne frühestens in ca. 20 Jahren gemäss den Bestimmungen des Teilzonenplanes überbaut werden. Im weiteren weist der Gemeinderat darauf hin, dass die in Auftrag gegebenen Auswertungen über den Schiesslärm anfangs August 1986 überwiesen werden. Gleichzeitig wird die Bau- und Landwirtschaftsdirektion ersucht, nach Vorliegen des Gutachtens, dem Regierungsrat die Genehmigung der gesamten Teilzonenplanung zu beantragen.

Das versprochene Lärmgutachten [datiert 9. Juli 1986] ist vom Ingenieurbüro Grolimund & Petermann, Bern, ausgearbeitet und vom Gemeinderat Allschwil der zuständigen Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] mit Schreiben vom 18. Juli 1986 überwiesen worden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes [BauG] sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung [§ 3, Absatz 2 BauG]. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass

- a] die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b] die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte [Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.] zentrale Bedeutung zukommt;
- c] die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG, Artikel 1 und 3], da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grund-

rechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Einwohnerratsbeschlusses Allschwil vom 13. Februar 1985, betreffend die Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien", folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt. Zu erwähnen ist lediglich, dass die Strassennetzpläne und deren Aenderungen nicht dem Auflage- und Einspracheverfahren unterstellt werden müssen [§ 5 BauG].

1.2 Das Gebiet der Ziegeleien zwischen Binningerstrasse und Winzerweg befindet sich seit der Zonenplanung 1956 zum grössten Teil in der Industriezone. Eigentümer dieses über 37 ha grossen Gebietes sind die Firmen Aktienziegelei AG und Kaminwerk AG einerseits [mit ca. 16 ha] und die Firma Passavant-Iselin & Cie AG [mit ca. 21 ha] andererseits. Ein kleiner Teil am Herrenweg, von ca. 0,5 ha, gehört noch zwei privaten Grundbesitzern.

Die Ziegeleien hatten während Jahrzehnten den lehmhaltigen Hügel bergmännisch abgebaut und für die Herstellung von Tonwaren verwendet.

Zufolge der wirtschaftlichen Rezession sahen sich im Jahre 1975 die Aktienziegelei Allschwil [AZA] und die Passavant-Iselin & Cie AG [PIC] gezwungen, die Ziegel- und Backsteinfabrikation einzustellen. Damit fand auch der Grubenbetrieb ein Ende.

Unmittelbar nach Stilllegung der Produktion wandten sich AZA und PIC an die Gemeinde, um eine gemeinsame Lösung über die zukünftige Nutzung der vorhandenen Gebäulichkeiten und des ganzen Areals zu finden.

In der Folge einigte man sich auf ein Grobkonzept, wonach das Grubengebiet in drei Teile gegliedert werden soll, nämlich

- a] in eine Industrie- bzw. Gewerbezone im nahezu ebenen Gelände längs der Binningerstrasse;
- b] in eine Wald- und Erholungszone im darüberliegenden Mittelteil und
- c] in eine Wohnzone im oberen Teil des Grubenareals.

Die zuständigen kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Planung des Ziegeleiareals Stellung zu nehmen [Juni/Juli 1983]. Am 28. Oktober 1983 wurden die wesentlichsten Problempunkte zwischen dem Gemeinderat Allschwil, Vertretern der Grundeigentümer, dem Vorsteher der Bau- und Landwirtschaftsdirektion sowie Vertretern diverser kantonomer Amtsstellen besprochen. Als Ergebnis wurde im wesentlichen beschlossen, die Planung zu überarbeiten und hierfür eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinde, der Grundeigentümer, des Planungsbüros und der Bau- und Landwirtschaftsdirektion einzusetzen.

Die entsprechend bereinigten Planungsunterlagen konnten im März 1984 dem Kanton zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht werden. Die Bau- und Landwirtschaftsdirektion nahm dazu mit

Schreiben vom 4. Mai 1984 Stellung. Es wurde festgehalten, dass die Planunterlagen und Reglementsbestimmungen weitgehend den kantonalen Randbedingungen Rechnung tragen. Es verblieben denn auch nur noch wenige Bemerkungen zu den einzelnen Unterlagen. Diese Anliegen konnten bei der Weiterbearbeitung der Planung zum grössten Teil berücksichtigt werden.

1.3 Gemäss Bundesgesetz über den Umweltschutz [USG] vom 7. Oktober 1983 [in Kraft seit 1. Januar 1985] dürfen neue Wohnzonen nur ausgeschieden werden, sofern sichergestellt ist, dass allfällige Lärmeinwirkungen innerhalb der zulässigen Planungswerte liegen. Der hiefür massgebende Artikel 24, Absatz 1 lautet:

"Neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können."

Die Planungswerte, die unter den Immissionsgrenzwerten liegen, sind durch den Bundesrat festzulegen [Artikel 23 USG]. Bis heute hat der Bundesrat jedoch noch keine solche Bestimmungen erlassen. Im Entwurf vorhanden ist hingegen eine Verordnung über den Lärmschutz bei ortsfesten Anlagen.

Die am 8. Juli 1986 durchgeführten Schiesslärmmessungen im Ziegeleiareal wurden vom Ingenieurbüro Jauslin + Stebler, MuttENZ, mit den Belastungsgrenzwerten, wie sie im Entwurf zur obenerwähnten Verordnung beschrieben sind, verglichen. Dabei wurde am gemessenen, mittleren Einzelschusspegel eine Korrektur für den

massgebenden Schiessbetrieb vorgenommen. Diese Korrektur beinhaltet die jährliche Anzahl der Schiesshalbtage und die jährliche Anzahl der verschossenen Patronen. Für die Schiessanlage Allschwilerweiher ist mit 183 Schiesshalbtagen Werktags und 5 Schiesshalbtagen Sonntags sowie ca. 620'000 verschossenen Patronen zu rechnen.

Aufgrund der Messresultate und des Korrekturfaktors kann der Beurteilungspegel, dessen Belastungsgrenzwerte im erwähnten Verordnungsentwurf enthalten sind, mit den Belastungsgrenzwerten am Tag für die Empfindlichkeitsstufe II [vorwiegend Wohnzone] von 55 dBA für den Planungswert, von 60 dBA für den Immissionsgrenzwert und 70 dBA für den Alarmwert verglichen werden. Daraus ergibt sich nach den Berechnungen des Ingenieurbüros Jauslin + Stebler, dass die im Lärmgutachten festgelegten Messpunkte 2 - 5 unter dem Planungswert liegen. Beim Messpunkt 1 wird hingegen der Immissionsgrenzwert erreicht. Bei einer teilweisen Verlegung des Schiessplatzes Allschwilerweiher unter den Boden dürften sich die massgebenden Schiesshalbtage und die verschossenen Patronen wesentlich reduzieren. Dadurch könnten auch höhere Pegelkorrekturen vorgenommen werden, was wiederum zu einem günstigeren Vergleich mit den Belastungsgrenzwerten führen würde.

Die vorstehenden Ausführungen lassen erkennen, dass - unter den getroffenen Annahmen - die Planungswerte für die neuen Wohnzonen eingehalten werden, bzw. allenfalls hiefür erforderliche Massnahmen getroffen werden könnten. Da aber bis heute keine rechtsverbindlichen Angaben über die Planungswerte vorliegen, erachtet es der Regierungsrat dennoch nicht als vertretbar, den zur Diskussion stehenden neuen Wohnzonen vorbehaltlos die Genehmigung zu erteilen.

Gestützt auf Artikel 24, Absatz 1 USG sowie auch auf Artikel 3, Absatz 3, lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG], wonach die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollen, werden die neuen Wohnzonen 1c, 2 und 2a unter Vorbehalt genehmigt, d.h. eine Erschliessung dieser Gebiete darf erst erfolgen, bzw. eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn im dannzumaligen Zeitpunkt [gemäss Darstellung des Gemeinderates Allschwil in frühestens 15 - 20 Jahren] nachgewiesen wird, dass hiefür auch die Voraussetzungen gemäss Umweltschutzgesetz erfüllt sind.

1.4 In der Ergänzungsbestimmung "Wohnzonen" wird u.a. festgehalten: "der Gemeinderat kann Ausnahmen von ... sowie das Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände ... gestatten, ...". Dieser Reglementsbestimmung muss die Genehmigung verweigert werden, da sie gegen kantonales Recht verstösst.

Die Grenz- und Gebäudeabstände werden in den §§ 98 ff. Baugesetz, bzw. in den §§ 16 ff. VVO Baugesetz festgelegt. Abweichungen sind nur in bestimmten Fällen möglich. Sie bedürfen entweder der Zustimmung des Regierungsrates oder der Bewilligungsbehörde [vergleiche §§ 100, 102 und 104 sowie §§ 15 und 20 VVO Baugesetz].

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Im Rahmen des Regionalplanes Siedlung wird zu überprüfen sein, ob trotz der Aussage des Gemeinderates Allschwil - wonach eine Ueberbauung der neuen Wohnzonen erst in ca. 20 Jahren möglich

sein werde - eine Etappierung dieses Areals aufgrund von Artikel 15 RPG erforderlich ist.

3. Redaktionelle Bemerkung

Nach der Terminologie des Baugesetzes [§ 13, Absatz 1] ist die Naturschutzzone N als Schutzzone und nicht als Spezialzone einzustufen. Im Sinne einer redaktionellen Aenderung wird deshalb der Hinweis "Spezialzone gemäss § 13 BauG" in der Ergänzungsbestimmung betreffend die Naturschutzzone N gestrichen.

III.

Zur unerledigten Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbezugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - darunter fallen auch die Zonenpläne mit den dazugehörenden Reglementsbestimmungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im einzelnen zur Einsprache von H. Arbogast folgendes zu bemerken:

In seiner Einsprache hält [REDACTED] fest, dass mit der Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien" auch eine Umzonung von der Wohnzone 4 in die Industriezone, unmittelbar [REDACTED] erfolge. Mit der Strassennetzplanänderung werde zudem noch die Sammelstrasse mit ihrer Einmündung in die Binningerstrasse an seine Parzelle C 1263 gelegt. Dadurch werde [REDACTED] von allen anstossenden Grundstücken am schwersten belastet, die Wohnqualität stark beeinträchtigt und damit in ihrem Verkehrswert geschmälert. Es sei mit geeigneten Massnahmen [REDACTED] vor derartigen Beeinträchtigungen zu schützen und die Erhaltung des Verkehrswertes zu sichern.

Namens und im Auftrag von [REDACTED] [REDACTED] in Ergänzung der Einsprache im wesentlichen geltend, in der Abstimmungsvorlage und den Publikationen seien vor allem die positiven Seiten der Planung hervorgehoben worden. Jeder Stimmbürger habe annehmen dürfen, dass mit grösster Sorgfalt und Rücksichtnahme auf alle Bedürfnisse geplant worden sei und für

niemand Nachteile entstehen könnten. Erst aus den Abstimmungsunterlagen habe der Einsprecher erkannt, dass ein wichtiger Streifen von der Wohnzone 4 in die Industriezone umgezont werden soll. Sowohl für Grundeigentümer des Ziegeleiareals als auch für die Gemeinde bringe die Planung gewichtige Vorteile. Demgegenüber müsse der Einsprecher massive Nachteile hinnehmen. Die Abänderung der Planung im vorliegenden Sinne müsse als ungesetzlich qualifiziert werden. Die früher geltende Zonenplanung sei für den Einsprecher seinerzeit ausschlaggebend gewesen für den Kauf der Liegenschaft. Für diese Umzonung könne zudem auch kein echtes Bedürfnis oder ein logischer Grund erbracht werden.

Im weiteren führt der Einsprachevertreter auch verschiedene Gründe an, weshalb die gemäss Strassennetzplanänderung projektierte Sammelstrasse für seinen Klienten untragbar sei.

Abschliessend hält [REDACTED] fest, es sei die heute rechtsgültige Zonengrenze zwischen der Wohnzone 4 und der Industriezone und der damit dringend notwendige Schutzstreifen auf dem Areal des Kaminwerkes zu belassen. Die Sammelstrasse im Bereich Herrengartenweg sei mit der bestehenden Werkstrasse zusammenzuschliessen und zur Kreuzung Binningerstrasse/Fabrikstrasse zu führen. Die Erschliessung des Wohnzonenanteils der Parzelle [REDACTED] des Kaminwerkes sei durch eine Stichstrasse zu gewährleisten.

Der Regierungsrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Akten [Vorlage Gemeinderat an Einwohnerrat vom 25. September 1984 und Vorlage für die Volksabstimmung vom 1. Dezember 1985] kann festgestellt werden, dass sich der Gemeinderat Allschwil bemüht hat, in umfassender Weise über die Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien" zu infor-

mieren. Dass er dabei insbesondere auch die positiven Aspekte dieser Planung hervorhob, andererseits aber nicht speziell auf die Änderungen im Grenzbereich zur [REDACTED] einging, kann dem Gemeinderat nicht zum Vorwurf gemacht werden, war doch die Verschiebung der Industriezone an die Grenze der Parzelle [REDACTED] auf dem Teilzonenplan klar erkennbar.

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die Erweiterung der Industriezone bis an die Grenze der Parzelle [REDACTED] als sinnvoll beurteilt werden, zumal durch die Sammelstrasse einerseits und die vorgeschriebene Schutzbepflanzung andererseits weiterhin eine gewisse Pufferzone gegenüber der Wohnzone 4 erhalten bleibt. Ausserdem ist zu beachten, dass nach den neuen Bestimmungen in der Industriezone Betriebe mit übermässigen Lärm-, Rauch- und Geruchsbelästigungen nicht zugelassen sind und zudem die Gebäudehöhe auf 20 m beschränkt bleibt. Nach bisheriger Regelung hätte immerhin ein 4-geschossiger Wohnbau [Gebäudehöhe ca. 15 m] - bei einer angenommenen Fassadenlänge von 6 - 12 m - bis auf 5 m an die Grenze zur Parzelle [REDACTED] gestellt werden können. Die geplante Sammelstrasse dürfte zweifellos zu einer gewissen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung für die Parzelle [REDACTED] führen, andererseits aber in Verbindung mit der Schutzbepflanzung einen erheblich grösseren Abstand der Nachbarbauten garantieren. Unter Würdigung dieser Aspekte sieht der Regierungsrat keine Ungesetzlichkeit in der Verschiebung der Industriezone an die Grenze zur Parzelle [REDACTED]. Der Gemeinderat wird jedoch angehalten, die Schutzbepflanzung so anzulegen, dass im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausgestaltung der Sammelstrasse - speziell inbezug auf die Nachbarsituation - keine Präjudizien geschaffen werden.

Gemäss § 5, Absatz 1 Baugesetz unterliegt der Strassennetzplan nicht dem Auflageverfahren. Demzufolge kann auch nicht dagegen Einsprache erhoben werden. Auf die entsprechenden Begehren kann deshalb nicht eingetreten werden. Ebenfalls nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens - wie unter Abschnitt III dargelegt - auf Entschädigungsbegehren. Immerhin weist aber der Gemeinderat in seiner Stellungnahme zur Einsprache darauf hin, dass er im Falle einer materiellen Enteignung bereit sei, über eine käufliche Uebernahme der Liegenschaft mit dem Einsprecher zu verhandeln.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Einsprache von [REDACTED] - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen ist.

://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 13. Februar 1985 - betreffend die Teilzonenplanung "Siedlung Ziegeleien", den Waldbaulinienplan "Ziegeleien" und die Strassennetzplanänderung "Ziegeleien" - im Sinne der Erwägungen und mit folgender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen wird der Passus in der Ergänzungsbestimmung "Wohnzonen", wonach der Gemeinderat das Unterschreiten der Grenz- und Gebäudeabstände gestatten kann.

3. Die neuen Wohnzonen 1c, 2 und 2a dürfen erst erschlossen werden, bzw. Baubewilligungen dürfen in diesen Zonen erst erteilt werden, wenn die Erschliessungs- und Baubewilligungsbeschränkungen im dannzumaligen Zeitpunkt gemäs den einschlägigen Umweltschutzbestimmungen des Bundes erfüllt sind.
4. Der Gemeinderat wird angehalten, die Schutzbepflanzung im Grenzbereich zur Parzelle [REDACTED] so anzulegen, dass im Hinblick auf eine möglichst optimale Ausgestaltung der Sammelstrasse - speziell inbezug auf die Nachbarsituation - keine Präjudizien geschaffen werden.
5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/TZP/8/0 und 2/TZR/7/0 [Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien"], 2/BSP/82/0 [Waldbaulinienplan "Ziegeleien"] und 2/SP/0/17 [Strassennetzplanmutation "Ziegeleien"] versehenen Planexemplare.
6. Die Ziffern 2, 3 und 5 sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an [REDACTED]

[REDACTED] [2, für sich
und seinen Klienten]

[eingeschrieben]

Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil [2]

Jauslin & Stebler, Ingenieure AG,
Gartenstrasse 15, 4132 MuttENZ

Militärverwaltung, Abt. Kreiskommando

Amt für Landwirtschaft

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Naturschutz und Denkmalpflege

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat [2]

Forstamt

Rechtsabteilung BLD

Tiefbauamt

Vermessungsamt

Amt für Orts- und Regionalplanung [11]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.