

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 852

vom 22. Mai 2001

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Rosenberggrain II"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 12. April 2000 die Quartierplanvorschriften "Rosenberggrain II" beschlossen. Sie bestehen aus den Quartierplänen Nr. 1 (Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500) und Nr. 2 (Schnitte A-A bis E-E der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200) sowie dem Quartierplan-Reglement. Als orientierende, nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile gehören dazu das Richtmodell 1:500 sowie die Ueberbauungsstudie "Rosenberggrain II" der Grob & Woehrle Architekten AG, Basel.

Bei der Quartierplanung "Rosenberggrain II" handelt es sich um den Ersatz der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2509 vom 31. Juli 1990 genehmigten Quartierplanvorschriften "Rosenberggrain". Zudem soll mit der neuen Quartierplanung ein Teil der Baulinie am nördlichen Ende des Rauracherweges aufgehoben werden.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 12. Juni bis 12. Juli 2000 statt. Sie wurde durch Publikationen im kantonalen Amtsblatt Nr. 23 vom 8. Juni 2000 und im Allschwiler Wochenblatt Nr. 23 vom 9. Juni 2000 bekanntgegeben. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 31. Mai 2000) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprache von [REDACTED]. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 15. Dezember 2000 (Eingang: 22.12.2000) unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprachen.

Der Quartierplanvertrag - Voraussetzung für eine regierungsrätliche Genehmigung - ist mit Schreiben vom 22. März 2001 der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) zugestellt worden. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung 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 vom 22. Juni 1979 (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 Grundrechten standhält, bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 9. Juni 1999 verwiesen werden.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 16. Dezember 1998 und 7. Mai 1999 hat diese Kommission die Quartierplanung "Rosenbergrain II" behandelt und verschiedene Aenderungswünsche eingebracht. Bei der Weiterbearbeitung wurden diese Empfehlungen angemessen berücksichtigt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Einwohnerratsbeschlüssen 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 Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. 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 allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung bzw. Belassung der Bauzone ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vor-

schriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Die Einsprache richtet sich gegen die geplante Erschliessungsstrasse unterhalb ihrer Liegenschaft und wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. Die neue Strasse komme [REDACTED] zu liegen, was mit zusätzlichem Lärm und Abgasen verbunden sei. Die Strasse sei in die Mitte der neuen Siedlung zu verlegen.
2. Da es sich um eine Spielstrasse handle, sei es nicht sinnvoll, die Kinder an den Rand der Siedlung zu "verbannen".
3. Der Bau der Strasse würde zu einer Wertverminderung ihres Grundstücks führen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Mit dem neuen Ueberbauungskonzept wird eine - gegenüber der früheren Quartierplanung wesentlich bessere - Etappierung ermöglicht. Dementsprechend wurde auch ein dezentrales Zufahrts- und Parkierungssystem gewählt. Bestandteil dieses Konzeptes ist die private Erschliessungsstrasse. Der Regierungsrat erachtet diese Erschliessung als sinnvoll, zumal die topographischen Verhältnisse wenig Spielraum für andere Lösungen erlauben.

In seiner Stellungnahme weist der Gemeinderat darauf hin, dass diese Zufahrtsstrasse im Maximum 18 Parkplätze bzw. Garagen erschliesse. Bei einem durchschnittlichen Parkplatzumschlag von ca. 2 Fahrzeugen pro Parkplatz und Tag werde eine Frequentierung von ca. 40 Zu- und Wegfahrten von Motorfahrzeugen erreicht. Bei einem 16-Stunden-Tag bedeute dies durchschnittlich 2,5 Zu- Wegfahrten pro Stunde oder in der Spitzenstunde am Morgen bzw. am Abend ca. 12 Fahrzeuge. Nach der Lärmschutz- und Luftreinhalteverordnung sei dies eine sehr geringe Belastung, bzw. deren Grenzwerte würden damit bei weitem nicht erreicht oder gar überschritten. Diese Auffassung teilt der Regierungsrat, zumal die Erschliessungsstrasse im Bereich der [REDACTED] tiefer als das gewachsene Terrain zu liegen kommt.

Entgegen der Auffassung der Einsprecher handelt es sich beim Strassenabschnitt unterhalb ihrer Liegenschaft nicht um die Spielstrasse. Diese befindet sich im zentralen, weitgehend ebenen Teil der Erschliessungsstrasse. Es trifft somit nicht zu, dass die Kinder an den Rand der Siedlung "verbannt" werden.

Soweit eine Wertverminderung ihres Grundstücks geltend gemacht wird, kann im Rahmen dieses Verfahrens darauf nicht eingetreten werden. Im Einzelnen kann dazu auf Abschnitt IV, Ziffer 3 verwiesen werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist die Einsprache, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecher sind als Eigentümer der Parzellen [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten.

Es werden folgende Rechtsbegehren gestellt:

1. Die Quartierplanvorschriften seien aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.
2. Eventualiter sei der Entscheid zu sistieren bis folgende Abklärungen getroffen sind und Gutachten vorliegen:
 - Fluglärmmessungen am Rosenberggrain und Baulärmprognosen;
 - Bedürfnisnachweis für 33 Wohneinheiten am Rosenberg;
 - geologisches Gutachten betreffend Hangfestigkeit.
3. Es seien den Einsprechern keine Verfahrenskosten aufzuerlegen. Zudem sei ihnen eine Parteientschädigung zuzusprechen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen folgendes angeführt:

1. Der Begleitbericht gehe nicht auf die Folgekosten der neuen Quartierplanung ein. Formell-rechtlich seien somit die kantonalen Anforderungen an eine Quartierplanung nicht erfüllt, weshalb er bereits deswegen aufzuheben sei.

Erwägungen des Regierungsrates:

Im Planungs- und Begleitbericht, der mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht wurde, wird unter Kapitel 2.5 darauf hingewiesen, dass die kommunalen Infrastrukturanlagen für die Quartierplanung "Rosenberggrain II" bereits im Rahmen der Erstellung der öffentlichen Erschliessungsstrasse (Rauracherweg) abgerechnet und finanziert worden seien. Das Quartierplanareal gelte somit als baureif. Die Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen würden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig. Neben den öffentlich-rechtlichen Quartierplanunterlagen wurde - als Voraussetzung für eine Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat - ein Quartierplanvertrag ausgearbeitet. Dieser Vertrag - mit Schreiben vom 22. März 2001 der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) zugestellt - enthält unter Ziffer 4 Aussagen über Kostenfolgen und insbesondere über die Gebührenerhebungen. Er stand dem Einwohnerrat mit den übrigen Quartierplanunterlagen zum Zeitpunkt der Beratung und Beschlussfassung zur Verfügung. Bezüglich der Realisierung kann auf Ziffer 10 des Quartierplanreglementes verwiesen werden.

Aufgrund dieser Sachlage kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die Quartierplanung "Rosenberggrain II" den Anforderungen von § 39 RBG zu genügen vermag.

2. Die Einsprecher machen geltend, der Rosenberg sei das Sorgenkind der Gemeinde in Bezug auf den Fluglärm. Sie gehen davon aus, dass schon aufgrund der Ueberschreitung der Planungswerte im Quartierplanperimeter gar nicht gebaut werden dürfe und könne. Die Planungswerte müssten eingehalten werden, da bei Inkrafttreten der Lärmschutz-Verordnung (LSV) das Quartierplanareal noch gar nicht erschlossen gewesen sei. Dies ergebe sich aus der Tatsache, dass im vorliegenden Quartierplan eine Erschliessungsstrasse, teils als Spielstrasse, projektiert sei. Andererseits sei vor allem festzuhalten, dass im Zeitpunkt des Inkrafttretens der LSV (1.4.1987) der Rauracherweg noch gar nicht gebaut war.

Wie mehrfach publiziert worden sei, werde der Planungswert von 57 dB (A) mit gemessenen 60 dB (A) am Rosenberg deutlich überschritten. Die Einsprecher halten fest, dass weder planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zu einer Verminderung der Fluglärmimmissionen führen könnten. Der Rosenberg sei deshalb umzuzonen in eine gepflegte, eventuell landwirtschaftlich genutzte Grünzone.

Erwägungen des Regierungsrates:

Zur Frage, ob das Quartierplanareal im Zeitpunkt des Inkrafttretens der LSV erschlossen war, ergibt sich Folgendes:

Gemäss § 83 Abs. 2 RBG ist ein Grundstück erschlossen, wenn:

- "a. die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen vorhanden sind bzw. so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist oder*
- b. die Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden."*

Der Bau- und Strassenlinienplan "Rauracherweg" wurde am 11.11.1986 vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2686 genehmigt und damit das Areal für die verkehrstechnische Erschliessung gesichert. Die Erstellung des Rauracherweges erfolgte, gemäss Angaben der Gemeinde, 1989/90. Eine hinreichende Zufahrt für die Realisierung war demnach erst nach Inkrafttreten der LSV vorhanden. Andererseits lässt § 83 Abs. 2, lit b RBG (gestützt auf Art. 19 RPG) zu, dass die erforderlichen Erschliessungsanlagen gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden.

Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass das Gebiet Rosenberggrain seit 1990 physisch durch die öffentliche Strasse und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie planungsrechtlich durch die QP-Vorschriften "Rosenberggrain" erschlossen und baureif sei. Die gesamte Erschliessung sei zu jenem Zeitpunkt erfolgt, als noch keine Fluglärmbelastungsgrenzwerte für den Flughafen vorhanden gewesen seien.

Der Regierungsrat kann sich dieser Beurteilung anschliessen. Am 14. April 2000 hat der Bundesrat die Aenderung der LSV in Sachen "Fluglärmbeurteilung für Landesflughäfen" beschlossen und auf den 1. Mai 2000 in Kraft gesetzt. Vor dieser Zeit wurde die Fluglärmbeurteilung für Landesflughäfen gemäss Bundesgesetz über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz, LFG) bzw. der Verordnung über Lärmzonen der Flughäfen Basel-Mühlhausen, Genf-Cointrin und Zürich durchgeführt. Raumplanerische Massnahmen auf dem Hoheitsgebiet der Schweiz haben sich im Sinne dieser Verordnung nie aufgedrängt. Im Weiteren kann festgestellt werden, dass die erforderliche Baulandumlegung für das Quartierplanareal mit Regierungsratsbeschluss, RRB Nr. 1212 vom 19. April 1988 abgeschlossen und die Quartierplanung Rosenberggrain mit RRB Nr. 2509 vom 31.7.1990 rechtsverbindlich festgelegt, ohne dass eine fehlende Erschliessung bemängelt worden wäre. Der Regierungsrat geht deshalb davon aus, dass für das Gebiet der Quartierplanung "Rosenberggrain II" die, vom Bundesrat noch festzulegenden, Immissionsgrenzwerte massgebend sind. Dabei ist der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baugesuchsverfahren zu erbringen (vgl. dazu auch Art. 9 des Quartierplanreglementes), bzw. Lärmimmissionsberechnungen und Belastungswerte durch den Bund im Rahmen der Ausarbeitung des Fluglärmbelastungskatasters nachzuweisen.

Nicht eingetreten werden kann auf das Begehren, der Rosenberg sei umzuzonen. Im Einzelnen ist dazu auf die Ausführungen unter Abschnitt IV, Ziffer 5 zu verweisen.

3. Die Einsprecher sind besorgt über die Bauzeit von 5 Jahren und mehr. Dies führe zu langjährigen Baulärmimmissionen, zusätzlich zum Fluglärm. Schon deswegen dürfe der Quartierplan nicht genehmigt werden.

Erwägungen des Regierungsrates:

Die Quartierplanung Rosenberggrain II lässt eine Ueberbauung mit einer Nutzfläche von 4'450 m² zu. Die Quartierplanvorschriften verbieten nicht, die gesamte Nutzfläche auf einmal zu realisieren. Es ist jedoch sinnvoll, dass bei einem derart grossen Bauvolumen auch eine etappenweise Realisierung ermöglicht wird und damit auf die Nachfragesituation reagiert werden kann. Dass damit auch eine Baulärmbelästigung für die Anwohner über mehrere Jahre verbunden sein kann, wird nicht bestritten. Dies könnte aber auch bei einer zonen gemässen Ueberbauung grundsätzlich nicht verhindert werden.

Andererseits bietet Art. 10 Abs. 4 des Quartierplanreglementes Gewähr, dass die Etappen in einem vernünftigen Ausmasse zu realisieren sind. Auch § 47 Abs. 3 RBG dürfte dazu beitragen, dass eine Realisierung nicht über Gebühr verzögert wird:

"¹³Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Quartierplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Gegebenenfalls ist die Genehmigung des Quartierplanes auf Antrag der Gemeinde oder anderer am Quartierplan beteiligter Personen vom Regierungsrat zu widerrufen."

Im Weiteren kann bezüglich Baulärm auch auf § 102 (Bauvorgang) verwiesen werden:

"¹¹Bei der Erstellung baulicher Anlagen sind die anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten."

"²Insbesondere sind bei Bau- und Abbrucharbeiten die dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zur Verhütung von Unfällen und zur Bekämpfung von Lärm, Staub und anderen Störungen zu treffen sowie umweltschonende und abfallvermindernde Verfahren anzuwenden."

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sieht der Regierungsrat keine Veranlassung, dem Quartierplan wegen befürchteten Baulärmimmissionen die Genehmigung zu verweigern. Abzuweisen ist auch das Begehren für ein Gutachten über Baulärmprognosen im Rahmen des Quartierplanverfahrens.

4. Die Einsprecher bemängeln, dass direkt unterhalb den [REDACTED] sechs Autoabstellplätze und ein Wendeplatz zu stehen kämen. Die daraus resultierenden Immissionen seien beträchtlich und würden nebst dem Fluglärm die ganze Lärmproblematik noch verstärken.

Erwägungen des Regierungsrates:

Wie die Gemeinde in ihrer Stellungnahme darlegt, erschliesst "die Zufahrtsstrasse zur oberen Bebauungsreihe im hinteren Bereich im Maximum 9 Parkplätze, bzw. Garagen. Bei einem durchschnittlichen Parkplatzumschlag von ca. 2 Fahrzeugen pro Parkplatz und Tag, wird eine Frequentierung von ca. 20 Motorfahrzeug-Zu und Wegfahrten pro Tag erzeugt. Dies bedeutet bei einem 16-Stunden-Tag durchschnittlich 1,3 Zu- und Wegfahrten pro Stunde oder in der Spitzenstunde am Morgen bzw. am Abend ca. 6 Fahrzeuge. Dies ist aus der Beurteilung gestützt auf die Lärmschutzverordnung eine äusserst geringe Belastung, welche Belastungswerte erzeugt, die weit unter den Grenzwerten liegen (Als Vergleich: die Fre-

quantierung von 1'500 PW/Tag erzeugen bei ähnlicher Situation Belastungswerte, welche immer noch unter dem Planungswert des LES II liegen.)"

Damit wird hinreichend belegt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen, bzw. die Parkplätze unterhalb [REDACTED] keine unzumutbare Belastung für die Hinterlieger bedeutet.

5. Die Einsprecher bezweifeln, dass die Ueberbauung auf die für derart teure Wohneinheiten ein Bedarf gegeben ist; sie wollen keinesfalls, dass der naturbewachsene Hang und Lebensraum zahlreicher Tierarten einem Projekt weichen muss, das letztlich zu unverkäuflichem Wohnungsbestand führt.

Erwägungen des Regierungsrates:

Der Gemeinderat stellt zu Recht fest, dass der Rosenberggrain -trotz einer gewissen Fluglärmbelastung- als Wohnlage nicht unattraktiv ist. Dies zeigt der Umstand, dass praktisch sämtliche Bauparzellen westlich des Rosenberggrains bereits überbaut sind. Selbst für die Einsprecher unmittelbar westlich des Quartierplanareals, welche vor wenigen Jahren dort ihre Wohnhäuser gebaut haben, wog die Wohnqualität des Ortes offenbar stärker als die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass es nicht Aufgabe des Quartierplanverfahrens sein kann, mittels einer Expertise die Wohnraumbedürfnisse für die geplante Ueberbauung abzuklären. Der Regierungsrat sieht hierfür auch keine gesetzliche Grundlage.

6. Auf die unter Ziffer 3.2.2 bis 3.2.7 der Einsprache angesprochenen Aspekte (Erschliessung, Lärmbelästigung) wird nicht weiter eingetreten. Diese wurden im Wesentlichen bereits in den vorangehenden Ausführungen behandelt.

7. Die Einsprecher weisen darauf hin, dass es sich beim Rosenberggrain nicht um einen stabilen Hang handle. Sie befürchten, dass die Bauarbeiten zu unvorhergesehenen Bewegungen des Hanges führen. Sie weisen bereits jetzt darauf hin, dass bei allfälligen Rutschungen wahrscheinlich mit hohen Schadenersatzklagen zu rechnen sei. Die Einsprecher verlangen deshalb die Erstellung eines geologischen Gutachtens über den fraglichen Hang.

Erwägungen des Regierungsrates:

Der Gemeinderat weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bereits im Rahmen Quartierplanung Rosenberggrain 1989/1990 durch die Firma Kiefer+Studer, Reinach ein umfassendes geologisches Gutachten erstellt worden sei. Dabei seien recht detaillierte geologische Profile und Sondierungen erhoben worden, welche zu einem fundierten Massnahmenkatalog führten. Dieser gelte es auch im neuen Konzept zu beachten. Der Regierungsrat teilt die Auffassung der Gemeinde, dass das vorhandene geologische Gutachten auch für die aktuelle Quartierplanung zweckmässig und richtungsweisend ist, da sich die Geologie am Rosenberg in den vergangenen Jahren bzw. seit Erstellung des Gutachtens der Firma Kiefer+Studer nicht entscheidend verändert hat. Sollte die Stabilität des Baugrundes in Frage gestellt werden, kann ausserdem die Baubewilligungsbehörde Untersuchungen über die Baugrundverhältnisse verlangen (§ 101 Abs. 3 RBG).

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Einsprache -soweit darauf eingetreten werden kann- als unbegründet abzuweisen ist.

Wie bereits unter Abschnitt IV, Ziffer 3 dargelegt, kann im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteienschädigung zugesprochen werden.

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 12. April 2000 betreffend die Quartierplanvorschriften "Rosenberggrain II" genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/16/0, 2/ZPS/0/46 und 2/BSP/83/1 (Quartierplan Nr. 1), 2/QP/16/0 und 2/ZPS/0/46 (Quartierplan Nr. 2) sowie 2/QR/16/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften "Rosenberggrain" von 1990 (Inv.-Nrn. 2/QP/13/0 und 2/QR/13/0) aufgehoben und der Bau- und Strassenlinienplan "Rauracherweg" (Inv.-Nr. 2/BSP/83/0) geändert.
5. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Grob & Woehrle, Architekten AG, Angensteinerstrasse 23, 4052 Basel
- Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (15)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

