

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1498

vom 18. September 2012

Gemeinde Allschwil, Bau- und Strassenlinienplan "Herrenweg, Teilstück Oberwilerstrasse bis Ofenstrasse"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 26. Oktober 2011 den Bau- und Strassenlinienplan "Herrenweg, Teilstück Oberwilerstrasse bis Ofenstrasse" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Festlegung von Bau- und Strassenlinien im bezeichneten Teilstück des Herrenweges.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 5. Juli 2012 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil den oben genannten Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Der vom Einwohnerrat Allschwil am 26. Oktober 2011 beschlossene Bau- und Strassenlinienplan "Herrenweg, Teilstück Oberwilerstrasse bis Ofenweg" wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/BSP/95/0 (Bau- und Strassenlinienplan), 2/QP/13/2 (Mutation zum Quartierplan "Ziegeleiareal"), 2/ZPL/0/7 und 2/ZPS/1/5 (Mutation zu den Zonenplänen Landschaft und Siedlung) versehenen Exemplare des Planes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Rapp Infra AG, Hochstrasse 100, Postfach 4018 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A . Achermann

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1284

vom 01. September 2009

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. April 2008 die Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. In der Folge haben am 28. September 2008 die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Allschwil die Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" an der Urne beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Plan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung".

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. C-1344 mit einer Gesamtfläche von 18'458 m² sowie Teile der Strassenparzelle C-1992. Als zulässige Nutzung sind 14'000 m² BGF und 3'750 m² NLF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (G20a, Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Binnerstrasse)) wird aufgehoben.

Zusätzlich wird mit dem vorliegenden Beschluss im Quartierplan eine Baulinie und eine Strassenlinie entlang der Brennerstrasse festgelegt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. Oktober 2009 bis 19. November 2009 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 42 vom 16. Oktober 2008 und Nr. 43 vom 23. Oktober 2008 sowie im Allschwiler Wochenblatt vom 17. Oktober 2008 und 31. Oktober 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 16. Oktober 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung vom 16. Februar 2009 (Aktennotiz über die Vorbesprechung zur Einsprache [REDACTED] betreffend Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten") führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 23. April 2009 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. 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. Juli 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.1 Erlass, Genehmigungsinhalt

Das Quartierplan-Reglement (QR) weist unter dem Abschnitt "Erlass" darauf hin, dass die Grundlagenpläne der Firma Bollinger keine Rechtswirkung haben und weder beschluss- noch genehmigungsfähig sind. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird der Ausdruck "genehmigungsfähig" durch "Genehmigungsinhalt" ersetzt.

Zudem weist der Regierungsrat darauf hin, dass der Quartierplan-Perimeter neben der Parzelle Nr. C-1344 auch Teile der Strassenparzelle Nr. C-1992 umfasst, welche bis anhin dem Perimeter der Quartierplanung "Ziegeleiareal" zugewiesen waren.

1.2 Mass der baulichen Nutzung, Gebäudelänge

Das Quartierplan-Reglement sieht in § 4 Abs. 4 QR vor, die maximale Gebäudelänge freizugeben. Der Regierungsrat stellt klar, dass die Bestimmung: "die Gebäudelänge ist frei" nur innerhalb des im Quartierplan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung" festgelegten Baubereiches anwendbar ist.

1.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Baugebietsbegrenzung

Gemäss § 5 Abs. 2 QR werden Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Ausdruck "gestatten" im Sinne von "der Baubewilligungsbehörde beantragen" auszulegen ist. Gemäss § 118 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 ist das Baupolizei- und Baubewilligungswesen Sache des Kantons. Ausnahmen von den Zonenvorschriften im Rahmen von Bauvorhaben können, sofern es die Zonenvorschriften vorsehen, vom Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet beantragt werden (§ 7 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998).

1.4 Sonnenenergie, Ver- und Entsorgung

Mit der Reglementsbestimmung unter § 10 Abs. 4 QR würden Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie gestattet und im Rahmen eines kleinen Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat bewilligt. Gemäss § 94 Abs. 1 lit. e. RBV sind Sonnenkollektoren innerhalb eines Quartierplanes von der Baubewilligungspflicht *nicht* ausgenommen. § 92 Abs. 1 RBV regelt abschliessend die Sachverhalte, bei denen der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind dabei nicht aufgeführt. Sie sind deshalb in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren genehmigen zu lassen. Daher wird die entsprechende Bestimmung im Quartierplan-Reglement von der Genehmigung ausgenommen.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Allschwil Gelegenheit gegeben, zu der vorgesehenen Nichtgenehmigung in § 10 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 20. Juli 2009 erklärt sich der Gemeinderat mit der Nichtgenehmigung einverstanden.

1.5 Realisierung, Archäologische Befunde

Das Quartierplan-Reglement regelt in § 12 Abs. 3 QR den Schutz eines archäologischen Befundes. Die dazugehörige archäologische Schutzzone wird im Quartierplan als orientierender Planinhalt dargestellt. Zudem verweist die Legende auf den Zonenplan Siedlung. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung mit dem Festlegen von Quartierplanvorschriften aufgehoben werden. Richtigerweise wäre die archäologische Schutzzone im verbindlichen Quartierplaninhalt festzulegen. Der Regierungsrat stellt klar, dass die Festlegungen im Quartierplan-Reglement massgebend sind.

1.6 Vorgesehener Abtretungsbereich an der Binningerstrasse und der Brennerstrasse

Im Quartierplan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung" werden Abtretungsbereiche für die zu erstellende Doppelbushaltestelle an der Binningerstrasse festgelegt. Der Regierungsrat stellt fest, dass gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG) vom 13. Dezember 2002 die für den Ausbau der Bushaltestellen erforderlichen Flächen an einigen Stellen nicht mit den vorgesehenen Abtretungsbereichen übereinstimmen. Er weist darauf hin, dass diesbezüglich in geringem Umfang zusätzliche Flächen benötigt werden. Zudem stellt der Regierungsrat fest, dass im Anschlussbereich der Brennerstrasse an die Binningerstrasse eine kleine Fläche eingezeichnet ist, welche gemäss Grundbuch bereits im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft ist. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte für die Erstellung der Bushaltestellen wird die Gemeinde angehalten, frühzeitig mit der Abteilung öffentlicher Verkehr des Amtes für Raumplanung sowie dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen.

1.6.1 Bushaltestelle der Linie 64

Gemäss dem "6. Genereller Leistungsauftrag für den öffentlichen Verkehr für die Jahre 2010-2013" hat der Landrat am 28. Mai 2009 beschlossen, die Buslinie 64 über die Brennerstrasse zu führen. Das mit den Genehmigungsakten eingereichte Verkehrsgutachten weist in den Ergänzungen unter Abschnitt 6.1 "Bushaltestelle auf Brennerstrasse" entsprechend auf eine mögliche Bushaltestelle der Linie 64 hin. Der Regierungsrat erachtet den Standort dieser Bushaltestelle als optimal. Damit eine Bushaltestelle entlang der Brennerstrasse ermöglicht werden kann, wird die Gemeinde gebeten, zu prüfen, ob der Quartierplan-Vertrag entsprechend ergänzt werden könnte und eine entsprechende Ergänzung des Quartierplan-Vertrags gegebenenfalls vorzunehmen. Für fachtechnische Abklärungen wird empfohlen, mit der Abteilung öffentlicher Verkehr des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen.

1.7 Vormerkungen zum Baubewilligungsverfahren, Altlasten

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Belastungssituation gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 vor der Erteilung der Baubewilligung abzuklären ist. Er empfiehlt, das Vorgehen mit dem Amt für Umweltschutz und Energie frühzeitig abzustimmen.

1.8 Sickerschacht

Der im Quartierplan eingetragene Sickerschacht dient als Kontrollschacht für abfliessendes Sickerwasser. Dieses stammt aus Aushub- und Bauschuttablagerungen der ehemaligen Grube der Aktenziegelei. Da es sich um den einzigen verfügbaren Messpunkt handelt, ist eine Probenahme auch längerfristig ohne grösseren technischen Aufwand zu ermöglichen.

2. Mit Schreiben vom 12. Mai 2009 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben. Der Regierungsrat weist aber in diesem Zusammenhang auf Ziffer 1.6.1 dieses Beschlusses hin.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 16. April 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

In § 10 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements (Sonnenenergie) werden folgende durchgestrichene Textteile nicht genehmigt und im Reglement rot gestrichen:

"Sie benötigen eine ~~KleinBaubewilligung des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV~~, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen."

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/23/0 (Quartierplan), 2/QR/23/0 (Quartierplan-Reglement), 2/QP/13/1 (Mutation zum Quartierplan "Zieleiareal") und 2/ZPS/1/3 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare des Plans und des Reglements.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
4. Die Gemeinde wird angehalten, bei allfälligen Vervielfältigungen der Pläne und der Reglemente die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Name, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung, Abteilung Hochbau - Raumplanung, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Wald
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr.- 184

vom 4. Februar 2003

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal", Regierungsratsbeschluss Nr. 659 vom 23. April 2002, Wiedererwägung

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 14. Februar 2001 bzw. 14. März 2001 die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal", eine Mutation zum Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" sowie eine Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Schaffung einer Naturschutzzone "Mühlebachtal" beschlossen.

Die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" bestehen aus den Quartierplänen ("QP")

- Nr. 1a (Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes, Situation 1:1000),
- Nr. 1b (Bebauung und Terrain Grubengestaltung, Schnitte 1:1000),
- Nr. 2 (Erschliessung, Parkierung und Etappierung, 1:1000) und
- Nr. 3 (Grün- und Freiraum, Konzept Materialisierung und Ausstattung, 1:1000)

sowie dem Quartierplan-Reglement ("QR"). Als nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile gehören dazu das Richtmodell 1:1000 sowie die Ueberbauungsstudie Ziegeleiareal der Gerster Architekten, Laufen.

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung wird auch der Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" angepasst.

Die Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Schaffung einer Naturschutzzone "Mühlebachtal" bezweckt, in Ergänzung zum kommunalen Schutzgebiet im Ziegeleiareal, die Schaffung eines Ersatzstandortes im Mühlebachtal für das Amphibienschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Dies bedingt eine entsprechende Anpassung des Zonenplanes Landschaft (Naturschutzzone Mühlebachtal) und des Zonenreglementes Landschaft (Ergänzung § 8^{bis} "Naturschutzzone Mühlebachtal").

B. Nachdem die Referendumsfrist am 23. April 2001 ungenutzt abgelaufen war, wurde die öffentliche Auflage vom 26. April bis 27. Mai 2001 durchgeführt. Sie wurde durch Publikationen im kantonalen Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2001 und im Allschwiler Wochenblatt Nr. 17 vom 27. April 2001 und Nr. 20 vom 18. Mai 2001 bekanntgegeben. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. April 2001) benachrichtigt.

Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 13. August 2001 (Eingang: 20. August 2001) unterbreitete der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag - Voraussetzung für eine regierungsrätliche Genehmigung - wurde mit Schreiben vom 18. Dezember 2001 der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) zugestellt.

D. Die Genehmigung dieses Einwohnerratsbeschlusses erfolgte mit Regierungsratsbeschluss Nr. 659 vom 23. April 2002 mit folgender Ausnahme:

"Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen werden im Sinne der Erwägungen die Baukörper A/1-3, B/1-3, C/1-3, D/1-3, E/1-3, F/1-3; G/1-2; L/7-8, M/7-8 und N/7-8."

Diese Ausnahme von der Genehmigung drängte sich auf, weil die Prüfung der Quartierplanvorschriften im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ergab, dass ohne zusätzliche bauliche Massnahmen der massgebende Grenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in den oberen Stockwerken bei insgesamt 8 Gebäuden zum Teil wesentlich überschritten wurde. Der Regierungsrat musste deshalb die kritischen Baukörper D/1-2, E/1-3, F/1-3, G/1-2, L/7-8, M/7-8 und N/7-8 aus Lärmschutzgründen einstweilen von der Genehmigung ausschliessen.

Da durch die Nichtgenehmigung dieser Baukörper auch die Randbedingungen betreffend die städtebauliche Einheit dieser Bebauungsetappe (Ziffer 6 Abs. 2 Quartierplan-Reglement) nicht mehr eingehalten werden konnten, mussten die restlichen Baukörper der ersten Bebauungsetappe (A/1-3, B/1-3, C/1-3 und D/4) ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen werden.

In seinen Erwägungen erklärte sich der Regierungsrat bereit, auf ein Wiedererwägungsgesuch zur Genehmigung des wegen des Schiesslärms von der Genehmigung ausgenommenen Teils des Quartierplans einzutreten,

- wenn feststeht, dass die Schiessanlage Allschwiler-Weiher definitiv geschlossen wird, oder
- wenn der Nachweis erbracht wird, dass die erforderlichen baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte für ES II gemäss Anhang 7 zur LSV planerisch, rechtlich und finanziell gesichert sind, oder
- wenn mit einem entsprechend geänderten, auf die Gesamtkonzeption abgestimmten Ueberbauungsvorschlag die Einhaltung der Planungswerte für ES II gemäss Anhang 7 zur LSV für sämtliche Wohneinheiten sämtlicher Baukörper innerhalb des Quartierplan-Areals nachgewiesen wird.

E. Gegen die teilweise Nichtgenehmigung des Quartierplanes "Ziegeleiareal" erhob die Passavant-Iselin AG als betroffene Grundeigentümerin am 6. Mai 2002 Beschwerde beim Kantonsgericht. Auf Gesuch der Grundeigentümerin und im Einverständnis mit dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft wurde das heute noch hängige Verfahren sistiert. Das regierungsrätliche Verfahren ist damit noch nicht abgeschlossen.

In der Folge erarbeitete die Grundeigentümerin unter Einbezug der Gemeinde Lösungsmöglichkeiten betreffend die Schiesslärmproblematik. Diese sehen eine Ergänzung des Quartierplanes Nr. 1a mit einem geschütteten Erdwall (mit standortgerechter Bepflanzung) sowie eine Ergänzung des Quartierplan-Reglementes mit den entsprechenden Bestimmungen vor.

F. Mit Schreiben vom 28. November 2002 ersucht der Gemeinderat Allschwil die Ergänzung der Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" als Mutation im Sinne von § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zu genehmigen. 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. Bezüglich der Aenderung im Sinne von § 31 Abs. 5 RBG ist festzuhalten, dass die beantragten Aenderungen mit Ausnahme des Erdwalls keine Aussenwirkungen entfalten. Es handelt sich um Gestaltungsvorschriften, die bereits nach dem vom Einwohnerrat verabschiedeten Quartierplan zulässig waren. Die Anpassung besteht folglich einzig darin, dass die Gestaltungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. In diesem Punkt ist jedoch lediglich die Grundeigentümerin

beschwert. Diese hat ihr Einverständnis zu den Änderungen erklärt. Auch die Nachbarn mit Sichtkontakt auf den projektierten Erdwall, mithin sämtliche Personen, die dadurch im baurechtlichen Sinne beschwert sein könnten, haben sich ebenfalls mit der Änderung einverstanden erklärt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" und zur Mutation der Zonenvorschriften Landschaft Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 1. Juli 1999 und 28. Oktober 1999 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt (vgl. dazu auch Planungs- und Begleitbericht Seiten 13-16).

1.2.1 Fluglärm

a) Zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung fehlten die gesetzlichen Grundlagen für eine abschliessende Beurteilung der Fluglärmbelastung des Ziegeleiareals. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 1999 (Seite 2) wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Quartierplanung "Ziegeleiareal" im Streubereich der An- und Abflugrouten (Sektor Süd) liege. Sowohl heute als auch in Zukunft sei auf diesem Areal mit einer nicht zu unterschätzenden Fluglärmbelastung zu rechnen, und es sei keineswegs gesichert, dass die Planungswerte zur festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten würden.

b) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens galt es insbesondere zu prüfen, inwieweit die Lärmgrenzwerte für Landesflughäfen, wie sie vom Bundesrat per 1. Juni 2001 erlassen worden waren, eingehalten sind. Mit Brief vom 1. Oktober 2001 an den Gemeinderat Allschwil wies die instruierende Dienststelle darauf hin, dass zwar eigene Messergebnisse eine erste Einschätzung zulassen, die Resultate aber mit einigen Unsicherheiten behaftet seien und deshalb für eine abschliessende Beurteilung nicht ausreichen würden. Dem Gemeinderat wurde vorgeschlagen, das Genehmigungsverfahren bis spätestens Ende 2001 zu sistieren, da ein Entscheid - im negativen wie auch im positiven Sinne - beim momentanen Stand der Erkenntnisse nicht zu verantworten sei. Mit diesem Vorschlag konnte sich der Gemeinderat Allschwil nicht einverstanden erklären und ersuchte mit Brief vom 23. Oktober 2001 um ein klärendes Gespräch. Diese Besprechung fand am 26. November 2001 statt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2001 wurde dem Gemeinderat Allschwil mitgeteilt, dass inzwischen die Bau- und Umweltschutzdirektion mit Brief vom 7. Dezember 2001 auch die in Angelegenheiten des Flughafens federführende Finanz- und Kirchendirektion über die Fluglärmproblematik "Quartierplanung Ziegeleiareal" informiert habe und die Eidg. Materialprüfungs- und Forschungsanstalt ("EMPA") mit der Durchführung der Berechnungen gemäss Lärmschutz-Verordnung zur Ermittlung der Fluglärmimmissionen beauftragt worden sei. Gemäss Mitteilung der EMPA seien diese Berechnungen, ohne die es nicht möglich sei, eine abschliessende fachliche Beurteilung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" vorzunehmen, jedoch frühestens auf Mitte Januar 2002 zu erwarten.

c) Der EMPA-Bericht "Ziegelei-Areal Allschwil, Kontrollrechnung Fluglärm", datierend vom 16.1.2002, wurde mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 29. Januar 2002 dem Gemeinderat Allschwil zugestellt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass für eine Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen eine Stellungnahme des EuroAirports (EAP) zur Lärmentwicklung in der ersten Nachtstunde abzuwarten sei. Mit Schreiben vom 15.02.2002 informierte die Direktion des EAP, dass seit dem 1. Dezember 2001 die vom Verwaltungsrat angeordneten Massnahmen zur Einschränkung der lärmigen Flugzeugtypen geltend würden. Diese Restriktion lautet wie folgt: "Für die lärmigsten Flugzeuge des Kapitel

III ICAO (International Civil Aviation Organisation) , welche nicht mindestens 5 Dezibel (dB) unter der für das Kapitel III festgelegten Limite liegen, dürfen zwischen 22 Uhr und 06 Uhr weder starten noch landen. In Ausnahmefällen kann von dieser Einschränkung abgewichen werden." In der Folge wurde die EMPA beauftragt, die Auswirkungen der durch den Verwaltungsrat des EuroAirports vorgeschriebenen Einschränkung für lärmige Flugzeugtypen zu analysieren.

d) Im EMPA-Bericht vom 14. März 2002 ("Nachrechnung für die erste Nachtstunde") wird aufgezeigt, dass im Ziegeleiareal der gesetzliche Planungswert (PW) für die erste Nachtstunde (22-23 Uhr) zur Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II nur noch in einem sehr kleinen Teil und sehr marginal überschritten ist (< 1 dB); während den übrigen 23 Stunden eines Tages sind die Planungswerte problemlos eingehalten. Gemäss EMPA ist allerdings mit einer Standardunsicherheit von 3 dB zu rechnen. Diese Unsicherheit kann durch reale Berechnungsgrundlagen, wie z.B. durch Radarflugspuren und vollständige Flugroutenbelegungen, etwas reduziert werden. Dem Berichtverfasser standen diese Angaben nicht zur Verfügung. Eine Unsicherheit von 2 dB bleibt nach wie vor bestehen. Es wurde im Bericht der EMPA aber auch darauf hingewiesen, Untersuchungen auf den Flughäfen Zürich Kloten und Genf Cointrin hätten gezeigt, dass durch die Verwendung der (hier nicht verwendeten) neuesten Quelldaten je nach Typenmix eine um 1 bis 2 dB geringere Lärmbelastung entsteht. Im Bericht nicht berücksichtigt ist die künftige Entwicklung mit dem angekündigten Betriebskonzept (Szenario 3b und ILS 34) und die generelle Entwicklung des EAP.

e) Es kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die relevanten Planungswerte eingehalten sind und damit einer Genehmigung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" aus Sicht des Fluglärms nichts entgegensteht (vergl. Art. 29 LSV). Einem möglichen künftigen Lärmanstieg wird in der Lärmschutz-Verordnung dadurch Rechnung getragen, dass die Immissionsgrenzwerte, welche für die Erteilung einer Baubewilligung eingehalten werden müssen, um 5 dB über den hier anzuwendenden Planungswerten liegen (vergl. Anhang 5 der LSV, Ziff.21). Die Fluglärmimmissionen müssten folglich gegenüber der Nachrechnung der EMPA vom 14. März 2002 deutlich zunehmen. Trotz der heutigen Einhaltung der Planungswerte muss allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die künftige Entwicklung des EAP und damit auch die künftigen Betriebskonzepte (und die damit verbundenen Immissionen) ungewiss sind, weshalb Baubewilligungen insbesondere auch im Perimeter des Quartierplans Ziegeleiareal keineswegs sichergestellt sind. Die Gemeinde ist eingeladen, sich mit dieser Situation bzw. mit den zukünftigen Entwicklungsstrategien intensiv auseinanderzusetzen.

1.2.2 Schiesslärm

a) Die Schiessanlage Allschwiler-Weiher beeinträchtigt mit ihren Lärmimmissionen Teile des QP-Areals. Bereits im Zusammenhang mit der Erhebung der kantonalen Vorgaben zur Quartierplanung "Ziegeleiareal" wurde dem Gemeinderat Allschwil mit Schreiben vom 24. September 1996 mitgeteilt, dass die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV mit planerischen Massnahmen sichergestellt werden muss. In den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen waren entsprechende Massnahmen noch nicht vorgesehen. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 1999 (Seite 3) wurde darauf hingewiesen, dass das Konzept zur Sanierung der Schiessanlage kürzlich geändert und deshalb für eine Beurteilung betreffend Lärmbelastung und Einhaltung der Planungswerte auf dem QP-Areal nicht mehr auf vorhandene Studien bzw. Unterlagen zurückgegriffen werden könne. Die Lärmbelastung auf dem "Ziegeleiareal" müsse somit neu berechnet und beurteilt werden. Das neue Sanierungskonzept sei zur Zeit in Bearbeitung. Vor diesem Hintergrund sei noch offen, ob Schallschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte auf dem Areal zwingend würden.

b) Das von der Grundeigentümerin in Auftrag gegebene Schiesslärm-Gutachten des Planungs- und Akustikbüros Planteam GHS AG vom 14. Juli 2000 kam zum Schluss, dass ohne zusätzliche bauliche Massnahmen der massgebende Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in den oberen Stockwerken bei insgesamt 8 Gebäuden mit Wohnnutzung zum Teil wesentlich, d.h. um +3 dB bis max. +12 dB, überschritten wird (siehe Seite 12 des Gutachtens). Für die Anlageinhaberin der Schiessanlage besteht hierfür keine Sanierungspflicht, da das Gebiet des Ziegelei-Areals als nicht erschlossen gilt. Sämtliche Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin des Quartierplan-Areals.

c) Die nun von der Gemeinde vorgeschlagenen Lösungsmöglichkeiten betreffend die Schiesslärmproblematik beinhalten einen geschütteten Erdwall mit standortgerechter Bepflanzung als Lärmschutz gegen Schiesslärm und sehen folgende Ergänzung des Quartierplan-Reglementes vor:

⁴ Der im Quartierplan Nr. 1a festgelegte Erdwall zur Abschirmung von Schiesslärm muss spätestens bei Baubeginn der lärmbelasteten Baueinheiten des PIC-Areales erstellt werden.

⁵ Im Dachgeschoss der Baueinheiten in den Grundmodulen D1, E1, F1, G1 und G2 müssen die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden. Ebenfalls müssen die lärmempfindlichen Räume in den Baueinheiten der Grundmodule L7 im 2. und 3. Vollgeschoss sowie M7 und M8 im 3. Vollgeschoss auf der lärmabgewandten Seite belüftet werden.

⁶ In den Baueinheiten der Grundmodule F3 (2. Vollgeschoss und Dachgeschoss) und N7 (4. Vollgeschoss) ist auf der Stufe Detailgestaltungsplan der Nachweis ausreichender Lärmschutzmassnahmen zu erbringen.

⁷ Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat auf Stufe Detailgestaltungsplan.

⁸ Sämtliche Massnahmen nach Ziffer 11 Abs. 4 bis 7 sind hinfällig, wenn einerseits der Betrieb der Schiessanlage Allschwiler Weiher eingestellt wird oder die Schiessanlage in einer Weise betrieben wird, in der keine Lärmimmissionen mit Grenzwertüberschreitungen bei der geplanten Überbauung im Ziegeleiareal entstehen. Die Errichtung des Erdwalles entlang des Herrenweges kann auch ohne Grenzwertüberschreitungen (Schiesslärm) auf freiwilliger Basis erfolgen."

d) Aufgrund der Stellungnahme des Ingenieurbüros Jauslin+Stebler vom 22. November 2002 kann festgehalten werden, dass mit den vorgeschlagenen Massnahmen die Planungswerte überall eingehalten werden können:

e) Als bauliche Massnahme ist ein Erdwall entlang des Herrenwegs vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass auch in sämtlichen Vollgeschossen der Gebäude D/1-2, E/1-3, F/1-3, G/1-2, L/7-8, M/7-8 und N/7-8 der Planungswert eingehalten ist (vgl. Anhang 2 Stellungnahme Jauslin+Stebler). Bei den Baueinheiten der Grundmodule D1, E1, F1 und G1 und 2 wird der Planungswert nur noch im Dachgeschoss überschritten. Dank den verbindlich festgelegten Dachformen und Firstrichtungen ist es ohne weitere konzeptionelle Änderungen möglich, die Belüftung des Dachgeschosses auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Quar-

tierplan-Reglement, Ziffer 11 Abs. 5 Satz 1). Mit dieser gestalterischen Massnahme ist sichergestellt, dass der Planungswert bei den erwähnten Gebäuden am gesetzlich vorgeschriebenen Messpunkt - die Mitte der offenen Fenster (Art. 39 Abs. 1 LSV) - eingehalten ist.

f) Eine analoge gestalterische Massnahme ist für die Baueinheiten in den Grundmodulen L7 (2. und 3. Vollgeschoss) und M7 und 8 (je 3. Vollgeschoss) vorgesehen: Bei diesen Gebäuden ist jeweils nur bei einer kleineren Fassade der Planungswert überschritten (vgl. Anhang 2 Stellungnahme Jauslin+Stebler). Unter diesen Umständen ist es als Massnahme genügend, die lärmempfindlichen Räume allein auf der lärmabgewandten Seite zu belüften.

g) Sämtliche vorstehend aufgeführten baulichen und gestalterischen Massnahmen sind verbindlicher Inhalt des Quartierplans. Es handelt sich damit zugleich um planerische Massnahmen.

h) In der Baueinheit des Grundmoduls F3 (2. Vollgeschoss und Dachgeschoss) sind an zwei Fassaden die Planungswerte überschritten; es können deshalb nicht sämtliche lärmempfindlichen Räume lärmabgewandt belüftet werden. Das Gleiche gilt mit Bezug auf die Baueinheit des Grundmoduls N7 (4. Vollgeschoss), wo diese Massnahme infolge der quadratischen Form und der Ausrichtung der Baueinheit vor Festlegung des endgültigen Bebauungskonzepts nicht verbindlich gefordert werden kann. Der Lösungsvorschlag des Gemeinderates sieht deshalb vor, dass auf der Stufe Detailgestaltungsplan der Nachweis ausreichender Lärmschutzmassnahmen zu erbringen ist. Mögliche gestalterische Massnahmen sind explizit im (ergänzenden) Planungsbericht (Ziffer 4.3, S. 5 und die Bemerkungen zu Ziffer 11 Abs. 6, S. 2 f.) erwähnt. Ziffer 11 Abs. 6 Quartierplan-Reglement ist als planerische Massnahme im Sinne von Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV zu qualifizieren: Mit dieser Zonenvorschrift ist verbindlich und durchsetzbar sichergestellt, dass mittels gestalterischer Massnahmen die Planungswerte eingehalten werden. Dass dannzumal dem Lärmschutz genügend Beachtung geschenkt wird, ist bereits mit Ziffer 11 Abs. 6 Quartierplan-Reglement in einer Art. 24 Abs. 2 USG und Art. 30 LSV genügenden Weise zwingend festgelegt.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass mit den von der Gemeinde vorgeschlagenen geringfügigen baulichen, gestalterischen und planerischen Massnahmen sichergestellt ist, dass bei sämtlichen Wohneinheiten - mit Ausnahme der Baueinheiten der Grundmodule F3 (2. Vollgeschoss und Dachgeschoss) und N7 (4. Vollgeschoss) - im Quartierplanperimeter im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Messweise (Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume, Art. 39 Abs. 1 LSV) die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Bei den erwähnten Baueinheiten der Grundmodule F3 und N7 kann die Gesetzeskonformität des Quartierplans bezüglich Lärmschutz durch weitere gestalterische und planerische Massnahmen sichergestellt werden. (vergl. Stellungnahme des Ingenieurbüros Jauslin+Stebler vom 22. November 2002).

1.2.3 Redaktionelle Bemerkungen

a) Laut Ziffer 7.4.2 Absatz 2 des QR begrenzen Baufelder die Lage der Hauptbauten sowie der Klein- und Nebenbauten. Wie aktuelle Praxiserfahrungen mit dem RBG zeigen, könnte die Bezeichnung "Baufelder" im Baubewilligungsverfahren zu Fehlinterpretationen führen. Gemäss Terminologie des RBG (§ 97 Abs. 2) sind "Baufelder" Begrenzungen, die den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind, d.h. Bauten müssten an diese Begrenzungslinien gestellt werden. Dass dies jedoch nicht der Planungsabsicht der Quartierplanung "Ziegeleiareal" entspricht, belegen die im QP Nr. 1a festgelegten "verbindlichen Baufluchten" im Bereich

der einzelnen Baufelder. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird im QP Nr. 1a der Begriff "Baufelder" durch die Bezeichnung "Baubereich" ersetzt.

b) Betreffend Ziffer 11 Abs. 8 des Quartierplan-Reglementes versteht der Regierungsrat unter der Einstellung des Betriebes die endgültige Einstellung des Schiessbetriebes. Der Nachweis, dass gegebenenfalls keine Grenzwertüberschreitungen mehr vorliegen, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Häuser der ersten Bebauungsetappe beigebracht werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Wie bereits unter Abschnitt III, Ziffer 1.2.1 dargelegt, sind aus heutiger Sicht die rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" bezüglich des Fluglärms gegeben. Andererseits macht der EMPA-Bericht inkl. Nachtrag deutlich, dass die Fluglärmsituation nicht unproblematisch ist, insbesondere die Einhaltung des Planungswertes für die erste Nachtstunde (50 dB in ES II von 22 - 23 Uhr). Der Regierungsrat muss deshalb darauf hinweisen, dass die Freigabe des Ziegeleiareals gerade noch möglich ist, damit aber noch keineswegs gesichert ist, dass bei allen künftigen Bauvorhaben auf dem Quartierplan-Areal auch die (um immerhin 5 dB) höheren Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, welche für den Erhalt einer Baubewilligung massgebend sind.

- :/// 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 werden der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 14. Februar 2001 bzw. 14. März 2001 betreffend die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal", die Mutation zum Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" und die Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Naturschutzzone "Mühlebachtal" sowie der Antrag des Gemeinderates Allschwil vom 28. November 2002 betreffend die Ergänzung der Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" als Mutation im Sinne von § 31 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) im Sinne der Erwägungen genehmigt. Gleichzeitig wird der Regierungsratsbeschluss Nr. 659 vom 23. April 2002 aufgehoben.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/13/0 und 2/SP/0/20 (Quartierpläne Nrn. 1-3 und Mutation zum Quartierplan Nr. 1), 2/QR/13/0 (Quartierplanreglement und Mutation zum Quartierplan-Reglement), 2/TZP/8/1 (Mutation zum Teilzonenplan Siedlung Ziegeleien) sowie 2/ZPL/0/5 (Mutation Zonenplan Landschaft) und 2/ZRL/0/3 (Mutation Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Ziffer 1 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 Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Aktienziegelei Allschwil (AZA), Binnigerstrasse 82-88, 4123 Allschwil
- Passavant-Iselin & Co (BIC), Binnigerstrasse 112, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung Raumplanung/Vermessung, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
- Gerster Architekten, Hohlgrasse 34, 4242 Laufen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
- Christen Rickli Partner, Advokatur und Notariat, Hirschgässlein 11, Postfach, 4010 Basel
- Landeskanzlei (Publikation)
- Finanz- und Kirchendirektion (2)
- Justiz-, Polizei- und Militärdirektion (2)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Rechtsdienst Bau- und Umweltschutzdirektion
- Amt für Raumplanung (19)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 659

vom 23. April 2002

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 14. Februar 2001 bzw. 14. März 2001 die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal", eine Mutation zum Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" sowie eine Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Schaffung einer Naturschutzzone "Mühlebachtal" beschlossen.

Die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" bestehen aus den Quartierplänen ("QP")

- Nr. 1a (Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes, Situation 1:1000),
- Nr. 1b (Bebauung und Terrain Grubengestaltung, Schnitte 1:1000),
- Nr. 2 (Erschliessung, Parkierung und Etappierung, 1:1000) und
- Nr. 3 (Grün- und Freiraum, Konzept Materialisierung und Ausstattung, 1:1000)

sowie dem Quartierplan-Reglement ("QR"). Als nicht grundeigentumsverbindliche Bestandteile gehören dazu das Richtmodell 1:1000 sowie die Ueberbauungsstudie Ziegeleiareal der Gerster Architekten, Laufen.

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung wird auch der Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" angepasst.

Die Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Schaffung einer Naturschutzzone "Mühlebachtal" bezweckt, in Ergänzung zum kommunalen Schutzgebiet im Ziegeleiareal, die Schaffung eines Ersatzstandortes im Mühlebachtal für das Amphibienschutzgebiet von nationaler Bedeutung. Dies bedingt eine entsprechende Anpassung des Zonenplanes Landschaft (Naturschutzzone Mühlebachtal) und des Zonenreglementes Landschaft (Ergänzung § 8^{bis} "Naturschutzzone Mühlebachtal").

B. Nachdem die Referendumsfrist am 23. April 2001 ungenutzt abgelaufen war, wurde die öffentliche Auflage vom 26. April bis 27. Mai 2001 durchgeführt. Sie wurde durch Publikationen im kantonalen Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2001 und im Allschwiler Wochenblatt Nr. 17 vom 27. April 2001 und Nr. 20 vom 18. Mai 2001 bekanntgegeben. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 23. April 2001) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 13. August 2001 (Eingang: 20. August 2001) unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag - Voraussetzung für eine regierungsrätliche Genehmigung - ist mit Schreiben vom 18. Dezember 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 zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal" und zur Mutation der Zonenvorschriften Landschaft Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des

Amtes für Raumplanung vom 1. Juli 1999 und 28. Oktober 1999 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt (vgl. dazu auch Planungs- und Begleitbericht Seiten 13-16).

1.2.1 Fluglärm

a) Zum Zeitpunkt der kantonalen Vorprüfung fehlten die gesetzlichen Grundlagen für eine abschliessende Beurteilung der Fluglärmbelastung des Ziegeleiareals. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 1999 (Seite 2) wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Quartierplanung "Ziegeleiareal" im Streubereich der An- und Abflugrouten (Sektor Süd) liege. Sowohl heute als auch in Zukunft sei auf diesem Areal mit einer nicht zu unterschätzenden Fluglärmbelastung zu rechnen, und es sei keineswegs gesichert, dass die Planungswerte zur festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II eingehalten würden.

b) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens galt es insbesondere zu prüfen, inwieweit die Lärmgrenzwerte für Landesflughäfen, wie sie vom Bundesrat per 1. Juni 2001 erlassen worden waren, eingehalten sind. Mit Brief vom 1. Oktober 2001 an den Gemeinderat Allschwil wies die instruierende Dienststelle darauf hin, dass zwar eigene Messergebnisse eine erste Einschätzung zulassen, die Resultate aber mit einigen Unsicherheiten behaftet seien und deshalb für eine abschliessende Beurteilung nicht ausreichen würden. Dem Gemeinderat wurde vorgeschlagen, das Genehmigungsverfahren bis spätestens Ende 2001 zu sistieren, da ein Entscheid - im negativen wie auch im positiven Sinne - beim momentanen Stand der Erkenntnisse nicht zu verantworten sei. Mit diesem Vorschlag konnte sich der Gemeinderat Allschwil nicht einverstanden erklären und ersuchte mit Brief vom 23. Oktober 2001 um ein klärendes Gespräch. Diese Besprechung fand am 26. November 2001 statt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2001 wurde dem Gemeinderat Allschwil mitgeteilt, dass inzwischen die Bau- und Umweltschutzdirektion mit Brief vom 7. Dezember 2001 auch die in Angelegenheiten des Flughafens federführende Finanz- und Kirchendirektion über die Fluglärmproblematik "Quartierplanung Ziegeleiareal" informiert habe und die Eidg. Materialprüfungs- und Forschungsanstalt ("EMPA") mit der Durchführung der Berechnungen gemäss Lärmschutz-Verordnung zur Ermittlung der Fluglärmimmissionen beauftragt worden sei. Gemäss Mitteilung der EMPA seien diese Berechnungen, ohne die es nicht möglich sei, eine abschliessende fachliche Beurteilung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" vorzunehmen, jedoch frühestens auf Mitte Januar 2002 zu erwarten.

c) Der EMPA-Bericht "Ziegelei-Areal Allschwil, Kontrollrechnung Fluglärm", datierend vom 16.1.2002, wurde mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 29. Januar 2002 dem Gemeinderat Allschwil zugestellt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass für eine Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen eine Stellungnahme des EuroAirports (EAP) zur Lärmentwicklung in der ersten Nachtstunde abzuwarten sei. Mit Schreiben vom 15.02.2002 informierte die Direktion des EAP, dass seit dem 1. Dezember 2001 die vom Verwaltungsrat angeordneten Massnahmen zur Einschränkung der lärmigen Flugzeugtypen geltend würden. Diese Restriktion lautet wie folgt: "Für die lärmigsten Flugzeuge des Kapitel III ICAO (International Civil Aviation Organisation), welche nicht mindestens 5 Dezibel (dB) unter der für das Kapitel III festgelegten Limite liegen, dürfen zwischen 22 Uhr und 06 Uhr weder starten noch landen. In Ausnahmefällen kann von dieser Einschränkung abgewichen werden." In der Folge wurde die EMPA beauftragt, die Auswirkungen der durch den Verwaltungsrat des EuroAirports vorgeschriebenen Einschränkung für lärmige Flugzeugtypen zu analysieren.

d) Im EMPA-Bericht vom 14. März 2002 ("Nachrechnung für die erste Nachtstunde") wird aufgezeigt, dass im Ziegeleiareal der gesetzliche Planungswert (PW) für die erste Nachtstunde (22-23 Uhr) zur Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II nur noch in einem sehr kleinen Teil und sehr marginal überschritten ist (< 1 dB); während den übrigen 23 Stunden eines Tages sind die Planungswerte problemlos eingehalten. Gemäss EMPA ist allerdings mit einer Standardunsicherheit von 3 dB zu rechnen. Diese Unsicherheit kann durch reale Berechnungsgrundlagen, wie z.B. durch Radarflugspuren und vollständige Flugroutenbelegungen, etwas reduziert werden. Dem Berichtverfasser standen diese Angaben nicht zur Verfügung. Eine Unsicherheit von 2 dB bleibt nach wie vor bestehen. Es wurde im Bericht der EMPA aber auch darauf hingewiesen, Untersuchungen auf den Flughäfen Zürich Kloten und Genf Cointrin hätten gezeigt, dass durch die Verwendung der (hier nicht verwendeten) neuesten Quelldaten je nach Typenmix eine um 1 bis 2 dB geringere Lärmbelastung entsteht. Im Bericht nicht berücksichtigt ist die künftige Entwicklung mit dem angekündigten Betriebskonzept (Szenario 3b und ILS 34) und die generelle Entwicklung des EAP.

e) Es kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die relevanten Planungswerte im heutigen Zeitpunkt eingehalten sind und damit einer Genehmigung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" aus Sicht des Fluglärms nichts entgegensteht (vergl. Art. 29 LSV). Einem möglichen künftigen Lärmanstieg wird in der Lärmschutz-Verordnung dadurch Rechnung getragen, dass die Immissionsgrenzwerte, welche für die Erteilung einer Baubewilligung eingehalten werden müssen, um 5 dB über den hier anzuwendenden Planungswerten liegen (vergl. Anhang 5 der LSV, Ziff.21). Die Fluglärmimmissionen müssten folglich gegenüber der Nachrechnung der EMPA vom 14. März 2002 deutlich zunehmen. Trotz der heutigen Einhaltung der Planungswerte muss allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die künftige Entwicklung des EAP und damit auch die künftigen Betriebskonzepte (und die damit verbundenen Immissionen) ungewiss sind, weshalb Baubewilligungen insbesondere auch im Perimeter des Quartierplans Ziegeleiareal keineswegs sichergestellt sind. Die Gemeinde ist eingeladen, sich mit dieser Situation bzw. mit den zukünftigen Entwicklungsstrategien intensiv auseinanderzusetzen.

1.2.2 Schiesslärm

a) Die Schiessanlage Allschwiler-Weiher beeinträchtigt mit ihren Lärmimmissionen Teile des QP-Areals. Bereits im Zusammenhang mit der Erhebung der kantonalen Vorgaben zur Quartierplanung "Ziegeleiareal" wurde dem Gemeinderat Allschwil mit Schreiben vom 24. September 1996 mitgeteilt, dass die Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV mit planerischen Massnahmen sichergestellt werden muss. In den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen waren entsprechende Massnahmen noch nicht vorgesehen. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 1999 (Seite 3) wurde darauf hingewiesen, dass das Konzept zur Sanierung der Schiessanlage kürzlich geändert und deshalb für eine Beurteilung betreffend Lärmbelastung und Einhaltung der Planungswerte auf dem QP-Areal nicht mehr auf vorhandene Studien bzw. Unterlagen zurückgegriffen werden könne. Die Lärmbelastung auf dem "Ziegeleiareal" müsse somit neu berechnet und beurteilt werden. Das neue Sanierungskonzept sei zur Zeit in Bearbeitung. Vor diesem Hintergrund sei noch offen, ob Schallschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte auf dem Areal zwingend würden.

b) Das von der Grundeigentümerin in Auftrag gegebene Schiesslärm-Gutachten des Planungs- und Akustikbüros Planteam GHS AG vom 14. Juli 2000 kommt zum Schluss, dass ohne zusätzliche bauliche Massnahmen der massgebende Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in den oberen Stockwerken bei insgesamt 8 Gebäuden mit Wohnnutzung zum Teil wesentlich, d.h. um +3 dB bis max. +12 dB, überschritten wird (siehe Seite 12 des

Gutachtens). Für die Anlageinhaberin der Schiessanlage besteht hierfür keine Sanierungspflicht, da das Gebiet des Ziegelei-Areals als nicht erschlossen gilt. Sämtliche Massnahmen zur Einhaltung des Planungswertes gehen zu Lasten der Grundeigentümerin des Quartierplan-Areals. Das Gutachten weist aus, dass zur Einhaltung des Planungswertes bei allen Liegenschaften z.B. eine Lärmschutzwand von 250 m Länge und bis zu 12 m Höhe entlang des Zeigerweges nötig wäre, damit in allen Wohneinheiten der Planungswert eingehalten werden kann (siehe Seite 14 des Gutachtens). Als mögliche landschaftsverträgliche Alternative schlägt die Gutachterin auf Seite 16 die Schüttung von 2 Erdwällen von 4.50 bis 6.00 m Höhe vor, damit die Anzahl der über dem Planungswert liegenden Wohneinheiten minimiert werden kann. Der eine Erdwall könnte auf dem QP-Areal realisiert werden; eine entsprechende Festlegung in den vorliegenden QP-Vorschriften fehlt jedoch. Der andere, 4.50 m hohe und rund 160 m lange Erdwall liegt ausserhalb des QP-Areals. Auch hierfür fehlt eine entsprechende Planfestlegung.

c) Aufgrund der vorliegenden Entscheidungsgrundlagen müssen deshalb die Baukörper D/1-2, E/1-3, F/1-3, G/1-2, L/7-8, M/7-8 und N/7-8, bei denen einzelne Wohneinheiten die Planungswerte teilweise massiv überschreiten, aber auch die für eine Baubewilligung einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte teilweise massiv um bis zu 7 dB überschritten sind, aus Lärmschutzgründen einstweilen von der Genehmigung ausgeschlossen werden.

d) Baubewilligungen innerhalb einer Bebauungsetappe dürfen nur erteilt werden, wenn im Rahmen eines Baugesuches ein Detail-Gestaltungsplan erstellt und als integrierender Bestandteil eingereicht wird (Ziffer 6 Abs. 1 Quartierplan-Reglement). Unter Beachtung der übrigen Quartierplan-Vorschriften (QV) können pro Bebauungsetappe Detail-Gestaltungsfestlegungen in mehreren Plänen unterteilt und festgelegt werden, wenn eine Aufteilung sinnvoll und begründbar ist sowie dadurch die städtebauliche Einheit der Bebauungsetappe nicht beeinträchtigt wird (Ziffer 6 Abs. 2 Quartierplan-Reglement). Durch die Nichtgenehmigung der unter vorstehendem Absatz c) genannten Baukörper können diese Randbedingungen nicht mehr eingehalten werden. Der Regierungsrat kommt deshalb zum Schluss, dass auch die restlichen Baukörper der ersten Bebauungsetappe (A/1-3, B/1-3, C/1-3 und D/4) von der Genehmigung ausgenommen werden müssen. In Anbetracht des in ferner Zukunft liegenden Realisierungszeitpunktes kann auf eine analoge Massnahme im Bereich der dritten Bebauungsetappe verzichtet werden.

e) Der Regierungsrat ist bereit, auf ein Wiedererwägungsgesuch zur Genehmigung des in diesem Entscheid wegen dem Schiesslärm von der Genehmigung ausgenommenen Teils des Quartierplans einzutreten,

- wenn feststeht, dass die Schiessanlage Allschwiler-Weiher definitiv geschlossen wird, oder
- wenn der Nachweis erbracht wird, dass die erforderlichen baulichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte für ES II gemäss Anhang 7 zur LSV planerisch, rechtlich und finanziell gesichert sind, oder
- wenn mit einem entsprechend geänderten, auf die Gesamtkonzeption abgestimmten Ueberbauungsvorschlag die Einhaltung der Planungswerte für ES II gemäss Anhang 7 zur LSV für sämtliche Wohneinheiten sämtlicher Baukörper innerhalb des Quartierplan-Areals nachgewiesen wird.

1.2.3 Redaktionelle Bemerkungen

Laut Ziffer 7.4.2 Absatz 2 des QR begrenzen Baufelder die Lage der Hauptbauten sowie der Klein- und Nebenbauten. Wie aktuelle Praxiserfahrungen mit dem RBG zeigen, könnte die Bezeichnung "Baufelder" im Baubewilligungsverfahren zu Fehlinterpretationen führen. Gemäss Terminologie des RBG (§ 97 Abs. 2) sind "Baufelder" Begrenzungen, die den Gestaltungsbaulinien gleichgestellt sind, d.h. Bauten müssten an diese Begrenzungslinien gestellt werden. Dass dies jedoch nicht der Planungsabsicht der Quartierplanung "Ziegeleiareal" entspricht, belegen die im QP Nr. 1a festgelegten "verbindlichen Baufluchten" im Bereich der einzelnen Baufelder. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird im QP Nr. 1a der Begriff "Baufelder" durch die Bezeichnung "Baubereich" ersetzt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Wie bereits unter Abschnitt III, Ziffer 1.2.1 dargelegt, sind aus heutiger Sicht die rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung "Ziegeleiareal" bezüglich des Fluglärms gegeben. Andererseits macht der EMPA-Bericht inkl. Nachtrag deutlich, dass die Fluglärmsituation nicht unproblematisch ist, insbesondere die Einhaltung des Planungswertes für die erste Nachtstunde (50 dB in ES II von 22 - 23 Uhr). Der Regierungsrat muss deshalb darauf hinweisen, dass die Freigabe des Ziegeleiareals gerade noch möglich ist, damit aber noch keineswegs gesichert ist, dass bei allen künftigen Bauvorhaben auf dem Quartierplan-Areal auch die (um immerhin 5 dB) höheren Immissionsgrenzwerte eingehalten sind, welche für den Erhalt einer Baubewilligung massgebend sind.

- :/// 1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 14. Februar 2001 bzw. 14. März 2001 betreffend die Quartierplanvorschriften "Ziegeleiareal", die Mutation zum Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" sowie die Mutation der Zonenvorschriften Landschaft betreffend die Naturschutzzone "Mühlebachtal" im Sinne der Erwägungen und mit folgender Ausnahme genehmigt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen werden im Sinne der Erwägungen die Baukörper A/1-3, B/1-3, C/1-3, D/1-3, E/1-3, F/1-3; G/1-2; L/7-8, M/7-8 und N/7-8.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/13/0 und 2/SP/0/20 (Quartierpläne Nrn. 1-3), 2/QR/13/0 (Quartierplanreglement), 2/TZP/8/1 (Mutation zum Teilzonenplan Siedlung Ziegeleien) sowie 2/ZPL/0/5 (Mutation Zonenplan Landschaft) und 2/ZRL/0/3 (Mutation Zonenreglement Landschaft) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Ziffer 1 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 Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, 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 Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil (eingeschrieben)
- Aktienziegelei Allschwil (AZA), Binningerstrasse 82-88, 4123 Allschwil (eingeschrieben)
- Passavant-Iselin & Co (BIC), Binningerstrasse 112, 4123 Allschwil (eingeschrieben)
- Gemeindeverwaltung Allschwil, Abteilung Raumplanung/Vermessung, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
- Gerster Architekten, Hohlgasse 34, 4242 Laufen
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Kreisgeometerbüro Binningen, Amerikanerstrasse 12, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Finanz- und Kirchendirektion (2)
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (19)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)
- Rechtsdienst Bau- und Umweltschutzdirektion

Der Landschreiber:
