

Zonenvorschriften Landschaft

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

zuhanden Beschlussfassung



Stand: 10. Mai 2012
Beschlussfassung

Beratung / Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

Auftragsnummer: 02.031
Dok-Status: Bericht
Verfasser: DF/KI
Version / Datum: V4 / 10.05.2012
Kontrolle / Freigabe:

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
1.1	Veränderte kantonale Rahmengesetzgebung.....	1
1.2	Stand der Landschaftsplanung	1
1.3	Planungsanstoss.....	1
2.	Gegenstand der Beurteilung	2
2.1	Verbindliche Planungsinstrumente.....	2
2.2	Orientierende Beilagen	2
3.	Organisation und Ablauf der Planung	2
3.1	Organisation.....	2
3.2	Ablauf der Planung.....	3
4.	Planungsziele	4
4.1	Planungsziele Landschaftsplanung.....	4
5.	Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen / Umsetzung in Zonenvorschriften	5
5.1	Relevante gesetzliche Grundlagen	5
5.2	Kantonale Randbedingungen für die Gemeinde Allschwil	6
5.3	Inventare Bund und Kanton	12
6.	Kommunale Grundlagen	12
7.	Planungsergebnisse	13
7.1	Allgemeines zu den Zonenvorschriften Landschaft	13
7.2	Zonenplan Landschaft.....	15
7.3	Zonenreglement Landschaft	18
7.4	Fazit Revision Landschaftsplanung – wesentliche Neuerungen.....	22
8.	Kantonale Vorprüfung	25
8.1	Gesetzliche Grundlage.....	25
8.2	Bestandteile der kantonalen Vorprüfung.....	25
8.3	Durchführung des Verfahrens.....	25
8.4	Ergebnisse der Kantonale Vorprüfung.....	26
8.5	Kommunale Begründung verbliebener Differenzen	26
8.6	Fazit kantonale Vorprüfung.....	35
9.	Information / Mitwirkung	35
9.1	Fazit Mitwirkungsverfahren	35
10.	Beschlussfassungs- und Auflageverfahren	36
10.1	Beschlussfassungsverfahren	36
10.2	Öffentliches Auflageverfahren (gem. § 31 RBG)	36
10.3	Fazit Beschlussfassungs- und Auflageverfahren.....	36
11.	Genehmigungsantrag	36
Anhang 1:	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen: Schreiben vom 07.06.2010	37
Anhang 2:	Kantonale Vorgaben und Randbedingungen: Beilagen	41
Anhang 3:	Ausschnitt aus Richtplan-Gesamtkarte	46
Anhang 4:	Bericht kantonale Vorprüfung	47
Anhang 5:	Reaktion des ARP auf Koordinationsgespräch nach Vorprüfung	54
Anhang 6:	Ausformulierung "Landwirtschaftszone" und "Bauten in der Landwirtschaftszone"	55
Anhang 7:	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und kommunale Reaktionen	57

1. Ausgangslage

1.1 Veränderte kantonale Rahmengesetzgebung

Die Gemeinden sind, gestützt auf Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), angehalten, ihre Planungsinstrumente periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.

Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie der dazugehörigen Verordnung (RBV) am 01. Januar 1999 ist eine veränderte übergeordnete Rahmengesetzgebung auf kantonomer Ebene vorhanden. Mit dem neuen RBG wurde das bisherige Baugesetz (BauG) aus dem Jahre 1967 abgelöst. Damit ist insbesondere eine formelle Anpassung der kommunalen Planungsinstrumentarien erforderlich. Weitere geänderte kantonale und eidgenössische Gesetze, insbesondere das eidgenössische Raumplanungsgesetz und Gesetze zum Natur- und Landschaftsschutz gilt es zudem zu beachten.

1.2 Stand der Landschaftsplanung

Die vorhandenen Planungsinstrumente der Landschaftsplanung, bestehend aus dem Zonenplan und Zonenreglement Landschaft, wurden 1981 rechtskräftig. Diese Planungsinstrumente wurden durch Mutationen bis heute fortlaufend angepasst.

1.3 Planungsanstoss

Eine gesamthafte Überarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft gegenüber den in den letzten Jahren erlassenen übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen ist bisher noch nicht erfolgt. Die für Nutzungsplanungen charakteristische Planungsperiode von 15 Jahren ist längstens beendet. Die bereits mehrfach verlängerte Frist des Regierungsrates, kommunale Planungen an das neue Raumplanungs- und Baugesetz von 1998 anzupassen, läuft per 31. Dezember 2013 aus. Aus diesen Gründen ist eine Revision angezeigt.

Die Gemeinde Allschwil verfasste für den Landschaftsraum vorgängig zur Landschaftsplanung unter Mitarbeit der Firmen Stierli + Ruggli und Hintermann + Weber als übergeordnete Strategieentwicklung ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), welches am 23. März 2010 vom Einwohnerrat verabschiedet wurde.

Im Sommer 2010 sind die eigentlichen Planungsarbeiten der zu erneuernden Zonenvorschriften Landschaft begonnen worden. Aussagen des LEK sind weitestgehend in die neue Planung eingeflossen.

2. Gegenstand der Beurteilung

Folgende Planungsinstrumente und orientierende Planungsdokumente wurden im Rahmen der Revision der Landschaftsplanung erarbeitet und stehen bereit:

2.1 Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenreglement Landschaft
- Zonenplan Landschaft, 1:5'000

2.2 Orientierende Beilagen

- Landschaftsentwicklungskonzept LEK vom 23. März 2010 (einwohnerrätliche Verabschiedung), bestehend aus Bericht und Plan
- Naturinventar: Grundlagenbericht Naturwerte vom September 2007
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Organisation

3.1.1 Gemeindebehörde

Die Ausarbeitung der Landschaftsplanung Allschwil wurde durch den Gemeinderat als vollziehende Planungsbehörde ausgelöst und operativ durch die Gemeindeverwaltung geleitet. Für Steuerungsentscheidungen stand ein Begleitausschuss, bestehend aus Fachvertretern der Gemeindeverwaltung und den zuständigen Gemeinderäten für Planungs- und Umweltbelange, Herren Christoph Morat und Robert Vogt-Pressinger, bereit.

3.1.2 Planungsbüro

Raumplanung: Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, 4415 Lausen

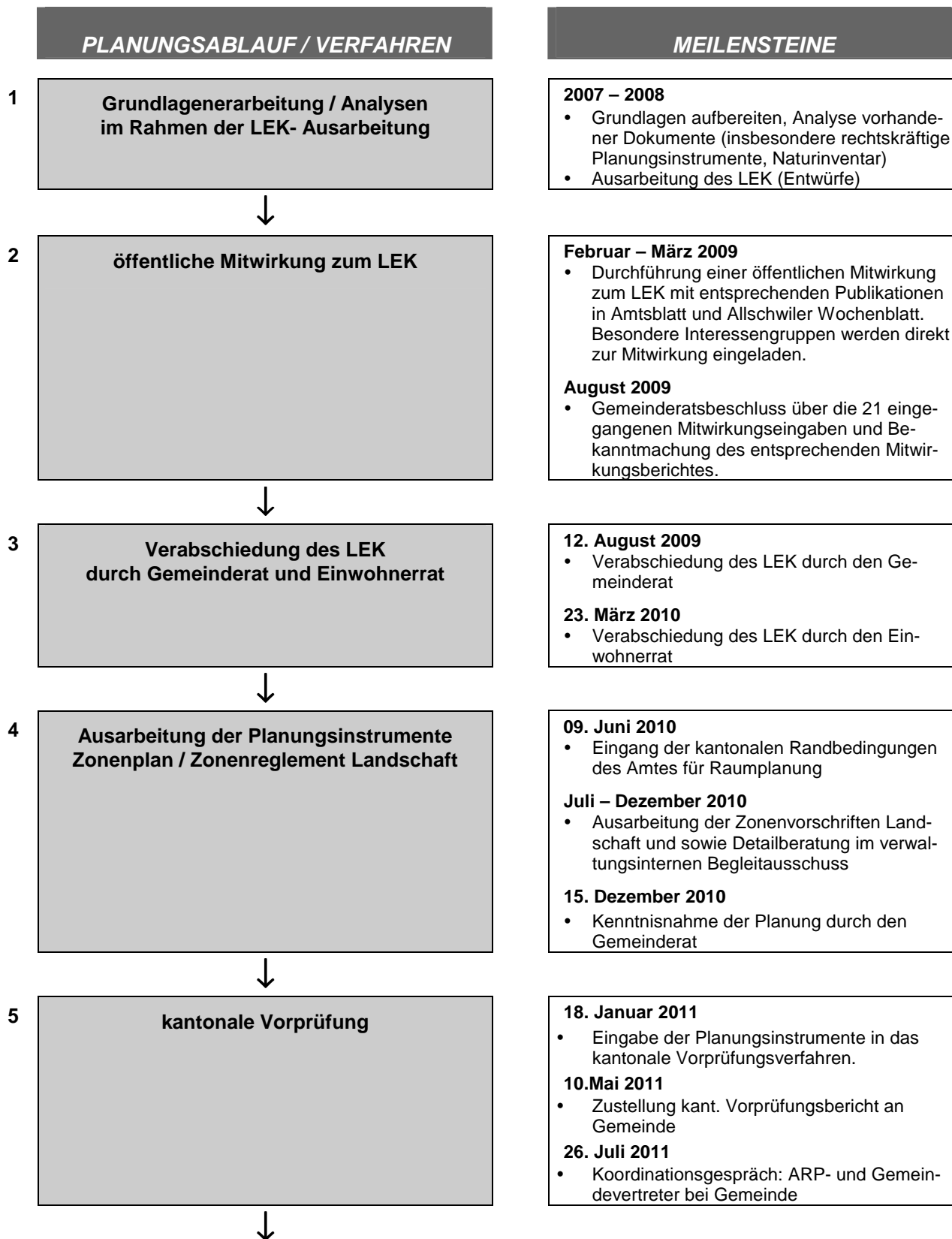
Seitens des Raumplanungsbüros hat Gottfried Stierli (dipl. Ingenieur FH, Raumplaner NDS HTL, FSU) die Planungsleitung inne. Er wird dabei von Daniel Fischer (dipl. Geograph und Raumplaner MAS ETH) und Edith Binggeli-Strub (dipl. Natur- und Umweltfachfrau sanu) für die Bearbeitung und fachliche Beratung der Gemeinde unterstützt. Für die ökologische Beratung wurde zusammen mit der Firma Hintermann + Weber eine Arbeitsgemeinschaft gebildet:

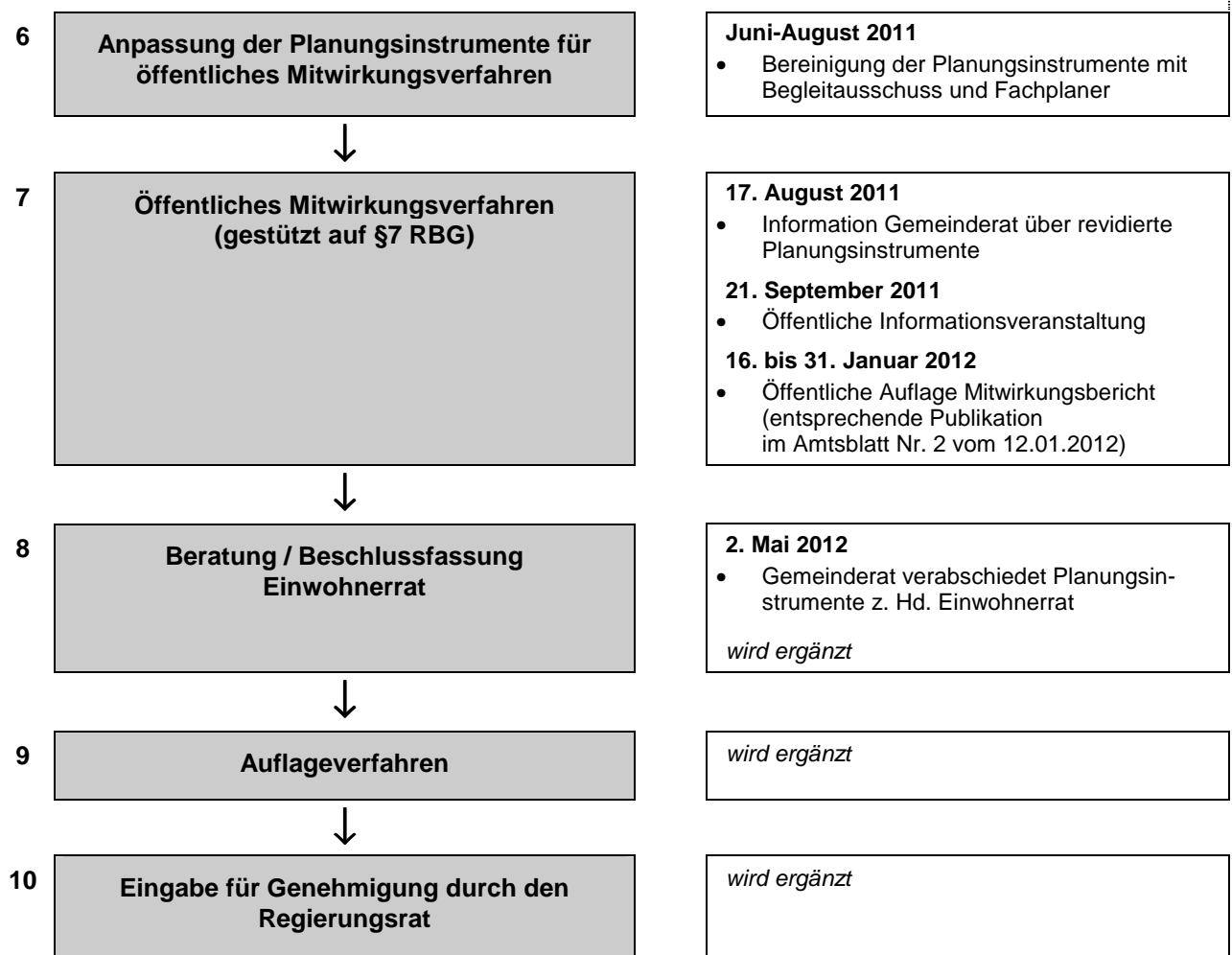
Ökologische Beratung: Hintermann + Weber AG, 4153 Reinach BL

Die ökologische Beratung und Planungsbegleitung wird von Stefan Birrer (dipl. Biologe) wahrgenommen.

3.2 Ablauf der Planung

Nachstehend werden die wichtigsten Bearbeitungsstationen festgehalten:





4. Planungsziele

4.1 Planungsziele Landschaftsplanung

Die Gemeinde Allschwil möchte mit der vorliegenden Revision den nutzungsplanerischen Rahmen für die Entwicklung ihres Landschaftsraumes anpassen sowie Bestehendes und Bewährtes weiterführen.

Ebenso sind die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure im Landschaftsgebiet zu berücksichtigen.

Im LEK werden Hauptziele und Ziele zu einzelnen Themenbereichen genannt. Diese Ziele werden hier nicht wiederholt, es wird lediglich auf die entsprechenden Seiten des LEK (Textteil) verwiesen:

Hauptziele

vgl. LEK Seiten 3 und 4

Ziele zum Themenbereich "Landwirtschaft"

vgl. LEK Seite 5

Ziele zum Themenbereich "Gebiete mit Spezialnutzungen / öffentlichen Nutzungen"

vgl. LEK Seiten 7 und 10

Ziele zum Themenbereich "Erhalten Arten und Biotope"

vgl. LEK Seiten 13, 19 und 21

Ziele zum Themenbereich "Entwickeln Natur und Landschaft"

vgl. LEK Seite 23

Ziele zum Themenbereich "Ökologische Vernetzung"

vgl. LEK Seite 26

Ziele zum Themenbereich "Wald"

vgl. LEK Seite 28

Ziele zum Themenbereich "Gebiete mit Abstimmung Erholung / Freizeitnutzung"

vgl. LEK Seite 31

5. Berücksichtigung übergeordneter Rahmenbedingungen / Umsetzung in Zonenvorschriften

5.1 Relevante gesetzliche Grundlagen

5.1.1 Gesetzliche Grundlagen Bund / Kanton

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG vom 22. Juni 1979) und Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV vom 28. Juni 2000)
- kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG vom 08. Januar 1998) und Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV vom 27. Oktober 1998)
- Bundesgesetze und kantonale Gesetze über Umweltschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Wald, Gewässer, Landwirtschaft etc. (vgl. dazu auch das Kapitel "Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen", das als Einleitung im Zonenreglement Landschaft steht)

5.1.2 Weitere Grundlagen Kanton / kantonale Wegleitungen, Vorlagen etc.

- Konzept räumliche Entwicklung des Kantons Basel-Landschaft (KORE, LRB Nr. 37 vom 04. September 2003)
- Kantonaler Richtplan BL (vom Bundesrat genehmigt am 8. September 2010)
- Verordnung über Fuss- und Wanderwege (vom 21. September 2010)
- Wegleitung des Bundes "Raum den Fliessgewässern", BAFU Mai 2000
- div. Arbeitshilfen / Wegleitungen / Mustervorlagen des Amtes für Raumplanung BL
- digitale Datengrundlagen (Zonenplan Landschaft, Fuss- und Wanderwege, historische Wege usw.), vom Amt für Raumplanung BL via Online-Applikation Geo-Shop zur Verfügung gestellt

5.2 Kantonale Randbedingungen für die Gemeinde Allschwil

Im Schreiben von Kreisplaner Th. Wehren vom 07. Juni 2010 werden die kantonalen Randbedingungen zur Revision der Zonenvorschriften Landschaft bekanntgegeben (vgl. Anhänge 1 + 2 zum vorliegenden Planungsbericht). Insbesondere sind dies (die folgende Nummerierung in den Untertiteln bezieht sich auf die Nummern im erwähnten Schreiben):

5.2.1 Nr.1: Allgemeines zu den Zonenvorschriften

Die übergeordneten Gesetze und Verordnungen sind zu beachten, nach Möglichkeit ist auf Wiederholungen übergeordneter Erlasse zu verzichten.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Bei den Revisionsarbeiten sind die übergeordneten Gesetze berücksichtigt worden. In der Kommentarspalte im Zonenreglement wird zum besseren Verständnis bzw. zum Nachvollzug auf die entsprechenden übergeordneten Gesetze verwiesen. In einem einleitenden nicht verbindlichen Kapitel ("Abkürzungsverzeichnis / Gesetzliche Grundlagen") zum Zonenreglement Landschaft werden die relevanten übergeordneten Rechtserlasse aufgeführt.

5.2.2 Nr.2: Kantonsstrassen und Baulinien

Kommunale Planungsmassnahmen dürfen die Kantonsstrassen nicht betreffen. Kantonsstrassen sind als orientierender Planinhalt darzustellen. Sofern sich im Rahmen der Nutzungsplanung die Festlegung von Baulinien entlang von Kantonsstrassen und Gewässern aufdrängt, ist ein entsprechender Vorschlag mit den Vorprüfungsakten einzureichen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Es sind keine Festlegungen auf dem Areal der Kantonsstrasse, weder im Zonenplan noch im Zonenreglement, definiert worden. Eine Ausnahme bildet die Neuweilerstrasse, welche in absehbarer Zeit vom Kanton an die Gemeinde übergehen soll: Dort wurden die Naturschutzzonen N 4 und N 5 (Strassenböschungen) im Bereich der Kantonsstrassenparzelle bezeichnet.

Kantonsstrassenflächen wurden als orientierender Planinhalt im Zonenplan dargestellt.

Mit der vorliegenden Landschaftsplanung sollen keine Baulinien entlang von Kantonsstrassen definiert oder mutiert werden.

5.2.3 Nr.3: Lufthygiene

Die Klimafunktionskarten sollen bei der Planung berücksichtigt werden.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Die Klimafunktionskarte (Durchlüftung, Lufthygiene und thermische Situation) zeigt entlang der Gewässerläufe die Eintragungen "Luftleitbahn erhalten" und "Frischluftransport sicherstellen". Mit den neuen Zonenvorschriften findet keine Einschränkung dieser Anforderungen statt.

5.2.4 Nr.4: Gewässer

Offene und eingedolte Gewässer sind gemäss Gewässerverzeichnis Basel-Landschaft im Zonenplan als orientierender Planinhalt darzustellen. Berücksichtigung der eidgenössischen Gesetzgebungen zum Schutz der Gewässer und deren Uferbereiche. Anwendung der Kurve zur "Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktion" als Minimalforderung.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Offene und eingedolte Gewässer sind im Zonenplan Landschaft dargestellt. Grundsätzlich folgt die Darstellung dem Grundbuchplan. Darüber hinaus wurden die Daten des Gewässernetzes aus dem kantonalen Geodatawarehouse bezogen und übernommen.

Bereits in der heute rechtskräftigen Zonenplanung wurden sehr grosszügige Uferschutz zonen definiert. Die entsprechenden Dimensionierungen wurden weitestgehend übernommen und Schutz- und Pflegemassnahmen in § 21 des Zonenreglementes ausformuliert. Es wird neu eine Grundnutzungszone "Uferschutz", welche grundsätzlich ein 6 m breites Band ab der Uferlinie umfasst und eine die Landwirtschaftszone überlagernde Uferschutzzone, welche grundsätzlich die Fläche bis zu 25 m ab der Uferlinie beschreibt, unterschieden.

Keine Uferschutz zonen mehr gibt es an jenen Orten, welche neu per Naturschutzzone geschützt sind (explizit entlang des gesamten Mühlebaches) und jenseits von Fahrsträsschen (Mühlemattweg in der Flur Müliacker und Mooshagweg entlang des Lützelbaches, vgl. dazu auch LEK S. 20). Ebenso wurden Uferschutzdefinitionen entlang der langen Hecke im Bereich Pfiffensack – Lorzbachmühle mangels eines entsprechenden Gewässers aufgehoben. Neu wird dort hingegen die Hecke geschützt. Eine neue Uferschutz zonen definition findet sich entlang des südöstlichen Waldrandes in der Flur Munimatten: Dort wird ein 5 m breiter Streifen, ab dem Waldrand gemessen mit der überlagernden Uferschutzzone geschützt.

5.2.5 Nr.5: Natur und Landschaft

Die übergeordneten Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Zur Vernetzung isolierter Biotope ist der ökologische Ausgleich zu fördern. Naturschutzfachliche Erhebung (Naturinventar) der schutzwürdigen Naturobjekte. Verbindliche Umsetzung des Naturinventars in der Nutzungsplanung. Konzeptionelle Integration des ökologischen Ausgleichs. Kantonal geschützte Naturobjekte sind darzustellen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Durch die Firma Hintermann & Weber AG, Reinach ist das Naturinventar "Grundlagenbericht Naturwerte" vom September 2007 im Rahmen der LEK-Ausarbeitung für die Gemeinde Allschwil erstellt worden. Die Erkenntnisse des Naturinventars wurden ins LEK integriert und von dort in die Landschaftsplanung überführt. Neue Naturschutz zonen wurden in den Munimatten, entlang der Neuweilerstrasse, im Mühlibachtal und auf Läubern definiert.

Das Zonenreglement enthält neu Bestimmungen, die die Grundlagen für Vereinbarungen und Anreize zur Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Neuanlage und Pflege wertvoller ökologischer Trittsteine und Biotope regeln. Die kantonal geschützten Objekte wurden als orientierender Planinhalt übernommen.

5.2.6 Nr.6: Landwirtschaftliche Grundstücke und Betriebe

Vorschriften so definieren, dass die Tätigkeiten der Landwirte nicht zu sehr eingeschränkt sind. Die Bewirtschaftung dient neben dem wirtschaftlichen Aspekt der Pflege des Landschaftsbildes. Landschaftsschutz zonen sind auf wesentliche Flächen zu beschränken.

Im Weiteren sind nach Möglichkeit keine gemischten Parzellen im Bereich der Abgrenzung Siedlung und Landschaft zu schaffen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Bei der Erarbeitung des LEK konnten die Anliegen und Bedürfnisse der Landwirtschaft durch ein landwirtschaftlich tätiges Mitglied im sogenannten Kernausschuss (Begleitorgan mit verschiedenen Interessenvertretern) eingebracht werden.

Die Landschaftsschutz zonen wurden ausdifferenziert und vier inhaltliche Förderungsschwerpunkte ausformuliert. Die Pflege des Landschaftsbildes ist Bestandteil der landwirtschaftlichen Tätigkeit. Die neuen Land-

schaftsschutzzonen weisen die Gemeindebehörden an, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern und / oder Bewirtschaftern in diesen Arealen zu suchen.

Die Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsgebiet ist im Jahre 2008 mit der regierungsrätlichen Genehmigung der Zonenvorschriften Siedlung festgelegt und unverändert¹ in den Zonenplan Landschaft übernommen worden. Der Perimeter des Zonenplanes Siedlung gilt als Begrenzung für die Festlegungen im Zonenplan Landschaft.

5.2.7 Nr.7: Bodenschutz

Hohe Schadstoffgehalte im Bereich der Schiessanlage Allschwiler Weiher.

Verdichtungsgefährdung der Böden im Gebiet "Ziegelschür" und Erosionsgefährdung im Gebiet "Marchstallrain" sowie "Chleifeld".

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Die Schiessanlage Allschwiler Weiher befindet sich ausserhalb der Zonenvorschriften Landschaft. Innerhalb der Zonenvorschriften Landschaft liegend ist die grosse Waldparzelle C-415. Nutzungsplanerisch werden hier keine Vorgaben getroffen, es handelt sich um Flächen, welche innerhalb des kantonalen Naturschutzgebietes Allschwiler Wald liegen.

Das Gebiet Ziegelschür (die Flur "Ziegelschür" der Landeskarte 1:25'000 entspricht den Munimatten gemäss Flurnamen im Zonenplan Landschaft) wird mittels der Naturschutzzone N 1 und der daran angrenzenden Landschaftsschutzzone III (Förderung der Feuchtstandorte) geschützt. Der Marchstallrain wird zum einen mittels der Landschaftsschutzzone I (Förderung Obstgärten) und zum andern mittels der Vernetzungsachse V 2 (Mülitali – Lützelbach / Munimatt) geschützt: Die Vernetzungsachse ist zwar nicht Grundeigentumsverbindlich, jedoch kann die Gemeinde mit privaten Grundeigentümern im fraglichen Gebiet bei gegenseitigem Einverständnis Vereinbarungen treffen zur ökologischen Vernetzung. Mit solchen ökologischen Vernetzungsmassnahmen können auch Erosionsschutzmassnahmen einhergehen.

Das Areal Chleifeld liegt ausserhalb des Zonenplanes Landschaft, deshalb wurde in der vorliegenden Planung nichts festgelegt. Möglicherweise bieten sich trotzdem bereits bald Möglichkeiten zur Umsetzung von Erosionsschutzmassnahmen im Rahmen der ökologischen Begleitung zum Bau des Hochwasserschutzdammes am Lützelbach, der im Chleifeld angedacht ist.

5.2.8 Nr.8: Kulturdenkmäler

Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler, Bauinventar Baselland (BIB) und das Inventar der historischen Verkehrswege sind bei der Ausarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft zu berücksichtigen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Weder das kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (<http://www.baselland.ch/allschwilhtm.276448.0.html#body-over>) noch das Bauinventar Baselland listen Objekte im Gebiet des Zonenplans Landschaft auf.

Die historischen Verkehrswege wurden im orientierenden Anhang 2 des Zonenreglementes dargestellt und beschrieben (Planausschnitt und Verweis auf Bundesinventar sowie Grundsätze über den Umgang mit historischen Substanzen). Zwei Wegbegleiter (Bildstock und Wegkreuz) werden als wegbegleitende kulturhistorische Stätten geschützt.

¹ Eine minimale Anpassung des Perimeters ergibt sich aus der Bau- und Strassenlinienplanung am Herrenweg. Dort wurde der Perimeter neu auf die Strassenlinie (anstelle der Parzellengrenze) gesetzt: So wird der schmale Streifen zwischen Strassenlinie und Parzellengrenze auch einer ordentlichen Zone zugeführt.

5.2.9 Nr.9: Archäologie

Archäologische Stätten sind gemäss Archäologiegesetz und Angaben des Kantones zu berücksichtigen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Die archäologischen Schutzzonen sind gemäss Angaben des Kantons in die Zonenvorschriften Landschaft (§ 22 Zonenreglement und Schutzzonen im Zonenplan) übertragen worden.

5.2.10 Nr.10: Wald

Das Waldareal und Waldgrenzen sind im Zonenplan Landschaft orientierend darzustellen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Das Waldareal wurde gemäss Grundbuch orientierend dargestellt. Ebenso wurden die statischen Waldgrenzen gemäss Grundbuch in die Planung als orientierende Inhalte übernommen. Die Landwirtschaftszone wurde unter Vorbehalt der dynamischen Waldgrenzen definiert.

Im Zonenplan Landschaft werden wertvolle Waldränder mit hohem Naturpotential definiert und im Zonenreglement (§ 7 Abs. 3 sowie Ziffer C3 des Anhangs 1) entsprechende Schutz- und Pflegemassnahmen erlassen. Es wird im Reglement des Weitern Bezug genommen auf die Waldentwicklungsplanung, auf das Nutz- und Schutzkonzept Allschwiler Wald, auf das Erholungskonzept Allschwiler Wald und auf das kantonale Naturschutzgebiet Allschwiler Wald inkl. der entsprechenden Verordnung. Die kommunalen Naturschutzzonen N 2, N 6, N 7 und N 9 überlagern teilweise Waldareal.

5.2.11 Nr.11: Naturgefahren

Spezialzonen und öW+A-Zonen (mit empfindlicher Nutzung) sind systematisch auf Hinweise aller Naturgefahrenprozesse in der Gefahrenhinweiskarte zu überprüfen. Bei Vorliegen der Naturgefahrenkarten sind deren Erkenntnisse mittels eigentümergebundener Vorschriften im Zonenplan umzusetzen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Neue Spezialzonen oder Zonen für öffentliche Werke und Anlagen wurden nur dort ausgeschieden, wo bereits Bauten oder Anlagen vorhanden waren. Mit der Landschaftsplanung sind keine neuen Zonen mit Bauzonencharakter ausgeschieden worden, im Gegenteil wurden solche Zonen – was ihre Fläche angeht – erheblich reduziert (vgl. Spezialzonen Nrn. 1, 4, 6 und 7). Die Gefahrenhinweiskarten sind bei der Erarbeitung der Zonenvorschriften konsultiert worden. Bei Bauabsichten bzw. Platzierung von sensiblen Nutzungen sind die Naturgefahren im Sinne von § 4 Ab. 3 des Zonenreglements Landschaft zu berücksichtigen.

5.2.12 Nr.12: Information und Mitwirkung

Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung ist die Nutzungsplanung öffentlich bekannt zu machen und Bevölkerung zur Mitwirkung einzuladen.

Umsetzung:

Gemäss Kapitel 3.2 und 9 des vorliegenden Planungsberichtes wurde die Bevölkerung in die Planungsentwicklung einbezogen: Alle Vorschläge aus dem entsprechenden Mitwirkungsverfahren wurden geprüft und sinnvolle in der Planungsentwicklung berücksichtigt.

5.2.13 Nr.13: Planungsbericht

Im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung ist ein Planungsbericht zu verfassen.

Umsetzung:

Das vorliegende Dokument ist der geforderte Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV. Der Planungsbericht wird phasengerecht nachgeführt und für die Bevölkerung einsehbar bzw. auszugsweise als Begleitbericht für die Öffentlichkeitsarbeit verwendet.

5.2.14 Nr.14: Digitale Daten

Die digitalen Daten sind im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und beim Einreichen ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren dem Amt für Raumplanung zur Prüfung vorzulegen.

Umsetzung:

Da zwischenzeitlich die Anpassung der RBV stattgefunden hat (§§ 3a bis 3d), werden die Daten vom beauftragten Raumplanungsbüro der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde Allschwil (Jermann AG) übermittelt, damit diese die digitalen Daten kontrollieren kann und anschliessend dem Amt für Raumplanung zur Verfügung stellt. Die Daten werden also nicht von der Gemeinde mit den Vorprüfungs- respektive Genehmigungsunterlagen zusammen geliefert.

5.2.15 Nr.15: übergeordnete Bestimmungen zur Raumplanung

Zu berücksichtigende übergeordnete Gesetzesgrundlagen werden aufgeführt. Insbesondere sind Aussagen des kantonalen Richtplans (im Speziellen die Objektblätter L 1.3, L 2.1, L 2.2, L 3.2 und L 4.2) zu berücksichtigen. Auch wird die Gemeinde aufgefordert den Regionalplan Landschaft zu beachten.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Die aufgelisteten übergeordneten Gesetzesgrundlagen wurden berücksichtigt. Keine Bedeutung wird mehr dem Regionalplan Landschaft beigemessen, da er mit der Inkraftsetzung des kantonalen Richtplanes ausser Kraft gesetzt wurde.

Bei der Umsetzung der wesentlichen Richtplan-Inhalte wurde wie folgt vorgegangen (vgl. Anhang 3, Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte):

Objektblatt L 1.3 "Naturgefahren":

Anforderungen: Der Schutz vor Naturgefahren erfolgt in unüberbauten Gebieten prioritär durch Anpassung der Nutzung, in weitgehend überbauten Gebieten soweit sinnvoll durch bauliche Massnahmen.

Gemeinden [...] berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren [...] Nutzungsplänen fest.

Umsetzung: vgl. Punkt 11 in Kapitel 5.2 des vorliegenden Planungsberichtes.

Objektblatt L 2.1 "Landwirtschaftsgebiet":

Anforderungen: Das Landwirtschaftsgebiet ist so zu erhalten, dass es seine vielfältigen Funktionen erfüllen kann. Es dient der langfristigen Sicherung unserer Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich.

Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung.

Umsetzung: Die Landwirtschaftszone wurde im Bereich der Spezialzonen Nrn. 1, 4, 6 und 7 sowie im Bereich der ehemaligen Grünzone "Läubern / Herrenweg" massgeblich vergrössert, während sie im Bereich der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen Nrn. 1 bis 3 kleine Reduktionen erfahren hat. Gewisse Einschränkungen in der Bewirtschaftung bringen die geschützten Natur- und Kulturwerte (Schutzzonen und Schutzobjekte) mit sich.

Objektblatt L 2.2 "Fruchtfolgeflächen":

Anforderungen: Die Gemeinden sichern die Fruchtfolgeflächen in ihren Zonenvorschriften, indem sie diese den Landwirtschaftszonen zuweisen und als orientierenden Inhalt im Zonenplan darstellen.

Umsetzung: Die Polygone der Fruchtfolgeflächen wurden vom kantonalen Geodatawarehouse importiert und bezüglich ihrer Ausdehnung unverändert im Zonenplan Landschaft orientierend abgebildet.

Objektblatt L 3.2 "Vorranggebiet Landschaft":

Anforderungen: Die Gemeinden setzen die Vorranggebiete Landschaft in ihren Zonenvorschriften um.

Umsetzung: Die Vorranggebiete Landschaft sind gestützt auf den KRIP als Landschaftsschutzzonen in die Zonenplanung eingeflossen und aus lokaler Sicht teilweise ergänzt und angepasst worden. Vorranggebiete Landschaft befinden sich zum allergrössten Teil in der Landwirtschaftszone (tw. überlagert mit Landschaftsschutzzonen, Uferschutzzonen oder Naturschutzzonen) und partiell im Wald. Im Vorranggebiet Landschaft gelegene bestehende Spezialzonen wurden wo möglich in ihrer Ausdehnung reduziert. Standorte für neue Aussiedlungen wurden keine ausgeschieden. Die gesamte neu definierte Landwirtschaftszone ist im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Landwirtschaftszonenkonforme Bauten und Anlagen sind zulässig.

Objektblatt L 4.2 "Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet":

Anforderungen: Die Gemeinden weisen im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV nach, wie die Spezialzonen [für Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet] mit folgenden Interessen abgestimmt sind:

- hinreichende Erreichbarkeit
- Erschliessung mit Langsamverkehr und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild
- Fruchtfolgeflächen
- Nutzung bestehender Infrastrukturen
- Immissionsschutz
- möglichst auf bereits belasteten Standorten

Der kantonale Richtplan weist in der Gesamtkarte die beiden Spezialzonen Nrn. 1 und 8 mit einer eigenen Signatur als Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet aus.

Umsetzung: Sämtliche Spezialzonen für Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet sind bereits heute rechtskräftig. Die Gemeinde hält also ausschliesslich an bereits bestehenden Spezialzonen fest, es werden keine zusätzlichen Spezialzonen für Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet ausgeschieden.

Zur Konzentration dieser speziellen bereits vorhandenen Nutzungen wurden massgebliche Teile der heute rechtskräftigen Spezialzonen zu Gunsten der Landwirtschaftszone reduziert (Spezialzonen Nrn. 1, 4, 6 und 7). Die verbleibenden konzentrierten Spezialzonen sind bereits heute gut erreichbar, hinreichend erschlossen, befinden sich an bezüglich Orts- und Landschaftsbild sinnvollen Lagen, tangieren keine Fruchtfolgeflächen, nutzen bestehende Infrastrukturen, wurden in §§ 10 – 15 Zonenreglement Landschaft bezüglich Immissionen beschränkt und befinden sich an bereits "belasteten" (da konzentrierten) Standorten.

5.2.16 Nr.16: Planungsinstrumente

Der Gemeinde wird ein kommunaler Richtplan als Koordinations- und Konzeptplan empfohlen.

Umsetzung:

Die Gemeinde erarbeitete anstelle eines kommunalen Richtplans ein Landschaftsentwicklungskonzept, das ähnliche Funktionen wie ein kommunaler Richtplan übernimmt und vom Einwohnerrat am 23. März 2010 verabschiedet wurde.

5.3 Inventare Bund und Kanton

Nachfolgend aufgeführte Inventare waren bei der Ausarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft von Bedeutung bzw. sind in diese eingeflossen.

5.3.1 Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Gemäss Übersichtskarte des Bundesamtes für Strassen ASTRA sind in der Gemeinde Allschwil historische Verkehrswege von regionaler und von lokaler Bedeutung vorhanden. Innerhalb des Landschaftsperimeters weist eine Wegstrecke (östlichster Abschnitt der Neuweilerstrasse) viel historische Substanz auf, einige Abschnitte zeichnen sich dadurch aus, dass sie historische Substanz aufweisen.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Einzig im Einflussbereich des Zonenplans Landschaft liegender Abschnitt eines historischen Verkehrsweges mit viel Substanz (von regionaler Bedeutung) ist der Hohlweg der Neuweilerstrasse im Bereich der Naturschutzzone N 3. Grundeigentumsverbindliche Schutzziele, sowie Schutz- und Pflegemassnahmen für diesen Hohlweg wurden mit der Naturschutzzone N 3 festgelegt (vgl. Ziffer A des Anhangs 1 vom Zonenreglement Landschaft).

Die historischen Verkehrswege wurden im orientierenden Anhang 2 des Zonenreglementes dargestellt (Planausschnitt und Verweis auf Bundesinventar). Die Gemeinde möchte dadurch den geschichtlichen Hintergrund ihrer historischen Verkehrswege dokumentieren. Gleichzeitig sollen auch die Grundsätze über den Umgang dieser Wegabschnitte, welche in der 'Technischen Vollzugshilfe' des Bundes umschrieben sind, wiedergegeben werden. Die Kommentarspalte verweist auf die entsprechende Internetseite des Bundes und auch auf die Technische Vollzugshilfe "Erhaltung historischer Verkehrswege", Bundesamt für Strassen ASTRA, 2008.

Im kantonalen Richtplan sind die historischen Verkehrswege nur in Zusammenhang mit den Wanderwegen erwähnt. Die Gemeinde sieht in ihrem Vorschlag, d. h. Aufnahmen im orientierenden Anhang des Zonenreglementes, eine angemessene Berücksichtigung der historischen Verkehrswege.

5.3.2 Ornithologisches Inventar / Reptilieninventar

Im Ornithologischen Inventar beider Basel wird das Objekt "Allschwil – Schönenbuch – Allschwilerwald – Herzogenmatt – Ziegelei Allschwil" als Wertgebiet (W6) bezeichnet.

Im Reptilieninventar beider Basel werden 2 Objekte (Nrn. 342 und 344) im Bereich der Zonenplanung Landschaft aufgeführt. Beide Objekte umfassen 4 Teilobjekte. Alle Teilobjekte werden einer Empfindlichkeit 2 (Empfindlichkeiten 1-4; 1=niedrig) zugewiesen. 7 der 8 Teilobjekte weisen eine Bedeutung als Lebensraum auf, ein Teilobjekt besitzt Bedeutung als Korridor.

Umsetzung in den Zonenvorschriften Landschaft:

Die Wertgebiete der Inventare befinden sich grösstenteils in kantonalen Naturschutzgebieten, im Waldareal oder werden durch eine kommunale (Landschafts-)Schutzzone überlagert.

6. Kommunale Grundlagen

Folgende kommunalen Grundlagen wurden für die Planung beigezogen und als orientierender Anhang 2 ans Zonenreglement Landschaft (Ziffern 2.1 bis 2.4 des Anhangs 2 zum Zonenreglement) angefügt:

- Landschaftsentwicklungskonzept LEK
- Naturinventar

- Waldentwicklungsplan WEP
- Erholungskonzept Allschwiler Wald

Da die Dokumente im Anhang 2 zum Zonenreglement beschrieben sind, wird hier nicht weiter darauf eingegangen.

7. Planungsergebnisse

Nachfolgend werden die wesentlichen Schwerpunkte der Zonenvorschriften Landschaft zusammengefasst. Dieses Kapitel ist so aufgebaut, dass die Inhalte im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden können (z. B. Begleitbericht / Power Point etc.). Es werden folgende Themenbereiche aufgeführt:

- 7.1 Allgemeines zu den Zonenvorschriften Landschaft:
 - 7.1.1 Ausgangslage
 - 7.1.2 Planungsgrundlagen
 - 7.1.3 Planungsziele
- 7.2 Zonenplan Landschaft:
 - 7.2.1 Grundnutzungszonen
 - 7.2.2 Überlagernde Schutzzonen und Schutzobjekte
 - 7.2.3 Orientierende Planinhalte
- 7.3 Zonenreglement Landschaft:
 - 7.3.1 Aufbau
 - 7.3.2 Erläuterungen Grundnutzungszonen (§ 3 - § 15 + tw. § 19 Zonenreglement Landschaft)
 - 7.3.3 Erläuterungen Schutzzonen und Schutzobjekte (§ 16 -§ 21 Zonenreglement Landschaft)
- 7.4 Fazit Revision Landschaftsplanung – wesentliche Neuerungen
 - 7.4.1 Zonenreglement Landschaft
 - 7.4.2 Zonenplan Landschaft

7.1 Allgemeines zu den Zonenvorschriften Landschaft

7.1.1 Ausgangslage

Die Zonenvorschriften Landschaft sind aufgrund neuer gesetzlicher Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen. Inventare, Wegleitungen und Empfehlungen bilden weitere Grundlagen, die bei der Revision zu beachten und zu berücksichtigen sind. Im Weiteren stellt der neue kantonale Richtplan ein wichtiges übergeordnetes Planungsinstrument dar, welches die Gemeinde zu konsultieren hat. Es sollen neue Erkenntnisse im Vollzug und insbesondere betreffend Naturwerte in die Planung einfließen.

7.1.2 Planungsgrundlagen

Es wird unterschieden zwischen Planungsgrundlagen von Bund / Kanton und solchen, die aus kommunaler Sicht von Bedeutung sind.

Grundlagen Bund / Kanton

Für die Revisionsarbeiten sind insbesondere der kantonale Richtplan, das Gewässernetz, die Fruchtfolgeflächen, Historische Verkehrswege und weitere Inventare berücksichtigt worden. Wie in Kapitel 5.2 dargestellt, rief die Gemeinde beim Kanton zudem die Randbedingungen der Planung ab, die wie erwähnt in die Planung eingeflossen sind.

Grundlagen Gemeinde

Rechtskräftige Zonenvorschriften Siedlung und Landschaft, kommunales Naturinventar und vor allem das Landschaftsentwicklungskonzept LEK, welches am 23. März 2010 vom Einwohnerrat verabschiedet wurde, sind Grundlagen, die für die Bearbeitung der Zonenvorschriften wichtige Basisdokumente darstellen.

7.1.3 Planungsziele

Die Hauptziele der Planung sind im Landschaftsentwicklungskonzept ausgearbeitet worden und werden hier wiedergegeben (vgl. LEK S. 3 und 4 sowie Kapitel 4 des Planungsberichtes).

Übergeordnete Zielsetzung:

Dem Bericht des Gemeinderates "Strategische Entwicklungs- und Massnahmenplanung 2000 – 2006" ist folgendes Ziel entnommen:

- Allschwil pflegt und unterhält ein attraktives Naherholungs- und Waldgebiet, welches die Ansprüche an eine intakte Natur mit den Forderungen nach einer mass- und sinnvollen Nutzung vereinigt.

Boden- und Spezialnutzungen – Themenbereich Landwirtschaft:

- Wertvolle landwirtschaftlich nutzbare Flächen erhalten.
- Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Beachtung der Standortfaktoren sowie der traditionellen Bewirtschaftungsformen fördern bzw. unterstützen.
- Landwirte gestalten die Landschaft positiv mit. Natur- und Landschaftswerte werden in die Bewirtschaftung miteinbezogen.
- Akzeptanz und Wertschätzung der landwirtschaftlichen Leistungen in der Bevölkerung erhöhen.

Boden- und Spezialnutzungen – Themenbereich Spezialnutzung / öffentliche Nutzung:

- Spezielle Nutzungen, die eine Ansiedlung ausserhalb des Siedlungsgebietes rechtfertigen, mit entsprechenden Rahmenbedingungen zulassen.
- Areale zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben mit entsprechenden Zweckbestimmungen und Ausstattungen definieren bzw. festlegen.

Natur- und Landschaftswerte

- Gebiete mit ökologisch wertvollen Arten und Biotopen sichern sowie Ziele und Schutz- bzw. Pflegemassnahmen festlegen.
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial für Natur und Landschaft langfristig sichern. Das heisst, Defizitgebiete ökologisch aufwerten sowie typische Landschaftselemente erhalten und fördern.
- Erhalten und fördern natürlicher Bachläufe durch Schaffung strukturreicher Ufergehölze mit vielfältiger Krautvegetation und Verbesserung der Ökomorphologie.
- Wertvolle Naturobjekte als Einzelobjekte ausweisen und schützen, z. B alte Bäume, Hecken, Kopfweiden, Wegkreuze u. a.
- Verständnis in der Bevölkerung für die Natur und die Landschaft durch Informationen und Veranstaltungen fördern.

Ökologische Vernetzung

- Vorkommen seltener Arten durch die Vernetzung ihrer Lebensräume erhalten.
- Diese Lebensräume untereinander und grenzüberschreitend vernetzen, bestehende Achsen optimieren, noch fehlende ergänzen:
 - a) Feuchtbiopte: Trittsteine aus Weihern, Tümpeln, Kleinstrukturen
 - b) Übrige Biotope: Trittsteine aus Hecken, Säumen, Kleinstrukturen
- Nationaler Wildtierkorridor nach Frankreich offen halten und mit Vernetzungsstrukturen ausstatten.

Wald – Waldentwicklungsplan WEP

- Erhalten von naturnahen, artenreichen Wäldern für nächste Generationen (allgemeine Zielsetzung WEP).
- Bewahren von Naturräumen für Erholungssuchende in einer urbanen Umgebung (allgemeine Zielsetzung WEP).

Wald – Schutz- und Nutzkonzept Allschwiler Wald

- Erreichen der differenzierten Schutzziele zur Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der Biodiversität im Allschwiler Wald.
- Erhalten und fördern der Eiche im Allschwiler Wald als prioritäre Massnahme.

Wald – Erholungskonzept Allschwiler Wald

- Vermeidung / Verminderung von Konflikten verschiedener Nutzergruppen.
- Fördern wenig gestörter Waldteile auch in stark begangenen Waldgebieten.
- Aktive Besucherlenkung.
- Strategien umsetzen und weiterverfolgen.

Erholung

- Erhaltung und qualitative Aufwertung des bestehenden Erholungsangebotes.
- Besucherlenkung durch geeignete Massnahmen konkretisieren bzw. ergänzen > sensible Gebiete meiden.
- Naherholungswegnetz durch attraktive Verbindungen, ansprechende Plätze und Orte (Sitzgelegenheiten, Picknickplätze, Parkplätze, Aussichtspunkte etc.) ergänzen.

Es ist bei der Durchsicht obiger Zieldefinitionen aus dem Landschaftsentwicklungskonzept zu beachten, dass nicht jede Zielsetzung des LEK einen Niederschlag in den Zonenvorschriften Landschaft finden kann. Gewisse Zielsetzungen bedürfen anderer Mittel und Instrumente als die Zonenplanung.

7.2 Zonenplan Landschaft

Der neue Zonenplan Landschaft gilt für jene Flächen der Gemeinde Allschwil, welche ausserhalb des Perimeters vom Zonenplan Siedlung liegen. Der Zonenplan Landschaft wird flächendeckend von Grundnutzungszonen (inkl. Uferschutzzone-Grundzone), Wald- und Strassenareal bedeckt. Überlagernde Zonen und Schutzobjekte wurden gemäss §§ 19 und 29 RBG ausgeschieden; zudem wurden diverse orientierende Planinhalte im Zonenplan Landschaft abgebildet, welche nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat respektive der Genehmigung durch den Regierungsrat unterliegen.

Für den Nachvollzug der Veränderungen gegenüber der alten Planung sind neue Objekte (insbesondere Naturschutzonen, Hecken – Feldgehölze, Feldbäume, Kleinbiotope, wegbegleitende kulturhistorische Stätten und ausserhalb von Naturschutzgebieten liegende Weiher) mit dem Verweis NEU im Zonenplan Landschaft bezeichnet worden. Vor der Genehmigung durch den Regierungsrat wird dieser Hinweis gelöscht.

Im Folgenden wird auf die Grundnutzungszonen, auf (überlagernde) Schutzonen und Schutzobjekte sowie teilweise auf orientierende Planinhalte eingegangen.

7.2.1 Grundnutzungszonen

Landwirtschaftszonen und Waldareal

Das Waldareal wurde gänzlich vom Grundbuch übernommen und in den Zonenplan integriert. Wo keine andere Grundnutzungszonen (Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, Spezialzonen, Uferschutzonen-Grundzonen) oder Strassenareale definiert wurden, schied man gestützt auf das Landschaftsentwicklungskonzept in Beachtung der Bodenqualität und der Fruchtfolgeflächen Landwirtschaftszone aus. Durch eine massgebliche Reduktion der Spezialzonenflächen Nrn. 1 (Familiengärten Tiefengraben in den Fluren "Tiefengraben" und "Unter der Schönenbuchstross"), 4 (Reitsport Flachenacher in der Flur "Flachenacker"), 6 (Familiengärten "Langi Ägerten") und 7 (Naturerlebnis / Naturerleben in der Flur "Herzogenmatten") konnte die Landwirtschaftszone vergrössert werden. Diese Vergrösserung dient der langfristigen Sicherstellung von landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen. Deutlich vergrössert wurde die Landwirtschaftszone auch im Gebiet Läubern – Herrenweg, weil die bisherige Grünzone östlich der Oberwilerstrasse aufgehoben wurde;

was freilich an der tatsächlich genutzten landwirtschaftlichen Fläche wenig ändert, aber eine langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung darstellt.

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Neben der Landwirtschaftszone und dem Waldareal sind die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A-Zonen) grösstenteils aus der Planung von 1981 (inkl. darauf beruhender Mutationen) übernommen worden. Die Zweckbestimmungen sind in Beachtung der Nutzung überprüft und angepasst worden. Neue öW+A-Zonen wurden folgende definiert:

- Abwasserpumpanlage (öW+A-Zone Nr. 1), in der Flur Eselchehr
- Gaszollmessanlage / Druckreduktionsanlage (öW+A-Zone Nr. 2), in der Flur Frischmannshag
- Parkierung Kirschner (öW+A-Zone Nr. 3), in der Flur Neumatten
- Scheibenstand (öW+A-Zone Nr. 5), in der Flur Chleihag
- Wasserversorgung (öW+A-Zone Nr. 8), in der Flur Langi Ägerten – Struetallme
- Parkierung / öffentliche WC-Anlage (öW+A-Zone Nr. 9), in der Flur Langi Ägerten

Die Ausscheidung der genannten neuen öW+A-Zonen basiert ausschliesslich auf der Einzonung bereits bestehender Infrastruktur. Insbesondere die Wasserversorgung, die öW+A-Zone 8 spielt für die Gemeinde und deren Versorgung eine wichtige Rolle. Eine übergeordnete Bedeutung haben auch die Infrastrukturen der öW+A Zonen 1 und 2 (Abwasserpumpanlage und Gaszollmessanlage) zur Erfüllung wesentlicher öffentlicher Aufgaben. Aus planungsstrategischer und aus raumplanerischer Sicht sind die im Zonenplan als öffentliche Werke und Anlagen definierten Zonenflächen 1 - 9 zwingend zu erhalten respektive neu auszuscheiden. Die entsprechenden Verkehrserschliessungen werden über bestehende öffentliche Strassen, welche im Eigentum der Gemeinde sind, sichergestellt.

Spezialzonen

Die Spezialzonen wurden aus der Planung von 1981 übernommen, an verschiedenen Orten in ihrer Ausdehnung reduziert (Spezialzonen Nrn. 1, 4, 6 und 7), die Spezialnutzungen in diesem Sinne konzentriert und überschüssige Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt. Zusätzlich wurden die Zonenvorschriften für die Spezialzonen konkretisiert und in §§ 9 bis 15 des Zonenreglementes Landschaft auf die heutige Situation bzw. auf den heutigen Stand angepasst.

Uferschutzzonen-Grundzonen

Entlang des Lörzbaches und des Lützelbaches sowie an 3 Stellen des Mülibaches (bei den öW+A Zonen Nrn. 5 und 6) wurden Uferschutzzonen als Grundzonen in einem Abstand von normalerweise 6 m ab der Uferlinie definiert. Keine Uferschutzzonen als Grundzonen wurden bei eingedolten Bachabschnitten, bei Bachläufen im Waldareal oder in Gebieten mit überlagerten Naturschutzzonen ausgeschieden. Ebenso wurde auf die bisher rechtskräftige Uferschutzzone entlang der ausgedehnten Hecke im Gebiet der Fluren Pfiffensack – Lörzbachmühle mangels eines entsprechenden Gewässers verzichtet.

7.2.2 Überlagernde Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Grundnutzungszonen können durch Schutzzonen überlagert werden, die bei der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu berücksichtigen sind. Dabei kann es sich um

- Naturschutzzonen,
- Landschaftsschutzzonen I – IV
 - Landschaftsschutzzone I (Förderung Obstgärten)
 - Landschaftsschutzzone II (Förderung extensiv genutzter Landschaftselemente)
 - Landschaftsschutzzone III (Förderung Feuchtstandorte)
 - Landschaftsschutzzone IV (Förderung magerer Wiesen),
- Uferschutzzonen,

- Aussichtsschutzzonen sowie
- archäologische Schutzzonen (Verdachtsflächen)

handeln.

Ebenso werden folgende Schutzobjekte im Zonenplan Landschaft mittels Symbolen dargestellt und grundeigentumsverbindlich geschützt:

- Wertvolle Waldränder mit hohem Naturpotential,
- Hecken und Feldgehölze,
- Feldbäume,
- Kleinbiotope,
- Wegbegleitende kulturhistorische Stätten und
- Weiher.

Der Zonenplan bezeichnet die Ausdehnung und Lage der Schutzzonen und Schutzobjekte. Im Folgenden wird auf wichtige überlagernde verbindliche Planelemente eingegangen.

Naturschutzzonen

Naturschutzzonen wurden im Sinne des Landschaftsentwicklungskonzeptes übernommen und in den Zonenplan Landschaft integriert. Verzichtet wurde auf die Übernahme folgender Naturwertgebiete des LEK:

- Naturwertgebiet Nr. 6 in der Flur Neumatten: Feuchtgebiet und
- Naturwertgebiet Nr. 11 in der Flur Tiefenbrunn: Feuchtgebiet.

Beide Naturwertgebiete wurden bereits im LEK dahingehend umschrieben, dass privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Bewirtschafter zu treffen sind – dass also keine öffentlich-rechtliche Beschränkung vorgenommen werden soll. Im Zonenplan Landschaft wurden die beiden Flächen mit einer orientierenden Schraffur "Naturwertgebiete gemäss Landschaftsentwicklungskonzept LEK" belegt. Des weitern wurden die Naturwertgebiete ausserhalb der Zonenplanung Landschaft nicht weiter berücksichtigt (Naturwertgebiete Nrn. 12 und 13) und beim Naturwertgebiet Nr. 8 in der Flur Mülitäli (Feuchtgebiet, Weiher) stellte sich auf den zweiten Blick heraus, dass es sich um ein kantonales Naturschutzgebiet ("Weiheranlage Mühlerain", geschützt per Regierungsratsbeschluss Nr. 1351 vom 17.05.1977) handelt, ein zusätzlicher kommunaler Naturschutz also obsolet ist.

Landschaftsschutzzonen

In der Gemeinde Allschwil stützen sich die Ausdehnung und Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen auf das kommunale Landschaftsentwicklungskonzept das sich seinerseits an den Festlegungen des kantonalen Richtplanes orientiert. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurde die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone in der Flur "Sechzehnjucharten" noch näher an die kantonale Richtplanung respektive an das im kantonalen Richtplan definierte "Vorranggebiet Landschaft" angepasst. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebszentren sind bei der Festlegung der Landschaftsschutzzone möglichst nicht oder nur am Rande tangiert worden.

Uferschutzzonen (überlagernd)

Die überlagernden Uferschutzzonen definieren im Areal ausserhalb der "Uferschutzzone als Grundzone" eine Fläche eingeschränkten landwirtschaftlichen Wirtschaftens. Überlagernde Uferschutzzonen bedecken ausschliesslich Landwirtschaftszonen als Grundzonen. Die bisherige sehr grosszügige Dimensionierung wurde von den bestehenden rechtskräftigen Zonenvorschriften Landschaft in etwa übernommen. Im Normalfall gilt die überlagernde Schutzzone in einem Band ausserhalb der Grundzone, das durch einen 25 m-Abstand ab dem Gewässerrand der Gerinnesohle (gemessen bei mittlerem Wasserstand) begrenzt wird.

Gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung wurde auf die überlagernde Uferschutzzone nördlich des Moosweges verzichtet, wie dies bereits im Landschaftsentwicklungskonzept angedacht wurde: Hier fand also eine Redimensionierung statt.

Weder Grundnutzungs- noch überlagernde Uferschutzzonen wurden im Wald definiert. Befindet sich jedoch ein Fliessgewässer im Wald in Waldrandnähe, so wurden entlang des Waldrandes im Offenland überlagernde Schutzzonen definiert (vgl. die Fluren "Herzogenmatten" und "Munimatten – Mooshag").

Aussichtsschutzzonen

Die Aussichtsschutzzonen, welche eine interessante Sichtwirkung auf wertvolle Allschwiler Landschaften haben, bei denen also die Aussicht durch die Gemeinde beeinflusst werden soll, wurden vom LEK übernommen und in den Zonenplan Landschaft integriert. Nur orientierend wurden die Aussichtsschutzzonen südlich der Flur "Unterer Geiser" und ins "Chleifeld" in den Zonenplan übernommen, dort richtet sich die Aussicht nach Schönenbuch und Neuwiller respektive in den Perimeter der Zonenplanung Siedlung. Diese Räume sind durch die Landschaftsplanung Allschwil nicht beeinflussbar.

Schutzobjekte

Hecken und Feldgehölze, Kleinbiotope und wegbegleitende kulturhistorische Stätten sowie wertvolle Waldränder mit hohem Naturpotential wurden vom LEK übernommen und in den Zonenplan Landschaft integriert. Markante Feldbäume wurden vom LEK übernommen, nochmals bewertet und entsprechend in den Zonenplan Landschaft integriert.

7.2.3 Orientierende Planinhalte

Der orientierende Planinhalt bezeichnet verschiedene Bestandteile, die aus übergeordneten Verfahren in Rechtskraft erwachsen sind (z. B. kantonal geschützte Naturobjekte, statische Waldgrenzen) oder sich auf übergeordnete gesetzliche Bestimmungen beziehen und die nicht auf der Ebene der kommunalen Nutzungsplanung definiert werden (z. B. Waldareal, Fruchtfolgeflächen etc.). Orientierende Planinhalte unterstehen nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat und der Genehmigung durch den Regierungsrat.

7.3 Zonenreglement Landschaft

Das Zonenreglement Landschaft soll grundsätzlich selbstredend sein und deshalb keine langen Ausführungen im Planungsbericht benötigen. Erreicht wird dies unter anderem mittels der Kommentarspalte im Reglement, die nicht grundeigentumsverbindliche Erläuterungen und Verweise beinhaltet. Aus diesem Grund wird im Folgenden nicht auf jeden Reglementsparagraph eingegangen. Was hier kurz geschildert wird, sind einerseits der Aufbau des Reglements und andererseits werden Besonderheiten der Planung hervorgehoben.

7.3.1 Aufbau

Das Zonenreglement besteht aus drei Teilen.

Im ersten Teil werden in den **§§ 1 bis 27** die allgemein verbindlichen und das Grundeigentum direkt beeinflussenden Reglementsbestimmungen aufgeführt.

Im **Anhang 1** werden grundeigentumsverbindliche Schutzziele, Schutz- und Pflegemassnahmen für die einzelnen Naturschutzzonen und Einzelobjekte sowie für Vegetationstypen (auf welche andernorts im Reglement verwiesen wird) definiert.

Der **Anhang 2** beschreibt orientierende Planinhalte sowie weitere Grundlagen und Hintergründe, die für die Ausarbeitung und den Vollzug der Zonenvorschriften von Bedeutung sind. Eine durchs ganze Reglement durchgehende Kommentarspalte gibt Hinweise auf übergeordnete Gesetzesbestimmungen bzw. weitere Erklärungen und Zusatzinformationen zum Nachvollzug der Planungsmassnahmen. Anhang 2 und Kommentarspalte dienen der besseren Lesbarkeit der Reglements Inhalte und stärken das Verständnis für die Planungsmassnahmen. Diese unterliegen jedoch nicht der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat.

Nachfolgend werden besondere Reglements Inhalte erläutert und näher beschrieben.

7.3.2 Erläuterungen Grundnutzungszonen (§ 3 – § 15 + tw. § 19 Zonenreglement Landschaft)

Landwirtschaftszone

Es gelten insbesondere die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebungen. Überlagernde Schutzzonen sind zu beachten.

Die "Bauten in der Landwirtschaftszone" werden in einem eigenen § abgehandelt (§ 6). Es werden dabei insbesondere Grundsätze wiedergegeben, die auf das übergeordnete Recht abgestimmt sind (vgl. dazu auch § 16 ff. und 24 ff. des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes). Insbesondere weil zur Zeit keine Aussiedlungsabsichten in der Gemeinde bekannt sind und weil einige neue Scheunenprojekte bereits verwirklicht wurden, werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung keine Aussiedlungsstandorte bezeichnet. Man beschränkt sich hier auf die Definition von dereinst bei einer allfälligen Aussiedlung zu beachtenden Grundsätzen.

Waldareal

Es gelten die Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebungen sowie die vom Regierungsrat genehmigte Waldentwicklungsplanung.

Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wurde so ausformuliert, dass die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ökologischen Belangen gerecht wird. Es sind einheimische standortgerechte Arten anzupflanzen und wasserdurchlässige Materialien respektive Beläge für Bodenbefestigungen zu verwenden.

Spezialzonen

Die Bestimmungen sind im Falle der Spezialzonen Nrn. 1 sowie 3 bis 7 mehrheitlich neu entwickelt worden, da die bisher rechtskräftigen Zonenvorschriften nur sehr oberflächliche Aussagen zur Nutzung machten. Die Spezialzone Nr. 2 (Blindenführhunde) verfügte aufgrund ihres späteren Erlasses (Mutation aus dem Jahr 1995) über detailliertere Bestimmungen, welche aus dieser 1995er-Planung übernommen wurden. Die Spezialzone Nr. 8 (Wochenendhäuser) wurde aus Grundlagen wie den Statuten und dem Pachtregulativ der Familiengarten-Genossenschaft Paradies abgeleitet.

Insgesamt wurde bei der Ausformulierung der Spezialzonen ein grösserer Detaillierungsgrad festgeschrieben. Die Spezialnutzungen sollen an konzentrierten Standorten ermöglicht werden, jedoch wurde die Nutzung präziser umschrieben, denn es ist nicht die Absicht der Gemeinde, an den verhältnismässig vielen Spezialnutzungszonenstandorten zu offene (unkontrollierte) Entwicklungen zu ermöglichen.

Für die Spezialzonen Nrn. 3 und 4 (Reitsport) wendete man sich von der bisherigen Bebauungsziffer ab, da diese Dichtezahl im Offenland ohne benachbarte vergleichbare Nutzung keine Bedeutung hat (die Parzellen- und die Zonenfläche als Bezugsrahmen der Dichtedefinition wird im Offenland nicht wahrgenommen). Neu wurde für beide Spezialzonen ein Maximalmass der bebaubaren Fläche von 1'500 m² festgelegt. Dieses Maximalmass wird in der Spezialzone Nr. 3 bereits weitestgehend durch bestehende Bauten konsumiert. In der Spezialzone Nr. 4 kann auf diese Weise die bisher theoretisch mögliche bauliche Nutzung weitgehend erhalten werden, die Flächenreduktion der Spezialzone Nr. 4 (alt: 14'364 m², neu: 8'545 m²) kommt also (die Spezialzone Nr. 4 als Ganzes betrachtend) nicht einer materiellen Enteignung gleich. Die aktuell ohne Bauwilligung errichtete Bogen-Zelt-Halle kann weder der bisherigen noch der neuen Nutzungsplanung entsprechen: Für diese Halle wurde eine Abbruchverfügung erlassen, der bis im Juni 2013 nachgekommen werden muss.

Uferschutzzonen als Grundnutzung

Die Uferschutzzonen als Grundnutzung beschreiben den engeren Schutzbereich entlang der Fliessgewässer. Die Definitionen in § 19 Abs. 1 und 2 gewährleisten einen höchstmöglichen Schutz für die Gewässer.

Bis zum Vorliegen der kantonalen Randbedingungen aufgrund der geänderten eidg. Gewässerschutzgesetzgebung vom Juni 2011 werden die Schutzziele und Schutzvorschriften auf einen Erhalt der Uferbestockung und extensive Bewirtschaftung der Uferbereiche ausgerichtet. Bereits heute regeln verschiedene eidgenössische Gesetze wie ChemRRV, DZV (Pufferstreifen, Anwendung von Hilfsstoffen etc.) den Umgang mit den Uferbereichen, die auch den Bewirtschaftern hinlänglich bekannt sind oder sein sollten.

Sobald die kantonalen Vorgaben vorhanden sind, müssen die Gemeinden ihre Planungen zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend anpassen (z. B. Mutation zu den Zonenvorschriften Landschaft).

7.3.3 Erläuterungen Schutzzonen und Schutzobjekte (§ 16 – § 21 Zonenreglement Landschaft)

Verschiedene übergeordnete Gesetzesbestimmungen fordern die Gemeinden auf, ihre wertvollen Natur- und Kulturobjekte langfristig zu erhalten. Insbesondere können hier folgende Bestimmungen (Auszüge) aus dem kantonalen Gesetz über die Natur- und Landschaft (NLG) genannt werden, welche den kommunalen Schutzmassnahmen zu Grunde liegen:

Ökologie

§ 9 NLG 'Vernetzung und ökologischer Ausgleich':

Abs. 1 Kanton und Einwohnergemeinden fördern die Vernetzung isolierter Lebensräume mitsamt ihrer Tier- und Pflanzenarten.

Abs. 2 Kanton und Einwohnergemeinden sorgen für ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Fliessgewässern, Uferbestockungen, Ackerrandstreifen oder mit anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation [...].

Schutz bedeutsamer Naturobjekte:

§ 10 NLG Sicherstellung von Landschaften und Naturobjekte

Abs. 1 Schutz und Unterhalt von schützenswerten Landschaften und Naturobjekten können erreicht werden durch:

- a. Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen,
- b. Aufnahme ins Inventar der geschützten Naturobjekte
- c. Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen oder den Bewirtschaftern und Bewirtschafterinnen,
- d. Erwerb.

§ 11 NLG Raumplanerische Massnahmen

Abs. 1 Kanton und Einwohnergemeinden erheben die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben. Sie stützen sich dabei auf Fachgutachten.

§ 13 NLG Generelle Verbote

Abs. 1 Es ist verboten, geschützte Naturobjekte in ihrem Bestand zu gefährden, ihren Wert oder ihre Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen.

Abs. 3 Es ist untersagt, Hecken, Feldgehölze und Ufervegetation zu beseitigen oder zum Absterben zu bringen. [...].

§ 17 NLG Abgeltung von Schutzmassnahmen

Abs. 1 Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen oder Bewirtschafter und Bewirtschafterinnen geschützter Naturobjekte haben Anspruch auf Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisheriger extensive Bewirtschaftung beibehalten, die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.

Sicherstellung von Naturwerten / Beiträge, Abgeltung

Das Zonenreglement Landschaft sieht im Grundsatz (§ 16) zwei verschiedene Möglichkeiten zum Schutz der Natur- und Kulturwerte vor:

Unterschutzstellungen

Einerseits sollen besonders wertvolle Natur- und Landschaftselemente via die öffentlich-rechtlichen Zonenvorschriften direkt unter Schutz gestellt werden im Sinne von § 16 Abs. 1 des Zonenreglementes Landschaft. Zu diesem Zweck werden im Sinne des ersten Satzes von § 16 Abs. 2 "Der Gemeinderat sorgt wo nötig und relevant über Vereinbarungen mit Grundeigentümern / Bewirtschaftern dafür, dass die im Zonenplan Landschaft ausgewiesenen Naturschutzzonen und Schutzobjekte richtig unterhalten oder angepasst bewirtschaftet werden." durch die Gemeinde verbindliche Vereinbarungen mit Grundeigentümerschaften und / oder Bewirtschaftenden abgeschlossen. Vereinbarungsinhalte sind in der entsprechenden Kommentarspalte genannt. Diese Vereinbarungen beziehen sich auf im Zonenplan eingetragene

- Naturschutzzonen N 1 bis N 9,
- Wertvolle Waldränder mit hohem Naturpotential,
- Hecken und Feldgehölze,
- Feldbäume F 1 bis F 19,
- Kleinbiotope K 1 bis K 2,
- Wegbegleitende kulturhistorische Stätten W 1 bis W 2 und
- Weiher.

Freiwillige Vereinbarungen:

Andererseits will die Gemeinde als massgebende wichtige Neuerung mit Grundeigentümerschaften und Bewirtschaftenden auf weitem Flächen (also nebst den öffentlich-rechtlichen Unterschutzstellungen aufgeführten) freiwillige Vereinbarungen im Sinne von § 16 Abs. 2 treffen. Selbstverständlich können solche freiwilligen Vereinbarungen nur getroffen werden, wenn die Gemeinde und der Grundeigentümer oder allenfalls Bewirtschafter eine solche Vereinbarung auch wollen. Mittels solcher privatrechtlicher Vereinbarungen hat die Gemeinde ein effizientes und wirkungsvolles Natur- und Landschaftsschutzinstrument zur Hand, das sich nebst der Freiwilligkeit – und der so erhofften höheren Akzeptanz und Bereitschaft seitens Grundeigentümerschaften und Bewirtschaftenden – vor allem auch durch die nötige Flexibilität im Sinne eines dynamischen Naturschutzbegriffes auszeichnet. Diese freiwilligen Vereinbarungen sollen insbesondere in

- Landschaftsschutzzonen I – IV, in
- Vernetzungsachsen gemäss Landschaftsentwicklungskonzept LEK und im Bereich von
- Naturwertgebieten gemäss Landschaftsentwicklungskonzept LEK sowie in
- weiteren Wertgebieten im übrigen Planungsgebiet (ohne entsprechende Verortung im Zonenplan Landschaft) getroffen werden.

Die in den Vereinbarungen zu regelnden Schutz- und Pflegemassnahmen und zu treffende Zieldefinitionen sind vom jeweiligen Landschaftstyp und Schutzgut abhängig.

Beiträge und Abgeltungen für Naturschutz-Leistungen

Die Gemeinde fördert den Vollzug der Zonenvorschriften Landschaft mit zweckgebundenen Mitteln. Sie stellt die dazu erforderlichen Mittel im Rahmen des jährlichen Budgets zur Verfügung. Ein in Ausarbeitung stehender kommunaler Erlass (Richtlinie oder Verordnung) soll die Verwendung der kommunalen Mittel regeln (Verwendung insbesondere für erschwerte Bewirtschaftung, Nutzungseinschränkungen, für besondere Leistungen etc.). Das Regulativ von Beiträgen und Abgeltungen wird in § 24 des Zonenreglements Landschaft festgelegt.

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaftsschutzzonen bezeichnen Gebiete, die der Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes sowie der Förderung der Naturwerte. Der Hauptzweck bleibt jedoch die landwirtschaftliche Nutzung. Die Wir-

kung der Landschaftsschutzzonen für Grundeigentümer und Bewirtschafter ist in erster Linie eine indirekte: Die Landschaftsschutzzonen bezeichnen Gebiete, in welchen die Gemeinde mit Grundeigentümern und / oder Bewirtschaftern freiwillige privatrechtliche Vereinbarungen zum Schutz, Erhalt und zur Pflege von Landschafts- und Naturwerten anstrebt. Die Differenzierung in vier verschiedene Landschaftsschutzzonen wurde so vorgenommen, um unterschiedliche Zieldefinitionen für besondere Flächen vorzunehmen:

- In der Landschaftsschutzzone I sollen Obstgärten gefördert werden.
- In der Landschaftsschutzzone II sollen extensiv genutzte Landschaftselemente gefördert werden.
- In der Landschaftsschutzzone III sollen Feuchtstandorte gefördert werden.
- In der Landschaftsschutzzone IV sollen magere Wiesen gefördert werden.

Diese vier Zieldefinitionen finden ihren Niederschlag in entsprechend formulierten freiwilligen Vereinbarungen: Sie geben der Gemeinde also vor, in welche Richtung sie verhandeln soll, wenn sie freiwillige Vereinbarungen mit privaten trifft.

Uferschutzzone (überlagernd)

Diese Reglementsbestimmung ist aufgrund der neuen Zonenplandarstellung, den Vorgaben des Kantons und des Bundes (Anwendung der Schlüsselkurve BAFU) entsprechend definiert worden. Da die Grundzone für Uferschutzbelange im Sinne einer Interessenabwägung mit landwirtschaftlichen Bedürfnissen nicht auf die gesamte Fläche des bisherigen 25 m-Uferschutzzonen-Bandes beidseitig von Gewässern ausgedehnt werden konnte, im engeren (6 m-) Nahbereich entlang des Gewässers jedoch sinnvoll ist, wurde mit der überlagernden Uferschutzzone in grösserer Distanz zum Gewässer ein sinnvoller Gradient von Uferschutz zur landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen. Durch diese zwei Intensitätsstufen des Uferschutzes konnte also an der bisherigen grosszügigen Ausdehnung der Uferschutzzonen festgehalten und im Nahbereich des Gewässers eine verbindlichere Schutzdefinition eingeführt werden. Für die überlagernde Uferschutzzone gelten die Absätze 1 bis 3 des § 19 im Zonenreglement Landschaft.

7.4 Fazit Revision Landschaftsplanung – wesentliche Neuerungen

Folgende zentrale Revisionsinhalte werden mittels der neuen Landschaftsplanung erreicht:

- Das Allschwiler **Landschaftsentwicklungskonzept** wird umgesetzt.
- Die **Spezialnutzungen** im Landschaftsraum Allschwil werden räumlich konzentriert und definitiv konkretisiert.
- Die **Landwirtschaftszone** wird **vergrössert** als Konsequenz der Konzentration von Spezialzonen.
- Wertvollste **Naturobjekte** werden **geschützt**.
- Mittels **freiwilliger Vereinbarungen** mit Grundeigentümerschaften und Bewirtschaftenden wird der Schutz weiterer Naturobjekte (nebst den besonders wertvollen) angestrebt.
- Die **Landschaftsplanung** wird veränderten übergeordneter gesetzlicher Rahmenbedingungen und dem kantonalen Richtplan angepasst und **aktualisiert**.

Diese Schlagworte werden im Folgenden kurz ausgeführt.

7.4.1 Zonenreglement Landschaft

Fokussierung auf Vertragsnaturschutz

Das neue Zonenreglement Landschaft ist grundsätzlich zurückhaltend mit dem Erlass einschränkender Nutzungsvorschriften insbesondere im Landwirtschaftsgebiet. Die Ziele der Gemeinde im Sinne der Förderung von Natur- und Landschaftswerten sollen neu grossmehrheitlich durch freiwillige Vereinbarungen mit Grundeigentümern / Bewirtschaftenden sichergestellt werden. So entschädigt die Gemeinde Leistungen, die für den Natur- und Landschaftsschutz erbracht werden und gleichzeitig kann die Gemeinde konkret im Rahmen der Vereinbarungsverhandlung ihre Interessen (z. B. Erreichung von Schutzziele durch besondere Bewirtschaf-

tungs- und Pflegemassnahmen für den spezifischen Standort) einbringen. Auch die besonderen standortspezifischen Bedürfnisse und Absichten des Bewirtschaftenden fliessen in die Vereinbarung ein. Eine solche Vorgehensweise basiert auf gegenseitigem Geben und Nehmen und erscheint insgesamt erfolgsversprechender als die einseitige Definition von Schutzvorschriften durch die Gemeinde.

Insbesondere wirkt der Vertragsnaturschutz im Bereich der vier verschiedenen Landschaftsschutzzonen. Die vier Landschaftsschutzzonen differenzieren örtlich abgestimmte landschaftliche Förderziele, die mit den Vereinbarungen angestrebt werden sollen.

Differenzierung der Naturschutzzonen, der Schutzobjekte, der Schutzziele und der Schutz- und Pflegemassnahmen

Mit dem teilweise grundeigentumsverbindlichen Anhang 1 – verbindlich sind die darin grau hinterlegten Textpassagen – definiert das neue Reglement konkrete, nach Standort und Natur- / Kulturwert abgestimmte Schutzziele und –massnahmen. Auf diese Weise kann das neue Reglement eine viel konkretere Wirkung erzielen die generell gehaltenen Aussagen des alten Reglementes. Solche konkreten und für den Grundeigentümer / Bewirtschafter einschränkenden Schutzbestimmungen für Naturschutzzonen und Schutzobjekte werden zurückhaltend erlassen für die allerwertvollsten Objekte und Flächen.

Neue gesetzliche Vorgaben übergeordneten Rechts

Das neue Zonenreglement setzt die vielfältigen neuen gesetzlichen Vorgaben übergeordneten Rechts um, die seit dem Erlass des alten Reglementes in Kraft getreten sind. Dadurch wird das Reglement etwas umfangreicher aber auch präziser und selbstverständlich moderner. Insbesondere fokussiert das neue Reglement verstärkt auf die naturschützerischen, ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen des Landschaftsgebietes.

Hilfestellungen für die Anwendung des neuen Zonenrechtes

Um dem Benutzer des Reglementes Hilfestellungen zum Verständnis, Verweise auf übergeordnete Erlasse und Planungen und Hintergrundinformationen zur Entwicklung des Reglementes zu liefern, wurde einerseits eine Kommentarspalte mit Verweisen, Erläuterungen und Zusatzinformationen zum Reglementserlass eingeführt und ein Anhang 2 zum Reglement mit weiteren orientierenden Inhalten zu diversen Planungsgrundlagen beigefügt.

7.4.2 Zonenplan Landschaft

Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung

Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Verkleinerung von überdimensionierten Spezialzonen auf aktuelle und künftige Nutzungsbedürfnisse gemäss Landschaftsentwicklungskonzept. Insbesondere nordwestlich der Schönenbuchstrasse und in den Fluren "Langi Ägerten" sowie "Herzogenmatten" wurden Spezialzonen redimensioniert. Ebenso wurde die grosse Fläche der heutigen Grünzone im Gebiet "Läuberer - Herrenweg" neu der Landwirtschaftszone zugeteilt. Diese Massnahmen haben zwar gegenüber heute keine Vergrösserung der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche zur Folge, aber sie sichern, dass die fraglichen Areale auch planungsrechtlich langfristig der Landwirtschaft vorbehalten bleiben und künftig nicht mehr für andere Belange umgenutzt werden können (vgl. Abb. 1). Mit den genannten planerischen Massnahmen ist die Landwirtschaftszone flächenmässig wesentlich vergrössert worden (ca. +23.5 ha Landwirtschaftszone).

Flächenmässige Einschränkung der Spezialzonen

Analog zur Vergrösserung der Landwirtschaftszonen wurden Spezialzonen flächenmässig eingeschränkt, mit der Absicht, die besonderen Nutzungen zu konzentrieren und gleichzeitig andere Areale des Landschaftsgebietes von störenden Nutzungen zu befreien. Die Familiengärtenareale "Tiefengraben" und "Langi Ägerten" wurden auf diese Weise verkleinert, den Zielsetzungen des kantonalen Richtplans entsprochen und trotzdem wurde durch diese Massnahme kein einziger bestehender Garten zonenfremd. Die Spezialzone "Kleintiersport" in der Flur "Langi Ägerten" umfasst weiterhin nebst der Nutzung durch den Verein "Hundesport

Allschwil" eine Reservefläche, um die aktuell in der Landwirtschaftszone befindlichen zonenfremden Nutzungen des Schäferhundclubs (Flur "Oberlangholz") und des Boxerhundclubs (Flur "Bim heiligen Holz") in der einen Spezialzone zu konzentrieren.

Unterschutzstellung wertvollster Naturflächen

Unterschutzstellung wertvollster Naturflächen als neue Naturschutzzonen in den Fluren "Munimatt" (Magerwiese über dem Erdgasröhrenspeicher) und "Läuberer" als Trittsteinbiotop zwischen Ziegelei und Mühliäli sowie entlang der Neuwilerstrasse (Mager- und andere wertvolle Wiesentypen im bestehenden Strassenbord).

Unterschutzstellung wertvollster Einzelobjekte natur- und landschaftsschützerischer sowie kulturhistorischer Art

Solche wertvollste Einzelobjekte natur- und landschaftsschützerischer sowie kulturhistorischer Art sind neu im Zonenplan Landschaft eingetragen und unter Schutz gestellt. Es handelt sich dabei um 19 besonders markante, landschaftsprägende und / oder ökologisch wertvolle Feldbäume / Einzelbäume (bei einem Bestand von rund 2'000 solcher Feldbäume / Einzelbäume insgesamt, Stand 2008), zwei Kleinbiotope (am Kopfweidenbestand am Lützelbach und Zitterpappelbestand am Waldrand "Vogtenhägli") sowie um einen Bildstock und um ein Wegkreuz als kulturhistorische Stätten an der Neuwilerstrasse.

Wichtige Hecken werden im Zonenplan Landschaft abgebildet, jedoch nicht als Schutzobjekte nummeriert (und entsprechend im Zonenreglement aufgelistet), da sie ohnehin bereits abschliessend durch die kantonale Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung (vgl. § 13 Natur- und Landschaftsschutzgesetz vom 20. November 1991, SG 790) geschützt sind (mit Ausnahme jener Hecken, die im Rahmen des ökologischen Ausgleichs neu entstanden sind).

Fokussierung des Landschaftsschutzes auf örtlich abgestimmte Ziele

Fokussierung des Landschaftsschutzes auf örtlich abgestimmte Ziele durch Differenzierung in vier verschiedene Landschaftsschutzzonen mit unterschiedlichen Fördermassnahmen, vgl. Abb. 1. Entsprechende Vereinbarungen werden auf freiwilliger Basis abgeschlossen.

Öffentliche Interessen für Infrastrukturen

Öffentliche Interessen für Infrastrukturen (z. B. Wasserversorgung, Spielplatz, Parkplätze, Umweltbildungseinrichtungen) werden mittels Erlass erforderlicher Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gesichert.

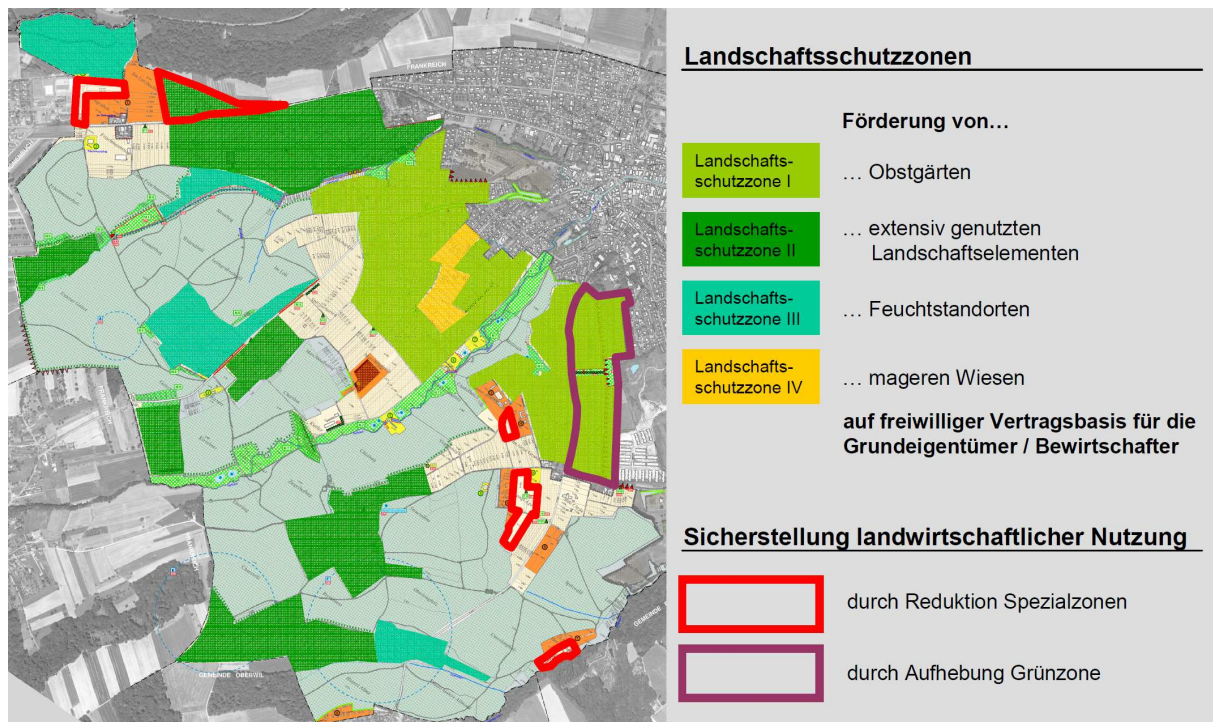


Abbildung 1: Zonenplan Landschaft mit hervorgehobenen Landschaftsschutzzonen und Flächen neuer Landwirtschaftszonen.

8. Kantonale Vorprüfung

8.1 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden können gemäss § 6 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes ihre Planungen vor der Beschlussfassung dem Kanton zur Vorprüfung unterbreiten.

8.2 Bestandteile der kantonalen Vorprüfung

Folgende Planungsinstrumente waren Bestandteil der kantonalen Vorprüfung:

- Zonenreglement Landschaft
- Zonenplan Landschaft, Situationsplan 1:5'000

Zur Erläuterung der Revisionsinhalte wurden alle erarbeiteten Begleit- und Grundlagendokumente (Planungsbericht, Landschaftsentwicklungskonzept, Naturinventar) zur kantonalen Vorprüfung mit eingereicht.

8.3 Durchführung des Verfahrens

- Eingabe beim Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung: 18. Januar 2011
- Zustellung des Vorprüfungsberichtes durch das Amt für Raumplanung: 10. Mai 2011
vgl. Anhang 4
- Koordinationsgespräch bei Gemeindeverwaltung Allschwil mit Vertretern des ARP (Th. Wehren, Kreisplaner und Dr. N. Hufschmid, Kantonsplanung): 26. Juli 2011

- Zustellung zusätzlicher Erkenntnisse und Wiedererwägungen seitens des Kreisplaners aufgrund des stattgefundenen Koordinationsgesprächs: 11. August 2011
vgl. Anhang 5
- Bereinigung und Anpassung der Planung an wesentliche Vorprüfungsergebnisse: August 2011
- Nachtrag des Kreisplaners zur im Rahmen des Koordinationsgesprächs ausdiskutierten Bestimmung betreffend Bauten in der Landwirtschaftszone: E-Mail-Schriftwechsel im Dez. 2011
vgl. Anhang 6

8.4 Ergebnisse der Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht enthält diverse zwingende Vorgaben, welche es zu beachten gilt. Daneben sind aber auch Hinweise und Empfehlungen aufgeführt, deren Umsetzung aus Sicht des Kantons als wünschenswert erachtet wird. Der Umgang der Gemeinde mit den Ergebnissen der kantonalen Vorprüfung kann der Tabellarischen Darstellung in Anhang 7 entnommen werden.

Zur vertieften Besprechung einzelner Vorprüfungsergebnisse fand am 26. Juli 2011 ein Koordinationsgespräch mit dem Amt für Raumplanung (vertreten durch die Herren T. Wehren und Dr. N. Hufschmid) bei der Gemeinde Allschwil statt. Dabei wurden vor allem Differenzen bzgl. zwingender Vorgaben verhandelt und besprochen. Für die meisten Konfliktfälle wurde dabei eine für beide Seiten befriedigende Lösung gefunden.

Einige wenige Diskussionspunkte blieben auch nach dem Koordinationsgespräch unbereinigt: Die Gemeinde schildert im Folgenden die wichtigsten dieser Punkte und begründet das kommunale Planungsvorgehen vertieft. Weitere Begründungen sind dem Anhang 7 zu entnehmen.

8.5 Kommunale Begründung verbliebener Differenzen

8.5.1 Zu Ziffer 1.6 des Vorprüfungsberichtes: Bauten in der Landwirtschaftszone

Die ursprüngliche Formulierung "Die Bedachungsmaterialien und Farben sind mit dem Baugesuch der Gemeindeverwaltung Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung vorzulegen" (§ 7 Abs. 2 ZRL, Stand: Eingabe kantonale Vorprüfung) wurde dank der kantonalen Vorprüfung dahingehend geändert, dass der Vorgang des Vorsprechens bei der Bauverwaltung der Gemeinde vom Baugesuchsverfahren entkoppelt wurde. Die Gemeinde ist nicht Baubewilligungsbehörde; sie erteilt keine Baubewilligungen, dies ist Sache des Kantons. Die Gemeinde ist aber daran interessiert, was im Gemeindegebiet baulich läuft und wie die Gestaltung von geplanten Bauten aussehen wird. Deshalb will sie wissen, welche landschaftsprägenden Bedachungsmaterialien und Farben verwendet werden. Nicht im Rahmen der kantonalen Baugesuchsprüfung sondern aus Interesse will sie einfach vor der Bauausführung wissen, was gebaut wird. Falls sie etwas gegen die Materialisierung respektive Farbgebung einzuwenden hätte, würde sie selbstverständlich im Rahmen des Baugesuchsverfahrens den ordentlichen Verfahrensweg beschreiten.

Deshalb heisst die Formulierung neu " Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau - Raumplanung vorzulegen." (§ 6 Abs. 5). Sie genügt aus Sicht der Gemeinde kantonalen und kommunalen Anliegen. Im Übrigen entspricht die Vorschrift der heutigen kommunalen Handhabung.

Die Gemeinde geht davon aus, dass der zuständige Kreisplaner bei seinem Mail vom 20. Dezember 2011 (vgl. Anhang 6) die von der Gemeinde zwischenzeitlich vorgenommenen Präzisierungen übersehen hat, weil dies nicht zur Hauptfragestellung jenes Mails gehörte.

8.5.2 Zu Ziffer 1.10 des Vorprüfungsberichtes und entsprechenden Präzisierungen im Mail vom 11. August 2011 (vgl. Anhang 5): Spezialzone Familiengärten "Tiefengraben"

Einleitung

Die Gemeinde will den Siedlungstrenngürtel zwischen Allschwil und Schönenbuch erhalten. Dieses Ansinnen ergibt sich deutlich aus der massgebenden Reduktion der entsprechenden Spezialzonenfläche gegenüber der bisherigen Zonenplanung (vgl. Abbildung 2: neu verbleibende Spezialzonenfläche A, Reduktion der Flächen B und C). Ebenso will die Gemeinde den Vorgaben des kantonalen Richtplanes entsprechen. Sie hat über dies ein Interesse, die Familiengartenzonen im Landschaftsgebiet zu verkleinern, sprich die Gärten zu konzentrieren im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung (bei gleichzeitiger Vergrößerung der Landwirtschaftszone inklusive überlagernder Landschaftsschutzzone). Sie weiss zudem von einem massgeblichen Amphibienzug, der im Bereich der bestehenden Gärten die Schönenbuchstrasse quert. Alles in allem muss hier also eine Interessenabwägung vorgenommen werden.

Vorauszuschicken ist ausserdem, dass die Gemeinde im Rahmen der Ausarbeitung des Landschaftsentwicklungskonzeptes – bereits bevor der kantonale Richtplan in Rechtskraft erwachsen ist – genau diese Interessenabwägung vorgenommen hat. Die Gemeinde meint, auf diesem Wege zu einem robusten Planungsergebnis gekommen zu sein, das vollumfänglich den Vorgaben des kantonalen Richtplanes entspricht.

Resultat der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung ergab ein anderes Bild (vgl. dazu Anhänge 4 und 5). Aus Sicht der kantonalen Vorprüfung ist zwingend auf die Ausscheidung einer Spezialzone Familiengärten mit der von der Gemeinde vorgesehenen Flächenabgrenzung zu verzichten, weil sie mindestens teilweise in einem Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan liegt. Für die Planung wird die Prüfung der Verlegung eines heute noch nicht als Familiengärten genutzten Teilgebietes vorgeschlagen (vgl. Abbildung 2: Anstelle der heute unbebauten Fläche 1 soll gemäss Vorschlag der kantonalen Vorprüfung neu die ebenfalls unbebaute Fläche 2 der Spezialzone Familiengärten angehören). Des Weiteren wird auch für die bereits überbauten Familiengartenareale – soweit sich diese innerhalb der Richtplanfläche des Siedlungstrenngürtels befinden – ein Verbot neuer Bauten gefordert und eine Reduktion der Möglichkeit, Materialhütten / Gemeinschaftsgebäude zu errichten.

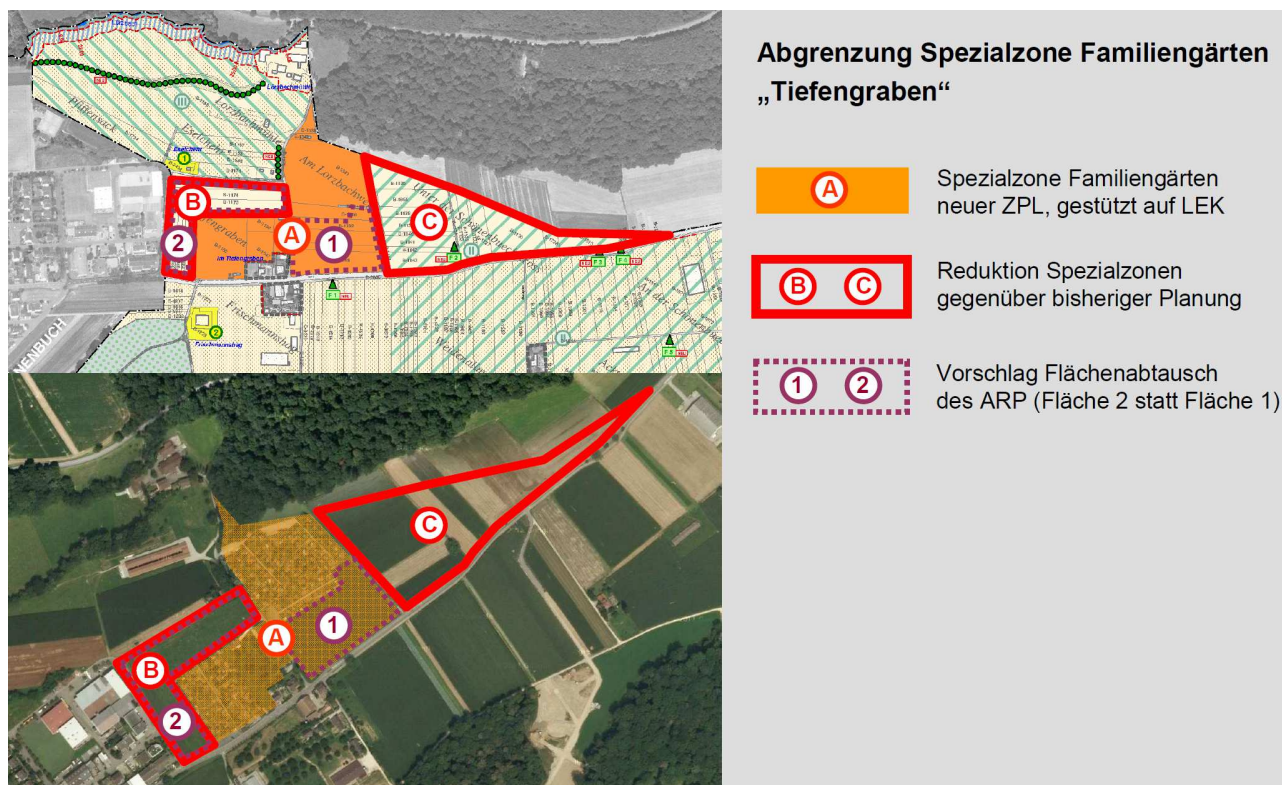


Abbildung 2: Spezialzone Familiengärten "Tiefengraben" und Reduktionen der bisherigen Abgrenzung.

Triage der Vorprüfungsergebnisse durch die Gemeinde

Die Gemeinde geht im Folgenden auf die Fragestellung der Abgrenzung der Spezialzone für Familiengärten ein und begründet ihr Planungsvorgehen. Auf die Frage, welche Bauten innerhalb der Spezialzone erlaubt sind, wird aus nachstehenden Gründen nicht vertieft eingegangen:

Nicht eingegangen wird auf die Forderung, im bereits grossmehrheitlich als Familiengärten genutzten Areal inkl. bestehender Gerätehäuschen weitere solche Gerätehäuschen zu verbieten. Eine solche Massnahme hätte keinerlei Auswirkungen auf die Funktionalität und Wahrnehmbarkeit des Siedlungstrenngürtels, deshalb wird sie als nicht zweckmässig beurteilt und nicht weiterverfolgt.

Die Gemeinde will die Familiengärten zum Schutz der offenen Landschaft und des Siedlungstrenngürtels an wenigen Stellen konzentrieren. Ein Bauverbot weiterer Gerätehäuschen in der bereits mehrheitlich überbauten Spezialzonenfläche würde eine solche Konzentration und Verdichtung verhindern, was die Gemeinde vermeiden will.

Ebenso wird nicht weiter auf die Forderung eingetreten, die Bestimmung für Materialhütten / Gemeinschaftsgebäude weiter zu verschärfen, weil solche Bauten zur Infrastruktur der Familiengärten gehören, jedoch den Charakter des Areals und damit die Wirkung dieses Areals auf den Siedlungstrenngürtel in keiner Weise verändern: Die ausgearbeitete Bestimmung, dass ein solcher Bau à maximal 40 m² Grundfläche pro 7'000 m² zusammenhängende Gärten (dies entspricht einer BZ von 0.57 %) errichtet werden kann, fällt nebst der übrigen Gerätehäuschen-Bebauung, die maximal mit einer BZ von 4.8 % bebaut werden kann (max. 12 m² Grundfläche pro 250 m² Garten), nicht derart ins Gewicht, dass man aus Gründen der Landschaftswahrnehmung (und um diese geht es primär beim Siedlungstrenngürtel) auf solche Gemeinschaftsbauten verzichten müsste.

Die offene Frage bleibt deshalb: "Wie ist die Spezialzone abzugrenzen?" Und nicht "Was ist innerhalb der Spezialzone zugelassen?"

Ausgangslage des Kantonalen Richtplans – Umgang der Gemeinde mit dieser Ausgangslage

Im Folgenden werden Passagen der kantonalen Richtplanung wiedergegeben. Grau hinterlegt wird der Umgang der Gemeinde mit der kantonalen Richtplanung erläutert.

Der kantonale Richtplan weist in der Gesamtkarte einen Siedlungstrenngürtel namens "Ziegelschür" aus (vgl. hellgrüne Fläche entlang der Schönenbuchstrasse in Richtplanausschnitt im Anhang 3), der in Objektblatt S1.3 festgesetzt wird. Die entsprechenden Planungsgrundsätze lauten:

- a Siedlungstrenngürtel sind im Grundsatz freizuhalten. Bestand und eine angemessene Erweiterung bestehender Bauten bleiben gewährleistet.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz S1.3a:

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass die Familiengärten im Landschaftsgebiet konzentriert werden. Deshalb unternimmt die Gemeinde so viel wie möglich, um diesem Grundsatz S1.3a zu entsprechen. Sie setzt sie sich nach Kräften für eine massgebliche Reduktion der Spezialzonenfläche um mehr als die Hälfte im besonders sensiblen Teil des Siedlungstrenngürtels ein.

Gleichzeitig haben die Familiengärten "Tiefengraben" eine gewisse "Überlauffunktion" der Familiengärten im Bachgraben (Siedlungsgebiet), die sich in einer Fläche eines "Arbeitsplatzgebietes von kantonaler Bedeutung" gemäss kantonalem Richtplan befinden: Dieser Umstand begründet eine kleine Reservefläche bisher unüberbauter Spezialzone und zeigt, dass es nicht ohne Interessenabwägung geht.

Als "bestehende Bauten" werden die Familiengartensiedlungen als Ganzes interpretiert, weil es diese sind, die das Landschaftsbild prägen und nicht das einzelne Gartenhäuschen.

- b Siedlungstrenngürtel mit wichtigen ökologischen oder Wildtierkorridor-Funktionen sollen langfristig unangetastet bleiben.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz S1.3b:

Die Gemeinde anerkannte die Wichtigkeit des Wildtierkorridors zwischen Allschwiler Wald und Französischem Territorium bereits vor dem Inkrafttreten des kantonalen Richtplans (vgl. Landschaftsentwicklungskonzept der Gemeinde). Aus diesem Grund hat die Gemeinde die vormals ca. 870 m breite Spezialzonenfläche auf neu rund 350 m Breite stark reduziert. Heute grossflächige und in der Lage ungünstige Umnutzungsmöglichkeiten von Landwirtschaftsland in Familiengärten entfallen dank der neuen Landschaftsplanung.

Der Gemeinde wurde zugetragen, dass nebst dem im kantonalen Richtplan eingetragenen Wildtierkorridor (zwischen Spezialzone und Siedlungsgebiet Allschwil) ein wichtiger Amphibienzug die Schönenbuchstrasse bei der Gemeindegrenze (zwischen Spezialzone und Schönenbuch) quert, vgl. dazu Abbildung 3. Im Jahr 2011 wurden von Privatpersonen in diesem Bereich über 600 Amphibien eingesammelt und über die Strasse gebracht: Weil die neu verbleibende Rest-Spezialzone für Familiengärten also nordöstlich und südwestlich von Wildtierkorridoren begrenzt wird, will die Gemeinde nicht auf den oben beschriebenen Vorschlag aus der kantonalen Vorprüfung eintreten: Sie belässt die Spezialzone in der Teilfläche 1 und nimmt keinen Abtausch der Teilfläche 1 mit der Teilfläche 2 vor (gemäss Abbildung 2).

- c Neue grösserflächige Nutzungen, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen, setzen vorgängig eine Anpassung des Richtplans voraus.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz S1.3c:

Es wird zwar eine neue grösserflächige Nutzung im Bereich des Siedlungstrenngürtels erlassen, die aber den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigt sondern ihn im Gegenteil schützt: Die Landwirtschaftszone, überlagert mit einer Landschaftsschutzzone zur Förderung extensiv genutzter Landschaftselemente. Die verbleibende Spezialzone Familiengärten ist keine neue Nutzung sondern eine massiv reduzierte Restfläche einer Nutzung die bisher in grossem Ausmass hätte realisiert werden können – dabei wäre der Charakter des Freiraums tatsächlich dauernd beeinträchtigt worden.

- d Dort, wo in den Siedlungstrenngürteln Fruchtfolgeflächen vorhanden sind, gelten erhöhte Anforderungen an die Freihaltung.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz S1.3d:

Es wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass es erhöhte Anforderungen an Siedlungstrenngürtel und deren Freihaltung gibt. Diese Erhöhten Anforderungen gelten für den Siedlungstrenngürtel Ziegelschür nicht, hier sind keine Fruchtfolgeflächen vorhanden.

- e In Siedlungstrenngürteln können Einzelbauten und -anlagen, die den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigen, bewilligt werden. Dies gilt insbesondere für Bauten und Anlagen der Landwirtschaft, der Naherholung und des Sports.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz S1.3e:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Einzelanlagen der Naherholung in Siedlungstrenngürteln bewilligungsfähig sind. Im vorliegenden

Fall kann also eine Familiengartenanlage zwecks privater Naherholung bewilligt werden, wenn sie den Charakter des Freiraums nicht beeinträchtigt.

Dass die Spezialzone Familiengärten Tiefengraben die Freifläche nicht oder nur in annehmbar kleiner Masse beeinträchtigt zeigt die Abbildung 3: Werden die bestehenden Bauten nördlich und südlich der Schönenbuchstrasse mit einer imaginären Linie verbunden, verbleiben (bei einem angenommenen Sichtfeld von 180°) im wahrnehmbaren Sichtfeld rund 48 Aren der verbleibenden Spezialzone. Würde die Spezialzone nicht reduziert, verblieben rund 4,3 Hektaren im Siedlungstrenngürtel: Die Reduktion der Spezialzonenfläche im heute wahrnehmbaren Siedlungstrenngürtel fand also im Umfang von extrem hohen 89 % statt. An den verbleibenden 11 % hält die Gemeinde aus bereits vorgängig beschriebenen Gründen (Verlagerung Familiengärten aus kantonalem Arbeitsplatzgebiet Bachgraben) fest.

Die erwähnte hellgrüne Fläche des Siedlungstrenngürtels gemäss Gesamtkarte des kantonalen Richtplans wird zur fraglichen Fläche der Familiengärten hin mit einer Signatur "Freizeitanlage im Nicht-Siedlungsgebiet" überlagert – der südwestliche Abschluss der Fläche des Siedlungstrenngürtels ist deshalb nicht exakt eruierbar (was sie im behördenverbindlichen, nicht parzellenscharfen kantonalen Richtplan auch nicht sein muss). Diese "Freizeitanlage im Nicht-Siedlungsgebiet" wird als Ausgangslage dargestellt (vgl. Ball-Symbol zwischen Schönenbuch und Allschwil in Richtplanausschnitt im Anhang 3). Die dazugehörigen Planungsgrundsätze a und b im dazugehörigen Objektblatt L4.2 erscheinen besonders erwähnenswert:

- a Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport mit mehr als 5 ha Fläche bedürfen einer Festsetzung im kantonalen Richtplan. Danach ist im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens eine Spezialzone gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz auszuscheiden.

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz L4.2a:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der kantonale Richtplan angepasst werden muss, wenn Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet von mehr als 5 ha Fläche geplant werden. Im Falle der Spezialzone Familiengärten Tiefengraben verhält es sich umgekehrt: Hier bezeichnet der kantonale Richtplan bereits eine solche Freizeitanlage im Nicht-Siedlungsgebiet als Ausgangslage – die Familiengärten Tiefengraben. Der Landrat als Gesetzgeber ging also beim Erlass des kantonalen Richtplans bereits vom Vorhandensein einer mehr als 5 ha grossen Freizeitanlage im Nicht-Siedlungsgebiet aus.

Wenn die Gemeinde nun in ihrer Nutzungsplanung an dieser Stelle insgesamt 5.3 ha Spezialzone Familiengärten erlässt (und gleichzeitig 5.5 ha von ursprünglich total 10.8 ha Spezialzone in die Landwirtschaftszone überführt), sieht sie sich vollständig deckungsgleich mit der Aussage im kantonalen Richtplan: Hier befinden sich mindestens 5 ha Spezialzone.

- b Für Bauten und Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport < 5 ha, ist im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens eine Spezialzone gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz auszuscheiden. Eine Zonenausscheidung ist in folgenden, im Richtplan ausgeschiedenen Gebieten nicht zulässig:
 - Vorranggebiete Natur (Ausnahme: Spezialzone Ausflugsziele im Jura gemäss Objektblatt L 4.1)
 - Vorranggebiete Landschaft (Ausnahme: Spezialzone Ausflugsziele im Jura gemäss Objektblatt L 4.1)
 - Freiräume Fließgewässer

Umgang der Gemeinde mit Planungsgrundsatz L4.2b:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der kantonale Richtplan kein absolutes Verbot des Erlasses neuer Spezialzonen für "Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet" in Siedlungstrenngürteln vorsieht. Sonst wären diese Siedlungstrenngürtel in der Aufzählung im Planungsgrundsatz L4.2b ebenfalls aufgeführt. Allerdings hält die Gemeinde fest, dass es sich hier ohnehin nicht um die Ausscheidung einer Spezialzone, sondern um die massgebliche Reduktion einer solchen bestehenden handelt.

Fakten: Vergleich der bisherigen Spezialzone mit der neuen Spezialzone

Fläche der Spezialzone:	alt:	ca. 10,8 ha	
	neu:	ca. 5,3 ha	(minus 51 % resp. ca. minus 5,5 ha)
Länge der Spezialzone entlang der Schönenbuchstrasse:	alt:	ca. 870 m	oder 70 % von ca. 1'250 m*
	neu:	ca. 350 m	oder 28 % von ca. 1'250 m* (minus 60 % resp. ca. minus 520 m)

Reservefläche innerhalb der Spezialzone für Familiengärten "Tiefengraben"

Durch die Annahme des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative in Basel-Stadt nimmt die Gemeinde an, dass der Druck auf Familiengärten in Allschwil tendenziell nicht abnimmt. Allenfalls werden gewisse Familiengärten in Allschwil als Ausweichfläche für aufgelassene Stadtbasler Familiengärten dienen. Damit sich die damit verbundene Ausdehnung nicht auf den "Bachgraben" ("Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung" gemäss kantonalem Richtplan) verlagert, belässt die Gemeinde in der Spezialzone für Familiengärten "Tiefengraben" eine kleine momentan noch nicht genutzte Reservefläche (Teilfläche 1 gemäss Abbildung 2).

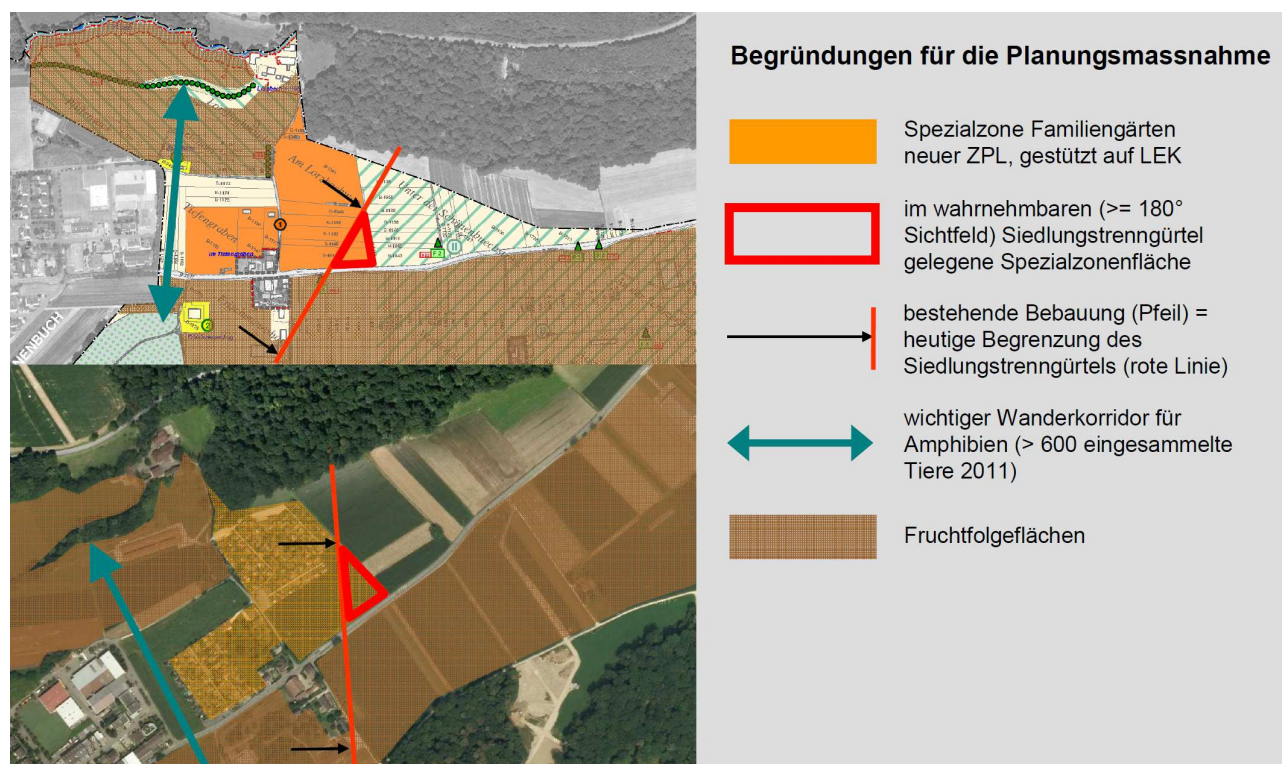


Abbildung 3: Begründungen der Planungsmassnahme Spezialzone Familiengärten "Tiefengraben".

* ca. 1'250 m verläuft die Schönenbuchstrasse zwischen den Baugebieten Allschwils und Schönenbuchs im Landschaftsgebiet. Diese Strecke dient als Referenz, denn auf dieser Strecke ist der Siedlungstrenngürtel potentiell wahrnehmbar.

Fazit

Nach all diesen Ausführungen kann zusammenfassend gesagt werden, dass ...

- ... verschiedenste Aspekte bei der Abgrenzung der Spezialzone berücksichtigt wurden und eine entsprechende Interessenabwägung vorgenommen wurde,
- ... es die perfekte Abgrenzung nicht zu geben scheint,
- ... die Haltung und Planungs-Stossrichtung von Kanton und Gemeinde zu allergrössten Teilen deckungsgleich sind,
- ... dass die Gemeinde eine gut begründete Abgrenzung gewählt hat und
- ... dass die kantonale Richtplanung so weit wie möglich berücksichtigt und nutzungsplanerisch umgesetzt wurde.

In Beachtung des eidgenössischen Grundsatzes der Subsidiarität (Art. 5a Bundesverfassung) und ihrer Ausformulierung im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 2 Abs. 3): *"Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen."* hält die Gemeinde an ihrer Abgrenzung der Spezialzonen Familiengärten "Tiefengraben" fest und beantragt dem Regierungsrat diese Zone so wie sie vorliegt zu genehmigen.

8.5.3 Zu Ziffer 1.10 des Vorprüfungsberichtes und entsprechenden Präzisierungen im Mail vom 11. August 2011 (vgl. Anhang 5): Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten"

Einleitung

Die kantonale Vorprüfung (vgl. Anhang 4) ergab im Bereich der Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" einen Konflikt mit der kantonalen Richtplanung, die im fraglichen Gebiet ein "Vorranggebiet Landschaft" definiert. Nach einem klärenden Gespräch (Gemeindeverwaltung mit externem Raumplaner und Kreisplaner mit Vertreter der Kantonsplanung) am 26. Juli 2011 relativierte der Kreisplaner seine Aussage per Mail vom 11. August 2011 (vgl. Anhang 5) dahingehend, dass der vorgesehenen planlichen Festlegung im Sinne der Zonenabgrenzung zugestimmt werden kann. Jedoch bleibt im genannten Mail die Forderung bestehen, auf ein "Gemeinschaftsgebäude inkl. Infrastruktur resp. Materialhütte" zu verzichten und den entsprechenden Paragraphen zu überarbeiten.

Besonderheit

Als Besonderheit für diesen Standort weiss die Gemeinde von Ornithologen, dass das Familiengartenareal "Langi Ägerten" ein Nordwestschweiz-weit besonders wichtiger Standort für den gemäss Roter Liste "potenziell gefährdeten" Gartenrotschwanz darstellt. Dem Gartenrotschwanz kommt insbesondere die vorhandene Gartenlandschaft mit einer Kombination alter Bäume (Höhlenbrüter), dem nahen Waldrand und offenen Böden (Gartenbeete) entgegen. Dieser natur- und artenschützerisch wertvolle Vogelbestand bestärkt die Gemeinde in ihrer Entscheidung, an diesem Standort weiterhin eine Spezialzone Familiengärten bestehen zu lassen.

Erläuterung der Planungsmassnahme aus Sicht der Gemeinde

Die Gemeinde hat mit der vorliegenden Planung eine deutliche Reduktion der bisher rechtskräftigen Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" vorgenommen. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, die Familiengärten an wenigen Orten zu konzentrieren und auf diese Weise das übrige offene Landschaftsgebiet, den Grossteil des "Vorranggebietes Landschaft" gemäss kantonalem Richtplan freizuhalten. So reduzierte die Gemeinde die Fläche der Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" um drei Viertel von 4.0 ha auf 1.0 ha. Die reduzierten Flächen wurden neu hauptsächlich der Landwirtschaftszone zugewiesen, 32 Aren sind neu eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung "Parkierung / öffentliche WC-Anlage". Neu umfasst die Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" nur bereits als Gärten benutzte Flächen inklusive der notwendigen Infrastrukturen: Es wurde eine Reduktion auf ein Minimum vorgenommen.

Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem Vorbehalt der kantonalen Vorprüfung

Wie bereits in Kapitel 8.5.2 des Planungsberichtes ausgeführt, kann aus Sicht der Gemeinde nicht im öffentlichen Interesse begründet werden, weshalb fortan auf Gemeinschaftsbauten in Spezialzonen für Familiengärten verzichtet werden muss. Die Berufung auf das Vorranggebiet Landschaft des kantonalen Richtplans jedenfalls erscheint in diesem Zusammenhang eine ungenügende Grundlage zu sein: Denn die Landschaft wird nicht verändert, ob jetzt innerhalb einer Spezialzone ein solches Gemeinschaftsgebäude steht oder nicht. Tatsächliche Landschaftsveränderung fände statt, wenn Gerätehäuschen auf weniger Grundfläche errichtet werden dürften (dichterer Gebäudebesatz) oder wenn Abrissverfügungen für alle bestehenden Bauten erteilt würden (unverhältnismässige Massnahme). Wenn jedoch pro 70 Aren ein ein wenig grösseres Häuschen erstellt wird oder nicht, hat dies aus Sicht der Gemeinde keine landschaftliche Relevanz. Es ist anzumerken, dass das Kriterium einer solchen Baute pro 70 Aren im Maximum zu einem solchen Gebäude in der gesamten Zone führt.

Interessenabwägung

Es stehen sich die Interessen einer Konzentration der Familiengärten einerseits und die Erhaltung der Landschaft unter Berufung auf den kantonalen Richtplan (Vorranggebiet Landschaft) andererseits gegenüber. Diese unterschiedlichen Interessen bedürfen einer Abwägung. Beide Interessen gründen auf der Absicht, die Landschaft zu schützen, einerseits durch Konzentration der Nutzung und andererseits durch Einschränkung der Nutzung. Aufgrund der verschiedenen Wirkungen der beiden Massnahmen kann gesagt werden, dass die Ermöglichung einer Konzentration der Familiengärten grössere Landschaftsrelevanz hat als das Unterbinden einer Gemeinschaftsbaute im bereits flächig von Familiengärten genutzten Areal.

Aus Sicht der Gemeinde ausgeschlossen ist eine Kombination beider Massnahmen, also eine Reduktion der Zonenfläche bei gleichzeitiger Reduktion der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der verbleibenden Zonenfläche: Dies würde als Widerspruch empfunden. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die gleichzeitigen Nutzungsplanungsaussagen...

- ... alle Familiengärten des weiteren Umfelds sind in der Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" zu konzentrieren und
- ... innerhalb der Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" werden die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der Vorgängerplanung deutlich reduziert (im Sinne der Forderung aus der kantonalen Vorprüfung),

als solchen Widerspruch nicht verstanden würden.

Weil die Gemeinde keine widersprüchlichen Rahmenbedingungen in den Zonenvorschriften Landschaft setzen will, verzichtet sie auf zu weit gehende Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerten" und tritt auf die entsprechende Forderung aus der kantonalen Vorprüfung nicht ein.

Im Übrigen hat die Gemeinde ein Interesse, nur soviel wie notwendig in den Zonenvorschriften zu regeln. Würde die Gemeinde zwei unterschiedliche Zonenbestimmungen für die beiden Familiengärten-Spezialzonen "Langi Ägerten" und "Tiefengraben" erlassen, macht sich die Gemeinde angreifbar wegen ungleicher Behandlung. Dies will die Gemeinde dringend vermeiden.

Fazit

Im Sinne eines kohärenten Reglementes und im Bestreben, eine Konzentration der Familiengärten im Landschaftsgebiet zu befördern, belässt die Gemeinde die Zonenbestimmung wie sie zur Vorprüfung dem Kanton bereits unterbreitet wurde und bittet den Regierungsrat, der kommunalen Argumentation Folge zu leisten.

8.5.4 Zu Ziffer 1.13 des Vorprüfungsberichtes und entsprechenden Präzisierungen im Mail vom 11. August 2011 (vgl. Anhang 5): Spezialzonen für Reitsport

Einleitung

Die kantonale Vorprüfung (vgl. Anhang 4) ergab im Bereich der beiden Spezialzonen Reitsport "Hinter dem Pfandgraben" und "Flachenacher" einen Konflikt mit der kantonalen Richtplanung, die im fraglichen Gebiet ein "Vorranggebiet Landschaft" festsetzt. Nach einem Gespräch (Gemeindeverwaltung mit externem Raumplaner und Kreisplaner mit Vertreter der Kantonsplanung) am 26. Juli 2011 teilte der Kreisplaner der Gemeinde per Mail vom 11. August 2011 (vgl. Anhang 5) mit, dass von kantonalen Seite an den Aussagen des Vorprüfungsberichtes festgehalten wird.

Wichtiger Hinweis

Das momentan in der Spezialzone Reitsport "Flachenacher" stehende riesige Rundbogenzelt wurde widerrechtlich errichtet. Der Kanton erliess deshalb umgehend eine Abbruchverfügung, der bis im Juni 2013 nachzukommen ist. Die Gemeinde hat wie der Kanton keinerlei Interesse, ein solches oder ähnliches Gebäude mit der vorliegenden Planung zu ermöglichen. Das Zelt widerspricht insbesondere §§ 4, 9 und 12 des Zonenreglementes Siedlung.

Erläuterung der Planungsmassnahme aus Sicht der Gemeinde

Die Gemeinde sieht sich in einem Spannungsfeld, auf dessen einer Seite Planungsanweisungen des kantonalen Richtplans stehen und andererseits die Interessen der Grundeigentümer respektive der Reitsport Betreibenden eine anzuerkennende Tatsache sind. Gerade als Stadtnahe Gemeinde spürt Allschwil einen grossen Druck auf die Landschaft seitens der Reitenden.

In diesem Spannungsfeld versuchte die Gemeinde bereits durch das Landschaftsentwicklungskonzept einen Interessenausgleich zu finden. Es resultierte dabei eine Zonenabgrenzung, die eine Verkleinerung der bisherigen Spezialzonenfläche um einen Fünftel von 2.7 ha auf 2.1 ha. Die damals in langen Diskussionen ausgehandelte Gebietsabgrenzung wurde in die Landschaftsplanung übernommen. Zudem wurde eine Reglementsbestimmung verfasst, die für die Spezialzone Reitsport "Hinter dem Pfandgraben" keine relevanten Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulässt: Es wurde eine maximale bebaute Fläche pro Spezialzone für Reitsport von je 1'500 m² festgelegt und die genannte westliche Spezialzone "Hinter dem Pfandgraben" hat bereits 1'470 m² konsumiert. Aus diesem Grund wird im Folgenden nur noch auf die östliche Spezialzone "Flachenacher" eingegangen: Hier ist eine Differenz zwischen der Auffassung des Kantons und der Gemeinde vorhanden.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der beiden Gehöfte wurden für beide dieselbe maximal bebaute Fläche von 1'500 m² definiert. Für die Spezialzone Reitsport "Flachenacher" ergibt dies bei einer bisherigen Bebauung (ohne Rundbogenzelt, vgl. oben) von 453 m² ein Restnutzungsmass von 1'047 m². Es ist dabei zu beachten, dass die bisherigen Zonenvorschriften Landschaft der Spezialzone Reitsport "Flachenacher" ein Restnutzungsmass von 1'343 m² zugesprochen haben, dass also durch die Revision der Landschaftsplanung eine Reduktion der bebaubaren Fläche um immerhin 296 m² vorgenommen wird.

Argumente für die Planungsmassnahme

Weil die Gemeinde auch hier, wie in Kapitel 8.5.3 bereits eingehend dargelegt, eine Nutzungskonzentration in einer verkleinerten Spezialzone innerhalb des Vorranggebietes Landschaft gemäss kantonalen Richtplanung sieht, wird darauf verzichtet sämtlich Argumente für eine solche Konzentration zu wiederholen. Wichtig erscheint der Gemeinde die Tatsache, dass mit der vorliegenden Planung ...

- ... nicht mehr im selben Umfang wie bisher (Reduktion der baulichen Möglichkeiten),
- ... nicht mehr auf derselben Fläche wie bisher (Eindämmung der Zersiedelungswirkung der Spezialzone) und
- ... in beiden Spezialzonen für Reitsport im selben Masse (Gleichbehandlung)

gebaut werden kann.

Fazit

Nach kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung nimmt die Gemeinde nun zur Kenntnis, dass der Kanton weiterhin nur eine Spezialzone ohne Neubaumöglichkeiten Richtplan-kompatibel und entsprechend genehmigungsfähig hält, während aus der öffentlichen Mitwirkung Eingaben vorliegen, die die vorgenommene Reduktion der Spezialzonenfläche als materielle Enteignung taxieren. Unter diesen Umständen sieht die Gemeinde den bisher eingeschlagenen Weg als Mittellösung mit einer kaum zu vermeidenden Mehrheit unzufriedener Akteure. Im Sinne einer Abwägung zwischen kommunaler Beschlussfähigkeit und kantonaler Genehmigungsfähigkeit der Planung belässt die Gemeinde die Zonenbestimmungen zu den Spezialzonen Reitsport deshalb bezüglich Abgrenzung und baulichen Möglichkeiten wie sie zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wurde. Sie bittet den Regierungsrat um Kenntnisnahme dieser Sachverhalte und um eine Genehmigung der Spezialzonen für Reitsport.

8.6 Fazit kantonale Vorprüfung

Aus der Sicht der Gemeinde sind sämtliche substanziellen Vorprüfungseinwände berücksichtigt sowie entsprechende Anpassungsforderungen erfüllt worden. Mit den Begründungen des Kapitels 8.5 und in Anhang 7 zum Planungsbericht beantragt die Gemeinde dem Regierungsrat, ihrer Argumentation bei den verbliebenen Differenzen zu folgen.

9. Information / Mitwirkung

Bei der Revision der Siedlungsplanung ist die Bevölkerung miteinzubeziehen und zu informieren gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).

Gestützt auf das RBG führte der Gemeinderat das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Es dauerte vom 21. September 2011 bis am 26. Oktober 2011. Während dieser Zeit war die öffentliche Einsichtnahme der Planungsdokumente bei der Gemeindeverwaltung respektive auf der Homepage der Gemeinde gewährleistet.

Am 21. September 2011 fand in der Gemeindeverwaltung an der Baslerstrasse 111 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Auf das Mitwirkungsverfahren und die Informationsveranstaltung wurde im Amtsblatt aufmerksam gemacht, publiziert im Amtsblatt Nr. 36 vom 8. September 2011.

Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind 16 Eingaben beim Gemeinderat eingegangen. Der Mitwirkungsbericht vom 27. Dezember 2011, Gemeinderatsbeschluss Nr. 735.2011 vom 21. Dezember 2011, gibt Auskunft über die Eingaben und die Entscheide des Gemeinderates. Die Bevölkerung konnte und die Mitwirkenden konnten im Mitwirkungsbericht nachvollziehen, ob die Eingabe berücksichtigt wurde bzw. welche Gründe für eine ablehnende Haltung aufgeführt werden. Die Auflage des Mitwirkungsberichtes wurde publiziert im Amtsblatt Nr. 2 vom 12. Januar 2012 und dauerte vom 16. Januar 2012 bis am 31. Januar 2012.

9.1 Fazit Mitwirkungsverfahren

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich zur Landschaftsplanung zu äussern. Entsprechende Eingaben wurden vom Gemeinderat Allschwil behandelt. Sachdienliche Eingaben wurden im Rahmen der übergeordneten Zielsetzungen geprüft und sind, gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates, in die Planungsinstrumente eingeflossen.

10. Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

10.1 Beschlussfassungsverfahren

Der Gemeinderat Allschwil verabschiedete die vorliegenden neuen Planungsinstrumente, bestehend aus dem Zonenreglement Landschaft und dem Zonenplan Landschaft, am 2. Mai 2012 mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 272. Er legt die Planung dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vor.

Beschlussfassung seitens des Einwohnerrates wird ergänzt

10.2 Öffentliches Auflageverfahren (gem. § 31 RBG)

wird ergänzt

10.3 Fazit Beschlussfassungs- und Auflageverfahren

wird ergänzt

11. Genehmigungsantrag

wird ergänzt

Allschwil,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin:

Anhang 1: Kantonale Vorgaben und Randbedingungen: Schreiben vom 07.06.2010

KOPIE

Rheinstrasse 29
 4052 Liestal
 CH-4410 Liestal
 Telefon: 061 552 59 33
 Telefax: 061 552 59 92
 ansplanung@bi.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
 Kanton Basel-Landschaft
Amt für Raumplanung

Eingang S+R



Gemeinderat Allschwil
 4123 Allschwil

Ortsplanung
 Thomas Wehren
 thomas.wehren@bi.ch
 Tel. direkt: 061 552 55 95

Reg.Nr. 45.05.00
 GK-Nr. 10.343/6/e
 Seiten 1/7

Liestal, 7. Juni 2010

Gemeinde Allschwil, Revision der Zonenvorschriften Landschaft

Kantonale Vorgaben und Randbedingungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 1. April 2010 haben Sie die kantonalen Vorgaben und Randbedingungen für die Bearbeitung des oben erwähnten Geschäfts angefordert. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und begrüssen die Bereitschaft der Gemeinde, diese Überarbeitung an die Hand zu nehmen. Zu den einzelnen Sachbereichen können wir nach Abschluss der verwaltschaftsinternen Vernehmlassung wie folgt Stellung nehmen.

1. Allgemeines zu den Zonenvorschriften

Bestimmungen, welche bereits auf Stufe Bund und Kanton geregelt sind, sollen wo möglich im kommunalen Reglement nicht wiederholt werden, da bei Änderungen von übergeordneten Gesetzesbestimmungen jeweils auch das kommunale Reglement wieder anzupassen bzw. zu modifizieren wäre. Hilfreich könnte dabei z.B. eine dem Reglement als Beilage oder Anhang beigefügte Zusammenstellung sein, wo wichtige Gesetze, Verordnungen und Dekrete aufgeführt werden. Eine solche Zusammenstellung könnte periodisch und auf einfache Weise nachgeführt werden.

2. Kantonsstrassen und Baulinien

Zwingende Vorgabe:

Wir bitten Sie, die Kantonsstrassen als orientierenden Planinhalt darzustellen. Sie stehen unter der Hoheit des Kantons (§ 8 Abs. 1 Strassengesetz). Die Planungsmaßnahmen der Gemeinde dürfen die Kantonsstrassen nicht betreffen. Somit dürfen keine, sich auf Kantonsstrassenareal beziehenden Auflagen festgelegt werden.

Allfällige rechtskräftige kantonale Baulinien entlang von Kantonsstrassen und Gewässern sind zu berücksichtigen. Sofern im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt wird, dass sich entlang von Kantonsstrassen oder Gewässern neue oder geänderte Baulinien aufdrängen, ist ein entsprechender Vorschlag zusammen mit den Vorprüfungsunterlagen einzureichen. Das Tiefbau-

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

amt wird in der Folge den Vorschlag prüfen und das diesbezügliche Baulinienverfahren selber durchführen.

3. Lufthygiene

Empfehlung:

Geme weisen wir auf die Empfehlungen der Klimafunktionskarten hin. Diese sollen bei der Planung berücksichtigt werden und können im Geoportal des Kantons abgerufen werden.

4. Gewässer

Zwingende Vorgabe:

Die offenen und eingedeichten Strecken von öffentlichen Gewässern gemäss Beilage 1 (Auszug aus dem Gewässerverzeichnis Basel-Landschaft) sind in den Plangrundlagen im orientierenden Planinhalt einzutragen.

Der Schutz der Fließgewässer ist gemäss dem Gewässerschutzgesetz und der Gewässerschutzverordnung des Bundes gebührend Rechnung zu tragen. Insbesondere ist der Raumbedarf der Gewässer (gemäss der Wasserverordnung des Bundes und gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Wasser und Geologie (BWG)) sowie der Schutz der Uferbereiche (gemäss Art. 18 und 21 des Natur- und Heimatschutzgesetzes), durch Schaffung einer adäquaten Uferschutzzone zu berücksichtigen. Zur Festlegung des Raumbedarfs für Fließgewässer dient die Schlüsselkurve des Bundesamtes für Wasser und Geologie (BWG), aus welcher die Uferbereichsbreite in Abhängigkeit der Gerinnesohlenbreite ermittelt werden kann. Als Minimalforderung gilt die Kurve zur "Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionen", wünschbar wäre, wenn die Kurve zur "Sicherstellung der Biodiversität" angewendet werden könnte. Im Zonenreglement sind für die Uferschutzzone entsprechende Vorschriften zu erlassen. Die Zonenvorschriften haben den Schutz des Gewässers (Bach und Uferbereich) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sowie als Element der Lebensraumvernetzung und Wanderkorridor zu gewährleisten. Es sollen, wenn möglich, Grundlagen geschaffen werden, damit eingedolte Bäche wieder freigelegt werden können sowie um verbaute Bäche zu revitalisieren.

5. Natur und Landschaft

Zwingende Vorgabe:

Einleitend

Gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) sind die Gemeinden zur Erhaltung und Förderung der einheimischen Biodiversität und zum Schutz des heimatischen Landschaftsbildes verpflichtet (§§ 3 und 1 NLG). Zur Vernetzung isolierter Biotope fördern sie den ökologischen Ausgleich inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes (§ 9 NLG). Im Rahmen ihrer raum- und nutzungsplanerischen Aufgaben erlassen sie die erforderlichen Schutzbestimmungen (§ 10 NLG). Als Grundlage dazu erarbeiten sie Fachgutachten im Sinne eines Naturinventars (§ 1 NLG).

Allgemein sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen

- Naturschutzfachliche Erhebung (Naturinventar) der schutzwürdigen Naturobjekte gemäss §§ 4-7 NLG (Hecken, Einzelbäume, Fließgewässer mit Uferbereichen, Wegböschungen, Magerwiesen und -weiden, Trockenmauern, Obstgärten, Standorte mit schutzwürdigen Arten, Feuchstandorte, wertvolle Waldgesellschaften etc.) mit präziser Beschreibung, Schutzzielen, Schutz- und Pflegemassnahmen sowie der Bedeutung im lokalen Vergleich aufgrund ökologischer, natur- und heimatkundlicher Kriterien.

Empfehlung:
 Aus Sicht der Ressource Boden weist Allschwil grosse Flächen der so genannten "Besonders schützenswerte Bodenflächen" auf. Darunter fallen besonders erosions- und verdichtungsanfällige Böden sowie für den Acker- und Futterbau besonders geeignete Flächen. Bei der Planung sollten die Bodenflächen entsprechend ihres ökologischen Wertes und entsprechend ihrer Empfindlichkeit mitberücksichtigt werden.

Im Gebiet 'Ziegelschür' liegen verdichtungsgefährdete Böden, sowie in den Gebieten 'Chieffeld und Marchstallrain' erosionsgefährdete Böden. Wir empfehlen, eine Verknüpfung mit anderen Schutzinteressen (z.B. Natur- und Landschaftschutz) oder mit Aufwertungsmaßnahmen. Die Böden könnten mit geeigneten Kleinstrukturen wie Hecken und/oder anderen Massnahmen vor Bodenverlust und Verdichtung geschützt werden. In der Beilage 2 senden wir Ihnen eine Karte mit den entsprechenden Flächen zur besseren Übersicht.

8 Kulturdenkmäler

Zwingende Vorgabe:
 Bei der Bearbeitung der Zonenvorschriften Landschaften weisen wir auf folgende, zu berücksichtigende Unterlagen hin:
 - Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler
 - Bauinventar Baselland (BIB)
 - Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Gerne weisen wir darauf hin, dass Auszüge aus den obigen Inventaren bei der kantonalen Denkmalpflege angefordert werden können.

9 Archäologie

Zwingende Vorgabe:
 Das Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologengesetz) definiert die archäologischen Stätten und Zonen sowie den Umgang mit denselben. In § 6 Buchstabe b, und § 8 des Archäologengesetzes sowie in § 2 der Verordnung zum Archäologengesetz (ArchVo) wird die Ausscheidung in Zonenplänen als Schutzmassnahme bestimmt.

Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung. Innerhalb der Schutzzonen sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung hinausgehen.

Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von Schutzobjekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) anzunehmen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet. Die Archäologie Baselland ist bestrebt, die Untersuchung in Absprache mit der Bauherrenschaft durchzuführen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine frühzeitige Information der Archäologie förderlich.

¹ Bei landwirtschaftlicher Nutzung Pflugtiefe nicht tiefer als 20 cm (ArchVo § 5).

- Verbindliche Umsetzung des Inventars in den Zonenvorschriften mit Bestimmungen über Schutzziele und Pflegemassnahmen sowie über den Vollzug und die Finanzierung.
- Konzeptuelle Integration des Ökologischen Ausgleichs in den Zonenvorschriften gemäss Art. 18b NHG, Art. 15 NHV und § 9 NLG mit zonenpezifischen Regelungen (Extensivierungs- und Aufwertungsmaßnahmen, ökologische Vernetzungsachsen).
- Berücksichtigung der im kantonalen Inventar geschützten Naturobjekte im orientierenden Planinhalt des Nutzungsplanes (§ 11 NLG).

Spezifisch für die Gemeinde Allschwil
 Die Unterschutzstellung der sich in der Grünzone befindenden Trittsteinbiotope und Vernetzungstreifen im Gebiet Läubern ist zu prüfen.

Hinweis zum weiteren Vorgehen
 Wir empfehlen, die Ergebnisse des Naturinventars und dessen planerische Umsetzung vor der zonenplanerischen Sicherstellung mit der Abteilung Natur- und Landschaft abzusprechen.

6 Landwirtschaft

Empfehlung:
 Grundsätzlich empfehlen wir, die Vorschriften in der Landwirtschaftszone so zu definieren, dass die Tätigkeit der Landwirte nicht zu sehr eingeschränkt wird. Sie nutzen den Boden nicht nur für ihre wirtschaftlichen Zwecke, sondern tragen massgeblich dazu bei, dass das Landschaftsbild gehegt und gepflegt wird.

Oft ist im allen Zonenplan ein Grossteil des Gemeindegebietes mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Je nach Einschränkunggrad bzw. Text im Reglement ist darauf zu achten, dass die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht verunmöglicht wird: Zukunftsfrüchtige Betriebe sollen die Möglichkeit haben, in Hofnähe weitere betrieblich erforderliche Bauten erstellen zu können. Eine Redimensionierung der Landschaftsschutzzone auf die "schutzwürdigen" Gebiete ist anzustreben. Beachten Sie dabei auch die Ausscheidung aus dem Kantonalen Richtplan für die Vorranggebiete Landschaft.

An der Grenze zum Siedlungsgebiet ist zu beachten, dass die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) auch für gemischte Parzellen gelten, d.h. für Parzellen, die Teils im Baugebiet und Teils im Landwirtschaftsgebiet liegen. Das BGBB fordert zwar nicht eine zwingende Aufteilung der Parzellen nach Nutzungszonen, aber die betroffenen Parzellen unterstehen - unabhängig ihrer Grösse - dem BGBB bezüglich Vererbung der Überschuldung (Art. 73 bis 79). Das bedeutet, dass solche Grundstücke nur bis zur Höhe der Belastungsgrenze mit Grundpfandrechten belastet werden dürfen. Es sollten deshalb keine neuen gemischten Parzellen geschaffen werden, sondern im vornherein nach Möglichkeiten die Zonengrenze entlang der Parzellen gelegt werden.

7 Bodenschutz

Hinweis:
 Im Bereich der Schiessanlage Allschwil (Parzelle C-1320 und angrenzende Waldparzelle C-1415) liegen hohe Schadstoffgehalte (Blei und Antimon) vor. Mit den laufenden Untersuchungen sollen die notwendigen Massnahmen zur Sanierung aufgezeigt werden.

Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baurnassnahmen bereits gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen sind im Einzelfall mit der zuständigen Behörde zu klären.

Die Schutzzone werden in einer separaten Liste in Beilage 3 aufgeführt.

10 Wald

Zwingende Vorgabe:

Gemäss Artikel 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist das Waldareal durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt. Für die Revision der Zonenvorschriften Landschaft ergeben sich folgende forstrechtliche Vorgaben:

Die Waldgrenzenkarten WGK 1/0 bis 4/0 sind bei der Erarbeitung der Zonenvorschriften zu berücksichtigen und die Waldgrenzen sind im orientierenden Planinhalt darzustellen (betroffen sind die Verfügungen: VSD-Verfügung Nr. 128 vom 7. Dezember 1999 / Nr. 158 vom 18. Juli 2003 / Nr. 125 vom 9. Mai 2007). Im Geoportal des Kantons können die Waldgrenzen abgerufen werden.

Zudem ist der Waldentwicklungsplan Leimental, genehmigt mit RRB Nr. 1780 vom 18.11.2003 zu berücksichtigen (siehe auch www.wald-basel.ch).

Zum Thema 'Naturschutz im Wald' verweisen wir auch auf die Verordnung über das Naturschutzgebiet "Allschwiler Wald", genehmigt mit RRB Nr. 417 vom 25. März 2003 und Nr. 416 vom 25. März 2003.

11 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Werden mit der Revision der Zonenvorschriften Landschaft Zonen ausgeschlossen, welche expliziten Bauzonencharakter aufweisen, sind diese bereits im Rahmen der Nutzungsplanung systematisch auf Hinweise aller Naturgefahrenprozesse im Entwurf der Naturgefahrenkarte² der Gemeinde Allschwil bzw. in der Gefahrenhinweiskarte zu überprüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Sind solche Zonen innerhalb des Naturgefahrenkartenperimeters geplant und weist der Entwurf der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Allschwil für das fragliche Gebiet eine Gefährdung durch Naturgefahren aus, sind diese Gefahrengebiete mittels eigentümergebundener Vorschriften im Sinne des Entwurfs der "Wegleitung"³ in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen.

Bei entsprechenden Zonen ausserhalb des Naturgefahrenkartenperimeters und Überschneidungen des fraglichen Gebietes mit Naturgefahrenhinweisen in der Gefahrenhinweiskarte sind genauere Abklärungen im Detaillierungsgrad einer Naturgefahrenkarte (mit Aussagen zu Eintretenswahrscheinlichkeit, Intensitäten und Gefahrenstufe gemäss Vorgabe des Bundes⁴) zu treffen, die zu Rechtssicherheit führen. Die Erkenntnisse dieser Abklärungen sind mittels eigentümergebundener Vorschriften im Sinne des Entwurfs der "Wegleitung"³ in den kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen.

² Naturgefahrenkarte Los 1, Gemeinde Allschwil, Entwurf für Mitwirkung vom Juli 2009

³ Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung" ARP/BGV, Entwurf vom 4. Juni 2009

⁴ Beispielsweise "Empfehlungen Berücksichtigung der Massenbewegungsgefahren bei raumwirksamen Tätigkeiten" 3.10.0230

12 Information und Mitwirkung

§ 7 RBG, welcher die Bestimmungen über Information und Mitwirkung im RPG konkretisiert, ist zu berücksichtigen. Demnach machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Entwürfe zu den Nutzungsplänen öffentlich bekannt. Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren (§ 2 RBV). Eine frühzeitige Information über die Ziele und den Ablauf der Planung sowie geeignete Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhöhen die Akzeptanz der Planung (vgl. auch Merkblatt 1/2000 in der Beilage 4).

13 Planungsbericht

Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Im Weiteren verweisen wir auf die "Wegleitung für die Erarbeitung des Berichtes zu Nutzungsplänen gemäss Art. 26 RPV" des Amtes für Raumplanung vom Juni 1996. Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.

- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen

1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind.
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

14 Digitale Datengrundlagen

Wir bitten Sie, gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 1784 vom 2. November 2002 die den Plänen zugrunde liegenden digitalen Daten als Teil des Vorprüfungsdatensatzes einzureichen. Die Daten sind in INTERUS gemäss den im Internet publizierten aktuellen Datenmodellen einzureichen.

Gerne gibt Ihnen die Abteilung Grundlagen und Informatik (GI) des ARP vorgängig den nachgeführten Datensatz ab. Sollten zwischen der ARP-Version und der Gemeindeversion Differenzen bestehen, sind diese frühzeitig in einem gemeinsamen Gespräch (Kreisplaner, Vertreter Gemeinde, Vertreter Planungsbüro, Vertreter GI des ARP) zu bereinigen.

Wir bitten Sie, uns als Bestandteil der Genehmigungsakten auch eine digitale Version (pdf) der Reglemente und Pläne auf CD einzureichen. Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeitenden der Abteilung GI des ARP gerne zur Verfügung.

- Schutz der Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 26 bis 30 RPV, Darstellung unter orientierendem Planinnhalt (Daten können digital beim ARP, Abteilung Kantonsplanung, bestellt werden).

16 Planungsinstrumente

Wir möchten die Gemeinde insbesondere auf das Planungsinstrument 'kommunaler Richtplan' aufmerksam machen. Mit dem kommunalen Richtplan können auf Stufe Konzeptplan wünschbare räumliche Entwicklungen, aber auch Prioritäten bei Massnahmen und Zielkonflikten aufgezeigt und behördenverbindlich festgelegt werden. Eine entsprechende kantonale Wegleitung für die Erarbeitung der kommunalen Richtplanung steht seit Juni 2007 zur Verfügung.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
 Kreisplaner

T. Wehren
 Thomas Wehren

- Kopie:
- Stadt/Rugli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
 - per E-Mail
 - Amt für Geoinformation
 - Amt für industrielle Betriebe
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Amt Wald
 - Bundesamt für kantonale Gebäudeversicherung, Naturgefahren
 - Grundlagen und Informatik
 - Kantonale Denkmalpflege
 - Kantonsarchäologie
 - Kantonsplanung
 - Landwirtschaftliches Zentrum Ebenrain
 - Landwirtschaftliche Eidgenossenschaft, Basel
 - Natur und Landschaft
 - Öffentlicher Verkehr
 - Sicherheitsinspektorat
 - Tiefbauamt

- Beilagen:
- (an Gemeinde und Planungsbüro)
 - 1 Auszug aus dem Gewässerverzeichnis Basel-Landschaft
 - 2 Karte mit einer Übersicht über die Böden in der Gemeinde Allschwil
 - 3 Beilagen zur Archäologie
 - 4 Merkblatt zum Informations- und Mitwirkungsverfahren

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass Gebiete ausserhalb der Bauzonen den Vermessungsstandard provisorisch nummeriert aufweisen. Das bedeutet, dass der grösste Teil der Daten durch Digitalisation erfasst wurde und somit eine verminderte Genauigkeit aufweist. Im Rahmen der dritten Etappe AV93 werden diejenigen Gebiete im Kanton auf AV 93 aufgearbeitet, welche diesen Standard noch nicht aufweisen. Dabei werden die provisorischen Daten durch gerechnete oder aufgenommene Daten im Feld ersetzt. Die Differenzen zwischen provisorischen und definitiven Daten bewegen sich zwischen 0 cm und 40 cm und betreffen die Fixpunkte und Liegenschaften. Bei der Bodenbedeckung können die Differenzen u.a. beim Wald mehrere Meter betragen. Mit einer Ausführung dieser Arbeiten ist voraussichtlich in den Jahren 2013 - 2018 zu rechnen, den notwendigen Landratsbeschluss vorausgesetzt. Eine genauere Eingrenzung ist uns zu diesem Zeitpunkt leider noch nicht möglich.

15 Übergordnete Bestimmungen zur Raumplanung

Im Folgenden sind noch einige wichtige Gesetzesgrundlagen und übergeordnete Bestimmungen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Überarbeitung angeführt.

Gesetzesgrundlagen Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983
- Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985

Gesetzesgrundlagen Kanton

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998
- Kantonales Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) vom 9. April 1992
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 20. November 1991
- Gesetz über den Gewässerschutz (GwSG) vom 18. April 1994
- Kantonales Waldgesetz (KWaG) vom 11. Juni 1998
- Kantonales Waldverordnung (KWaV) vom 22. Dezember 1998
- Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft (USG BL) vom 27. Februar 1991
- Verordnung über den Umweltschutz (USV) vom 24. Dezember 1991

Kantonaler Richtplan

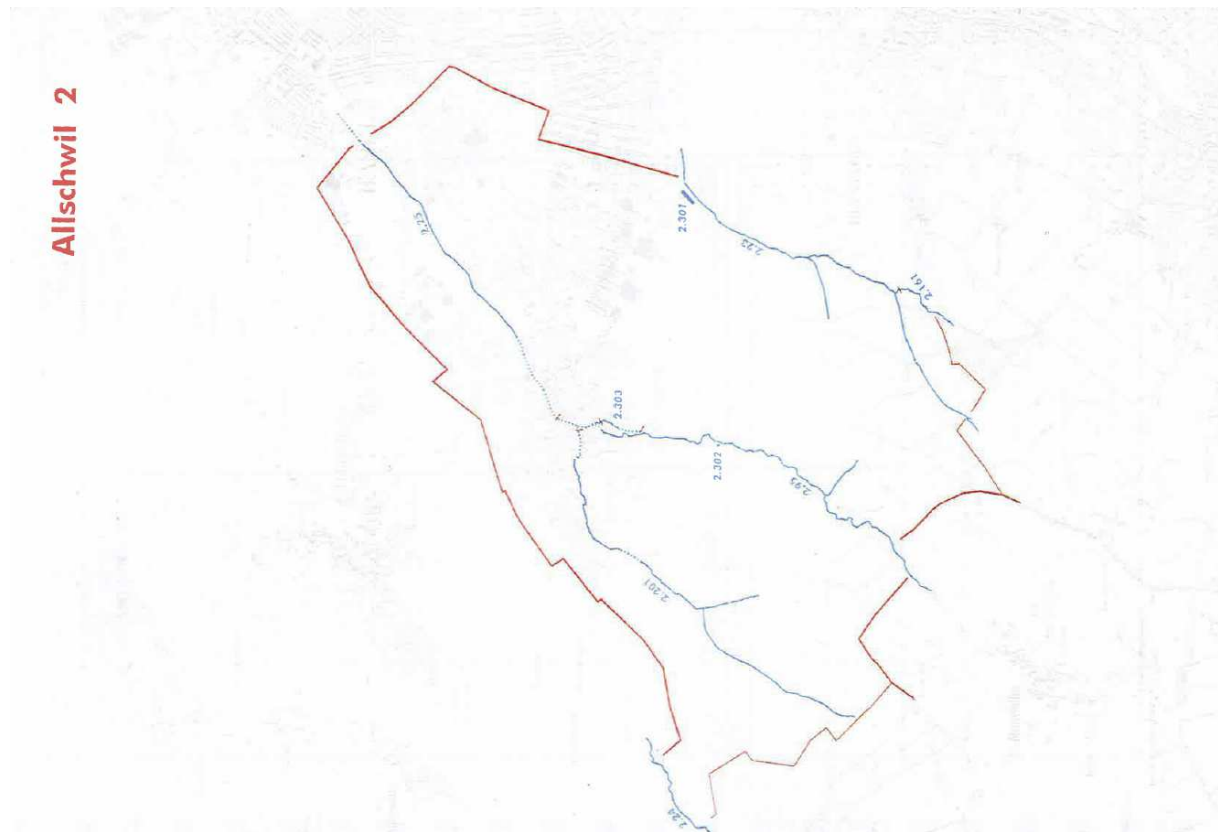
Folgende Aussagen gemäss Kantonalem Richtplan vom 26. März 2009 (Beschluss des Landrates) sind insbesondere zu berücksichtigen:

- L 1.3 Naturgefahren
- L 2.1 Landwirtschaftsgebiet
- L 2.2 Fruchtfolgeflächen
- L 3.2 Vorranggebiet Landschaft
- L 4.2 Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet (vgl. http://www.baseland.ch/Richtplanung_310068_0.html)

Regionalplan Landschaft

- Bezüglich Landschaftsplanung sind zu beachten:
- Aussagen gemäss Regionalplan Landschaft

Anhang 2: Kantonale Vorgaben und Randbedingungen: Beilagen



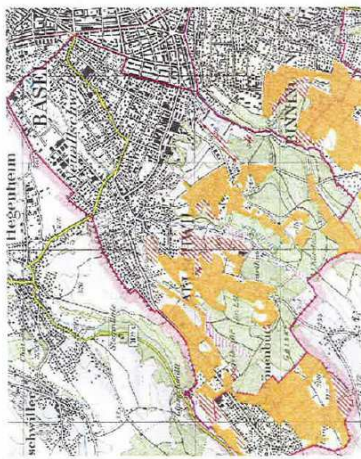
Beilage 1

Gemeinde Allschwil		Nr. 2	
Gewässer Nr.	Gewässername	Gewässerslänge [m]	
		gesamt	offen eingedolt
2.23	Dorenbach	2'880	50
2.24	Lörzbach	560	0
2.25	Dorfbach	2'130	580
2.95	Müllibach	2'980	280
2.161	Chuegrabenbach	290	0
2.201	Lutzelbach	3'120	420
Gesamtlänge		11'960	1'330
% - Anteil		88.9	11.1
Weiherranlagen			
2.301	Allschwilweiher (Wb)		
2.302	Am Müllibach (Wb)		
2.303	Müllikanal (Wb)		

Beilage 3

Archäologie Baselland

Beilage 2



orange: besondere Eignung Ackerbau
 wenigstens 10% der Fläche
 diagonal gestrichelt: erosionsgefährdete Böden

Auf der entsprechenden Karte (siehe www.geo.bl.ch, Darstellung Boden) sind die betroffenen Gebiete eingezeichnet.

Archäologische Schutzzonen

1. Archäologische Schutzzonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteile des kulturellen Erbes von Bedeutung.
2. Innerhalb der Schutzzone sind keinerlei Eingriffe in den Boden zulässig, die über die bisherige Nutzung¹ hinausgehen.
3. Vor unumgänglichen Bodeneingriffen in einer Schutzzone oder bei Eingriffen in die Bausubstanz von Schutzobjekten ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Baselland) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische oder bauhistorische Untersuchung anordnet. Die Archäologie Baselland ist bestrebt, die Untersuchung in Absprache mit der Bauherrschaft durchzuführen, damit es zu keinen Bauverzögerungen kommt. Hierfür ist bei Bauvorhaben eine fruchtzeitige Information der Archäologie förderlich.
4. Archäologisch untersuchte Bereiche oder Bereiche, in denen die archäologischen oder bauhistorischen Befunde durch moderne Baumassnahmen bereits gestört sind, sind aus den zu schützenden Bereichen auszuklammern. Entsprechende Situationen müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

5. Kontaktadresse:
 Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion
 Archäologie Baselland
 Amtshausgasse 7
 4410 Liestal
 Tel. 061 562 50 88 (Sekretariat)
 061 562 6237 (B. Rebmann)
 Fax 061 562 6960
 e-Mail archaeologie@bl.ch

¹ Bei landwirtschaftlicher Nutzung: Fruchtfolge nicht tiefer als 20 cm (Verordnung zum Archäologengesetz § 5).



Archäologische Schutz zonen im Bereich der Gemeinde Allschwil

- 1** Steinzeitliche Siedlung Geiser
- Koordinaten:** 606000/265000
- Beschreibung:** Bei Begehungen erfasste steinzeitliche Werkzeuge, weisen darauf hin, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste des Siedlungsplatzes erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 100 m um die angegebene Koordinate
- Objekt:** 2 Steinzeitliche Siedlung Hinter der Strengi
- Koordinaten:** 607000/265800
- Beschreibung:** Bei Begehungen erfasste steinzeitliche Werkzeuge, weisen darauf hin, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste des Siedlungsplatzes erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 100 m um die angegebene Koordinate
- Objekt:** 3 Steinzeitliche Siedlung Mühleacker/Mühlerain
- Koordinaten:** 607100/266100
- Beschreibung:** Bei Begehungen erfasste steinzeitliche Werkzeuge, weisen darauf hin, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste des Siedlungsplatzes erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-

2

- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 100 m um die angegebene Koordinate
- Objekt:** 4 Bronzezeitliche Siedlung Hinter der Strengi/Spizjucharten
- Koordinaten:** 606750/265900
- Beschreibung:** Zahlreiche erfasste bronzezeitliche Keramikfragmente, weisen auf einen bronzezeitlichen Siedlungsplatz hin. Es ist damit zu rechnen, dass sich von dem Siedlungsplatz noch weitere Reste erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 100 m um die angegebene Koordinate
- Objekt:** 5 Steinzeitliche Siedlung Oberchertens
- Koordinaten:** 606980/264280
- Beschreibung:** Bei Begehungen fanden sich zahlreiche steinzeitliche Werkzeuge, die darauf hinweisen, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Weiterhin wurden Funde aus der Eisenzeit, der Römerzeit und dem späten Mittelalter erfasst, die auf Siedlungen aus diesen Epochen hinweisen. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste dieser Siedlungen erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 250 m um die angegebene Koordinate
- Objekt:** 6 Steinzeitliche Siedlung Tiefenbrunn
- Koordinaten:** 607580/264600
- Beschreibung:** Bei Begehungen fanden sich zahlreiche steinzeitliche Werkzeuge, die darauf hinweisen, dass sich hier ein steinzeitlicher Siedlungsplatz befunden hat. Es ist damit zu rechnen, dass sich noch weitere Reste dieser Siedlung erhalten haben.
- Begründung der Unterschutzstellung:** Bei der Fundstelle handelt es sich um eine archäologische Zone nach § 4 des Archäologengesetzes, die aufgrund ihres wissenschaftlich-archäologischen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung ist.
- Grösse der Schutzzone:** Kreis mit einem Radius von 300 m um die angegebene Koordinate

3



Archäologie Basel

Merkblatt „archäologische Schutzzone“

bezogen auf das Kantonsgebiet BL ausserhalb des in der Archäologieverordnung definierten Perimeters der Römerstadt Augusta Raurica

Das archäologische Erbe

Die archaischen Spuren im Boden sind Teil unserer Geschichte. Sie ermöglichen Erkenntnisse über unsere Vergangenheit, die wichtig sind nicht nur für die historische Forschung, sondern auch für das Selbstverständnis unserer heutigen Gemeinwesen. Archaische Spuren sind gefährdet, da sie oft nur von den Fachleuten erkannt werden können. Sie sind nicht regenerierbar. Wenn ein Platz unbeseht weggebeigert wird, ist dies endgültig. In den letzten 100 Jahren ist dem archaischen Erbe durch die intensive Baulätigkeit unermesslicher Schaden zugefügt worden. Deshalb enthält das Archäologegesetz ein Gefährdungs- und Zerstörungsverbot. Es beabsichtigt, dass mit den verbliebenen Resten sorgsam umgegangen wird.

Was ist eine „archäologische Schutzzone“?

Archaische Schutzzone werden dort ausgeschieden, wo aufgrund bekannter Funde davon ausgegangen werden kann, dass weitere Spuren im Boden vorhanden sind. Je nachdem, worum es sich bei den bekannten Funden handelt (prähistorische Dörfer, römische Villen, frühmittelalterliche Gräberfelder usw.) und mit welcher Ausdehnung der Spuren unter dem Boden zu rechnen ist, wird ein mehr oder weniger grosses Gebiet um die bekannten Fundstellen einer Schutzzone zugeschlagen. Diese Zone können auch auf topografisch erkennbare Strukturen Rücksicht nehmen (beispielsweise Strassendamm, Wallanlage etc.).

Die rechtlichen Grundlagen

Die Archaischen Stätten und Zonen sind in § 4 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archaischen Stätten und Objekten (Archäologegesetz) vom 11. Dezember 2002 definiert und der Umgang mit ihnen im folgenden § 5, in § 6b und § 8 des Archäologegesetzes sowie in § 2 der Verordnung zum Archäologegesetz vom 22. November 2005 wird die Ausscheidung in Zonenplänen als Schutzmassnahme bestimmt.

Was bezweckt eine „archäologische Schutzzone“?

Der Sinn einer archaischen Schutzzone ist, dass nichts unbeseht zerstört wird. Wo man weiss, dass archaische Spuren vorhanden sind, sind Massnahmen zu treffen, um dieses Ziel zu erreichen. Aus Sicht der Archäologie sind sie am besten aufgehoben, wenn sie im Boden bleiben. Bei bestimmten Bauprojekten (Transitsigstellung, Strassenbau) kann dieses Ziel durch Verlegung der Trassen erreicht werden.

Bei anderen Bauvorhaben bleibt in der Regel nichts Anderes übrig, als vorgängig eine archaische Untersuchung durchzuführen, das heisst die ortsfesten Strukturen auszugraben und zu dokumentieren sowie die beweglichen Objekte zu bergen. Dank der Schutzzone wissen nicht nur die Archäologie, sondern auch die GrundeigentümerInnen, dass historische Substanz im Boden vorhanden sein kann.

Was geschieht bei einem Bauvorhaben in einer „archaischen Schutzzone“?

Befindet sich ein Grundstück in einer archaischen Schutzzone, dann weiss die Bauherrschaft schon vor der Einreichung eines Baugesuchs, dass möglicherweise eine Grabung nötig wird. Bei konkreten Bauvorhaben, die noch nicht baugesuchreife haben, kann die Archäologie Basel nach Absprache mit Grundeigentümern und Bauherrschaft vorgängig Sondierungen durchführen, um eine verlässlichere Prognose zu ermöglichen. Auch eine vollständige Grabung vor Einreichung des Baugesuchs ist möglich. Die archaische Schutzzone soll also auch verhindern, dass bei unvermutet auftauchenden Funden grössere Bauverzögerungen ausgelöst werden.

Die Archäologie Basel erhebt aber spätestens bei der Einreichung eines Baugesuchs eine archaische Einsprache: Es dürfen keine Erdbewegungen vorgenommen werden, ohne dass die archaischen Spuren fachgerecht beobachtet und dokumentiert werden können. Im Klartext heisst dies, dass bei der Bauplanung genügend Zeit für eine archaische Untersuchung reserviert werden muss. Ist die Bauherrschaft mit dieser Bedingung einverstanden bzw. hat man sich auf ein für beide Seiten praktikables Vorgehen geeinigt, wird die Einsprache zurückgezogen.

Die Praxis der letzten Jahrzehnte

In den letzten 30 Jahren verursachte die Archäologie Basel lediglich ein einziges Mal ein Bauverzögerung von mehreren Wochen, als in Aesch eine völlig unbekannte Kirche und ein dazugehöriger Friedhof mit 400 Skeletten zum Vorschein kam. Im gleichen Zeitraum gelang es in einem Fall (römische Wasserleitung), eine bei Grabungen aufgefundene Struktur zu erhalten.

Die heutige Praxis der Archäologie Basel strebt einvernehmliche Lösungen mit Bauherrschaft und Architekturbüros an. So konnte beispielsweise in Reinach-Mausacker zwischen 2002 und 2005 eine archaischen Befunden sehr ergiebige Fläche von rund 25'000 Quadratmetern erforscht werden, ohne dass es zu Bauverzögerungen gekommen wäre.

Die Verordnung zum Archäologegesetz kennt bei Bauvorhaben drei mögliche Szenarien:

§ 12: Vorgängige archaische Untersuchung (ohne Baubewilligung)

§ 13: Baubegleitende archaische Untersuchung (mit Teilbaubewilligung)

§ 14: Baubegleitende, etappierte archaische Untersuchung (mit Baubewilligung)

§§ 12 und 13 sind vor allem dort angezeigt, wo mit dem Vorhandensein von Befunden gerechnet wird, die erhalten werden sollen, also in erster Linie in der Römerstadt Augusta Raurica. In den Stadtkernen von Laufen, Liestal oder Waldenburg sowie in den Zentren anderer Orte ist für die Erhaltung aufgehenden Mauerwerks üblicherweise die Denkmalpflege zuständig.

Die Praxis der Archäologie Basel entspricht in der Regel dem § 14, d.h. allfällige Massnahmen werden mit den Bauherrschaften abgesehen und die Zeitpläne entsprechend festgelegt.

Beilage 4

Informationen Raumplanung

Bau- und Umweltschutzdirektion

Amt für Raumplanung

1/2000



Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 1999 sind das neue kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und die dazugehörige Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) in Kraft getreten. Darin wird neu das Mitwirkungsverfahren nach Artikel 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes auf kantonaler Stufe geregelt.

Regelung im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998

§ 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung
 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.
 2 Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.
 3 Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Regelung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998

§ 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse
 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.
 2 Der Bericht ist öffentlich anzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren.

Zweck des Informations- und Mitwirkungsverfahrens

Mit den Mitwirkungsbestimmungen im Bundesgesetz über die Raumplanung und im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz soll in erster Linie dem demokratischen Grundprinzip Beachtung geschenkt werden. Die Mitwirkung dient zudem der Qualitätsverbesserung von Planungen. Sie fördert mehrheitstaugliche Planungsresultate.

Handlungsspielraum der Gemeinde im Informations- und Mitwirkungsverfahren

Aufgrund ihrer Planungsbefähigung bleibt es im Kompetenzbereich der Gemeinde zu entscheiden, in welcher Form sie vor Erlaß von kommunalen Richt- und Nutzungsplänen darüber unter, sind auch insbesondere Strassenetzpläne, Bau- und Sondernutzungspläne, Waldnutzungspläne und Quartierpläne zu verstehen) und Mutationen dazu die Bevölkerung in den

Planungsprozess einbezieht. Je nach Grösse der Gemeinde und Bedeutung des Planungsvorhabens sind unterschiedliche Informations- und Mitwirkungsformen möglich. In Frage kommen u.a. Zeugnisausschüsse, Orientierungssammlungen, Flugblätter, Informationsbroschüren, Beschichtigungen im Gelände, Ausstellungen und Videos. Als nützlich erweist sich auch die Ernennung einer Planungskommission, in welcher ein breites Spektrum der Bevölkerung und die Gemeindebehörde vertreten sind und die eng mit dem Gemeinderat und dem Planungsbüro zusammenarbeitet. Für die Wahl der geeigneten Informations- und Mitwirkungsinstrumente empfiehlt es sich, dazu ausgebildete und erfahrene Fachleute beizuziehen und ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten. Die geeignete Weise, der Mitwirkung hinter von der Verbindlichkeit und dem Detailierungsgrad der Pläne und von der Grösse des Planungsergebnisses ab. Kompetente Mitwirkung erfordert, dass die Bevölkerung zunächst die dazu nötigen Sachkenntnisse erlangen kann. Diese Kenntnisse können mit sachgerechter Information vermittelt werden.

Zeiträumen für Information und Mitwirkung

Der bestmögliche Zeitraum für Information und Mitwirkung ist je nach Planungsschritt zu definieren und im Zeitplan zu integrieren. Bei allen Planungen ist die Bevölkerung über die Entwurfs- in geeigneter Weise zu informieren, bevor diese definitiven Charakter im Sinne einer Vorlage zu Händen der beschliessenden Behörde haben. In jedem Fall sind die Entwürfe allen frühzeitig, d.h. **einige Wochen** vor der Einleitung zur Gemeinderatsversammlung oder zur Einwohnerversammlung bzw. vor Inkraftsetzung der Gemeinderatsentscheidung bekanntzugeben, damit Einwendungen und Vorschläge vom Gemeinderat bzw. von der Planungskommission begünstigt und allenfalls für die Vorlage an die Gemeindeversammlung, an den Einwohnerrat oder den Gemeinderat berücksichtigt werden können. Die Bevölkerung ist öffentlich einzuladen, zu nehmen. Es darf nicht vergessen werden, dass die Bevölkerung ohne entsprechende Bekanntmachung über laufende Planungsaufgaben der Gemeinde bekannt sein muss.

Wer soll informiert werden? Wer darf mitwirken?

Zur "Bevölkerung", wie sie Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung versteht (s. Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung von Aemisegger/Kollhof/Moor/Kuch, 1999), zählen **alle jene, die durch die Planung berührt sein können**. In Frage kommen je nach Planung sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner, aber auch die juristischen Personen und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet, das von der Planung erfasst wird. Die Information und Mitwirkung auf den Kreis der Stimmberechtigten und Rechtsinhabenden einzuschränken, wie insbesondere in Artikel 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes festgelegt ist, ist nicht zulässig.

Der Mitwirkungsbericht

Die Vernehmlassungsergebnisse und insbesondere die Befürwortungen, weshalb Einwendungen und Anregungen nicht berücksichtigt worden sind, müssen in einem **Mitwirkungsbericht** aufgeführt werden. Dieser Bericht ist vor der Beschlussfassung **öffentlich anzulegen**. Die Bevölkerung kann am Mitteilungskasten, mit einer Anzeige im kommunalen Mitteilungsbüro oder mit einem anderen geeigneten Publikationsmittel über die Auflage informiert werden. Leichter Form und Aufgabebereich kann die Gemeinde selbstständig erstellen.

Im Rahmen des gemeindeinternen Genehmigungsantrags an den Regierungsrat ist gemäss Artikel 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung ein **Planungsbericht** einzureichen. **Darin ist zu Handen der Genehmigungsbehörde auch der Mitwirkungsbericht zu integrieren** bzw. Rücksicht über die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung zu geben. Artikel 26 Absatz 1 der Raumplanungs- und Baugesetz verlangt, dass die Befürworter, welche die Nutzungsplanung einleiten, der kantonalen Genehmigungsbehörde darüber Bericht erstatten, wie der Nutzungsplan die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt.

Der Stellenwert des Mitwirkungsverfahrens bei der Genehmigung eines Planerlasses

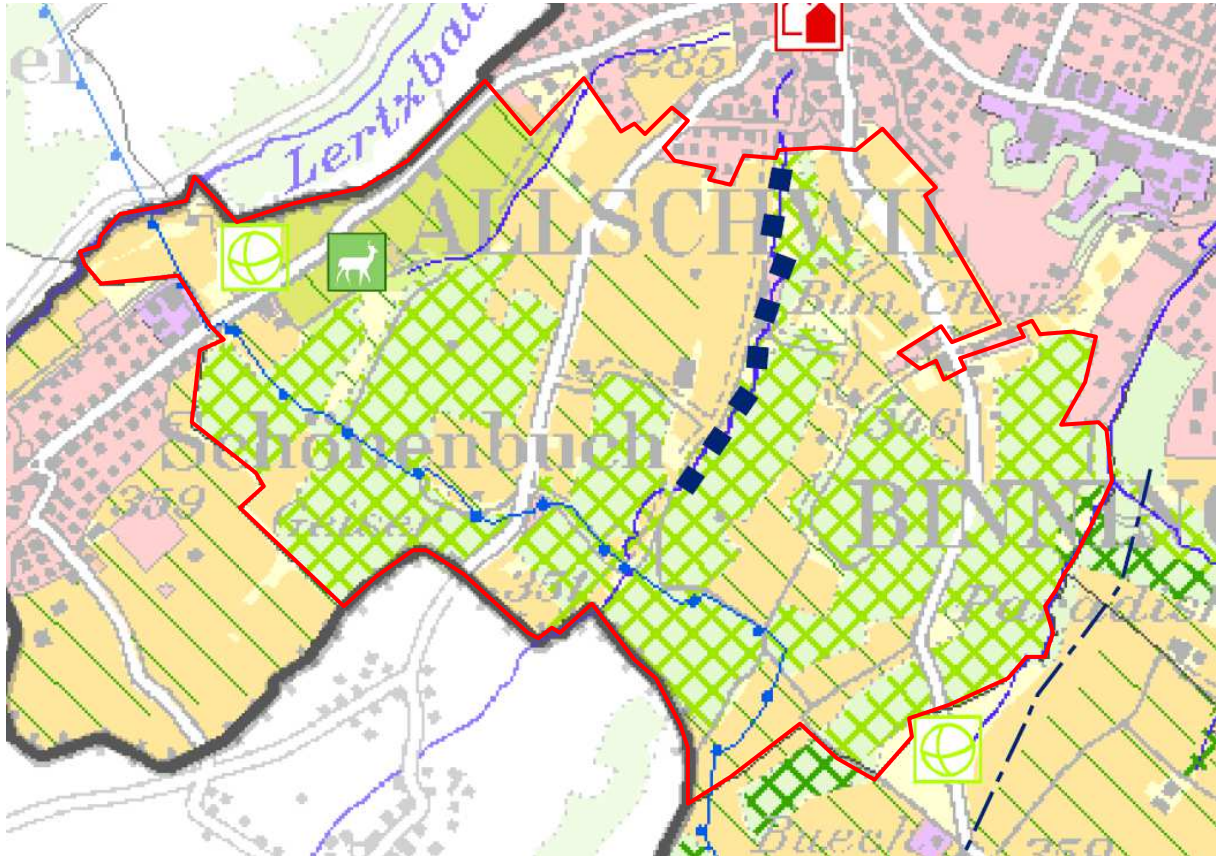
Beim Mitwirkungsverfahren handelt es sich um eine verbindliche formelle Vorgabe, die sich auf das eidgenössische Raumplanungs- und das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz stützt. Im regierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hat die Beachtung der formal rechtlichen Vorgaben einen hohen Stellenwert. Die Nichterfüllung einer formal rechtlichen Anforderung führt unweigerlich zur Nichtgenehmigung eines kommunalen Planungsbeschlusses bzw. zum Aufschub des Festschritts, bis die Genehmigungsanforderungen erfüllt sind.

Weitere Informationen zum Thema:

- Aemisegger/Kollhof/Moor/Kuch/Hug, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999.
- Breitenmoser Bernalante und Michel Strzamek, in: Raumplanung, Zürich 1999.
- Birk, Studie zum besseren Einbezug von Frauen in die Ortsplanung, Bern 1994.
- Breitenmoser Bernalante und Michel Strzamek, in: Raumplanung des Kantons Bern, Planung ist auch Frauensache. Bern (ohne Datum).
- Michel Strzamek, in: Auftrag des Raumplanungsamtes des Kantons Bern (Hsg. v. J. Lieke Mühlbergerinnen und Mühlberger).
- Die Mitwirkung der Bevölkerung in der Ortsplanung, Das Zusammenwirken der Akteure, Bern 1993.
- Gilgen Kurt, Kommunale Raumplanung in der Schweiz, Ein Leitbuch, Zürich 1999.
- Linder Wolf u.a., Mitwirkungsverfahren und -modelle. Vorschläge für eine Mitwirkungspraxis des Bundes, nach Art. 4 RFG in: Moderner Raumplanung, herausgegeben vom Bundesamt für Raumplanung, Bern 1992.
- Information und Mitwirkung bei der Nutzungsplanung der Gemeinde gemäss Art. 4 Bundesgesetz über die Raumplanung, Schriftenreihe Nr. 82, herausgegeben von der Schweizerischen Vereinigung für Ortsplanung, Bern 1982.
- Informationsstoff Raumplanung 3-403, herausgegeben vom Bundesamt für Raumplanung, Bern (diverse Beiträge).
- Leitfaden Raumplanung in Mitteln von Urs Bähler, Liestal.

Novaukula 1999/SAR/PS

Anhang 3: Ausschnitt aus Richtplan-Gesamtkarte



Ausschnitt aus kantonalem Richtplan mit rot eingetragendem schematischem Perimeter der Zonenplanung Landschaft Allschwil (ohne Enklaven).

Anhang 4: Bericht kantonale Vorprüfung

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 081 552 59 33
Telefax 061 552 69 62
ortsplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Ortsplanung

Thomas Wehren
thomas.wehren@bl.ch
Tel. direkt 081 552 55 95

Gemeinderat Allschwil
4123 Allschwil

Reg.Nr. 45.05.20
GK-Nr. 35295/e
Seiten 1 / 13

Liestal, 10. Mai 2011

Gemeinde Allschwil, Revision der Zonenvorschriften Landschaft
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 18. Januar 2011 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsmässigen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

Wir begrüssen sehr, dass Sie nach der Revision der Zonenvorschriften Siedlung auch die gesamthafte Überarbeitung der Zonenvorschriften Landschaft angehen. Als Vorbereitung auf diese Revision haben Sie ein Landschaftsentwicklungskonzept erarbeitet und damit die Eckpfeiler für die nachfolgenden Arbeiten gelegt. Es zeigt uns überdies Ihre Überlegungen und Anstrengungen. Wir können dieses Vorgehen nur unterstützen.

1. Zonenreglement Landschaft

1.1 § 1 Bestandteile, Zweck, Geltungsbereich

Empfehlung:

Die gewählte Aufzählung der Bestandteile der Zonenvorschriften kann allenfalls optimiert werden. Wir empfehlen, orientierende Beilagen nicht als Anhang zu benennen bzw. diese in den Planungsbericht zu integrieren.

In der Kommentarspalte weisen Sie darauf hin, dass die anzustrebenden Ziele im Landschaftsentwicklungskonzept festgelegt worden sind. Damit die in Absatz 2 erwähnten klaren "Ziele einer zweckmässigen Raumordnung" deutlich werden, empfehlen wir, die Ziele im Zonenreglement selbst nochmals zu erwähnen oder den letzten Satzteil wegzulassen.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

1.2 § 2 Rechtliche Wirkung

Redaktionelle Korrektur:

Geme weisen wir darauf hin, dass 'beigestellten Dokumenten' keine Behördenverbindlichkeit zukommen kann. Sie sprechen zwar von "behördenweisend", dennoch empfehlen wir, den damit zusammenhängenden Satzteil zu streichen, um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen. Vom Gemeinderat beschlossene oder anderweitig beigeistellte Inhalte können keine Wirkung für die Behörden von Bund und Kanton haben.

1.3 § 3 Gliederung

Empfehlung:

Wir empfehlen, auf § 3 zu verzichten. Die Gliederung der Zonenvorschriften in Nutzungs- und Schutzzonen bzw. Schutzobjekte ergibt sich aus dem Zonenplan Landschaft und den im Zonenreglement nachfolgenden Bestimmungen.

1.4 § 4 Vorinformation und Vorabklärung

Redaktionelle Korrektur:

Für die Beurteilung von Projekten können weitere Unterlagen nur im Rahmen von § 87 Abs. 4 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz beantragt werden. Wir bitten Sie um eine entsprechende Präzisierung resp. Korrektur.

1.5 § 5 Bauten und Anlagen / Einfriedigungen / Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Bei der Bestimmung zu den Naturgefahren ist der erste Satz in nachfolgendem Sinne zu ergänzen: „Werden Bauten und Anlagen errichtet, sind deren Standorte auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren zu überprüfen. Dazu ist die Naturgefahrenkarte BL der Gemeinde Allschwil zu konsultieren. Liegt der Standort ausserhalb des Gefahrenkarteperimeters ist die Gefahrenhinweiswarte BL zu berücksichtigen. Weist die Gefahrenhinweiswarte BL einen Gefährdungsgrad für den fraglichen Standort aus, ist mittels eines Gefahrengutachtens, im Detailierungsgrad einer Gefahrenkarte nach Vorgabe des Bundes, die Eignung des Standortes abzuklären. Wird durch die Naturgefahrenkarte BL bzw. ein Gefahrengutachten eine Gefährdung für den Standort ausgewiesen, sind der Gefährdung angepasste Massnahmen auszuführen. Der ausreichende Schutz der Bauten und Anlagen sowie der sie nutzenden Personen und Tiere vor seltenen Ereignissen (Jährlichkeit 100 - 300 Jahre) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.“

Grundlage unserer Forderung bildet Artikel 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, nach welchem die Gemeinde den Nachweis der Eignung (auch bezüglich Naturgefahren) einer Bauzone zu erbringen hat sowie die Haftbarkeit der Behörde, wenn sie bei der Zonenausscheidung Erkenntnisse aus bestehenden Gefahrenkarten nicht berücksichtigt oder keine Gefahrenkarte erstellen lässt, obschon sie Hinweise oder Kenntnisse über mögliche Naturgefahren in diesem Gebiet hat.

Weiter weisen wir auf § 87 Abs. 3 lit. g und § 87 Abs. 4 lit. a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Baselandschaft, wonach statische Berechnungen der Baubewilligungsbehörde auf deren Verlangen einzureichen sind bzw. die Baubewilligungsbehörde weitere Unterlagen verlangen kann, sofern sie für die Beurteilung des Baugesuches notwendig sind.

bezeichneten Kleinbauten in allen Spezialzonen grundsätzlich zulässig sein sollen. Die Möglichkeit, Kleinbauten zu erstellen, ist für jede Spezialzone separat festzulegen.

Redaktioneller Hinweis:

Für die Anwendung des Zonenreglements Landschaft ist u.E. zu wenig klar, was unter einer 'Grünfläche' zu verstehen ist.

In Absatz 4 legen Sie fest, dass die pulfristseitige Fassadenhöhe bei Pultdächern um 2.0 m erhöht werden darf. Bei den meisten Spezialzonen ist jedoch nur eine Gebäudehöhe festgelegt. Wir bitten Sie um eine Überprüfung.

Bei den Parkplätzen in Absatz 5 ist unklar, wie sich eine angemessene Zahl an hochstämmigen Bäumen berechnet. Wir weisen zudem darauf hin, dass es schwierig ist, deren sinnvolle Anordnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen.

1.10 § 11 Spezialzonen für Familiengärten

Zwingende Vorgabe:

Bei den Familiengärten stellen sich verschiedene Herausforderungen. So sieht der Kantonale Richtplan für das Gebiet "Tiefengraben" einen Siedlungstrenngürtel vor, der nach Objektblatt S1.3 im Grundsatz von neuen Bauten freizuhalten ist. Entsprechend begrüssen wir, dass die Spezialzone gegenüber der heutigen Festlegung verkleinert wurde.

Aufgrund der Festlegung eines Siedlungstrenngürtels im Richtplan ist die Spezialzone jedoch auf die heute bebauten Flächen zu reduzieren. Zudem sind die Bestimmungen resp. Vorschriften so festzulegen, dass der heutige Bestand gewährleistet bleibt, jedoch keine neue Gebäude - bis 40 m² Grundfläche und einer Gebäudehöhe von 4.0 m - gebaut werden können.

Die Spezialzone im Gebiet "Langi Ägerten" zeigt sich heute eher als Wochenendhauszone denn als Familiengartenzone. Der Kantonale Richtplan sieht in diesem Gebiet ein Vorranggebiet Landschaft vor. Dieses ist im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten (Objektblatt L3.2). Neue Bauten erachten wir deshalb nicht als zulässig. Die Zonenvorschriften sind anzupassen. Zudem ist die Abgrenzung auf den Parzellen Nrn. C-884 und C-883 zu überprüfen.

1.11 § 12 Spezialzone für Storchensiedlung

Zwingende Vorgabe:

Die vorgesehene neue Spezialzone liegt am Waldrand. Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Wald sieht vor: "Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen [...] ist eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzunehmen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen." Die Zonenvorschriften sehen vor, dass eine Zweckbaute erstellt werden darf. Damit ist Spezialzone als Bauzone zu qualifizieren. Der gesetzliche Mindestabstand für Bauten an Waldändern beträgt 20 Meter (§ 95 lit. e. des Raumplanungs- und Baugesetzes). Daher ist bereits ausgeschlossen, dass auf der vorgesehenen Spezialzone eine Zweckbaute ohne Ausnahmebewilligung erstellt werden dürfte.

Die Spezialzone für Storchensiedlung kommt zudem im Vorranggebiet Landschaft des Kantonalen Richtplans zu liegen. Es ist festzustellen, dass eine Spezialzone in der vorliegenden Form dem Kantonalen Richtplan widerspricht.

Wir konnten feststellen, dass heute bereits Bauten, Gehege und Anlagen auf der bezeichneten Fläche erstellt worden sind. Da diese allem Anschein nach zonenkonform erstellt werden können,

Empfehlung:

Wir empfehlen, übliche (oder einfache) Weidezäune von der Baubewilligungspflicht auszunehmen.

Hinweis:

In der Kommentarspalte gehen Sie davon aus, dass bei Einfriedigungen der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung sei. Der dabei angeführte § 92 Absatz 1 lit. c. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz bezieht sich jedoch nur auf die ausgedehnten Bauzonen. Bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet gemäss Artikel 25 des Bundesgesetzes über die Raumplanung eine kantonale Behörde.

1.6 § 7 Bauten in der Landwirtschaftszone

Zwingende Vorgabe:

Auch wenn wir den Wunsch einer Mitsprache bei Bauvorhaben nachvollziehen können, müssen wir ein Vorliegen von Bedachungsmaterialien bei der Gemeindeverwaltung ablehnen. Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend festgelegt.

1.7 § 8 Waldareal

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie, Absatz 4 wie folgt einzuleiten: "Ist Waldareal mit einer Naturschutzzone überlagert, ...". Wald ist durch die Waldgesetzgebung umschrieben. Deshalb kann Waldareal zwar mit einer Naturschutzzone überlagert, nicht aber als Naturschutzzone ausgedehnt werden.

1.8 § 9 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Zwingende Vorgabe:

Für Zonen öffentlicher Werke und Anlagen gilt grundsätzlich die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Bei einzelnen Zonen für öffentliche Werke und Anlagen, beispielsweise mit der Zweckbestimmung "Wasserversorgung" etc., kann auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen werden. Wir bitten Sie, die Bestimmung zu differenzieren.

1.9 § 10 Allgemeine Vorschriften für Spezialzonen

Zwingende Vorgabe:

Das Zonenreglement Landschaft sieht vor, dass Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem definierten Mass und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagen unbeschränkt zulässig sein sollen. Diese Bestimmungen erachten wir im Rahmen der Zonenvorschriften Landschaft als ausserst kritisch. Es kann nicht sein, dass beispielsweise in der Spezialzone für Familiengärten "Langi Ägerten" die bestehenden wochenendhausähnlichen Strukturen noch unterkellert werden oder Garagen neu dazukommen. Sollen Abgrabungen und Aufschüttungen oder gar Untergeschosse zulässig sein, sind diese zonenweise festzulegen und deren Konformität mit den Anliegen resp. Zweck der jeweiligen Spezialzone im Planungsbericht nachzuweisen.

Bei den in Absatz 7 aufgeführten Bauten handelt es sich um Kleinbauten. Sie können nicht generell als Fahnisbauten bezeichnet werden. Eine solche Definition widerspricht der gängigen Lehre und Rechtsprechung. Zudem kann mit dieser Bestimmung suggeriert werden, dass die

1.14 § 16 Spezialzone für Kleintiersport

Zwingende Vorgabe:

Vorgesehen ist eine maximale Bebauungsziffer von 10%. Wir erachten diesen Wert als zu hoch. Die Gesamtfläche der Spezialzone beträgt rund 1,28 ha. Konkret könnten dadurch Bauten mit einer Gesamtfläche von 1'280 m² erstellt werden. Im Hinblick darauf, dass die Vereinswirtschaft die grösste Fläche der bestehenden Bauten beansprucht, ist es fraglich, weshalb zusätzlich rund 1'000 m² überbaut werden sollen. Der Bedarf ist nachzuweisen. Für die rechtssichere Anwendung der Reglementbestimmungen ist zudem analog zur Spezialzone für Blindenführhunde ein bzw. mehrere Baubereiche festzulegen.

Die Festlegung eines ökologisch zu gestaltenden Flächenanteils finden wir grundsätzlich gut. Zu den ökologisch gestalteten Flächen zählen gemäss Zonenreglement Landschaft minimal unüberbaute und unversiegelte Freiflächen für eine Begrünung. § 10 Absatz 1 des Zonenreglements Landschaft sieht vor, dass die Grünflächen im Verhältnis zu Bauten, Anlagen und Einrichtungen vorherrschend sein müssen. Daraus schliessen wir, dass der Anteil von minimal 10% auf mindestens 51% erhöht werden muss.

Die in Absatz 5 festgelegten Vereinbarungen sind zu streichen. Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Abschnitt 1.13 dieses Berichtes.

Heute wird rund die Hälfte der Spezialzone für den eigentlichen Nutzungszweck "Kleintiersport" (eigentlich Hundesport) beansprucht. Die verbleibende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Wir bitten Sie, die Abgrenzung der Spezialzone zu überprüfen und im Planungsbericht nachzuweisen. Wir haben zudem festgestellt, dass auf der Parzelle C-1334 ebenfalls Anlagen für den Kleintiersport stehen. Daher empfehlen wir zu prüfen, ob anstelle der Parzellen Nrn. C-865 und C-863 die Parzelle Nr. C-1334 in die Spezialzone aufgenommen werden könnte. Fruchtfolgeflächen wären entsprechend zu kompensieren.

Hinweis:

Wir weisen zudem darauf hin, dass in Abhängigkeit der Nutzungsbestimmungen für Bauten und Anlagen eine Waldfeststellung zu prüfen resp. durchzuführen ist (vgl. Abschnitt 1.11).

1.15 § 16 Spezialzone für Erholung und Freizeitznutzung

Zwingende Vorgabe:

Ausgehend von der Zweckänderung sind die Festlegungen der Spezialzone anzusehen, als ob die Zone neu geschaffen würde. Der Kantonale Richtplan sieht in diesem Gebiet ein Vorranggebiet Natur vor. Gemäss Objektblatt L4.2 (Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet) bedürfen Bauten und Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport < 5 ha einer Spezialzone. Diese ist jedoch im Vorranggebiet Natur, Vorranggebiet Landschaft oder im Freiraum Fließgewässer nicht zulässig (Planungsgrundsatz b)). Auf die Spezialzone für Erholung und Freizeitznutzung ist entsprechend zu verzichten.

1.16 § 17 Spezialzone für Wochenendhäuser

Zwingende Vorgabe:

In der Spezialzone für Wochenendhäuser sollen neben den eigentlichen Wochenendhäuser auch Wasserflächen zulässig sein. Gegen Weiler und Biotope haben wir grundsätzlich keine Einwände, können sie doch bei fachmännischer Erstellung einen ökologischen Aspekt mitver-

ten, ist die Notwendigkeit der Ausscheidung einer Spezialzone unseres Erachtens nicht gegeben. Einer Spezialzone für Storchensiedlung in der vorliegenden Form können wir nicht zustimmen.

1.12 Spezialzone für Blindenführhunde

Zwingende Vorgabe:

Gegenüber den bestehenden Teilzonenvorschriften "Marchstallrain" ergänzen Sie die Zweckbestimmung mit der "Förderung von Interessen Sehbehinderter". Gerne möchten wir betonen, dass wir das Anliegen dieser Spezialzone begrüssen und es als wichtig erachten, dass Blindenführhunde ausgebildet werden können. Eine Spezialzone ausserhalb des Siedlungsgebietes ist für diesen Nutzungszweck standortgebunden. Es wäre jedoch unzulässig, die Anlage hin zu einem Seminarhotel / Kongresszentrum zu erweitern. Dafür kann keine Standortgebundenheit geltend gemacht werden. Die Zonenvorschriften sind daher auf das "Kerngeschäft" auszuliegen. Wir bitten Sie, die Zweckbestimmung zu überprüfen und anzupassen.

In Absatz 4 ist zu ergänzen, dass Wohnungen nur für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal ... zulässig sind.

Die in Absatz 7 festgelegte Zufahrtsregelung wurde aus den bestehenden Bestimmungen des Teilzonensplans Marchstallrain übernommen. Für das erneute festlegen dieser Bestimmung bietet das Raumplanungs- und Baugesetz keine entsprechende Grundlage mehr. Daher müssen wir Sie bitten, Absatz 7 zu streichen. Wir empfehlen, eine allfällige Anpassung des Strassenplans oder die Möglichkeit von Fahrverbotstafeln zu prüfen.

1.13 § 14 Spezialzonen für Reitsport

Zwingende Vorgabe:

Beide Spezialzonen für Reitsport liegen gemäss Kantonalem Richtplan im Vorranggebiet Landschaft, Objektblatt L3.2 sieht als Planungsgrundsatz a) vor, dass Vorranggebiete Landschaft im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten sind. Der Spezialzone Reitsport können wir nur zustimmen, da die Zone bereits bestehend und teilweise überbaut ist. Die Zonenvorschriften sind jedoch so auszugestalten, dass sie den Planungsgrundsätzen des Richtplans nachleben. Daher ist die Abgrenzung der Spezialzone zu überprüfen und anzupassen. Das Zonenreglement Landschaft darf die bestehenden Bauten garantieren und eine angemessene Erweiterung bzw. Erneuerung vorsehen, jedoch keine neuen Bauten zulassen.

In Absatz 2 ist zu ergänzen, dass Wohnungen nur für standortbedingtes, betriebsnotwendiges Personal zulässig sind.

Absatz 4 bezieht sich auf zukünftige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat und Betreibern von Bauten und Anlagen für den Reitsport. Diese Bestimmung hat informativen Charakter und kann vom Einwohnerrat nicht beschlossen werden. Wir gehen davon aus, dass die ebenfalls angesprochenen Einschränkungen in diesen privatrechtlichen Vereinbarungen festgelegt werden. Es ist nicht zulässig, den Gemeinderat über die Zonenvorschriften zu legitimieren, den Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen im Sinne des Reglementes Einschränkungen aufzuerlegen. Dazu fehlt eine gesetzliche Grundlage. Absatz 4 ist zu streichen.

folgen. Nichts desto trotz sind Bassins und Planschbecken mit einer Fläche von 20m² unseres Erachtens nicht vereinbar mit dem Zweck der angesprochenen Spezialzone.

1.17 § 18 Grundsatz / Vereinbarungen

Hinweis / Empfehlung:

Schutzziele und Schutzmassnahmen sind in Anhang 1 des Zonenreglements Landschaft verbindlich festgelegt. Vereinbarungen zwischen dem Gemeinderat und den Grundeigentümern / Bewirtschaftern können nur privatrechtlicher Natur sein. Insofern bitten wir Sie, die Verbindlichkeit solcher Vereinbarungen zu überprüfen. Wir empfehlen, auf die Absätze 2, 3 und 4 zu verzichten und sämtliche bedeutsamen Naturobjekte in den Zonenvorschriften Landschaft zu bezeichnen und zu schützen.

1.18 § 19 Landschaftsschutzszonen

Zwingende Vorgabe:

Eine Bestimmung, wonach im Offenland kleinere Bauten, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unerlässlich seien, erlaubt sein sollen, widerspricht dem im Kantonalen Richtplan vorgeschriebenen Prinzip der Freihaltung von Vorranggebieten Landschaft. Da die Landschaftsschutzzone die im Vorranggebiet enthaltenen Landschaften aufnimmt, muss dieser Grundsatz bei der Planung berücksichtigt werden (Objektblatt L.3.2, Planungsgrundsatz a). Dieser Bestimmungsteil ist zu streichen.

Empfehlung:

In zweiten Abschnitt von Absatz 1 empfehlen wir folgende Korrektur: "... besonderer Pflanzenvielfalt ist zu erhalten und zu fördern". Dadurch wird die Bestimmtheit der Aussage gestärkt.

In den Absätzen 3 bis 6 können die im Zonenreglement Landschaft angesprochenen ergänzenden "Schutzziele und Fördermassnahmen" deutlicher zum Ausdruck gebracht werden. In den Bestimmungen wird der Zweck der jeweiligen Landschaftsschutzszonen festgelegt und weiter darüber informiert, dass sich die Gemeinde (der Gemeinderat) für die jeweiligen Inhalte einsetzt. Diese Information hat keinen rechtsverbindlichen Charakter. Wir bitten Sie zudem zu prüfen, ob die Elemente, für die sich der Gemeinderat einsetzen möchte, nicht besser in eigenen Schutzobjekten festgelegt werden sollen. Dadurch kann deren Schutz bereits heute grundgenümersverbindlich sichergestellt werden.

1.19 § 20 Naturschutzszonen / Schutzobjekte

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie, die Überschrift von Absatz 2 zu überprüfen. Schutzziele für Schutzszonen und Schutzobjekte sind grundsätzlich in Anhang 1 des Zonenreglements Landschaft festgelegt. Wir weisen in Bezug auf den Bestimmungsinhalt auch auf unsere Anmerkung in Abschnitt 1.17 dieses Berichtes hin.

Wir empfehlen, die Absätze 3 und 4 miteinander zu verbinden. Folgende Formulierung sollte u.E. genügen: "In Anhang 1 sind die Schutzziele und Schutzmassnahmen für die Naturschutzszonen und Naturschutzobjekte verbindlich festgelegt." Die in Absatz 4 enthaltenen generellen Schutzbestimmungen sind grundsätzlich im Anhang bei den jeweiligen Objekten festzulegen. Wir weisen darauf hin, dass es keine gesetzliche Grundlage für die Herstellung noch nicht existierender Objekte gibt. In der Bestimmung ist deshalb "resp. herzustellen" zu streichen, bzw. zu Ändern in "resp. wiederherzustellen".

Hinweis:

In Bezug auf den Kommentar bei Absatz 4 möchten wir auf Folgendes hinweisen. Gemäss § 27 Absatz 2 Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden für die Pflege und den Unterhalt der geschützten Naturobjekte von lokaler Bedeutung.

1.20 § 21 Uferschutzszonen

Absätze 3 (Ausnahmen) - 6

Wir empfehlen, auf detaillierte Festlegungen bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung in der Uferschutzzone zu verzichten, bis die Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes in Rechtskraft erwachsen ist (1. Juni 2011) und der Kanton sich über die Umsetzung im Klaren ist. Sollten Sie dennoch zwischenzeitlich detaillierte Vorschriften betreffend die landwirtschaftliche Nutzung in den Uferschutzszonen erlassen, entscheidet der Regierungsrat über die Genehmigungsfähigkeit im Einzelfall unter Berücksichtigung der basellandschaftlichen Gesetzgebung und der langjährigen Genehmigungspraxis.

Zwingende Vorgabe:

Mit der Festlegung der Uferschutzszonen im Zonenplan Landschaft und den digitalen Daten ist ausreichen konkret festgelegt, wo bzw. wie breit die Uferschutzszonen zu liegen kommen. Eine doppelte Bestimmung im Sinne einer Vermassung und Messweise ab Gewässerrand führt nur zu Unsicherheit bzw. bei einem natürlich fließenden Gewässer immer auch zu Abweichungen und schlussendlich zu zwei sich teilweise widersprechenden Festlegungen. Allenfalls können Massangaben zu den Uferschutzszonen im orientierenden Planinhalt des Zonenplans Landschaft dargestellt werden. Der zweite Satz ist zu streichen.

Redaktionelle Korrektur:

In Absatz 4 ist der Begriff "renaturieren" mit "revitalisieren" zu ersetzen.

1.21 § 22 Archäologische Schutzszonen

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie, Absatz 5 zu streichen. Diese Bestimmung stellt eine Handlungsempfehlung (unsererseits) an die Planungsbehörde dar. Die Grundeigentümerschaft kann die rechtsverbindliche - und damit vom Einwohnerrat erlassene - archäologische Schutzzone nur mittels Mutation zum Zonenplan Landschaft anpassen resp. Bereiche davon ausklammern.

1.22 § 24 Vollzug

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2

Wir gehen davon aus, dass unter einer 'angemessenen Sicherstellung' eine Geldleistung angenommen wird. Unabhängig von der Art dieser angemessenen Sicherstellung existiert keine gesetzliche Grundlage diese verlangen zu können. Das Raumplanungs- und Baugesetz umschreibt in § 138 das Vorgehen bei vorschriftswidrigen Zuständen abschliessend. Bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist die Bau- und Umweltschutzdirektion zuständig.

Absatz 4

Obschon sich Massnahmen bei invasiven gebietsfremden Arten aufdrängen können, ergibt sich unseres Erachtens aus den übergeordneten Gesetzen und Verordnungen keine Grundlage, die

den Gemeinderat legitimiert, allfällige Massnahmen - gestützt auf das Zonenreglement Landschaft - verfügen zu können. Wir bitten Sie, Absatz 4 zu streichen.

Hinweis:

In Absatz 3 legen Sie fest, dass die Abgrenzungen und Schutzziele der Schutzzone und -objekte periodisch zu überprüfen und allenfalls anzupassen sind. Wir weisen darauf hin, dass dabei das Verfahren gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes einzuhalten ist. Eine der genannten Anpassungen bedingt einen Beschluss durch den Einwohnerrat, handelt es sich doch um eine Mutation der Zonenvorschriften. In diesem Zusammenhang ist auch die Planbeständigkeit zu berücksichtigen. Für eine generelle Überprüfung und Anpassung der Vorschriften steht Ihnen § 29 Absatz 2 des Zonenreglementes zur Verfügung. Wir empfehlen, auf Absatz 3 gesamthaft zu verzichten. Die periodische Erfolgskontrolle ist gemäss dem Kommentar von der Hauptabteilung Tiefbau - Umwelt durchzuführen und kann damit auch ohne Bestimmung im Zonenreglement Landschaft von Gemeinderat beauftragt werden.

Absatz 7

Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Landschaft haben Sie mit dem Naturinventar die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte erhoben und das in diesem Absatz vorgesehene Inventar erstellt. Daher empfehlen wir, auf den ersten Satz von Absatz 7 zu verzichten. In diesem Zusammenhang bitten wir Sie, uns im Genehmigungsverfahren 2 Exemplare des Naturinventars zuzustellen.

1.23 Anhang 1, C1. Schutz- und Pflegemassnahmen für artenreiche Wiesen und Weiden

Zwingende Vorgabe:

Die Schutzziele und -massnahmen sind in Anhang 1 des Zonenreglements Landschaft verbindlich festgelegt. Es ist nicht zulässig, einzelne Schutzziele und -massnahmen in einer späteren Vereinbarung zu regeln oder festzulegen. Die Bestimmungen für extensiv genutzte Wiesen bzw. Weiden sind anzupassen.

1.24 Allgemeines zum Beschlussinhalt

Zwingende Vorgabe:

Das Zonenreglement Landschaft stellt einen Rechtssatz dar, mit welchem die Nutzungsvorschriften (Art und Mass der Nutzung) und die Schutzvorschriften (Schutzziele und -massnahmen) verbindlich festgelegt werden. Orientierende und erläuternde Angaben, Beschreibungen, Definitionen, Gesetzeszitate, Kommentare, etc. gehören nicht in den Beschlussinhalt des Zonenreglements und können - soweit im verbindlichen Beschlussinhalt vorhanden - keine Rechtswirkung entfalten. Wir bitten Sie, das Zonenreglement und insbesondere dessen Anhang (z.B. die Schutz- und Pflegemassnahmen bei der Naturschutzzone N7) dahingehend zu überprüfen und anzupassen.

2. Zonenplan Landschaft

2.1 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

Zwingende Vorgabe:

Im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Landschaft werden acht neue Zonen für öffentliche Werke und Anlagen festgelegt. Drei davon liegen im Kantonalen Naturschutzgebiet "Allschwiler Wald". Die Ausscheidung neuer Zonen für öffentliche Werke und Anlagen müssen

wir in diesem Naturschutzgebiet ausschliessen. Die Verordnung über das Naturschutzgebiet (vgl. GS 34.0897; § 3 Schutzmassnahmen) verbietet Bauten und Anlagen jeglicher Art. Generell möchten wir zudem darauf hinweisen, dass innerhalb des Waldareals keine Nutzungszonen festgelegt werden können.

Für bestehende Bauten und Anlagen, wie das Wasserreservoir oder die Parkplätze bzw. den Pistenstand, gilt die Bestandsgarantie gemäss Artikel 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung.

Eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit der Zweckbestimmung "Erholungsanlage" ist zwar grundsätzlich möglich, im vorliegenden Fall ist uns die Festsetzung jedoch unklar. Für kleinere Erholungseinrichtungen (wie die von Ihnen im Landschaftskonzept erwähnte "Ruhebank" oder Feuerstellen, etc.) sind keine speziellen Zonen notwendig sind. Solche Einrichtungen können über Artikel 24 des Bundesgesetz über die Raumplanung bewilligt werden und zonenplanerische Massnahmen sind nicht notwendig.

Soll in einer OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung "Erholungsanlage", "Spielplatz" (Nr. 7) oder "Umweltbildung" (Nrn. 6 und 7) aber eine Festhütte oder ähnliches erstellt werden, dann ist bereits bei der Zonenausscheidung die Standortgebundenheit gemäss Art. 24 RPG zu überprüfen. Es muss daher dargelegt werden, was an diesen Standorten geplant ist, ansonsten sind die vorgenannten OeWA-Zonen nicht genehmigungsfähig.

Empfehlung:

Wir empfehlen, OeWA-Zonen zurückhaltend festzulegen. Öffentliche Bauten und Anlagen die aufgrund ihrer Standortgebundenheit über Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung bewilligt werden können, bedürfen nicht zwingend einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Ebenfalls empfehlen wir, OeWA-Zonen für bestehende Bauten und Anlagen zu überprüfen. Unseres Erachtens ist es beispielsweise nicht notwendig, bestehende Parkplätze zonenrechtlich zu sichern. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandsgarantie.

2.2 Spezialzonen

In Bezug auf die Spezialzonen für Familiengärten (Abschnitt 1.10 dieses Berichtes), die Spezialzone für Storchensiedlung (Abschnitt 1.11), die Spezialzone für Kleintiersport (Abschnitt 1.14) und die Spezialzone für Erholung und Freizeitnutzung (Abschnitt 1.15), weisen wir auf die jeweiligen Abschnitte in Kapitel 1, Zonenreglement Landschaft hin.

2.3 Strassen

Zwingende Vorgabe:

Entlang der Neuweilerstrasse und der Schönenbuchstrasse tangieren die Schutzobjekte N4, N5, F3, F4 und F7 die Kantonsstrassenparzelle. Hier bedarf es einer Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen des Tiefbauamtes. Gemäss § 8 Absatz 1 des Strassengesetzes unterstehen die Kantonsstrassen der Hoheit des Kantons. Im Rahmen von kommunalen Nutzungsplanungen werden keine rechtsverbindlichen Inhalte auf dem Kantonsstrassenareal deduldet.

2.4 Gewässernetz

Zwingende Vorgabe:

Das Gewässernetz ist mit den Daten aus dem geoShop.bl zu ergänzen, bzw. abzugleichen.

2.5 Schutzzonen

Zwingende Vorgabe:

Die Landschaftsschutzzone wurde in den Gebieten Sechzehnjucharten, Löll-Chilchacher, Spitzjucharten-Marchstallrain, Vogtenhegi und Langi Ägerten nicht vollständig nach den Vorgaben des Kantonalen Richtplans umgesetzt. Der Planungsbericht enthält hierzu keine Erläuterungen. Gemäss Planungsanweisung a), Objektblatt L3.2 des Kantonalen Richtplans sind die Vorranggebiete Landschaft in den Zonenvorschriften umzusetzen.

Der Siedlungstrenngürtel zwischen Allschwil und Schönenbuch ist im Gebiet Sechzehnjucharten ungenügend gesichert. Dieser ist durch die Umsetzung der Vorranggebiete Landschaft gemäss dem Kantonalen Richtplan zu sichern.

In den heute rechtsgültigen Zonenvorschriften Landschaft sind die Parzellen Nrn. C-3 bis C-10 sowie B-1298, B-1300 bis B-1333 im Gebiet Geiser (Waldareal) mit einer Naturschutzzone überlagert. Mit der Revision der Zonenvorschriften Landschaft wird diese Naturschutzzone wegfallen. Wir bitten Sie, den Verzicht auf diese Naturschutzzone im Planungsbericht zu begründen.

Die Höhenbegrenzungen für die Aussichtsschutzzone A2 müssten aufgrund der Signatur für Bauten in der angrenzenden Bauzone gelten. Diese Bestimmung hatte daher im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung Eingang finden müssen. Wir bitten Sie um eine Überprüfung.

2.6 Darstellung

Wir danken für die Bezeichnung der neuen Objekte und Zonen im Zonenplan Landschaft mit dem Hinweis "neu". Für das kommende Genehmigungsverfahren gehen wir davon aus, dass diese Hinweise, wie auch die ergänzenden Beschriftungen im Plan nicht mehr abgebildet werden.

2.7 Bau- und Strassenlinienplan "Herrenweg"

Nach unserem Stand des Bau- und Strassenlinienplans "Herrenweg", entstehen kleinere Flächen ohne festgelegte Nutzung. Diese Flächen sind im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Landschaft einer Nutzungszone zuzuweisen. Wir danken Ihnen für die Koordination der beiden Planungen.

2.8 Kleinstbauzonen

Wir möchten festhalten, dass die Kleinstbauzonen (insbesondere am Mooshagweg und am Weidenweg) unseres Erachtens bundesrechtswidrig sind. Sie sind grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3 Genereller Hinweis

Im gültigen Strassennetzplan ist (im orientierenden Planinhalt) eine Trasseführung für eine mögliche zukünftige Umfahrung Allschwil vorgesehen. Im Hinblick auf allfällige Überschneidungen begrüssen wir, eine frühzeitige Koordination der Planungsinstrumente und deren Festlegungen.

4 Amtliche Vermessung

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass die vermessungstechnischen Daten ausserhalb des Baugebietes provisorisch nummeriert sind, d.h. durch Digitalisation erhoben wurden. Nach Bundesrecht sind die Daten provisorisch anerkannt. Sie weisen auch eine entsprechende Ungenauigkeit aus. Davon betroffen ist insbesondere die Ebene Liegenschaften mit den Grenzpunkten bzw. Grundstücken. Die Ersterhebung gemäss bundesrechtlichen Vorschriften auf den Standard AV93 ist zwar geplant, deren Realisierung aus finanziellen Gründen aber noch offen.

5 Mitwirkungsverfahren

Bitte beachten Sie auch unser Informationsblatt 1/2000 'Das Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz'.

6 Planungsbericht

Im Zusammenhang mit dem Planungs- und Begleitbericht bitten wir Sie Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.
- Wir bitten Sie, den Strassennetzplan aufgrund der Revision der Zonenvorschriften Landschaft gesamthaft zu überprüfen und das Ergebnis im Planungsbericht festzuhalten. Sollten sich Änderungen am Strassennetzplan ergeben, sind diese zusammen mit den Zonenvorschriften Landschaft zu beschliessen und genehmigen zu lassen.

7 Digitale Daten

Es wird auf den separaten Bericht zur Technischen Vorprüfung der digitalen Daten verwiesen.

8 Vorprüfungsverbait

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmaßnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlägiger Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüessen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

T. Wehren

Thomas Wehren

- Kopie:
- Sierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen per E-Mail:
 - Amt für Geoinformation
 - Amt für Industrielle Betriebe
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Amt für Wald
 - Bauinspektorat
 - Kantonale Denkmalpflege
 - Kantonsarchäologie
 - Kantonsplanung
 - Landwirtschaftliches Zentrum Eberrain
 - Lärmschutz
 - Luthygieneamt beider Basel
 - Natur und Landschaft
 - Naturgeheimfachstelle
 - Öffentlicher Verkehr
 - Rauminformation
 - Tiefbauamt

Anhang 5: Reaktion des ARP auf Koordinationsgespräch nach Vorprüfung

Im Nachgang zum Koordinationsgespräch zwischen der Gemeinde Allschwil und den Vertretern des ARP wurden einige Ergebnisse bilateral zwischen dem Raumplanungsbüro und Dr. N. Hufschmid (ARP, Kantonsplanung) ausformuliert. Die offizielle Stellungnahme des ARP wurde von Hr. Th. Wehren (ARP, Kreisplaner) als Reaktion auf das Gespräch mit nachstehendem Mail vom 11. August 2011 mitgeteilt:

Sehr geehrter Herr Gisske
Lieber Godi

In der Zwischenzeit konnten wir die untenstehenden Punkte abklären. Gerne können wir Ihnen Folgendes mitteilen:
Wir begrüssen die Stossrichtung der Revision der Zonenvorschriften Landschaft sehr und anerkennen, dass die vorliegende Planung dem Kantonalen Richtplan bereits in hohem Masse nachlebt.

Spezialzone Familiengärten "Tiefengärten"

An der gemeinsamen Besprechung vom 26. Juli 2011 haben Sie uns erläutert, dass Sie an der bestehenden, noch un bebauten Fläche für eine zukünftige Erweiterung der Familiengärten festhalten möchten. Demgegenüber sieht der Kantonale Richtplan in diesem Gebiet einen Siedlungstrenngürtel vor. Dieser ist im Grundsatz freizuhalten. Bestehende Bauten bleiben gewährleistet. Aufgrund der im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze ist der noch un bebauten Teil der Spezialzone Familiengärten "Tiefengärten" aus der Spezialzone zu entlassen. Allenfalls wäre zu prüfen, ob die heute bereits als Spezialzone "Familiengärten" festgelegten Parzellen südwestlich des Lörzbachmühlwegs in der Spezialzone belassen werden sollen. Dadurch könnte die gewünschte Erweiterung sichergestellt werden, ohne dass ein Siedlungstrenngürtel oder ein Vorranggebiet Landschaft gemäss Kantonalen Richtplan betroffen wäre.

Die Bestimmung für eine zusätzliche Materialhütte bzw. Gemeinschaftsgebäude inkl. Infrastruktur bis 40 m² Grundfläche haben wir erneut geprüft und möchten unsere Stellungnahme präzisieren:
Für diejenigen Teile der Spezialzone Familiengärten "Tiefengärten", die im Siedlungstrenngürtel gemäss Kantonalen Richtplan liegen, sind Bestimmungen zu erlassen, die den heutigen Bestand gewährleisten und allenfalls eine angemessene Erneuerung erlauben. Neue Bauten und Anlagen - insbesondere die angesprochene Gemeinschaftsbaute - stehen im Widerspruch zu den Planungsgrundsätzen des Richtplans und sind deshalb nicht zulässig.

Die Auslegung der Bestimmung für eine zusätzliche Materialhütte resp. Gemeinschaftsbaute lässt gewisse Fragen offen. So ist unklar, ob in den bestehenden, bereits überbauten Flächen eine zusätzliche Materialhütte bzw. Gemeinschaftsbaute zulässig ist oder lediglich das bestehende "Clubbeizli" (gemäss der Homepage des Familiengarten-Vereins) erweitert werden kann. In diesem Zusammenhang besteht auch bei der Formulierung "in einem zusammenhängenden Areal von mindestens 7 000 m² Interpretationspielraum. Wir bitten Sie, diese Fragen zu klären und die Reglementsbestimmungen in § 11 Absatz 2 des Zonenreglements Landschaft zu überarbeiten. Unseres Erachtens ist eine Gemeinschaftsbaute/Materialhütte für die gesamte Spezialzone ausreichend. Es ist fraglich, ob darüber hinausgehende Festlegungen mit dem Zonenzweck vereinbar wären.

Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerter"

Die bestehenden Bauten der Spezialzone weisen zusehends den Charakter von Wochenendhäusern auf und entsprechen dem eigentlichen Sinn einer Familiengartenzone nur teilweise. Dies lässt sich auch aus der vorliegenden Parzellenstruktur ableiten. Die vorbestehende Spezialzone wird mit der Revision der Zonenvorschriften Landschaft auf die bereits überbauten Parzellen redimensioniert und liegt am Rande des im Kantonalen Richtplan festgelegten Vorranggebietes Landschaft. Obschon wir es aus planerischer Sicht begrüssen würden, wenn die Spezialzone Familiengärten "Langi Ägerter" als ganzes aufgehoben würde, können wir in diesem Fall der vorgesehene planlichen Festlegung zustimmen.

Die bestehenden Bauten sind in aller Regel grösser als die im Zonenreglement vorgesehenen Gerätehäuser bis 12 m² Grundfläche und haben teilweise den Charakter von Wochenendhäusern. Ausgehend von der Situation vor Ort, der im Nahbereich liegenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen "Parkierung / öffentliche WC-Anlage" ist ein zusätzliches Gemeinschaftsgebäude inkl. Infrastruktur resp. Materialhütte nicht angezeigt und entsprechend im Zonenreglement darauf zu verzichten. § 11 Absatz 2 des Zonenreglements Landschaft ist zu überarbeiten.

Spezialzone Reitsport (Hinter dem Pfandgraben und Flachenacher)

Wir haben die Festlegungen zu den Spezialzonen für Reitsport nochmals geprüft und müssen an unseren Aussagen im Vorprüfungsbericht festhalten.

Waldgrenzenkarte

An der oben genannten Besprechung vom 26. Juli 2011 haben Sie uns zu den Waldgrenzenkarten resp. einer Waldfeststellung für die betroffenen Spezialzonen angesprochen. Wir haben diesen Punkt intern nochmals besprochen und sind zur Ansicht gelangt, dass eine Waldfeststellung und damit das Festlegen von statischen Waldgrenzen für Spezialzonen mit Bauzoneneigenschaften notwendig ist. Bei Spezialzonen in denen Bauten zulässig sind (Familiengärten, Kleintiersport, etc.) ist daher eine Waldfeststellung durchzuführen.

Spezialzone Erholung und Freizeitnutzung

Sie haben an der vergangenen Besprechung ausgeführt, dass der Naherholungsdruck auf den Allschwiler Wald mit dieser Spezialzone gemildert und verlagert werden soll. Im Vorranggebiet Natur kann, gestützt auf den Kantonalen Richtplan (Objektblatt L4.2 Freizeitanlagen im Nicht-Siedlungsgebiet), keine Spezialzone für Erholung und Freizeitnutzung festgelegt werden. Wir haben den besprochenen Sachverhalt nochmals diskutiert. Entscheidend sind unseres Erachtens die Planungsgrundsätze (lit. d) und e) in Objektblatt L3.1 des Kantonalen Richtplans. Demnach sind die Vorranggebiete Natur von neuen Bauten und Anlagen frei zu halten und bei Konflikten zwischen den Schutzziele des Vorranggebietes Natur und den Wünschen von Freizeit und Erholung haben die Anliegen des Naturschutzes Vorrang. Aus diesen Gründen müssen wir an unseren Aussagen im Vorprüfungsbericht grundsätzlich festhalten. Im Einzelfall behalten wir uns eine erneute Prüfung vor, ohne bereits eine abschliessende Aussage zu treffen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und stehen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Zur Zeit haben wir noch keine Aktenmoltz erhalten. Wir gehen davon aus, dass wir eine solche in den kommenden Tagen und Wochen noch zugestellt bekommen. Ich bin ab Freitag, 11. August bis Dienstag, 23. August 2011 in den Ferien und im Anschluss für drei Tage an einem Weiterbildungskurs. Im Büro bin ich ab Montag, 29. August 2011 wieder für Sie erreichbar. In dringenden Fällen bitte ich Sie, sich an Herrn Stebler (061 552 59 34) zu wenden.

Freundliche Grüsse
Thomas Wehren

Anhang 6: Ausformulierung "Landwirtschaftszone" und "Bauten in der Landwirtschaftszone"

Im Nachgang zum Koordinationsgespräch zwischen der Gemeinde Allschwil und den Vertretern des ARP wurde von Dr. N. Hufschmid (ARP, Kantonsplanung) und Raumplaner (Stierli + Ruggli) folgende Formulierung zu Bauten in der Landwirtschaftszone ausgearbeitet:

<p>§ 5 Landwirtschaftszone</p> <p>¹ Zonendefinition Die Landwirtschaftszone dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis; - der Erhaltung der offenen Landschaft und des Erholungsraums; - dem ökologischen Ausgleich. <p>² Nutzungsarten Für Produktionsformen, Bauten und Anlagen, Nebenbetriebe sowie für Wohnraum und Zweckänderungen gelten die Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs- und Baurechtes.</p> <p>³ Überlagernde Schutzzone Die Landwirtschaftszone kann durch Schutzzone überlagert werden.</p> <p>⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe In der Landwirtschaftszone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gestützt auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung.</p>	<p>vgl. Landschaftsentwicklungs-konzept (LEK) vom März 2010, Kapitel 5.</p> <p>Rechtsgrundlage: Art. 16ff. RPG</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung, ein intaktes Landschaftsbild sowie die Erhaltung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt sollen gleichwertig nebeneinander stehen.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 19 RBG</p> <p>Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung.</p> <p>Vorranggebiete Landschaft siehe Objektblatt L3.2 Kantonaler Richtplan BL (BRB vom 8.9.2010)</p> <p>Mobiler und zeitlich begrenzter Witterungsschutz für Intensivkulturen sind in der gesamten Landwirtschaftszone zugelassen.</p> <p>Solaranlagen sind zugelassen gestützt auf Art. 16a RP-G.</p>
<p>§ 6 Bauten in der Landwirtschaftszone</p> <p>¹ Zonenkonforme Bauten und Anlagen Die Landwirtschaftszone ist im Grundsatz von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten. Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind zulässig. Sie sind in unmittelbarer Hofnähe anzusiedeln. Falls es den Schutzziele der Vorranggebiete Landschaft dient, können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen auch an anderen Standorten realisiert werden.</p> <p>² Gebäudegruppen Bauten sind nach Möglichkeit zu Gebäudegruppen zusammenzufassen.</p> <p>³ Neue Aussiedlungen Standorte für neue Aussiedlungen sind im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens festzulegen.</p> <p>⁴ Landchaftliche Einpassung Für die Einpassung unerlässlicher standortgebundener Bauten, Anlagen und Infrastrukturen in die Landschaft gelten erhöhte Anforderungen.</p> <p>⁵ Dachformen / Dachgestaltung Als Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdach zugelassen. Die Farbe der Bedachung soll derjenigen der Nachbargebäude bzw. dem Landschaftsbild angepasst werden. Die Bedachungsmaterialien und Farben sind vor der Bauausführung der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau - Raumplanung vorzulegen.</p> <p>⁶ Dachaufbauten Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind gestattet, sofern sie in einem passenden Verhältnis zur Architektur des Gebäudes stehen und sich bezüglich Lage, Form, Farbe und Grösse ruhig in die Dachfläche einfügen.</p>	<p>Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) hat nur Gültigkeit für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen im Sinne von Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutz-Verordnung.</p> <p>Vorranggebiete Landschaft siehe Objektblatt L3.2 Kantonaler Richtplan BL (BRB vom 8.9.2010)</p> <p>Mobiler und zeitlich begrenzter Witterungsschutz für Intensivkulturen sind in der gesamten Landwirtschaftszone zugelassen.</p> <p>Solaranlagen sind zugelassen gestützt auf Art. 16a RP-G.</p>

Kreisplaner Hr. Th. Wehren kam im Dezember 2011 nach ARP-internen Diskussionen zu Fragestellungen einer andern Gemeinde darauf zurück und legte in seinem E-Mail-Schreiben vom 20. Dezember 2011 dar:

Besten Dank für den Auszug aus dem überarbeiteten Zonenreglement Landschaft der Gemeinde Allschwil. Gerne kann ich Dir folgende Rückmeldung geben:

§ 5 Landwirtschaftszone

Diese Bestimmungen haben sich gegenüber der Vorprüfung nicht verändert und sind aus unserer Sicht weiterhin in Ordnung.

§ 6 Bauten in der Landwirtschaftszone

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1

Wir haben einen ähnlichen Sachverhalt vor kurzem zur Vorprüfung erhalten. Zu diesem Absatz müssen wir Dir mitteilen:

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone bzw. zur Zulässigkeit von Bauten und Anlagen dürfen dem bundesrechtlichen Begriff der Landwirtschaftszone und den dazugehörigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) nicht entgegenstehen, diese einschränken oder ergänzen. Wir würden den ersten Satz so interpretieren, dass er sich auf Bauten und Anlagen generell bezieht. Massgebend wäre der zweite Satz, wonach zonenkonforme Bauten und Anlagen zulässig sind. Hierbei ist der einschränkende Wortlaut: "für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung" zu streichen. Zonenkonforme Bauten und Anlagen sind in Artikel 16a RPG abschliessend geregelt.

Obschon ein Konzentrationsgebot im Sinne der Raumplanung ist, geht der dritte Satz über die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes hinaus und müsste gestrichen werden.

Der letzte Satz bezieht sich auf die im Kantonalen Richtplan festgelegten *Vorranggebiete* Landschaft. Diese Verbindung müssen wir ablehnen. Der Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und hat ohne entsprechende Umsetzung in der Nutzungsplanung (z.B. im Sinne einer Landschaftsschutzzone oder einer Freihaltezone) keine grundeigentumsverbindliche Bedeutung.

Grundsätzlich empfehlen wir, auf die Absätze 1, 3 und 4 zu verzichten. Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist im Raumplanungsgesetz abschliessend geregelt.

Hinweis:

Absatz 3

Diesem Absatz kommt informativer Charakter zu. Sollten neue Aussiedlungen geplant sein, sind diese im Rahmen der laufenden Revision der Zonenvorschriften Landschaft festzulegen. Die Planbeständigkeit ist nach dem Abschluss der Revision zu berücksichtigen.

Absatz 5

An unserer zwingenden Vorgabe in Abschnitt 1.6 des Vorprüfungsberichtes vom 10. Mai 2011 halten wir nach wie vor fest.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 4

Der Begriff "unerlässlicher" ist zu streichen.

Ich hoffe, diese Angaben sind für Dich hilfreich. Bei Fragen stehen wir Dir gerne zur Verfügung.

Aufgrund dieser Vorbehalte seitens des Amtes für Raumplanung wurde die Formulierung für "Bauten in der Landwirtschaftszone nochmals überarbeitet in die jetzt vorliegende Form (vgl. § 6 Zonenreglement Landschaft).

Anhang 7: Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und kommunale Reaktionen

Die Abkürzung "VP" steht in der nachstehenden Tabelle für "Vorprüfung".

Hinweis: Die "zwingenden Vorgaben" (abgekürzt "Z" in der Spalte "Art") des Kantons, die bei der Gemeinde nur zu einem teilweisen Eintreten oder zu einem Nicht-Eintreten führen, sind in Kapitel 8.5 des vorliegenden Planungsberichtes detailliert geschildert und begründet.

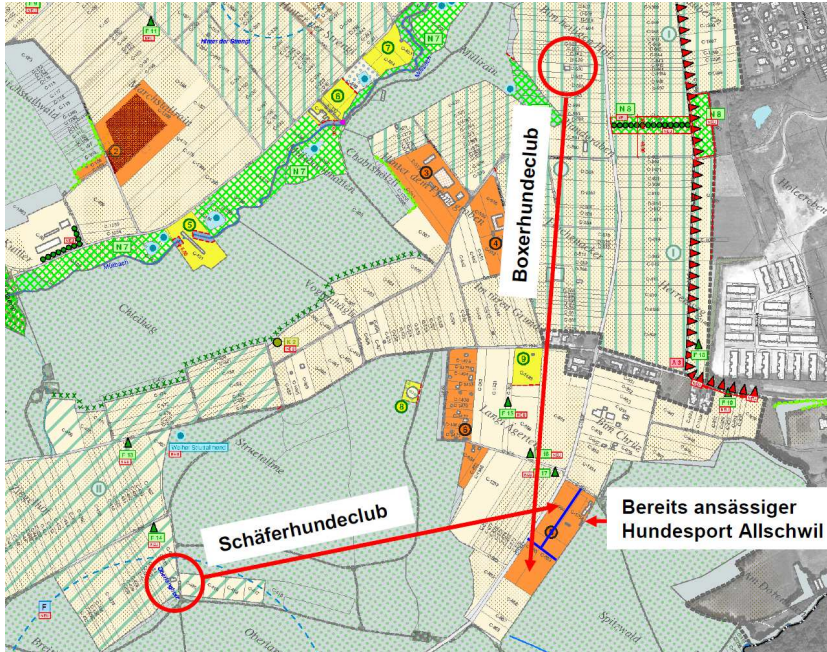
Die Nummerierung (erste Spalte) bezieht sich auf die entsprechende Nummerierung im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 10. Mai 2011, vgl. dazu auch Anhang 4.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Zonenreglement Landschaft				
1.1	Zweck, Geltungsbereich (§ 1 VP → § 1 neu)	Integration der orientierenden Inhalte in Planungsbericht, nicht Benennung als Anhang des Zonenreglementes	E	- Aufgrund der Tatsache, dass der Planungsbericht nur für die kantonalen Instanzen im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahrens relevant ist, das Reglement aber das Kompendium für die Grundeigentümerschaft darstellt, wurde beschlossen, die orientierenden Inhalte als Anhang im Reglement zu belassen. Der Grundeigentümerschaft und dem Reglementsbenutzer werden so zusätzliche wichtige Informationen auf einfachem Wege zugänglich gemacht.	nicht Eintreten
		Wiederholung der im Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) definierten "Ziele einer zweckmässigen Raumordnung"	E	- Die Revision der Landschaftsplanung basiert auf dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK), die Hauptziele sind somit bereits aktiv in die Planung miteingeflossen. Aus diesem Grund besteht keine Notwendigkeit diese im Rahmen des Reglementstextes nochmals zu wiederholen.	nicht Eintreten
1.2	Rechtliche Wirkung (§ 2 VP → § 2 neu)	Streichen Satzteil, welcher beigestellte Dokumente als "behördenanweisend" bezeichnet → Vermeidung von Missverständnissen	R	- Anpassung der Formulierung im Zonenreglement. Präzisierung durch den Zusatz "Gemeindebehörden anweisend".	Eintreten
1.3	Gliederung (§ 3 VP → gestrichen)	Verzicht auf § 3 "Gliederung"	E	- § 3 "Gliederung" wird gestrichen, da sich die Gliederung der Zonenvorschriften in Nutzungs- und Schutz zonen bzw. Schutzobjekte aus Zonenplan und Reglement automatisch ergibt.	Eintreten
1.4	Vorinformation / Vorabklärung (§ 4 VP → § 3 neu)	Korrektur / Präzisierung der Formulierung bzgl. der Beurteilung von Projekten	R	- Die Formulierung wird entsprechend der Forderung im VP-Bericht angepasst.	Eintreten
1.5	Bauten und Anlagen / Einfriedigungen / Naturgefahren (§ 5 VP → § 4 neu)	Ergänzung der Bestimmung zu den Naturgefahren um die Konsultationspflicht der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Allschwil bzw. des Kantons BL	Z	- Die Formulierung wird entsprechend der Vorgabe im Vorprüfungsbericht als Ergänzung des § 5 Abs. 3 (VP) respektive § 4 Abs. 3 (neu) aufgenommen.	Eintreten
		Übliche bzw. einfache Weidezäune sind von	E	- Die Formulierung in § 5 Abs. 2 (VP) respektive § 4 Abs. 2 (neu) wird entsprechend	Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		der Baubewilligungspflicht auszunehmen		angepasst.	
		Zuständigkeit für Baubewilligung ist für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone gem. Art. 25 RPG eine kantonale Behörde	H	- Der Verweis auf § 92 Abs. 1 lit. c wird aus der Kommentarspalte gelöscht.	Kenntnisnahme
1.6	Bauten in der Landwirtschaftszone (§ 7 VP → § 6 neu)	Vorlage Bedachungsmaterialien bei der Gemeindeverwaltung	Z	- Die Formulierung des Reglementstextes wurde so angepasst, dass die Begutachtung der Bedachungsmaterialien durch die Gemeindeverwaltung nicht mehr innerhalb des offiziellen Baugesuchverfahrens stattfindet. Damit findet keine Kompetenzüberschreitung von Seite der Gemeinde her statt (heutige Praxishandhabung in Allschwil). - Weitere Fragestellungen zu Bauten in der Landwirtschaftszone: vgl. Kap. 8.5.1	teilw. Eintreten <i>vgl. Kapitel 8.5.1 des Planungsberichts</i>
1.7	Waldareal (§ 8 VP → § 7 neu)	Waldareal kann nicht als Naturschutzzone ausgeschieden werden	R	- Eine Anpassung der Formulierung in § 8 Abs. 4 (VP) respektive § 7 Abs. 4 (neu) gemäss Vorschlag im Vorprüfungsbericht wird vorgenommen.	Eintreten
1.8	öW+A-Zone (§ 9 VP → § 8 neu)	Differenzierung der Lärmempfindlichkeitsstufen	Z	- Alle öW+A Zonen werden der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen	Eintreten
1.9	Spezialzonen (§ 10 VP → § 9 neu)	Abgrabungen und Aufschüttungen sind äusserst kritisch. Insbesondere soll auf die Möglichkeit für unbeschränkte Abgrabungen für Hauseingänge / Garageneinfahrten verzichtet werden.	Z	- Die entsprechende Formulierung, betreffend unbeschränkter Abgrabungen bei Hauseingängen und Garagen wird aus dem Reglement gestrichen. Des Weiteren wird das zulässige Mass für Abgrabungen in § 10 Abs.6 (VP) respektive § 9 Abs. 6 (neu) reduziert.	Eintreten
		Kleinbauten als Fahrnisbauten	Z	- Um Missverständnisse zu vermeiden, wird der entsprechende § 10 Abs. 7 (VP) ersatzlos gestrichen.	Eintreten
	Grünfläche	Genauere Definition / Erklärung was eine Grünfläche ist	R	- Der Gemeinderat empfindet die vorhandene Definition als treffend. Aus diesem Grund werden daran keine Änderungen vorgenommen.	nicht Eintreten
	Fassadenhöhe	Überprüfung in welchen Spezialzonen die pulfirstsseitige Erhöhung der Fassadenhöhe möglich ist	R/H	- Die Überprüfung ergab, dass eine solche pulfirstseitige Erhöhung der Fassadenhöhe in der Spezialzone "Marchstallrain" (§ 13 VP → § 11 neu) möglich ist. Die Bestimmung wird belassen.	Kenntnisnahme
	Hochstammbäume	Berechnung der angemessenen Anzahl Hochstammbäume auf Parkplätzen	R/H	- Diese Bestimmung ist aus dem rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung abgeleitet und wird belassen.	nicht Eintreten
1.10	Familiengärten (§ 11 VP → § 10 neu)	KRIP: Siedlungstrenngürtel "Tiefengraben" von neuen Bauten freizuhalten, Reduktion der Spezialzone auf die heute bebaute Fläche	Z	- Die Erhaltung des Siedlungstrenngürtels zwischen Allschwil und Schönenbuch ist der Gemeinde Allschwil ein grosses Anliegen. Deshalb setzte sie alles daran, die Flächen der Spezialzone für Familiengärten "Tiefengraben" in grösst möglichem Masse zu reduzieren. Sie ist stolz darauf, dass dies gelungen ist. - Übrig bleibt im Wesentlichen die heute bereits als Familiengärten genutzte Fläche. Diese konzentriert die Familiengärten am landschaftsverträglichsten Ort. Dabei ent-	teilw. Eintreten <i>vgl. Kapitel 8.5.2 des Planungsberichts</i>

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)				Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
		KRIP: Vorranggebiet Landschaft "Langi Ägerten", Unzulässigkeit eines Gemeinschaftsgebäudes pro 70 Aren zusammenhängende Spezialzonenfläche	Z	<p>steht eine kleine nicht landschaftsrelevante Reserve; an dieser hält die Gemeinde aus diversen Gründen und in Beachtung des Richtplans fest (vgl. Kap. 8.5.2 des vorliegenden Planungsberichtes).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Spezialzone ist hinsichtlich der altrechtlichen Spezialzone flächenmässig bereits massiv reduziert worden. Damit erfolgte eine Beschränkung der Zonenfläche auf die bestehenden Gebäude und die bestehende Infrastruktur (Reduktion aufs Minimum). Eine Konzentration der Familiengärten auf ein kleines Teilgebiet der bisherigen Spezialzone soll die übrige Landschaft schützen vor weiteren Familiengärten. - Die Gemeinde sieht in einem einzelnen Gemeinschaftsgebäude innerhalb der Familiengärten "Langi Ägerten" keine Landschaftsrelevanz, deshalb hält die Gemeinde an ihrer bisherigen Formulierung fest (vgl. Kap. 8.5.3 des vorliegenden Planungsberichtes). 		teilw. Eintreten vgl. Kapitel 8.5.3 des Planungsberichts
1.11	Storchensiedlung (§ 12 VP → gestrichen)	Spezialzone liegt in gemäss KRIP in Vorranggebiet Landschaft → Widerspruch, Errichtung von Zweckbauten nur mit Ausnahmebewilligung möglich	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Ausscheidung einer Spezialzone "Storchensiedlung" wird aufgrund der Einwände im kantonalen Vorprüfungsbericht verzichtet (neue Spezialzone im Vorranggebiet Landschaft). Der bisherige § 12 (VP) wird entsprechend aus dem Zonenreglement gestrichen. Für die bestehenden Bauten und Anlagen ist eine Besitzstandsgarantie vorhanden. 		Eintreten
1.12	Spezialzone Blindenführhunde (§ 13 VP → § 11 neu)	Überprüfung der Zweckbestimmung, Unzulässigkeit der Geltendmachung einer Standortgebundenheit eines allfälligen Seminarhotels / Kongresszentrums	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Kerngeschäft der Blindenhundeführer-Schule gehören auch Anleitungskurse für Sehbehinderte. Diese dauern meist mehrere Tage. Da die KursteilnehmerInnen aus der ganzen Schweiz anreisen, benötigt die Schule einige wenige Gästezimmer. Die Anlage soll aber keinesfalls zu einem Seminarhotel ausgebaut werden. Um diesbezügliche Missverständnisse zu vermeiden wird die Formulierung im Reglement angepasst und der Passus "zur Förderung der Interessen Sehbehinderter" gestrichen (Besprechung mit Kanton vom 26.07.2011). Ursprüngliche Absicht dieser Formulierung war die reglementarische Aufnahme des Stiftungszweckes. 		Eintreten
		Präzisierung in Abs. 4 bezüglich standortgebundenem Personal	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Formulierung in Abs. 4 wird dahingehend ergänzt, dass Wohnungen nur für standortgebundenes, betriebsnotwendiges Personal zulässig sind 		Eintreten
		Streichen der Zufahrsregelung (aufgrund des RBG aus dem Jahr 1998 fehlt die planungsrechtliche Grundlage), Überprüfung Strassennetzplan	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Übernahme der gemäss Teilzonenplan "Marchstallrain" bereits gültigen und bestehenden Zufahrsregelung ins neue Zonenreglement wird verzichtet. § 13 Abs. 7 (VP) wird entsprechend ersatzlos gestrichen. - Eine Anpassung des Strassennetzplanes ist trotz wegfallender Zufahrsregelung nicht notwendig. 		Eintreten
1.13	Spezialzonen für Reispport (§ 14 VP → § 12 neu)	Spezialzonen liegen gemäss KRIP in Vorranggebiet Landschaft, Beachtung des Objektblattes 3.2 (Freihaltung von neuen Bauten und Anlagen) → Überprüfung der Abgrenzung der Spezialzonen	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde sieht sich einerseits mit den kantonalen Forderungen der Vorprüfung und andererseits mit den konträren Forderungen der Grundeigentümerschaften konfrontiert. Sie beschreitet deshalb einen Mittelweg und hält an den Bestimmungen, wie sie bereits zur Vorprüfung vorgelegen haben, fest (vgl. Kap. 8.5.4 des vorliegenden Planungsberichtes): Die maximale bauliche Nutzung und die mögliche 		nicht Eintreten vgl. Kapitel 8.5.4 des Planungsberichts

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
				<p>bauliche Ausdehnung werden gegenüber der bisherigen Zonenplanung reduziert. So wird eine Konzentration der Nutzung und gleichzeitig eine Entlastung der offenen Landschaft im Sinne des Vorranggebietes Landschaft ermöglicht.</p>	berichts
		Präzisierung Abs. 2	Z	- Die Formulierung in Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass Wohnungen nur für standortgebundenes, betriebsnotwendigen Personal zulässig sind	Eintreten
		Unzulässige Legitimation des Gemeinderates, welcher über die Zonenvorschriften Landschaft GrundeigentümerInnen im Sinne des Reglementes Einschränkungen auferlegen kann	Z	- Nach einer Überprüfung dieses Einwands wurde entschieden, die entsprechende Formulierung in § 14 Abs. 4 (VP) aus dem Reglementstext zu streichen und in die Kommentarspalte zu verschieben.	Eintreten
1.14	Spezialzone für Kleintiersport (§ 15 VP → § 13 neu)	Anpassung der Höhe der Bebauungsziffer (Verkleinerung), Bedarfsnachweis, Festlegung mehrerer Baubereiche	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Ausscheidung der Spezialzone Kleintiersport kommt es zu einer Konzentration aller bisher weiträumig verteilten Hundecubs an einem Ort. Eine räumliche Trennung der verschiedenen Rassen ist jedoch trotzdem nötig (Zucht) um eine Durchmischung zu verhindern. Damit ist die Grösse und Begrenzung der Spezialzone rund um die bereits bestehenden Bauten und Infrastrukturen des Hundesports zu begründen. Mit dieser Konzentration kommt es gleichzeitig zu einer gewünschten Entlastung des Landschaftsgebietes andernorts. Angedacht ist eine Aufteilung der Spezialzone in drei Flächen (vgl. Nebenstehende Illustration). - In Absprache mit dem Kreisplaner und um Konflikte zwischen den einzelnen Clubs zu vermeiden wird weiterhin auf die Ausscheidung von Baubereichen verzichtet. Die Bebauungsziffer von 10 % (wie bisher) wird ebenfalls stehen gelassen. Als massgebende Referenzfläche für die Bebauungsziffer wird jedoch nicht mehr die Gesamtfläche der Spezialzone festgeschrieben. Damit ergibt sich eine parzellenweise Nutzungsberechnung der Bebauungsziffer. Dieses Vorgehen wurde an der gemeinsamen Besprechung von Gemeinde und Kantonsvertretern am 26.07.2011 beschlossen. 	Eintreten



Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Erhöhung des ökologisch zu gestaltenden Flächenanteils	Z	- Nach Besprechung des betreffenden Absatzes im Zonenreglement Landschaft mit dem Kanton am 26.07.2011 wurde beschlossen, auf eine Erhöhung des Flächenanteils zu verzichten. Um Missverständnisse bzgl. der Begrifflichkeiten und der anrechenbaren "Grünflächen" vorzubeugen wurde aber eine Anpassung der Formulierung beschlossen. Neu ist von einer "ökologischen Ausgestaltung bzw. Begrünung" anstelle einer Begrünung die Rede.	Eintreten
		Unzulässige Legitimation des Gemeinderates, welcher über die Zonenvorschriften Landschaft GrundeigentümerInnen im Sinne des Reglementes Einschränkungen auferlegen kann.	Z	- Nach einer Überprüfung dieses Einwands wurde entschieden, die entsprechende Formulierung in § 15 Abs. 5 (VP) aus dem Reglementstext zu streichen und in die Kommentarspalte zu verschieben.	Eintreten
		Überprüfung der Abgrenzung, Nachweis derselben im Planungsbericht	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde spricht sich im Landschaftsentwicklungskonzept dafür aus, an einem Ort die verschiedenen Hundevereine zu konzentrieren und so das übrige Landschaftsgebiet von teilweise illegalen und störenden Nutzungen zu entlasten (vgl. obenstehende Illustration). Bereits ist angedacht wie die Aufteilung der Spezialzone für Kleintiersport in drei Drittel. - Die Gemeinde weiss um die missbräuchliche Nutzung der Parzelle C-1334. Auch diese Nutzungen sollen in die Spezialzone hineintransferiert werden und nicht die missbräuchliche Nutzung legalisiert. - Die Ausdehnung der Spezialzone wird belassen. Der Kanton anerkennt gemäss der gemeinsamen Besprechung am 26.07.2011, dass die Zonenfläche neu noch zusätzlich den Boxerhunde-Club und den Schäferhund-Club aufnehmen soll. - Weil die Gemeinde nicht erkennt, auf welcher rechtlichen Grundlage die Abgrenzung der Spezialzone vom Kanton angezweifelt werden kann (insbesondere keine Hinweise im kantonalen Richtplan) und um den Planungsbericht nicht unnötig anwachsen zu lassen, belässt sie die geforderten Erläuterungen auf die hier vorliegenden Ausführungen und verzichtet auf ein eigenes Unterkapitel in Kapitel 8.5 des Planungsberichtes. 	Nicht Eintreten
		Prüfung / Durchführung einer Waldfeststellung	H	- Die Gemeinde leitet die notwendigen Waldfeststellungen im Bereich von Spezialzonen mit Bauzonencharakter, welche noch keine Waldfeststellungen aufweisen, ein.	Kenntnisnahme
1.15	Spezialzone für Erholung und Freizeitnutzung (§ 16 VP → § 14 neu)	Spezialzone liegt in gemäss KRIP in Vorranggebiet Natur → Widerspruch, Beachtung des Objektblattes L4.2	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Absicht der Gemeinde ist es, durch diese Spezialzone und eine Konzentration von Erholungsinfrastruktur innerhalb derselben eine Entlastung des Waldes zu erreichen, da heute die Erholungsnutzung vor allem innerhalb des geschützten Waldgebietes stattfindet. Damit sollen künftige Beeinträchtigungen der Flora und Fauna (z. B. Wildruhestände etc.) vermieden werden. Die Spezialzone ist in den Augen der Gemeinde dabei als Lenkungselement zu betrachten, welches eine solche Entlastung gezielt ermöglicht. - Durch die Überlagerung der Spezialzone mit einem Vorranggebiet Natur im KRIP entsteht ein grundlegender Konflikt. Um diesen zu lösen, prüft die Gemeinde in Zu- 	teilw. Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
				<p>sammenarbeit mit dem Planungsbüro und der Abteilung Kantonsplanung (Kontaktperson: Dr. N. Hufschmid) weitere planerische Lösungsansätze, welche sowohl den Absichten der Gemeinde als auch den Vorgaben des Kantons gerecht werden können (Besprechung vom 26.07.2011).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als Lösungsvorschlag wurde in Absprache mit der Abteilung Kantonsplanung eine Spezialzone "Naturerlebnis / Naturerleben" ausgearbeitet, welche den Überlegungen der Richtplanung und auch der Gemeinde gerecht wird. - Aufgrund der zusammen mit der Abteilung Kantonsplanung überarbeiteten Nutzungsplanungsvorschriften für die Spezialzone Naturerlebnis / Naturerleben ist die Gemeinde erstaunt über die grundsätzlich ablehnende Stellungnahme des Kreisplaners in seinem Mail vom 11.08.2011. Die Gemeinde sieht die neue Zonenbestimmung im Einklang mit dem kantonalen Richtplan. 	
1.16	Spezialzone für Wochenendhäuser (§ 17 VP → § 15 neu)	Bassins und Planschbecken unvereinbar mit Zweck der Spezialzone	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der im Reglement festgeschriebenen Grössenfestlegung für Wasserflächen wird die Schaffung einer klaren Raumordnung angestrebt und ist abgeleitet von den Bestimmungen des Pachtregulativs der Familiengarten-Genossenschaft "FGP Paradies Basel". Aufgrund der Einwände im Vorprüfungsbericht wird jedoch auf die Ermöglichung von Planschbecken und Bassins verzichtet. Entsprechend werden die beiden Begriffe aus § 17 Abs. 4 (VP) gestrichen. Die verbleibende Formulierung "Weiher und Biotope dürfen eine Wasseroberfläche von höchstens 20 m² aufweisen." macht jedoch für sich allein stehend keinen Sinn mehr – deshalb wird auf den ganzen Absatz verzichtet. 	Eintreten
1.17	Schutzzonen / Schutzobjekte (§ 18 VP → § 16 neu)	Prüfung der Verbindlichkeit von Vereinbarungen zwischen GrundeigentümerInnen und den Gemeinderat, da diese nur privatrechtlicher Natur sein können.	H/E	<ul style="list-style-type: none"> - Vereinbarungen als Anreizsystem werden weiterhin im Zonenreglement Landschaft belassen. Inhaltsdefinitionen von möglichen Vereinbarungen werden jedoch vom verbindlichen Teil in die Kommentarspalte des Reglements verschoben. 	Kenntnisnahme
1.18	Landschaftsschutzzonen (§ 19 VP → § 17 neu)	Beachtung KRIP (Objektblatt L3.2, Freihaltung von Vorranggebieten Landschaft)	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die Koordinationssitzung mit dem ARP vom 26.07.2011 und in Folge der Tatsache, dass praktisch die gesamte Landwirtschaftszone im KRIP mit Vorranggebiet Landschaft überlagert ist, werden die Bestimmungen über das Freihaltegebot der Landschaft in die Bestimmungen § 7 VP → § 6 neu "Bauten in der Landwirtschaftszone" verschoben und entsprechend angepasst. Die Formulierung wurde im Nachgang zur Besprechung vom 26.07.2011 zusammen mit Dr. N. Hufschmid vom ARP (Kantonsplanung) vorgenommen. - Die Formulierung wurde aufgrund eines Mailwechsels zwischen Kreisplaner und Planungsbüro im Dezember 2011 noch weiter präzisiert (eigentlich reduziert, da aus Sicht des Kreisplaners gewisse Bestimmungen zu weit gingen – das Bundesrecht regelt die Nutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone abschliessend) und dem übergeordneten Recht angepasst (vgl. dazu insb. Anhang 6 sowie auch Kapitel 8.5.1 des vorliegenden Planungsberichtes) 	Eintreten
		Korrektur § 19 Abs. 1	E	<ul style="list-style-type: none"> - Die Formulierung wird entsprechend dem im Vorprüfungsbericht gemachten Vor- 	Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Prüfung ob eine Festsetzung der Elemente, für welche sich der Gemeinderat einsetzen möchte, als eigene Schutzobjekte sinnvoll	E	schlag angepasst. - Die Gemeinde ist überzeugt, dass der Vertragsnatur- und -landschaftsschutz für beide Vertragsparteien (Gemeinde respektive Öffentlichkeit und Grundeigentümer respektive Bewirtschafter) zu besseren Ergebnissen führt, als wenn die Gemeinde mehr Einzelobjekte via öffentlich-rechtlichen Planungserlass unter Schutz stellt. Deshalb soll der Schutz mit einem Anreizsystem und Abschluss von freiwilligen Vereinbarungen erreicht werden. Die Bestimmung wird so belassen.	nicht Eintreten
1.19	Naturschutzzonen / Schutzobjekte (§ 20 VP → § 18 neu)	Überprüfung Überschrift Abs. 2	R	- Die Überschrift von Abs. 2 wurde nach einer Überprüfung hin zu "Umsetzung" geändert.	Eintreten
		Verbinden der Abs. 3 + 4, Anpassung der Formulierung	R	- Anpassung der Formulierung gemäss Vorschlag im Vorprüfungsbericht	Eintreten
		Pflege und Unterhalt geschützte Naturobjekte	H	- Gemäss NLG (§ 27 Abs. 2) sorgen die Gemeinden für den Unterhalt der geschützten Naturobjekte von lokaler Bedeutung. Der Kommentar wird gestrichen.	Kenntnisnahme
1.20	Uferschutzzonen (§ 21 VP → § 19 neu)	Verzicht auf detaillierte Festlegung landwirtschaftliche Nutzung in Uferschutzzone	E	- Auf detaillierte Festlegungen für die Landwirtschaftliche Nutzung wird verzichtet.	Eintreten
		Massangaben als orientierender Inhalt	Z	- Das Zonenreglement wurde so angepasst, dass eine doppelte Vermassung und allfällige in diesem Zusammenhang stehende Missverständnisse nicht entstehen können. Die diesbezüglichen Vermassungen im Plan bleiben aber dennoch bestehen, denn sie dienen sowohl der Lesbarkeit als auch der Erhöhung des Informationsgehaltes des Zonenplanes Landschaft.	Eintreten
		Korrektur Abs. 4	R	- Aufgrund veränderter gesetzlicher Grundlagen wurde die Uferschutzzonendefinition grundsätzlich verändert und gestrafft, der redaktionelle Hinweis wird dadurch hinfällig.	Kenntnisnahme
1.21	Archäologische Schutzzonen (§ 22 VP → § 20 neu)	Streichen Abs. 5	R	- Abs. 5 wird aus dem Reglement gestrichen, da diese Bestimmung lediglich eine Handlungsempfehlung des Kantons an die Planungsbehörde darstellt. Die Grundeigentümerschaft kann eine Anpassung der archäologischen Schutzzone nur mittels einer Mutation des Zonenplans Landschaft erwirken.	Eintreten
1.22	Vollzug (§ 24 VP → § 22 neu)	Entfernen "angemessene Sicherstellung" aus Abs. 2	Z	- Abs. 2 wird gestrichen, da für das Verlangen einer "angemessenen Sicherstellung" keine rechtlichen Grundlage existiert und das RBG das Vorgehen bei vorschriftswidrigen Zuständen abschliessend beschreibt (§ 138).	Eintreten
		Fehlende gesetzliche Grundlagen für Anordnung von Massnahmen gegen Neophyten durch Gemeinderat	Z	- Gesetzliche Grundlagen für den Erlass solcher Massnahmen durch den Gemeinderat sind in einer Vielzahl vorhanden. Zu nennen sind diesbezüglich z.B. das NLG vom 20. Nov. 1991 und die FrSv vom 10. September 2008. Nach Rücksprache mit dem Kanton wurde dennoch entschieden, eine Anpassung vorzunehmen, um die	Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Überprüfung Abgrenzungen Schutzzonen und Schutzobjekte, Vorschlag: Streichen des ganzen Absatzes 3	H	<p>Verletzung von übergeordnetem Recht absolut zu vermeiden. Der Reglementstext wurde durch eine Anpassung der Formulierung entsprechend entschärft. Neu heisst es darin "der Gemeinderat sorgt bei Bedarf" (Besprechung von Gemeindevertretern und ARP vom 26.07.2011).</p> <p>- Es ist der Gemeinde bewusst, dass Anpassungen an Schutzvorschriften der öffentlich-rechtlichen Landschaftsplanung nur über das Verfahren gemäss § 31 RBG möglich sind.</p> <p>- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Streichung von Abs. 3 wird aber aus Gründen der Vollständigkeit und Verständlichkeit verzichtet.</p>	nicht Eintreten
		Verzicht auf Abs. 7	E	- Abs. 7 wird auch an dieser Stelle aufgrund der Vollständigkeit trotz des bereits erstellten Naturinventars beibehalten (→ überarbeitetes Reglement Abs. 6).	nicht Eintreten
1.23	Anhang C1	Rechtsverbindlichkeit Schutzziele und Massnahmen, spätere Festlegung nicht möglich	Z	- Anhang C1 wurde entfernt und die betreffenden Bestimmungen zu den Schutz- und Pflegemassnahmen für artenreiche Wiesen und Weiden wurden direkt in die Bestimmungen der entsprechend betroffenen Naturschutzzonen übernommen (N4 und N5).	Eintreten
1.24	Beschlussinhalt allgemein	Entfernung von nicht beschlussrelevanten Definitionen, Zitaten, Beschreibungen etc. aus ZRL	Z	<p>- Nach einer eingehenden Prüfung des ZR Landschaft wurde entschieden, die entsprechenden Formulierungen stehen zu lassen, da diese vor allem der Lesbarkeit und dem besseren Verständnis des Reglementstextes dienen. Passagen aus übergeordnetem Recht sind zudem entsprechend gekennzeichnet und mit Quellenangaben versehen, so dass deren Herkunft nachvollziehbar ist.</p> <p>- Die explizit erwähnte, besonders ausführlich definierte Naturschutzzone N7 "Talgrund Mühlibach" wurde vollständig aus der bereits bestehenden Zonenplanung Landschaft (Mutation "Naturschutzzone Mühlebachal", RRB Nr. 659 vom 23. April 2002) übernommen. Deshalb wird kein Anpassungsbedarf gesehen.</p>	nicht Eintreten
2	Zonenplan Landschaft				
2.1	öW+A-Zone	öW+A-Erlass innerhalb Waldareal im kantonalen Naturschutzgebiet Allschwiler Wald	Z	<p>- Nach einer erneuten Überprüfung der ausgeschiedenen öW+A-Zonen verzichtet die Gemeinde auf den Erlass der beiden innerhalb des Waldes liegenden Zonen 8 (Pistolenschiesstand, VP) und 12 (Parkierung "Oberlangholz", VP). Die Ausscheidung einer öW+A-Zone "Wasserversorgung" (Wasserturm) bleibt jedoch bestehen, da dieser eine für die Gemeinde wichtige öffentliche Anlage darstellt und bereits besteht (im Wissen darum, dass für den Wasserturm eine Besitzstandgarantie gilt). Zum Wasserturm ist anzumerken, dass er sich wohl innerhalb des kantonalen Naturschutzgebietes "Allschwiler Wald", gemäss Grundbuch (parzis vom 19.04.2012) nicht aber im eigentlichen Waldareal befindet: Die Bodenbedeckung lautet "übrige befestigte Flächen".</p> <p>- Auf die öW+A-Zone Nr. 9 gemäss Vorprüfung "Erholungsanlage" wird im Sinne des Vorprüfungsberichtes verzichtet.</p>	teilw. Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Zurückhaltende Festlegung von öW+A-Zonen	H	<ul style="list-style-type: none"> - Die öW+A-Zonen Nr. 6 und 7 (sowohl VP als auch neu) sind bereits heute rechtskräftige öW+A-Zonen mit den Zweckbestimmungen "Schützenhaus" und "Spiel, Erholung". Die neuen Zweckbestimmungen "Schiessstand, Schützenhaus, Parkierung, Umweltbildung" (Nr. 6) respektive "Spielplatz Plumpi, Umweltbildung" (Nr. 7) ist eine konkrete, auf den spezifischen Ort (grösste Natur- und Umweltwerte in ganz Allschwil) zugeschnittene Erweiterungen der Zonenzweckes. Umweltbildung kann und soll hier (und nicht andernorts) stattfinden: Dies können Informationsstelen sein, ein kleiner Unterstand (Witterungsschutz) für Erläuterungen von zu Beobachtendem, Aufbewahrungsbehältnisse für Informationsmaterial und ähnliches. Weshalb die kantonale Vorprüfung die Frage aufwirft, ob an dieser Stelle "Festhütten" ermöglicht werden sollen, ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. - Wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie kam dem Anliegen insofern nach, als die Anzahl öW+A-Zonen von der Vorprüfung zur Beschlussfassung von 12 auf 9 reduziert wurde. 	Kenntnisnahme
2.2	Spezialzonen	Verweis auf die Ausführungen 1.10, 1.11, 1.14 und 1.15	H	- Kenntnisnahme, Reaktion der Gemeinde: siehe oben.	Kenntnisnahme
2.3	Strassen	Rechtsverbindliche Inhalte auf Kantonsstrassenareal	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen des Kantons wird verzichtet, da der Kanton als Grundeigentümer von Schutzobjekten an dieser Stelle gleichbehandelt wird, wie alle anderen betroffenen Grundeigentümer auch. Für Einwendungen wird an dieser Stelle auf die Möglichkeit einer Teilnahme am öffentlichen Mitwirkungsverfahren verwiesen. - Es wird festgehalten, dass die Naturschutzzonen N4 und N5 ebenso wie die Signaturen "Feldbaum / Einzelbaum" sich in Strassenborden oder auf Nebenflächen der Kantonsstrassen befinden (wobei angedacht ist, dass die Neuweilerstrasse künftig kommunalisiert wird) und nicht auf Verkehrsflächen: Im Sinne von § 11 NLG BL werden naturschützerisch wertvolle Objekte und Flächen ausgewiesen und unter Schutz gestellt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Parzellenabgrenzungen so verlaufen wie sie es eben tun und die wertvollen Objekte sich zufälligerweise im Besitz des Kantons befinden. Was privaten Grundeigentümern zugemutet werden kann, kann aus Sicht der Gemeinde auch dem Tiefbauamt zugemutet werden (solange von den Schutzmassnahmen die Verkehrsflächen nicht betroffen sind). 	nicht Eintreten
2.4	Gewässernetz	Ableich mit Daten aus geoshop	Z	- Der geforderte Datenabgleich ist vorgenommen worden. Die entsprechenden Anpassungen wurden im Zonenplan getroffen (Differenzierung nach offenen und eingedolten Gewässern).	Eintreten
2.5	Schutzzonen	Vollständige Umsetzung der Landschaftsschutzzonen nach Vorgaben des KRIP, Beachtung des Objektblattes L3.2	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Sechzehnjucharten wurde um eine grosse Fläche bis an den Siedlungsrand vergrössert (+11.4ha). - Die Gemeinde stellt fest, dass der kantonale Richtplan fast das ganze Landschaftsgebiet als "Vorranggebiet Landschaft" definiert. Die komplette Übernahme des Vorranggebietes Natur in die Landschaftsplanung ist aus Sicht der Gemeinde zu viel 	teilw. Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
				<p>Schutz und allzu viele Schutzzonen könnten scheitern. Damit wäre niemandem gedient.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Fluren Löli-Chilchacker, Spitzjucharten-Machstallrain, Vogtenhägli und Langi Ägerten werden nicht mit einer grundeigentumsverbindlichen Landschaftsschutzzone sondern im Geiste des Vertragsnaturschutzes geschützt: Hier kommen die Vernetzungsachsen, die orientierend im Nebenplan des Zonenplans eingetragen sind zur Anwendung. Diese Vernetzungsachsen ergänzen die Landschaftsschutz zonen in komplementärer Weise. Hier vereinbart die Gemeinde mit engagierten Grundeigentümern / Bewirtschaftern ortspezifische Massnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaft. - Die Gemeinde hat viel Erfahrung in den letzten 3 Jahrzehnten gesammelt mit über-grossen, fast flächendeckenden Landschaftsschutz zonen. Die nur sehr geringe Wirksamkeit dieser überdimensionierten Landschaftsschutz zonen wird mit der vor-liegenden neuen Planung auf möglichst konkrete Schutzanweisungen (deshalb 4 verschiedene Landschaftsschutz zonen und die orientierenden Vernetzungsachsen, die ihrerseits je nach Abschnitt unterschiedliche Ziele beinhalten) hinuntergebro-chen. Der Gemeinde ist bewusst, dass es aus natur- und landschaftsschützerischer Sicht umfassendere Schutz zonenbestimmungen gäbe, jedoch wertet sie es höher, lokal wirksame Instrumente zur Hand zu haben, als flächendeckend unwirksame. - Die Gemeinde muss auch eine Interessenabwägung vornehmen zwischen Schutz-massnahmen und politischer Mehrheitsfähigkeit der Planung. Mit den vorliegenden Abgrenzungen der Landschaftsschutz zonen ist sie überzeugt, eine solche mehr-heitsfähige Planung mit sinnvollen Schutzdefinitionen vorzulegen. - Die Gemeinde setzt gestützt auf das kommunale Landschaftsentwicklungskonzept ein wenig abweichende Prioritäten beim Landschaftsschutz als der Kanton, deshalb gibt es auch Landschaftsschutz zonen in Arealen, die keine Vorrang Landschaft-Gebiete des Richtplans sind. Insbesondere ist auch zu erwähnen, dass die Ge-meinde mit einer kleinen Ausnahme "bim Chrüz" Landschaftsschutz zonen entlang des Siedlungsgebietes erlässt, was eine wesentliche Massnahme gegen die Zer-siedelung darstellt. - Vergleiche insbesondere auch Zeile 1.18 dieser Tabelle. 	
		Sicherung des Siedlungstrengürtels ge-mäss KRIP im Bereich "Sechzehnjucharten"	Z	- Der Siedlungstrengürtel wird gemäss den Vorgaben des KRIP gesichert und die entsprechenden Änderungen am Plan vorgenommen.	Eintreten
		Begründung Wegfall Naturschutzzone Ge-biet Geiser	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Die Naturschutzzone im Gebiet Geiser wird entsprechend den rechtskräftigen Zo-nenvorschriften Landschaft umgesetzt und in den neuen Zonenvorschriften Land-schaft angepasst. - Die neue Naturschutzzone N9 vereinigt diverse Restflächen, welche ursprünglich kommunal geschützt waren, jedoch nicht unter kantonalen Schutz "Allschwiler Wald" gestellt wurden. Deshalb wirkt die Naturschutzzone N9 verhältnismässig he-terogen. 	Eintreten

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Überprüfung der Höhenbegrenzungen für Aussichtsutzzone A2	Z	- Die Aussichtsutzzone A2 (VP, neu ohne Nummerierung in Richtung "Chleifeld") wirkt auf die nachbarliche Nutzungszone, deren Nutzung erst später festgelegt wird (§ 19 Abs. 1 lit f RBG). Im Falle einer Bezonung des angrenzenden Gebietes, sind die Zonenbestimmungen in Beachtung des Aussichtsutzschutzes zu definieren. In Absprache mit dem Kanton wurde deshalb entschieden, dass die Aussichtsutzschutzzone ins Chleifeld als orientierender Planinhalt bestehen bleibt und die Beschreibung vom Reglementstext in die Kommentarspalte verschoben wird (Besprechung vom 26.07.2011).	Eintreten
2.6	Darstellung	Abbildung von Hinweisen "neu"	H	- Die Hinweise "neu" werden im definitiven Plan nicht mehr abgebildet sein.	Kenntnisnahme
2.7	BSP "Herrenweg"	Nutzungszuweisung für Kleinflächen	Z	- Der Perimeter für das Siedlungsgebiet wird so angepasst, dass er direkt auf der neuen Strassenlinie des BSP zu liegen kommt. Damit entstehen keine Kleinflächen mit fehlender Nutzungszuweisung mehr, sondern die bis anhin dadurch verursachte Kleinfläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Anpassung des Perimeters kann ohne eine Mutation auch im ZPS angepasst werden, da der Perimeter lediglich orientierenden Charakter hat und deshalb nicht Gegenstand der Genehmigung der Siedlungsplanung war (Vorgehen gemäss Besprechung vom 26.07.2011).	Eintreten
2.8	Kleinstbauzonen	Bundesrechtswidrigkeit Kleinstbauzone Mooshagweg und Weidenweg	H	- Die bundesrechtswidrige Kleinstbauzonen sind im Falle der Gemeinde Allschwil als Siedlungsexklaven zu betrachten und wurden im Rahmen der Siedlungsplanungsrevision 2008 bereits durch den Regierungsrat genehmigt. Aus diesem Grund und in Berücksichtigung der Planungsbeständigkeit sieht die Gemeinde hier keinen Handlungsbedarf.	nicht Eintreten
3	Genereller Hinweis				
	Strassennetzplan	Zukünftige Umfahrung Allschwil, Koordination Planungsinstrumente	H	- Die Gemeinde hat hohe Erwartungen an den laufenden Prozess ELBA. Solange entsprechende Resultate noch nicht vorliegen, sieht sich die Gemeinde nicht in der Lage, eine sinnvolle Koordination mit einer künftigen Umfahrung Allschwil vorzunehmen. Weil die Umfahrung im rechtskräftigen Strassennetzplan Allschwil orientierend eingetragen ist, erübrigt sich eine Koordination mit den entsprechenden kommunalen Vorstellungen aus dem Jahr 2002.	Kenntnisnahme
4	Amtliche Vermessung				
	Daten	Datenerhebung durch Digitalisation→Ungenauigkeit, Ersterhebung nach bundesrechtlichen Vorschriften noch ausstehend	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
5	Mitwirkungsverfahren				
	Verfahren	Beachtung Informationsblatt 1/2000 von Kanton	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
6	Planungsbericht				
		Planungsbericht nicht Teil der Beschlussfassung durch Einwohnerrat	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
		Ergänzungen zu allen Änderungen und Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätlicher Genehmigung, Deklaration der Änderungen	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
		Planungsbericht als Bericht des Gemeinderates an Genehmigungsbehörde einzureichen	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
		Prüfung des Strassennetzplanes, allfällige Änderungen sind zusammen mit ZV Landschaft zu beschliessen und genehmigen zu lassen.	H	- Da im Rahmen der Revision der Landschaftsplanung keine neuen Spezialzonen ausgeschieden worden sind, sind auch keine neuen Erschliessungen notwendig. Daraus ergibt sich, dass keine Veränderungen am Strassennetzplan vorzunehmen sind.	Eintreten
7	Digitale Daten				
		Verweis auf Bericht technische Vorprüfung	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme
8	Vorprüfungsvorbehalt				
		Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei Vorprüfung	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnisnahme