

Geschäft No. 4319A

**Beantwortung der Kleinen Anfrage
von Ueli Keller, Grüne, betreffend
Wertverluste durch den Flugverkehr
über Allschwil**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 25. Januar 2017

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Antwort des Gemeinderates	3

Beilage/n

- Keine

1. Ausgangslage

Mit Datum vom 27. November 2016 reichte Ueli Keller, Grüne, eine „Kleine Anfrage“ mit folgendem Inhalt ein:

Der Gemeinderat wollte 2011 das Gebiet «Chleifeld» im Allschwiler Lützelbächlital (siehe Vorderseite) mit seinen um die 90'000 m² Fläche in die Bauzone überführen. Da aber im «Chleifeld» der Planungsgrenzwert betreffend Fluglärm überschritten wurde, stellte sich damals eine Einzonung für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (beispielsweise für eine Nutzung zum Wohnen) als nicht möglich heraus.

Fragen

- 1. Wie hoch beziffert der Gemeinderat insgesamt (beispielsweise: Baulandwert, Investitionspotenzial für die Wirtschaft und Arbeitsplätze, Nutzungswert für Bewohnerinnen und Bewohner, Steuererträge, Wertzuwachs für Immobilien) die Verluste, die dadurch entstanden sind? Ist die Gemeinde für ihre Verluste entschädigt worden? Und wenn ja: In welcher Höhe und/oder in welcher Form, und durch wen? Und wenn nein: Weshalb hat der Gemeinderat bisher auf Entschädigungen verzichtet?*
- 2. Auf der Vorderseite ist der Lärmbelastungskataster von 2009 abgebildet. Sind damals und seit 2011 weitere Gebiete und/oder bestehende Gebäude mit Beschränkungen belastet worden? Hat sich in der Zwischenzeit die Situation für Allschwil verbessert? Und wenn ja: Inwiefern? Oder hat sie sich verschlechtert? Und wenn ja: Inwiefern? Wie hoch schätzt der Gemeinderat insgesamt die bisher durch den Flugverkehr entstandenen Wertverluste auf dem Gemeindegebiet von Allschwil?*
- 3. Mit welchen Folgen rechnet der Gemeinderat bezüglich weiterer Wertverluste durch Einschränkungen betreffend Bautätigkeit und/oder bei der Nutzung von Immobilien, wenn Allschwil täglich durchschnittlich statt von inzwischen gegen 100, von 150 Flugzeugen überflogen wird, wie dies laut Sachplan Infrastruktur Luftverkehr SIL des Bundesamtes für Luftverkehr BAZL möglich werden soll?*

2. Antwort des Gemeinderates

Die Aussagen in den Vorbemerkungen entsprechen nicht den Gegebenheiten und den Absichten des Gemeinderates, weshalb nachfolgend der Sachverhalt betreffend des Gebietes „Chleifeld“ berichtet werden soll. So trifft es nicht zu, dass der Gemeinderat das „Chleifeld“ in die Bauzone überführen wollte. Richtig ist, dass der Gemeinderat bei der letzten Zonenrevision Siedlung (Einwohnerratsbeschluss vom 14. November 2007) das besagte Gebiet in den Perimeter Siedlung miteinbezog, jedoch nicht als Bauzone, sondern als sogenannte „Weisse Zone“ resp. Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1f RBG. Im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Allschwil ist folgendes definiert:

Wortlaut:

¹ Die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f RBG ist eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in der eine Nutzung erst später zugelassen wird.

² Bis zur definitiven Zonenzuweisung bleibt die Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f der landwirtschaftlichen Bodennutzung vorbehalten. Es darf nichts unternommen werden, was eine spätere bauli-

che Nutzung erschweren oder verhindern könnte sowie eine spätere Zonenzuteilung präjudizieren würde.

³ *Die spätere Zweckbestimmung und Umwandlung der Nutzungszone gemäss § 19 Abs. 1 lit. f darf nur aufgrund nachgewiesener Bedürfnisse sowie Eignungsvoraussetzungen im Rahmen einer Zonenplanmutation erfolgen.*

Es ist also wichtig festzuhalten, dass das „Chleifeld“ gemäss heute geltendem Zonenreglement Siedlung keine Bauzone sondern nach wie vor Landwirtschaftsland ist.

Bei der Ausarbeitung des Kantonalen Richtplans (KRIP), 3. Entwurf 2007, wurde seitens des Kantons Basel-Landschaft im Bereich „Chleifeld“ eine Siedlungsbegrenzungslinie festgelegt, da gemäss Lärmbelastungskataster im besagten Gebiet die Planungsgrenzwerte überschritten sind. Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Vernehmlassung zum KRIP, Anpassung 2011, gegen die Siedlungsbegrenzung gewehrt, da sie jegliche Form von Siedlungsentwicklung unterband, ob das dereinst Wohnbauten oder z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen sein sollten. Zu jenem Zeitpunkt war das nicht definiert.

Die Diskussionen um die Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet „Chleifeld“ ist in der Zwischenzeit überflüssig. Gemäss aktueller Richtplan-Gesamtkarte, Anpassung 2016, ist die Siedlungsbegrenzung im Bereich Schönenbuchstrasse gegenüber dem Gebiet „Chleifeld“ nach einer Bautiefe von ca. 40.00 Metern neu als Siedlungsrand definiert. Das bedeutet, die Gemeinde Allschwil muss bei der nächsten Revision des Zonenreglements Siedlung, welche gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) Artikel 15 ca. alle 15 Jahren erfolgen muss, das „Chleifeld“ aus dem Siedlungssperimeter entfernen. Grund hierfür ist jedoch nicht mehr der Fluglärm und die Überschreitung von Planungsgrenzwerten, sondern das im Mai 2014 in Kraft gesetzte revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG). Dieses beschreibt verbindliche Vorgaben für die Begrenzung der Zersiedlung und den Schutz der Kulturlandschaft. Die Forderung nach einer verstärkten, qualitätsvollen Innenentwicklung in gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden wird explizit formuliert und ist die Grundlage des neuen behördenverbindlichen kantonalen Richtplans Basel-Landschaft, der Ende 2015 aufgelegt wurde. Aus diesem Dokument ist klar ersichtlich, dass Allschwil in den nächsten Jahren keine weiteren Einzonungen vornehmen darf. Die mit den kantonalen Entwicklungszielen für 2035 angestrebte Zunahme an Einwohnern und Arbeitsplätzen von knapp 0,8% pro Jahr, sollen neu ausschliesslich innerhalb der Grenzen des heutigen Siedlungsgebietes realisiert werden. Ziel des revidierten RPG ist es, mit Siedlungsverdichtungspotenzialen quantitative (höhere Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichten, grösserer Steuerertrag pro m² Bauzone, bessere Ausnutzung der Infrastrukturanlagen, kürzere Wege) und qualitative (städtebauliche Aufwertung der Siedlungsquartiere und Freiräume, Belebung der Quartiere) Mehrwerte zu schaffen.

Es ist deshalb nicht zutreffend, dass durch die Siedlungsbegrenzung im Gebiet „Chleifeld“ der Gemeinde in irgendeiner Form Verluste entstanden seien. Das „Chleifeld“ ist heute gemäss gültigem Zonenreglement Siedlung Landwirtschaftsland. Aufgrund der heute geltenden Gesetzgebung (revidiertes RPG, Mai 2014) kann das „Chleifeld“ bei der nächsten Zonenrevision Siedlung (voraussichtlich im Jahr 2023 nicht in eine Wohnzone überführt werden. Es handelt sich jedoch nicht um eine Rückzonung, so dass für das Gebiet „Chleifeld“ nicht von Wertverlusten gesprochen werden kann. Überhaupt gibt es keine gesicherten Hinweise darauf, dass die Immobilien in Allschwil von Wertverlusten betroffen wären. Im Gegenteil sind die Bodenpreise in den letzten zehn Jahren um mindestens 50 Prozent gestiegen.

Am EuroAirport haben in den vergangenen zehn Jahren erhebliche Veränderungen stattgefunden, welche die Lärmbelästigung durch startende oder landende Flugzeuge verstärkt haben. Inwiefern dies Auswirkungen auf die Einhaltung der Planungsgrenzwerte hat resp. ob

dadurch in weiteren Arealen die Planungsgrenzwerte überschritten sind, kann derzeit nicht beurteilt werden. Der aktuelle Lärmbelastungskataster (LBK) stammt aus dem Jahr 2009 und beruht auf Flugdaten von 2001. Einen neueren LBK gibt es nicht, so dass ein Vergleich nicht möglich ist und nicht beurteilt werden kann, ob sich die Situation verbessert oder verschlechtert hat. Anlässlich einer Aussprache mit dem Bundesamt für Zivilluftfahrt BAZL im November 2016 hat das BAZL jedoch erklärt, dass derzeit die Lärmbelastungen durch den Flugbetrieb am EuroAirport neu ermittelt und der LBK überarbeitet wird. Der neue LBK soll im ersten Halbjahr 2017 publiziert werden. Erst dann wird es möglich sein zu beurteilen, wie sich die Lärmbelastung entwickelt hat.

Aufgrund der oben stehenden Ausführungen wird auf eine weitere Beantwortung der einzelnen Fragen verzichtet.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin: Verwalter a.i.:

Nicole Nüssli-Kaiser Albert Schnyder