

Geschäft 3136

Bericht an den Einwohnerrat

vom 22. März 2000

Mutation des Zonenplanes Landschaft

Schaffung einer Naturschutzzone "Mühlebachtal"

Inhalt:

1. Zusammenfassung
2. Ausgangslage
3. Die Lösung: Standort Mühlebachtal
4. Zonenrechtliche Auswirkungen für das Mühlebachtal
5. Anträge

1. Zusammenfassung

Amphibienstandorte im Ziegeleiareal...

Nach der Stilllegung der Ziegeleibetriebe wurde der Teilzonenplan "Ziegelei" erstellt. Dabei wurde das Ziegeleiareal in drei etwa gleich grosse Zonen aufgeteilt:

- Industrie- und Gewerbezone
- Wald, Natur- und Erholungszone
- Wohnzone

Der Teilzonenplan "Ziegelei" wurde 1985 von der Allschwiler Stimmbevölkerung gutgeheissen.

In der Natur- und Erholungszone Ziegelei hat die Einwohnergemeinde seit Jahren grosse Anstrengungen zum Erhalt der Amphibienpopulationen unternommen.

Die Grundeigentümerinnen des Ziegeleiareals beabsichtigen, die Wohnzone etappenweise zu überbauen und leiteten entsprechende Planungen ein.

Im Herbst 1995 wurde das Ziegeleiareal mitsamt dem Landwirtschaftsgebiet "Läuberer" in den Entwurf für das "Inventar der Amphibienschutzgebiete von nationaler Bedeutung" (IANB) aufgenommen. Nach langwierigen Verhandlungen konnte im Dezember 1998 zwischen allen Beteiligten ein Konsens gefunden werden.

...und künftig vorwiegend im Mühlebachtal

In Ergänzung zum kommunalen Schutzgebiet im Ziegeleiareal soll **im Mühlebachtal ein Ersatzstandort für das Amphibienschutzgebiet von nationaler Bedeutung** geschaffen werden. Damit wird einerseits die Möglichkeit zur Realisierung der Überbauung auf dem Ziegeleiareal gewahrt und andererseits kann den Amphibien das Überleben nachhaltig gesichert werden.

Dies bedingt die vorliegende Mutation des Zonenplanes "Landschaft".

2. Ausgangslage

Ereignisse vor 1995

Die Anhöhen südlich von Allschwil, bekannt unter dem Flurnamen Läuberer, wurden seit dem Bestehen der Siedlung landwirtschaftlich genutzt. Seit Generationen wurde an den nördlichen Abhängen der Läuberer Lehm als wichtiger Rohstoff für die Ziegel- und Backsteinherstellung gewonnen. Der Lehmabbau und damit der Grubenbetrieb wurde 1975 eingestellt.

In Zusammenarbeit mit allen Beteiligten wurde der Teilzonenplan "Siedlung Ziegeleien" erarbeitet. Er ist am

1. Dezember 1985 von der Allschwiler Stimmbevölkerung gutgeheissen und anschliessend vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt worden:

Flächenanteile Teilzonenplan "Ziegeleien":

Industrie- und Gewerbezone	13,07 ha	34,5 %
Grünzone und Wald (in Privatbesitz) 2,28 ha		
Wald, Natur- und Erholungszone, Naturschutzzone (in Eigentum der Gemeinde) 9,45 ha	11,73 ha	31,0 %
Wohnzone	13,05 ha	34,5 %
Total	37,85 ha	100,0 %

Mit der Stilllegung der Ziegeleien im Jahr 1975 und nachdem die kantonale Bau- und Umweltschutzdirektion die Auffüllung und Rekultivierung des Gebietes bewilligt hatte, drohte den Amphibien das Aus.

Dank des grossen Einsatzes der Einwohnergemeinde konnten seinerzeit 31 % (d.h. knapp ein Drittel) der zur Disposition stehenden Arealfläche als Grüngürtel gesichert und nebst dem Wald in Form von neu geschaffenen Natur- und Erholungsgebieten sowie mit einer Naturschutzzone aufgewertet werden.

Sowohl beim Lehmabbau wie auch während der Auffüllung der Gruben bildeten sich Ruderalflächen sowie Tümpel, die immer wieder austrockneten, mit Fahrzeugen durchfahren und zugeschüttet wurden. Dadurch ergaben sich zwar künstlich geschaffene, aber doch relativ gute Bedingungen für mehrere Amphibienarten, denen der ursprüngliche Lebensraum mit dem Schwinden der natürlichen Auenlandschaften zunehmend entzogen worden ist.

Parallel zu der seinerzeit vom Kanton bewilligten Auffüllung unternahm die Gemeinde Allschwil grosse Anstrengungen zur Erhaltung der Amphibien. Allerdings wurde im Jahre 1991 das Beitragsgesuch des Gemeinderates vom Kanton abgelehnt, weil er für diese Tierarten keine Überlebenschancen sah. Dennoch hat die Gemeinde in ihrem Teil der ehemaligen Gruben mit grösseren finanziellen Aufwendungen Biotope und Trockenflächen angelegt.

Vom Kanton mitfinanziert und unter Naturschutz gestellt wurde lediglich das Geologische Denkmal, welches sich in der Südwest-Ecke des Areals befindet.

Während rund 20 Jahren wurden die Gruben im Ziegeleiareal aufgefüllt. Die Deponiearbeiten wurden 1997 praktisch abgeschlossen. Seit diesem Zeitpunkt ist auf dem aufgefüllten Teil der Grube die Bodendynamik praktisch nicht mehr vorhanden. Diese Sachlage führte zu einer Verschlechterung der Bedingungen für die Amphibien.

Sicher ist, dass die Artenvielfalt an Amphibien im Ziegeleiareal bis heute nur mit dem Einsatz der Gemeinde erhalten werden konnte. Der Gemeinderat erachtet es allerdings als seine Pflicht, an dem vom Stimmvolk 1985 genehmigten Teilzonenplan festzuhalten, weil dieser sowohl den Nutzungszielen "Natur" wie auch "Wohnen" Rechnung trägt. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass die Wohnzone im Ziegeleiareal die einzige grosse Baulandreserve innerhalb der Gemeinde Allschwil darstellt.

Architekturwettbewerb 1995

Für die vorgesehene Überbauung wurde 1995 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Alle Teilnehmenden hatten die Aufgabe, eine Lösung gemäss rechtskräftigem Teilzonenplan und eine zweite, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Variante mit verdichteter Bauweise zu erarbeiten. Dabei bestanden die Vorgaben unter Anderem darin, für die bauliche Nutzung bei gleichem Bauvolumen eine möglichst minimale Arealfläche zu beanspruchen und dadurch die notwendigen Verbindungen zwischen der Natur- und Erholungszone im Ziegeleiareal und anderen Amphibienstandorten in der Region gewährleisten zu können.

Eine der Qualitäten des mittlerweile weiter entwickelten und in die Quartierplanung Ziegelei übernommenen Projektes besteht darin, dass sich die eigentlichen Wohn- bzw. Baufelder in der Tat auf eine minimale Landfläche konzentrieren. Dadurch können zwei breite Korridore geschaffen werden, die den Amphibien einen relativ ungestörten Wechsel zu anderen Standorten in der Region ermöglichen.

Der Zeitrahmen für die in Etappen vorgesehene Realisierung der gesamten Überbauung des Ziegeleiareals beträgt aus heutiger Sicht etwa 25 bis 30 Jahre. Dabei ist die Frist für die Verfestigung des Terrains im Auffüllungsgebiet berücksichtigt.

Naturschutzaspekte

Wie bereits erwähnt, hat die Gemeinde seit längerer Zeit auf ihrem Land im Ziegeleiareal eine Naturoase geschaffen, in der sich in den letzten Jahren mehrere vom Aussterben bedrohte Amphibienarten halten konnten und heute zum Teil wieder überlebensfähige Bestände aufweisen.

Der Gemeinderat wurde allerdings erst im Herbst 1995 über den Entwurf des IANB und über die dabei vorgesehene Aufnahme bzw. Umzonung des Ziegeleiareals in ein Amphibienschutzgebiet informiert. Der im Entwurf vorgesehene Perimeter des Schutzgebietes erstreckt sich immerhin über das ganze ehemalige Grubengebiet hinaus und wird begrenzt von der Oberwilerstrasse und dem Herrenweg (siehe Beilage). Dadurch entstand ein Ziel- bzw. Interessenkonflikt, weil die im rechtskräftigen Teilzonenplan enthaltenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch die ins Auge gefassten Naturschutzzonen aufgehoben bzw. abgelöst worden wären.

In der Folge wurden entsprechende Abklärungen und Verhandlungen geführt.

3. Die Lösung: Standort Mühlebachtal

Im Dezember 1998 konnte zwischen den Beteiligten (Landeigentümerinnen Aktienziegelei AG und Passavant-Iselin AG; Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft; Kanton Basel-Landschaft und Gemeinde Allschwil) ein Konsens gefunden werden.

Dabei soll das künftige Amphibienschutzgebiet im Mühlebachtal ausgeschieden werden. Diese Ersatzfläche wird das Areal vom Schützenhaus bis zur Landesgrenze zwischen dem Mühlebachweg und dem Waldsaum umfassen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldrandgebiete wird das Mass der geforderten Fläche als Ersatz für das Ziegeleiareal erfüllt.

Gemäss der vorgeschlagenen Variante soll die für das Sundgau typische Kulturlandschaft wieder hergestellt werden. Sie besteht aus ausgedehnten Feuchtwiesen, Gehölzen, einem System von Stehgewässern unterschiedlicher Grösse sowie periodisch vernässenden Flächen als Lebensräume verschiedener heute gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Sie bildet damit ein neues Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.

Bei den Feuchtwiesen handelt es sich hauptsächlich um Kohldistelwiesen, die für die Tallagen des Sundgaus ehemals typisch waren. Diese Pflanzengesellschaft nasser Böden kann grundsätzlich als zweischürige Futterwiese genutzt werden. Im Sinne des Naturschutzes ist ein extensiveres Schnittregime vorzuziehen, nämlich lediglich ein Schnitt pro Jahr, terminiert auf Ende Juli. Alternativ ist auch auf ausgewählten Flächen nur ein Schnitt alle zwei bis drei Jahre vorzusehen. Typische Arten der bis zwei Meter hohen Bestände sind Kohldistel, Spierstaude, Gilbweiderich, Wiesen-Schaumkraut, Kuckucks-Lichtnelke, Sumpf-Dotterblume, vierflügeliges Johanniskraut, Weidenröschenarten, wolliges Honiggras, scharfkantige Segge, Waldbinse sowie Flatter- und Knäuel-Binse.

So entsteht im Mühlebachtal eine Landschaft mit folgenden Bereichen:

- ca. 3,0 ha Feucht- und Nasswiesen
- ca. 0,5 ha Stehgewässerbereiche unterschiedlicher Grösse
- ca. 0,5 ha periodisch vernässte Flächen
- ca. 3,5 ha naturnahe Wiesen
- ca. 1,5 ha Bachufergehölze und lichter Waldrand

Total ca. 9,0 ha natürlich gestaltetes Landschaftsareal im Talgrund wird künftig für die meisten gefährdeten Amphibienarten ideale Lebensbedingungen bieten können.

Im Ziegeleiareal wird sich die Überbauung strikte auf die streng definierten Baufelder beschränken, wie es im diesbezüglichen Quartierplan vorgesehen ist. Die Baufelder werden von Landflächen umschlossen, welche den Amphibien weiterhin als wertvoller Sommerlebensraum zur Verfügung stehen. Die von der Gemeinde bereits angelegten Biotopflächen beim "Sporn" und beim Naturschutzgebiet "Geologisches Denkmal" werden mit einem Trittsteinbiotop auf dem Hochplateaugebiet "Läuberer" ergänzt.

Die finanziellen Auswirkungen des gesamten Vorhabens für den Amphibienschutz sind in den folgenden Tabellen dargestellt:

Erstellungskosten (einmalig)

Massnahme	Kosten in CHF	Kostenverteiler in CHF			
		Ziegeleien	Gemeinde	Kanton	Bund
Ziegeleiareal					
- Bau Sporn und Geologisches Denkmal	674'200		337'100	168'550	168'550
- Bau grosser Weiher	50'000	50'000			
- Übergangsmassnahmen	10'000	10'000			
- Gestaltung QP-Areal	10'000	10'000			
- Gestaltung Trittsteinbiotop Läuberen	20'000	20'000			
Total Ziegeleiareal	764'200	90'000	337'100	168'550	168'550
Mühlebachtal					
- Landerwerb	470'000	157'000	156'000	157'000	
- Gestaltung	350'000			140'000	210'000
Total Mühlebachtal	820'000	157'000	156'000	297'000	210'000
TOTAL Erstellungskosten	1'584'200	247'000	493'100	465'550	378'550
Bis heute getätigte Aufwendungen			594'000		
Verbleibende Investition		247'000	- 100'900	465'550	378'550

Der Einwohnergemeinde Allschwil werden unter Berücksichtigung der von ihr bereits erbrachten Leistungen in der Höhe von rund CHF 594'000.-- im Ziegeleiareal (Sporn und geologisches Denkmal) keine weiteren Investitionskosten entstehen. Im Gegenteil ist auf Grund dieser Vorleistungen mit einer Rückerstattung von rund CHF 100'000.-- zu rechnen.

Unterhaltskosten (wiederkehrend)

Massnahme	Jährliche Pflegekosten in CHF	Kostenverteiler in CHF			
		Ziegeleien	Gemeinde	Kanton	Bund
Ziegeleiareal					
- Sporn + Grünzone	5'000		5'000		
- Geologisches Denkmal	5'000			5'000	
- QP-Areal (ausserhalb Baufelder)	5'000			5'000	
- QP-Areal (innerhalb Baufelder)	5'000	5'000			
Total Ziegeleiareal	20'000	5'000	5'000	10'000	
Mühlebachtal					
- Pflege / Verträge	30'000			15'000	15'000
Total Mühlebachtal	30'000			15'000	15'000

TOTAL jährliche Unterhaltskosten	50'000	5'000	5'000	25'000	15'000
---	---------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Die Verhandlungen mit den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern innerhalb des geplanten Naturschutzgebietes sind soweit abgeschlossen. Dieses Resultat wurde mittels Landkauf oder Landabtausch erreicht.

Damit können nach Inkraftsetzung der Bestimmungen über das neue Naturschutzgebiet alle betroffenen Grundstücke in Eigentum von Kanton und Einwohnergemeinde Allschwil überführt werden.

4. Zonenrechtliche Auswirkungen für das Mühlebachtal

Bestehende Zonenvorschriften

Das an den Mühlebach angrenzende Gebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es ist grösstenteils mit einer Uferschutzzone überlagert. Die diesbezüglichen Schutzvorschriften sind heute schon sehr restriktiv:

Gestattet sind in dieser Schutzzone lediglich die traditionelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie die Reinigung und der Unterhalt des Bachlaufes. Beispielsweise ist bereits für die Auslichtung des Ufergehölzes, für den Einbau von Schwellen oder für das Erstellen von Einfriedungen eine Bewilligung der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft erforderlich.

Die beabsichtigte Überführung dieses Gebietes in eine Naturschutzzone hat also nur geringfügige Einschränkungen gegenüber der bisherigen (landwirtschaftlichen) Nutzung zur Folge.

Erweiterung der Zonenvorschriften

Mit der Schaffung des Naturschutzgebietes Mühlebachtal soll eine für das Sundgau typische Landschaft geschaffen werden, wie sie ursprünglich von Natur aus entstanden ist. Dazu soll der ufernahe Waldrandbereich mit kleinen Eingriffen naturnah und stufig gehalten werden.

Das Zonenreglement "Landschaft" muss deshalb mit einer neuen Bestimmung für die Naturschutzzone im Mühlebachtal erweitert werden. Sie lautet wie folgt:

Zonenreglement "Landschaft"

Neu als Ergänzung:

§ 8^{bis} "Naturschutzzone Mühlebachtal"

1. Die "Naturschutzzone Mühlebachtal" ist der Ersatzstandort für das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung "Ziegelei Allschwil".
2. Die Naturschutzzone muss in ihrer Qualität und Eignung als Amphibienlaichgebiet gestaltet, ungeschmälert erhalten und verbessert werden. Sie muss als Bestandesstützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederausbreitung insbesondere der Amphibien dienen. Zum Schutzziel gehört vorrangig die Erhaltung und Förderung der den Wert begründenden Amphibenpopulationen und die Erhaltung der ökologischen Funktion als Amphibienlaichgebiet im Lebensraumverbund.
3. Der Talbereich muss als Feuchtstandort mit Weihern, Tümpeln, Feucht- und Nasswiesen gestaltet, gepflegt und unterhalten werden. Die Hangbereiche müssen als Blumenwiesen (insbesondere Glatthaferwiesen) oder als naturnahe, stufige Waldränder gestaltet, gepflegt und unterhalten werden.
4. Der Kanton sorgt für die Gestaltung, die Pflege und den Unterhalt der Naturschutzzone. Er trägt die Kosten. Er kann Pflege und Unterhalt an Dritte übertragen.
5. Der Kanton schliesst nach Möglichkeit mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern Bewirtschaftungsvereinbarungen für ökologische Ausgleichsflächen ab. Diese Vereinbarungen regeln die landwirtschaftliche Nutzung, welche sich nach den Schutzzielen richtet. Die Düngung der Flächen der Naturschutzzone und der Einsatz von Bioziden ist verboten.
6. In der Naturschutzzone dürfen keine Veränderung vorgenommen werden, die deren Bestand gefährden oder deren Wert oder deren Wirkung beeinträchtigen.

7. Die Naturschutzzone ist gemäss § 12 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 20. November 1991 in das Inventar der geschützten Naturobjekte aufzunehmen. Mit der Aufnahme in dieses Inventar treten die kantonalen Schutzbestimmungen in Kraft.

8. Betrieb und Unterhalt der Schiessanlage bleiben im bisherigen Rahmen gewährleistet.

Im Weiteren soll die Parzelle C 431, auf der sich der Scheibenstand befindet, zweckmässigerweise der für solche Nutzungen vorgesehenen Zone für öffentliche Werke und Anlagen zugeordnet werden.

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Mutation des Zonenplanes Landschaft, umfassend
2. a. die Aufhebung der Uferschutzzone für die Parzellen C 29, C 84, C 85, C 86, C 88, C 89, C 90, C 94 bis C 96, C 100, C 183 bis C 186, C 189, C 190, C 431, und C 1370
3. b. unter gleichzeitiger Schaffung einer "Naturschutzzone Mühlebachtal" auf den Parzellen C 29, C 84, C 85, C 86, C 88, C 89, C 90, C 94 bis C 96, C 100, C 183 bis C 186, C 189, C 190, C 431, C 1370, C 1398 und C 1413 sowie auf Teilen des angrenzenden Waldgebietes der Parzellen C 405 und C 407
4. c. sowie der gleichzeitigen Umzonung von Parzelle C 431 in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeW7) mit der Zweckbestimmung für Schiessanlagen.
5. wird zugestimmt.
6. Der Teilrevision des Zonenreglementes Landschaft, bestehend aus der Ergänzung mit Paragraph 8^{bis}, wird zugestimmt.