

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4362B

Geschäft Nr. 4370B

**Quartierplanungen  
" Wohnen Wegmatten " und "Heuwinkel",  
Naturgefahren**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 22. August 2018

Inhalt	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1 Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"	3
1.2 Quartierplanung "Heuwinkel"	3
1.3 Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU)	3
1.4 Einwohnerrat	4
1.5 Abklärungen Amt für Raumplanung BL	4
<b>2. Erwägungen</b>	<b>5</b>
2.1 Naturgefahrenkarte allgemein	5
2.2 Umsetzung Naturgefahrenkarte	5
2.2 Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren	6
2.3 Umsetzung in den Quartierplanungen	7
<b>3. Anträge</b>	<b>9</b>

## Beilage/n

---

- Quartierplan-Reglement "Wohnen Wegmatten"

## 1. Ausgangslage

---

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

### 1.1 Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"

Der Quartierplan "Wohnen Wegmatten" umfasst die Parzelle A316 und befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen, ÖW+A (§ 34 Zonenreglement Siedlung, ZRS). Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 13'038 m<sup>2</sup> erfüllt die Quartierplanvorgaben von mindestens 3'000.00 m<sup>2</sup> (§ 23 ZRS). Der Quartierplanperimeter grenzt nordöstlich und südöstlich an die Wohnzone (W3), nordwestlich an die Bachgrabenpromenade und südwestlich an die ÖW+A-Zone des geplanten Wegmattenparks.

Der Gemeinderat beriet die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" in seinen Sitzungen vom 13. Dezember 2017 und vom 20. Dezember 2017 und genehmigte den Bericht des Gemeinderats an den Einwohnerrat betreffend die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", Geschäft Nr. 4362, am 20. Dezember 2017. Gleichzeitig beantragte der Gemeinderat dem Büro des Einwohnerrates, den Bericht an die Kommission für Bauwesen und Umwelt zur Beratung zu überweisen.

### 1.2 Quartierplanung "Heuwinkel"

Der Quartierplan befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS). Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen A22, A2453 und teilweise A20 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4'909 m<sup>2</sup>. Es befindet sich in einem Wohnquartier an der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe des Quartierzentrums "Lindenplatz". Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil ist das Areal der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS) zugeordnet. Grundeigentümerin der Parzellen A22 und A2453 ist die Firma Graphis Bau- und Wohngnossenschaft, die Parzelle A20 ist eine Gemeindestrasse.

Der Gemeinderat beriet die Quartierplanung "Heuwinkel" in seiner Sitzung vom 24. Januar 2018 und genehmigte dabei den Bericht des Gemeinderats an den Einwohnerrat betreffend die Quartierplanung Heuwinkel", Geschäft Nr. 4370. Gleichzeitig beantragte der Gemeinderat dem Büro des Einwohnerrates, den Bericht an die Kommission für Bauwesen und Umwelt zur Beratung zu überweisen.

### 1.3 Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU)

Die einwohnerrätliche Kommission für Bauwesen und Umwelt hat beide Geschäfte vorberaten (Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" am 25. März 2018, Quartierplanung "Heuwinkel" am 16. April 2018).

Zu beiden Quartierplanungen wurde festgehalten, dass die Planungen auf eine Hochwasserkote von HQ 100 ausgelegt werden müsse, da eine Hochwasserkote von HQ 300 vom kantonalen Recht abweiche:

*"Gemäss kantonalem Recht müssen neue Wohnbauten auf eine Hochwasserkote (HQ) für ein 100-jähriges Ereignis (HQ 100) ausgelegt sein. Die Gebäudeversicherung empfiehlt für die Planung ein HQ 300 zu berücksichtigen. Die Gemeinde übernimmt im vorliegenden QP die HQ Kote für ein 300-jähriges Hochwasser, was einer wesentlichen Verschärfung des kantonalen Rechts entspricht. Die Kommission ist bei 4 Ja- zu 3 Nein-Stimmen der Meinung, dass in Anbetracht der bereits ausgeführten und in Planung befindlichen Hochwasserschutzmassnahmen ein HQ 100 für den vorliegenden QP ausreichend ist."*

Die KBU empfahl somit dem Einwohnerrat in den Quartierplan-Reglementen beider Quartierplanungen folgende Anpassungen vorzunehmen:

- *"Sämtliche Abschnitte bezüglich dem Hochwasserschutz sind aus den Quartierplan-Reglementen zu streichen."*

#### 1.4 Einwohnerrat

In den Beratungen des Einwohnerrates zu beiden Geschäften wurde grossmehrheitlich beschlossen, dass eine Hochwasserkote von HQ 100 ausreicht. Demzufolge wurde beschlossen, wie von der KBU beantragt, in beiden Quartierplanungen sämtliche Abschnitte bezüglich dem Hochwasserschutz zu streichen.

Es wurde weiter festgehalten, dass wenn diese Abschnitte gestrichen werden, die kantonale Gesetzgebung einzuhalten ist.

#### 1.5 Abklärungen Amt für Raumplanung BL

Das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, welches die Quartierplanung "Heuwinkel" begleitet, hinterfragte die Entscheidung des Einwohnerrates, da aus seiner Sicht die Naturgefahrenkarte in der Nutzungsplanung umgesetzt werden muss. Das Raumplanungsbüro hat daraufhin das Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft angefragt, ob das Vorgehen des Einwohnerrates rechtens sei oder ob dies Einfluss auf die Quartierplanung habe.

Die Rückmeldung des Amtes für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft bestätigte die Vermutung des Raumplanungsbüros. Die Naturgefahrenkarte selbst entfaltet keine grundeigentümerverbindliche Wirkung. Dies geschieht erst mit der Umsetzung in die Nutzungsplanung. Eine Quartierplanung, die unter Berücksichtigung der Naturgefahrenkarte keine planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen enthält, wird von der Genehmigungsbehörde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

## 2. Erwägungen

---

### 2.1 Naturgefahrenkarte allgemein

In Allschwil hat es, gemäss der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft, mehrere Gefahrenzonen für Überschwemmungen sowie für Rutschungen. Für die beiden Areale der Quartierplanungen zeigt die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft jedoch ausschliesslich Gefahrenzonen für Überschwemmungen. Die Naturgefahrenkarten bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretungswahrscheinlichkeiten und Intensitäten von Naturgefahrenereignissen ab. Die Eintretenswahrscheinlichkeit für die zu erwartenden Hochwasserereignissen haben eine Wiederkehrperiode von 100 bis 300 Jahre. Im nächsten Kapitel wird dargelegt, dass die Naturgefahrenkarte vollumfänglich in die Nutzungsplanung übernommen werden muss, daher müssen in sämtliche Bestimmungen in den Quartierplan-Reglementen auf eine Wiederkehrperiode / Jährlichkeit von 100 bis 300 Jahre bezogen werden.

### 2.2 Umsetzung Naturgefahrenkarte

Naturgefahren, die eine Gefährdung menschlichen Lebens oder erheblicher Sachwerte bewirken, können im Kanton Basel-Landschaft hauptsächlich in Form von Überschwemmungen, Hangrutschungen, Steinschlag und Sackungen auftreten. Auch Erdbeben gehören dazu. Aus raumplanerischer Sicht sind primär diejenigen Gebiete zu betrachten, in denen sich ständig Menschen befinden, also primär Bauzonen und Verkehrslinien von übergeordneter Bedeutung.

Die Bundesgesetze über den Wald sowie über den Wasserbau und die entsprechenden Verordnungen verpflichten die Kantone, Gefahrenkarten zu erstellen. Ausserdem besteht gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung der Auftrag, Naturgefahren bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden und der Kanton die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen festzulegen (Objektblatt L1.3; Planungsanweisung b).

Der Schutz vor dem 100-jährigen Hochwasser muss als Mindestvorgabe in die Nutzungsplanungen einfließen, beim 300-jährigen Hochwasser handelt es sich um eine Empfehlung. Die Verantwortung, auf welches Hochwasserereignis abgestellt wird, liegt bei der Gemeinde. Der Einwohnerrat Allschwil hat, wie vorgängig beschrieben, auf Antrag der Kommission für Bauwesen und Umwelt, sich klar dahingehend geäussert, dass die Quartierplanungen auf ein 100-jähriges Hochwasser abgestellt werden sollen.

Mit Hilfe der Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft steht den Gemeinden seit Ende 2011 ein Instrument zur Verfügung, das aufzeigt, welche Siedlungsgebiete von welchen Naturgefahrenarten in welchem Ausmass gefährdet sind (vgl. Leitfaden des Kantons Basel-Landschaft: Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung). Wie vorgängig beschrieben, sind die Behörden verpflichtet, diese Naturgefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu beachten und in der Folge umzusetzen. Die Naturgefahrenkarte alleine entfaltet keine direkte raumplanungsrechtliche Wirkung. Erst durch ihre Umsetzung und Integration in die kommunalen Nutzungspläne als überlagernde Gefahrenzonen mit den dazugehörigen Zonenvorschriften werden die Vorgaben für die Grundeigentümerschaft verbindlich. Entsprechend sind gemäss dem Schreiben des Regierungsrates vom 28. Juni 2011 an die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft die Gemeinden verpflichtet, die im Gemeindegebiet bestehenden Gefährdungen durch

Naturgefahrenprozesse gemäss Naturgefahrenkarte in den Zonenvorschriften Siedlung sowie in sämtlichen Nutzungsplanungen (z.B. Quartierplanungen) mittels grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen umzusetzen.

Ziel ist es, die Naturgefahrenkarte in der bevorstehenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung zu integrieren. Noch nicht abschliessend geklärt ist, ob dies im eigentlichen Zonenplan Siedlung geschieht oder ob hierzu ein eigener Nutzungsplan vorgesehen wird. Sobald diese Nutzungsplanung umgesetzt und durch den Regierungsrat bewilligt ist, gilt diese für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Allschwil und somit auch für zukünftige Quartierplanungen innerhalb dieses Perimeters.

Bis zum Inkrafttreten der künftigen Zonenvorschriften Siedlung mit der integrierten Naturgefahrenkarte oder einem separaten Nutzungsplan müssen die Bestimmungen zu den Naturgefahren jedoch in sämtlichen Nutzungsplanungen eingebracht werden.

## 2.2 Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren

Das "Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren" (Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz, BNPG, SGS 761) ist ein neues kantonales Gesetz, welches am 1. Januar 2018 in Kraft trat. Das BNPG regelt den Brandschutz im Kanton und löst damit das veraltete Feuerschutzgesetz aus dem Jahr 1981 ab. Als neuen Regelungsinhalt umfasst das BNPG den vorbeugenden Schutz von Bauten und Anlagen vor gravitativen Naturgefahren.

Die vom Bund definierten Gefahrenstufen für gravitative Naturgefahren, sehen eine Gefährdung von Personen innerhalb von Gebäuden vor allem in erheblich gefährdeten Gebieten („rot“). Einer erheblichen Gefährdung ist primär durch raumplanerische Massnahmen (Nutzungsanpassung) oder durch Massnahmen an der Gefahrenquelle oder auf dem Ausbreitungsweg zu begegnen. Die Ausführung solcher Massnahmen liegt in der Kompetenz und Verantwortung von Kanton und Gemeinden. Objektschutzmassnahmen im Sinne dieses Gesetzes bilden in der Regel keine geeignete Massnahme gegen erhebliche Gefährdungen.

Im BNPG werden Schutzmassnahmen und Schutzziele gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren definiert (§ 10 Abs. 1 lit a BNPG: *"Das Schutzziel gegenüber Hochwasser, Überschwemmung, Steinschlag und spontanem Erdbeben ist die Verhinderung von Schäden aufgrund dieser Ereignisse mit einer Wiederkehrperiode bis 100 Jahre*). Im Weiteren werden Anordnungen von Schutzmassnahmen, die Zuständigkeiten zur Anordnungen sowie die dazugehörigen Instandhaltungspflicht, Kontrollen und Vollzug erläutert.

Das BNPG wird ausschliesslich bei Baugesuchen angewendet. In den Erläuterungen zum BNPG wird festgehalten, dass die gravitativen Naturgefahren auch in den Nutzungsplanungen festgehalten werden müssen. Die in den Einwohnerratssitzungen gemachten Äusserungen, wonach die gesetzliche Regelung zum Hochwasserschutz genügt, ist deshalb nicht korrekt.

## 2.3 Umsetzung in den Quartierplanungen

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen auf, dass die Bestimmungen zu den Naturgefahren zwingend in den Quartierplanungen aufgenommen werden müssen, den Verweis auf das "Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren" reicht nicht aus.

Für beide Areale zeigt die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft ausschliesslich Gefahrenzonen für Überschwemmungen, somit muss der Hochwasserschutz geregelt werden.

### Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"

Im ursprünglichen Quartierplan-Reglement zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", welches durch das Raumplanungsbüro Planteam S AG ausgearbeitet wurde, ist folgender Wortlaut gewählt worden:

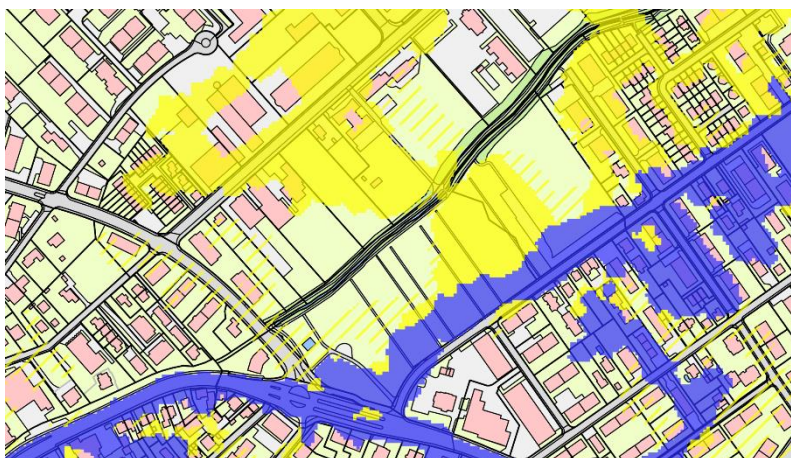
#### *"§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz*

##### *Abs. 1 – Lärmschutz*

*Abs. 2 lit a Bei der Terraingestaltung sind mögliche Hochwassersituationen zu berücksichtigen.*

*Abs. 2 lit b Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.*

*Abs. 2 lit c Die massgebenden Hochwasserkoten für die einzelnen Gebäudeteile und Gebäude sind im Baugesuch zu bestimmen."*



Der Naturgefahrenkarte für die Gefahrenzonen der Überschwemmungen kann entnommen werden, dass für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" teilweise eine mittlere Gefährdung (blau) besteht (gelb entspricht einer geringen Gefährdung).

Dies bedeutet, dass sowohl bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) wie auch bei einem 300-jährigen (HQ300) eine Gefährdung durch Hochwasser für das Areal besteht.

Wie eingangs erwähnt, muss das 100-jährige Hochwasser zwingend in den Nutzungsplanungen berücksichtigt werden, daher kann in dieser Quartierplanung nicht auf eine Regelung des Hochwasserschutzes verzichtet werden.

Die ursprüngliche Formulierung des § 8 Abs. 2 lit a – c (Hochwasserschutz), welche durch das Amt für Raumplanung BL in der kantonalen Vorprüfung bewilligt wurde, muss somit wieder in das Quartierplan-Reglement der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" aufgenommen werden.

## Quartierplanung "Heuwinkel"

Im ursprünglichen Quartierplan-Reglement zur Quartierplanung "Heuwinkel", welches durch das Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG ausgearbeitet wurde, ist folgender Wortlaut gewählt worden:

### "§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz

#### Abs. 1 – Lärmschutz

*Abs. 2 lit a Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit HQ 100 – 300 (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.*

*Abs. 2 lit b Die massgebende Hochwasserkote (HQ 300) und entsprechende Schutzhöhe für alle Bauten innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei 275.94m ü. M.*

*Abs. 2 lit c Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen."*



Der Naturgefahrenkarte für die Gefahrenzonen der Überschwemmungen kann entnommen werden, dass für die Quartierplanung "Heuwinkel" eine geringe Gefährdung (gelb) besteht.

Dies bedeutet, dass ausschliesslich beim einem 300-jährigen Hochwasser (HQ300) eine Gefährdung durch Hochwasser für das Areal besteht.

Da ausschliesslich der Schutz vor einem 100-jährigen Hochwasser als Mindestvorgabe in die Nutzungsplanungen einfließen muss und der Einwohnerrat Allschwil sich eindeutig dazu geäußert hat, dass Quartierplanungen ausschliesslich auf ein 100-jähriges Hochwasser



abgestellt werden sollen, kann hier auf eine Regelung des Hochwasserschutzes verzichtet werden.

Somit kann die Quartierplanung "Heuwinkel", in der vom Einwohnerrat Allschwil anlässlich seiner Sitzung vom 12. Juni 2018 zugestimmten Fassung, dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft nach Abschluss des Auflageverfahrens zur Genehmigung vorgelegt werden.

### 3. Anträge

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

- 3.1 Die ursprünglichen Regularien zum Hochwasserschutz werden in der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" belassen.
- 3.2 Die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", bestehend aus Quartierplan und dem ursprünglichen Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 3.3 Die Quartierplanung "Heuwinkel" wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill