

Gemeinde Allschwil
Revision Zonenplanung Siedlung



Beurteilung Bäume und Freiflächen



Fachgutachten nach § 11 NLG BL

8. November 2022

Inhalt

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Ausgangslage und Auftrag	4
3	Auftragsanalyse	4
4	Methodenentwicklung und Schärfung	5
4.1	Strukturierung 2020/2021	5
4.2	Analyse 'Werkzeuge und Wirkung'	5
4.3	Bestandesaufnahme und Potenziale (Inventarisierung)	6
4.4	Alternative Methodik (verworfen)	6
4.5	Fazit aus Testphase	7
4.6	Anpassung der Methodik und flächenhafte Beurteilung	7
5	Produkte	8
6	Exkurs: Einheimische contra fremdländische Arten	10
7	Würdigung	11
7.1	Methodik	11
7.2	Naturgehalt	11
7.3	Umgang mit bestehenden Schutzobjekten	11

Titelphoto: Baslerstrasse Allschwil, Höhe ca. Birkenstrasse, Blick gegen SW

Auftraggeber	Gemeinde Allschwil Bereich Bau Raumplanung Umwelt Abteilung Entwickeln Planen Bauen Jürgen Johner, Abteilungsleiter
Projektbegleitung	Gemeinde Allschwil Bereich Bau Raumplanung Umwelt Abteilung Entwickeln Planen Bauen Lisa Euler, Gruppenleiterin
Version	<ul style="list-style-type: none"> • 25. Juli 2022; verwaltungsinterne Vernehmlassung • 08. Nov. 2022; Abschlussbericht

1 Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Allschwil revidiert ihre Zonenvorschriften Siedlung. In diesem Rahmen ist unter anderem ein Fachgutachten nach § 11 NLG BL¹ beizubringen.

Bestehende Grundlagen sind veraltet; aktuelle Bestandesaufnahmen fehlen. Auf iterativem Weg wurde eine den spezifischen Gegebenheiten der Gemeinde Allschwil adäquate und dem effektiven planerischen Bedarf gerechte Erfassungsmethodik entwickelt. Der gesamte Planungssperimeter wurde dieser Methodik unterzogen. Es resultieren zonenspezifische Beurteilungen und Empfehlungen zuhanden der Planungsträgerin. Verschiedene Einzelobjekte und -flächen wurden separat beurteilt.

Präzise analysiert wurden zudem die bestehenden Zonenvorschriften, namentlich das Zonenreglement Siedlung aus dem Jahr 2007. Es resultierten detaillierte Umsetzungs- und Formulierungsvorschläge mit dem Ziel, den ökologischen Siedlungsgehalt und dessen Förderung zu stärken.

Methodik und Ergebnisse wurden an insgesamt 6 Besprechungen und Begehungen mit der Planungsträgerin und dem Planungsteam gespiegelt. Es liegt ein einvernehmliches Ergebnis vor.

¹ GS 31.59

2 Ausgangslage und Auftrag

Die Gemeinde Allschwil revidiert derzeit ihre Zonenvorschriften Siedlung. In diesem Rahmen ist unter anderem ein Fachgutachten nach § 11 NLG BL beizubringen.

Allschwil verfügt über die folgenden Fachgutachten:

- Kommunales Naturschutzkonzept aus dem Jahr 1985². Dieses behandelt fast ausschliesslich den Geltungsbereich der Zonenvorschriften Landschaft;
- Grün- und Freiraumkonzept (2004)³. Dieses wurde aus Anlass der seinerzeitigen (2003) Revision der Zonenvorschriften Siedlung erstellt und basiert auf einer wenig systematischen Groberhebung und Grobbeurteilung einiger weniger der grösseren Grünräume im Jahr 2003.

Beide Gutachten sind längst veraltet, überholt und nicht mehr zweckmässig. Aktuelle Bestandesaufnahmen fehlen. Mit Blick auf die anstehende Revision der Zonenvorschriften Siedlung sind sie deshalb in geeigneter Form und zweckbezogen zu aktualisieren.

3 Auftragsanalyse

Präambel

In einem ersten Schritt war zu prüfen, welche Tiefe und welche Schärfe zur Erfassung wertvoller, allenfalls schützenswerter Naturobjekte im Siedlungsgebiet der Gemeinde Allschwil adäquat ist. Von vornherein, in Beachtung der dichten Besiedlung, fokussierte sich die Betrachtung auf Bäume, Sträucher, Hecken und Grünflächen. Diese bereichern mit ihrem Grün unsere Siedlungen optisch, ökologisch und klimatisch. In ihrem jahreszeitlichen Wandel berühren sie uns, indem sie unseren Gebäuden Kontrast und unseren Freiräumen Gestalt, Gehalt und Charakter verleihen.

Bäume:

In ihren Zonenvorschriften Siedlung kennt die Gemeinde Allschwil den Schutz von Bäumen nur in Form von Schutzbepflanzungen, welche der optischen Abgrenzung der Gewerbezone gegenüber angrenzenden Wohnzonen dienen (§ 44 ZRS). Im Zonenplan sind im Weiteren verschiedene ein- oder zweireihige Alleen verzeichnet, die zu erhalten resp. zu realisieren sind (§ 45 ZRS). Eine Bestimmung, wie die Umsetzung dieser Vorschriften zu gewährleisten ist, fehlt.

Ein allgemeiner Schutz von Bäumen ist in den Zonenvorschriften Siedlung nicht verankert. Lediglich in den Teilzonenvorschriften Dorfkern sowie in einzelnen Quartierplanungen⁴ sind zu erhaltende und/oder zu ergänzende Bäume angeführt. Es fehlt jedoch eine Spezifizierung nach Baumart, Charakterisierung, Funktion und Bedeutung.

² Naturschutzkonzept für die Gemeinde Allschwil, Hintermann & Weber AG, 1985

³ Grün- und Freiraumkonzept Allschwil, Hintermann & Weber AG, 2004

⁴ Diese sind von der Revision ausgenommen.

Darüber hinausgehend gibt es für ökologisch besonders wertvolle oder für ortsbildtypische markante Bäume keine Schutzvorschriften und damit weder eine Schutzhandhabung noch Förderungsspielraum.

Grünflächen:

Auch bezüglich Grünflächen sind die Zonenvorschriften Siedlung 'dünn'. Es gibt einige wenige, vorwiegend marginal gelegene Grünzonen (§ 40 ZRS). Trotz ökologischer Zweckbestimmung und Bepflanzungsgebot erscheint ihr Wert und Zustand aber augenscheinlich beschränkt.

In § 11 Abs. 3 ZRS figuriert - als 'Nach-Möglichkeit'-Passus - ein Gestaltungsgrundsatz für die Umgebungsgestaltung im Sinne einer naturnahe Gestaltung und Bepflanzung.

§ 5 ZRS stipuliert eine Grünflächenziffer als Prozent-Anteil der Grundstücksfläche, welcher unbebaut und unversiegelt für Begrünung und ökologischen Ausgleich zu erhalten und sachgerecht zu unterhalten ist. Dies betrifft jedoch nur die Gewerbebezonen. Die Berechnungs-Syntax für die anrechenbare Grünfläche ist jedoch kompliziert und beinhaltet Ermessensspielraum; in der Praxis ist sie untauglich.

Verschiedenenorts (Sportzone; QP's; Ortsbildschutzzonen) werden die Grundsätze der Gestaltung und Bepflanzung im Sinne des ökologischen Ausgleichs angeführt. Jedoch bleibt auch hier unklar, wie diese Vorschriften im Einzelnen umgesetzt werden.

Ansatz:

Zur Erhebung schützenswerter Naturobjekte im Siedlungsgebiet Allschwil war eine Methodik zu entwickeln, welche dem spezifischen Naturgehalt dieser dicht besiedelten Agglomerationsgemeinde angemessen ist und vor allem Hinweise liefert, wie die Erhaltung und Förderung eines möglichst hohen Biodiversitätsgehaltes zu erreichen ist.

4 Methodenentwicklung und Schärfung

4.1 Strukturierung 2020/2021

Die Methodenentwicklung umfasste zunächst drei Komponenten:

- Analyse 'Werkzeuge und Wirkung'
- Bestandaufnahme und Potenziale 'Schutz- und Förderungs-Objekte'
- Empfehlungen

4.2 Analyse 'Werkzeuge und Wirkung'

Das Instrumentarium zum Schutz, Erhaltung und Förderung von Bäumen und Baumbeständen wurde analysiert. Als Produkte liegen vor:

- Eine Analyse des Zonenreglements Siedlung auf Bestimmungen betreffend den Baum- und Grünflächenschutz;
- Eine Beurteilung betreffend Wirkung, Umsetzbarkeit und Mängel;
- Formuliert Optimierungsmöglichkeiten und -voraussetzungen (z.B. Kriterien Baumschutz; finanzielles Förderungsinstrumentarium);
- Formuliert Empfehlungen zuhanden Revisionsentwurf Zonenreglement.

4.3 Bestandesaufnahme und Potenziale (Inventarisierung)

Im Jahr 2021 wurde folgendes Vorgehen vereinbart:

- Bäume, Baumgruppen und Grünflächen, welche im gesamtkommunalen Vergleich einen besonderen Wert in ökologischer, ästhetischer oder gestalterisch städtebaulicher Hinsicht aufweisen, sollen grundsätzlich flächendeckend erfasst werden.
- Orte und Gebiete mit Aufwertungspotenzial resp. Aufwertungsbedarf sollen grobrasterig (Flurnamen-Gevierte) lokalisiert und Empfehlungen dazu sollen verwesentlich werden.
- Die Bewertung erfolgt anhand eines einfachen Punktsystems nach den Kriterien
 - Orts- und Stadtbild;
 - Natur- und ökologischer Ausgleichswert;
 - Verknüpfung von 'Natur' mit Erlebniswirkung';
 - Freizeit- und Erholungswert;
 - weitere Kriterien fallweise (z.B. Klima);
 - Erhaltungsbedarf und Aufwertungspotenzial.

Anhand einiger Testräume wurde die Eignung der skizzierten Methodik bezüglich flächenhafter Anwendung überprüft.

4.4 Alternative Methodik (verworfen)

Die Erfassung und Bewertung der Werte 'Bäume und Grünräume' kann grundsätzlich beliebig verfeinert werden. Im Rahmen dieses Vorgehensvorschlags wurden folgende denkbaren methodischen Ansätze geprüft:

- Flächendeckendes Natur-Inventar mit minutiöser Detailerhebung möglichst aller naturbetonten Lebensräume mit ihren Arten und Artengruppen;
- detaillierte Luftbildauswertung der Baumbestände und der Grünflächen;
- Erhebung und Bewertung des Allschwiler 'Grünfaktors' mittels LIDAR-Daten;
- GIS-Analysen (z.B. Versiegelungsfaktor);
- ortsbildspezifische Feinanalysen (z.B. von Quartierstrassen).

Derartige Analysen erscheinen aus wissenschaftlicher Sicht interessant. Im Hinblick auf die rechtliche und praktische Umsetzungsebene im Rahmen von Zonenvorschriften sind sie aber weder erforderlich noch handhabbar, und der Aufwand stünde im Missverhältnis zur geforderten Wirkung. Die genannten Methoden wurden deshalb verworfen.

4.5 Fazit aus Testphase

Für rund 6 räumliche Beurteilungs-Maschen (Flurnamen- resp. Strassengevierte/-abschnitte) wurden Testbeurteilungen vorgenommen. Es zeigte sich folgendes:

- Die Methodik zur Beurteilung der Testräume, ihrer Werte und ihrer Potenziale ist grundsätzlich geeignet, um indikatorbasierte Empfehlungen zuhanden der Revision ZVS abzuleiten.
- Die Maschenweite der Beurteilungsräume sowie die Splittung der Beurteilungskriterien erscheint jedoch zu fein.
- Die Methodik erwies sich als etwas umständlich und (für Nicht-Fachpersonen) nicht auf Anhieb verständlich.

Zwar zeigte sich aus den Testräumen, dass vielerorts (noch) stattliche Einzelbäume oder Baumgruppen sowie siedlungstypische Biodiversität (Sträucher, Hecken, Grünflächen) vorzufinden sind. Im Zuge der raumplanerisch erwünschten baulichen Verdichtung ist diese Biodiversität aber stark und in rascher Auflösung begriffen. Das siedlungsökologische und siedlungsästhetische Potenzial wird bei der baulichen Verdichtung nur in Einzelfällen berücksichtigt, sofern es im Zuge des Baugesuchs- und Baubewilligungsverfahrens sowie des Baufortganges überhaupt erkannt resp. wahrgenommen wird.

Vor dem Hintergrund dieses flächendeckenden Prozesses erwies sich die 'Übersetzung' der Methodik in Zonenplan-adäquate Einheiten als schwierig und schlecht realisierbar. Die Ausdehnung der ursprünglichen Methodik auf den gesamten Perimeter der ZVS-Revision erschien deshalb nicht mehr angezeigt.

4.6 Anpassung der Methodik und flächenhafte Beurteilung

In Anpassung der Methodik wurde die Bestandserfassung auf größerem Beurteilungsraster angesetzt. Die Beurteilung erfolgte im Wesentlichen anhand einer den bestehenden Zonenarten folgenden Typologisierung, wobei das Siedlungsgebiet Allschwil in 5 Siedlungstypologien unterteilt wurde.

Pro Typologie wurde eine generelle, beschreibende Charakterisierung mit exemplarischer Photodokumentation erstellt. Pro Typologie wurden zudem inhaltliche Empfehlungen formuliert. Zuhanden der reglementarischen Umsetzung wurden Hinweise und Empfehlungen formuliert (vgl. auch Kap. 4.2)

Siedlungstypisch und siedlungsökologisch bedeutsame Baumbestände und Freiräume wurden kartografisch lokalisiert und verbal charakterisiert. Ihr Schutzwert wurde erläutert und Schutzempfehlungen wurden formuliert.

5 Produkte

Es liegen folgende Produkte vor:

Analyse Werkzeuge und Wirkung (vgl. Kap. 4.2)

Analyse Zonenreglement Siedlung	betreffend Baum- und Grünflächenschutz
Beurteilung	betreffend Wirkung, Umsetzbarkeit
Optimierung	Kriterien Schutz; finanzielles Förderungsinstrumentarium etc.
Empfehlungen	Formulierungsvorschläge zuhanden Revisionsentwurf Zonenreglement

Stadtraum-Dossiers

Dossier Stadtraum Strassen	Strassen und Strassenzüge mit starker Wirkung / Potenzial bezüglich 'Identitätsprägung'
Dossier Stadtraum Zone W1	Weitgehend überbautes, vorwiegend EFH-Gebiet
Dossier Stadtraum Zone W2	Weitgehend überbautes, vorwiegend EFH-Gebiet, teilweise in struktureller Auflösung und zusätzlicher Verdichtung begriffen
Dossier Stadtraum Zone W3	Heterogenes EFH- und MFH-Gebiet, in struktureller Auflösung, Transformation und Verdichtung begriffen
Dossier Stadtraum Zonen WG4 / Z3 / Z4	Bereits stark verdichtetes, teils heterogenes EFH- und MFH-Gebiet, in struktureller Auflösung; Transformation
Dossier Diverse Flächen und Objekte	Flächen und Objekte (zonunenabhängig) mit separater Beschreibung

Die Dossiers sind je wie folgt aufgebaut:

Dossierspezifische Berichte

- Charakterisierung
- Einschätzung bezüglich Biodiversität und Ökologie (inkl. Stadtbild)
- Potenziale
- Empfehlungen zuhanden Revision ZVS
- Liste der Einzelobjekte (kurz)
- Fotodokumentation kommentiert

Dokumentationen

Dokumentationen zu sämtlichen erho-
benen Einzelobjekten

je mit Planausschnitt, Kommentierung,
Empfehlungen und
Photodokumentation

Die Einzelobjekte sind anhand eindeutiger Kürzel identifizierbar. Hinterlegt ist eine Excel-Tabelle:

Empfehlungen

Empfehlungen zu Einzelobjekten

Excel-Tabelle, nach Stadtraum geordnet

6 Exkurs: Einheimische contra fremdländische Arten

Im Natur- und Landschaftsschutz gilt die Devise: Nur einheimische Tier- und Pflanzenarten sind 'Natur' und deshalb schützenswert. Im Umkehrschluss ist vielfach verpönt, exotische Arten zu verwenden. Das NLG BL führt in den §§ 4 bis 7 und insbesondere in den §§ 6 & 7 denn auch eine umfangreiche Liste der nach Gesetz schützenswerten Objekte an. Diesen ist nach allgemeiner Auffassung und Praxis der Status 'einheimisch' konnotiert.

Dies ist im Grundsatz berechtigt, indem fremdländische Arten im heimischen Ökosystemgefüge kaum je einen 'ökologischen Netzwerkwert' haben: Viele exotischen Pflanzen können von einheimischen Insektenarten nicht genutzt werden. Als 'invasive Neobiota' können sich manche unkontrollierbar vermehren und so auch für den Menschen zum Problem werden.

Andererseits weisen schon die Zweckartikel des NHG wie auch des NLG/BL auf die Verknüpfung von 'Natur- und Kulturdenkmälern', auf die Verbindung von Landschafts- und Ortsbild hin: Die Grenzen zwischen 'Natur' und 'Kultur' sind nicht eindeutig verortbar.

Exotische Gehölze als Gestaltungselemente generell abzulehnen, wäre deshalb nicht angebracht. Im kulturhistorischen Kontext kommt ihnen vielfach eine charakterisierende Rolle zu, etwa in den 'Englischen Landschaftsparks' oder als städtebaulich markante Alleebaum-Kulissen. Als Stadtbäume eignen sich einige Arten aufgrund ihrer hohen Toleranz gegenüber Hitze, Trockenheit, Abgasen und Salzgicht.

Aus ökologischen Gründen sollten jedoch nach Möglichkeit einheimische Arten bevorzugt werden. Das Sortiment an einheimischen Bäumen und Sträuchern ist gross und breit. Ihr Variantenreichtum an Belaubung, Blüten, Früchten, Gestalt sowie Stresstoleranz ist enorm vielfältig und beinhaltet ein riesiges garten- und städtebauliches Gestaltungspotenzial.

7 Würdigung

7.1 Methodik

Die Methodenentwicklung zur adäquaten Erfassung des Naturgehaltes und des Naturpotenzials innerhalb des Planungsexperimenters erfolgte iterativ (vgl. Kap. 4). Die angewandte Methodik erwies sich als tauglich, den zu erfassenden Werten angemessen und effizient zu begegnen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des ökologisch stark aufwertungsbedürftigen Siedlungskörpers der Gemeinde Allschwil.

7.2 Naturgehalt⁵

§ 11 NLHG BL stipuliert, dass die schützenswerten Naturobjekte mittels eines Fachgutachtens zu erheben sind, sodass sie im Zuge des Planungsprozesses angemessen berücksichtigt werden können.

Die Beurteilung des Allschwiler Siedlungsgebietes ergibt - unter diesem Fokus - ein insgesamt ernüchterndes Bild. Im Sinne der §§ 4 bis 7 NLG BL schützenswerte Flächen oder Einzelobjekte finden sich nur ausnahmsweise. Meist handelt es sich um ältere Einzelbäume oder Baumgruppen, welche im Zuge der fortschreitenden baulichen Verdichtung einschliesslich ihrer Garten- und Grünflächen sukzessive und meist ersatzlos verschwinden. So verliert das Allschwiler Siedlungsgebiet nicht nur laufend und beschleunigt an ökologischem Naturwert, sondern auch an klimaregulatorischer Vegetation und an verortbarer Ortsbild-Identität.

Ein regulatorischer Schutz dieser Restbestände erscheint weder gerechtfertigt noch durchsetzbar. Die Siedlungsverdichtung schreitet fort und der Schutz der (noch) bestehenden Werte gewährleistet deren Erhaltung noch keineswegs. Im Gegenteil geht es darum, zuhanden des baulichen Verdichtungsprozesses ökologische, "Naturwert"-Ziele zu definieren und zu realisieren.

Das vorliegende Gutachten zeigt die diesbezüglich wünschbare Stossrichtung zonen-spezifisch auf und beinhaltet ebenso auch die dazu sinnhaften resp. denkbaren zonenrechtlichen Formulierungen.

Immerhin weist das Gutachten **26 Einzelobjekte** aus, deren Schutz und Erhalt von übergeordnetem Interesse erscheint, wobei sie der politisch-wirtschaftlichen Interessensabwägung zwischen Erhalt und Überbauung unterliegen.

7.3 Umgang mit bestehenden Schutzobjekten

Die wenigen bestehende Schutzobjekte resp. -zonen (z.B. Bachgraben) sollten unverändert in die neuen Zonenvorschriften Siedlung überführt werden. Sie sind die Kernorte eines 'natur-ökologischen Netzes Allschwil'. Ihr rechtlicher Schutz ist genügend; die Umsetzung, der Vollzug, muss gewährleistet werden. Die Analyse 'Werkzeuge und Wirkung' (vgl. Kap. 4.2) zeigt den Weg dazu auf.

⁵ vgl. Dokumentationen gemäss Kap. 5