

Reg. Nr. 12.2.4.11

Axioma: 327

Nr. 18-22.020.01

Zonenplanänderung Parzelle RE 234, Chrischonaweg 112

Kurzfassung:

Die Parzelle RE 234 wurde im Rahmen der Zonenplanrevision mit Beschluss vom 24. September 2015 aus der Bauzone 2a in die Landwirtschaftszone umgezont. Dagegen haben die Grundeigentümer rekurriert. Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt hat als Verwaltungsgericht den Rekurs mit Urteil vom 17. April 2018 teilweise gutgeheissen und die Sache im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde Riehen zur Neufestsetzung der Planung bezüglich der Parzelle RE 234 zurückgewiesen. Konkret entschied das Verwaltungsgericht, dass sich die Bauzonenabgrenzung auf der Parzelle RE 234 an der Bauzonenabgrenzung der Nachbarparzellen zu orientieren hat. Die vom Einwohnerrat vorgenommene vollständige Auszonung der Parzelle RE 234 ist gemäss Verwaltungsgericht unverhältnismässig. Es begründet dies im Wesentlichen damit, dass auch die Parzelle RE 234 entgegen der Annahme des Einwohnerrats als baureif anzusehen sei und der Schutz des Landschaftsbilds auch durch eine Bauzonenabgrenzung analog der Nachbarparzellen erreicht werden könne.

Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat die Zonenplanänderung für die Parzelle RE 234 unterbreitet, welche den Vorgaben des Urteils des Verwaltungsgerichts entspricht.

Politikbereich:

Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen:

Felix Wehrli, Gemeinderat

Telefon: 079 666 17 81

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt

Telefon: 061 646 82 86

Sebastian Olloz Ruiz, Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt

Telefon: 061 646 82 59

Dezember 2018



1. Parzelle RE 234 im Verfahren der Zonenplanrevision, Chronologie

Die Parzelle RE 234 liegt im Gebiet der Langoldshalde im Moostal. Im Jahr 2004 entschieden die Riehener Stimmberechtigten in einer Volksabstimmung, dass die noch unbebaute, nicht baureife Bauzone im Mittelfeld ganz und jene an der Langoldshalde zu 60 % aus der Bauzone 2a entlassen werden sollen (siehe Planbeilage 1, Chronologie).

Weil die betroffenen Parzellen an der Langoldshalde mit einer Ausnahme inzwischen im Eigentum der Einwohnergemeinde Riehen waren, konnten sie in der Zonenplanrevision problemlos aus der Bauzone 2a entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die privaten Grundeigentümer der Parzelle RE 234 waren mit der vollständigen Auszonung nicht einverstanden und haben deshalb im Frühjahr 2013 dem Gemeinderat als Kompromissvorschlag beantragt, nur die südliche Hälfte der Parzelle aus der Bauzone zu entlassen und die nördliche Hälfte der Parzelle der Zone 2R zuzuweisen.

Der Gemeinderat hat in der Folge noch vor der Planauflage mit der Grundeigentümerschaft - unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats - vereinbart, dass der nördliche Parzellenteil in der Bauzone belassen werden soll. Im Gegenzug erklärte sich die Eigentümerschaft bereit, die Auszonung des südlichen Parzellenteils in die Grünzone entschädigungslos zu akzeptieren. Dieser Vorschlag wurde am 31. Mai 2012 auch der Sachkommission Siedlung und Landschaft in ihrer Funktion als Begleitgremium der Zonenplanrevision vorgestellt und von mehreren Kommissionsmitgliedern als sachgerechte und gute Lösung bezeichnet. Von Seiten der Kommission war damals keine grundsätzliche Ablehnung dieser Vorgehensweise zu vernehmen. Dieser Kompromiss wurde auch aus raumplanerischer Sicht als sinnvoll eingestuft, weil dieser Parzellenteil auf 3 Seiten an überbaute oder überbaubare Bauzone angrenzt.

Erste öffentliche Planauflage 14. Mai bis 14 Juni 2013

In der öffentlichen Planauflage war gemäss Vereinbarung die Zuweisung der nördlichen Hälfte der Parzelle RE 234 zur Bauzone 2R vorgesehen (siehe Planbeilage 1, Chronologie). Die südliche Hälfte hätte analog der Nachbarparzellen der Grünzone zugewiesen werden sollen. Die Siedlungsgrenze wäre so gelegt worden, dass die gesamte Parzelle RE 234 noch zum Siedlungsgebiet gehört hätte. Es hätte aber nur die nördliche Hälfte der Parzelle bebaut werden können.

Die öffentliche Planauflage fand vom 14. Mai bis 14. Juni 2013 statt. Gegen die geplante Zonenzuweisung wurde eine gemeinsame Einsprache von mehreren Anstössern eingereicht. Diese kritisierten in der Einsprache, dass der Vorschlag dem Volkswillen von 2004 widerspreche und die gesamte Parzelle aus der Bauzone zu entlassen sei.

Beschluss des Einwohnerrats vom 27. November 2014

Der Einwohnerrat hiess die Einsprache an der Sitzung vom 27. November 2014 gut und entschied, dass die Parzelle RE 234 am Moosrainwegli ganz aus der Bauzone und aus dem Siedlungsgebiet zu entlassen sei und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden solle, weil dies dem Volkswillen gemäss Volksabstimmung im Jahr 2004 entspreche. Zudem sei



die Parzelle nicht erschlossen, weil auf dem Moosrainwegli keine Strassenlinien festgesetzt seien.

Aufgrund dieses Beschlusses wurde eine zweite öffentliche Planauflage mit gemäss Einwohnerratsbeschluss geänderten Plänen vorbereitet.

Zweite öffentliche Planauflage vom 14. März bis 14. April 2015 aufgrund der Beschlüsse des Einwohnerrats vom 27.11.2014

Die geänderten Pläne wurden vom 14. März bis zum 14. April 2015 öffentlich aufgelegt (siehe Planbeilage 1, Chronologie). Während dieser Planauflage wurde von den beiden Grundeigentümern der Parzelle je eine Einsprache eingereicht. Die Einsprecher machten geltend, dass die Auszonung der gesamten Parzelle nicht zulässig sei und sie deshalb in der Bauzone zu belassen sei. Als Eventualstandpunkt verlangten die Grundeigentümer, die nördliche Hälfte der Parzelle in der Bauzone zu belassen.

Planfestsetzungsbeschluss 24. September 2015

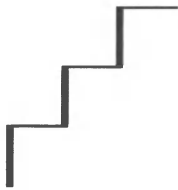
Der Einwohnerrat hat die zwei Einsprachen am 24. September 2015 auf Antrag der Sachkommission Siedlung und Landschaft abgewiesen und den geänderten Plänen zugestimmt. Die Sachkommission hat ihren Antrag in ihrem Bericht an den Einwohnerrat folgendermassen begründet:

Entgegen der Ansicht des Einsprechers fehlt es der betroffenen Parzelle an der erforderlichen planerischen Erschliessung. Das Moosrainwegli sowie der Schiessrain sind keine Erschliessungsstrassen. Wie der Gemeinderat in seiner Vorlage richtig ausführt, ist die Gemeinde an die rechtlichen Rahmenbedingungen gebunden, welche das Verwaltungsgericht im Jahr 2007 in seinem Entscheid für das betreffende Gebiet aufgestellt hat.

Rekursverfahren

Die beiden Grundeigentümer haben gegen diesen Entscheid Rekurs beim Regierungsrat erhoben. Der Regierungsrat hat den Rekurs ans Verwaltungsgericht überwiesen. Mit Urteil vom 17. April 2018 hat das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt den Rekurs teilweise gutgeheissen und die angefochtenen Beschlüsse des Einwohnerrats in Bezug auf die Parzelle RE 234 aufgehoben und die Sache im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde Riehen zur Neufestsetzung der Planung bezüglich der Parzelle RE 234 zurückgewiesen. Im Wesentlichen begründete das Verwaltungsgericht sein Urteil folgendermassen:

Zunächst geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Parzelle RE 234 hinreichend erschlossen ist. Das Moosrainwegli erfülle einerseits mit einer Breite von 4 Metern die Voraussetzungen für eine hinreichende Zufahrt gemäss § 4 Abs. 1 Bau- und Planungsgesetz. Andererseits verfüge der benachbarte Schiessstand bezüglich der Anlagen für Wasser, Energie und Abwasser über die entsprechenden Leitungen, weshalb der Anschluss der streitbezogenen Parzelle möglich sei. Weiter sei zu berücksichtigen, dass auf den benachbarten Parzellen im Westen Bauten in der zweiten Reihe errichtet werden



könnten. Dadurch könnte sich die Situation ergeben, dass die Parzellen westlich der Parzelle RE 234 im südlichen Parzellenteil bebaut werden, womit die Bebauung dieser Grundstücke über die nördliche Parzellengrenze des Rekurrenten hinausgehen würde. Deshalb lasse sich eine Begrenzung der Bauzone an der nördlichen Parzellengrenze des Grundstücks RE 234 nicht rechtfertigen. Eine einheitliche Grenzziehung würde vielmehr ungefähr die Hälfte der Parzelle in der Bauzone belassen.

Angesichts der Erschliessungssituation sowie der vom Einwohnerrat rechtskräftig beschlossenen Möglichkeit, die Nachbarparzellen in einer zweiten Reihe zu überbauen, überzeugten die von der Gemeinde vorgebrachten Interessen an einer Auszonung nicht. Der Schutz des Naherholungsgebiets könne auch erreicht werden, wenn die nördliche Hälfte der Parzelle RE 234 in der Bauzone belassen werde. Etwas anderes ergäbe sich auch nicht aus dem vom Volk angenommenen Gegenvorschlag für das Gebiet Langoldshalde. Somit seien keine überwiegenden öffentlichen Interessen an der Auszonung der gesamten Parzelle ersichtlich, weshalb sich eine solche als nicht verhältnismässig erweise. Als mildere Massnahme sei auf die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Rekurrenten vom 23. April bzw. 2. Mai 2013 abzustellen. Folglich sei die Zonengrenze durch das Grundstück des Rekurrenten zu ziehen, womit die nördliche Seite in der Bauzone belassen werde. Die Zonengrenze müsse damit auch nicht gestuft werden, sondern könne in einer geraden Linie bis zur Zone für öffentliche Interessen gezogen werden.

Ein Weiterzug dieses Urteils an das Bundesgericht hätte nach Einschätzung der durch den Gemeinderat beigezogenen internen und externen Rechtsanwälte keine Erfolgsaussichten gehabt, weshalb der Gemeinderat auf eine Beschwerde an das Bundesgericht verzichtet hat.

2. Neue Planfestsetzung durch den Einwohnerrat

Das Appellationsgericht macht bezüglich der Bauzonengrenze exakte Vorgaben für die Planung dieser Parzelle. Entsprechend der Weisung des Appellationsgericht ist damit auf die ursprüngliche Zoneneinteilung und Verlauf der Siedlungsgrenze, wie sie vom 14. Mai bis 14. Juni 2013 aufgelegt wurde, zurückzukommen und die Bauzone folgendermassen abzugrenzen:



Seite 5



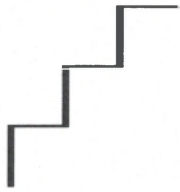
Plans Nr. 101.04.015 vom 18 Dezember 2018 (siehe Planbeilage 2)

Die Parzelle RE 234 wird damit zur einen Hälfte der Bauzone 2R und zur anderen Hälfte der Grünzone zugewiesen. Die Siedlungsgrenze wird so gelegt, dass analog der westlich angrenzenden Nachbarsparzellen die gesamte Parzelle innerhalb des Siedlungsgebiets liegt.

3. Weiteres Vorgehen

Die erneute Festsetzung des Plans Nr. 101.04.015 vom 18. Dezember 2018 (siehe Planbeilage 2) bedingt keine neue öffentliche Planauflage. Mit der Planauflage vom 14. Mai bis 14. Juni 2013 erhielten die betroffenen Grundeigentümer die Möglichkeit, sich zu dieser Planung zu äussern. Zudem wurden sie auch zum Rekursverfahren vor Verwaltungsgericht beigeladen. Die Zonenänderung kann damit direkt, gestützt auf das Urteil des Verwaltungsgerichts gemäss dessen Weisungen, beschlossen werden.

Falls der Einwohnerrat die Entwürfe festsetzt, werden diese anschliessend der zuständigen kantonalen Behörde gemäss § 114 BPG zur Genehmigung unterbreitet. Das Departement genehmigt die Pläne, wenn sie rechtmässig und im Sinne des Raumplanungsrechts zweckmässig sind. Da in der Vorprüfung zur Zonenplanrevision (Dezember 2012) das zuständige Departement keine Anmerkungen zur Planung der Parzellen RE 234 geäussert hat (Zone 2R sowie Grünzone), geht der Gemeinderat davon aus, dass der Plan bewilligungsfähig ist.



Seite 6

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss:

Der Plan Nr. 101.04.015 vom 18. Dezember 2018 wird festgesetzt.

Riehen, 18. Dezember 2018

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hansjörg Wilde'.

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Urs Denzler'.

Urs Denzler

Beilagen:

- Pläne Chronologie
- Festzusetzender Plan Nr. 101.04.015



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Parzelle RE 234

Einwohnerratsbeschluss vom

Der Einwohnerrat Riehen beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL) sowie gestützt auf die §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹:

I.

Der Plan Nr. 101.04.015 vom 18. Dezember 2018 wird genehmigt und für verbindlich erklärt.

II. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Ratssekretär:

Claudia Schultheiss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

¹ SG 730.100

Planungschronologie Parzelle RE 234

A. Zonenplan vor Zonenplanrevision

Stand: April 2013



Planlegende

Zonen gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz

- Zone 2a
- Grünzone
- Keiner Zone zugewiesen
- Landwirtschaftsgebiete
- Parzelle Nr. 234 in Sektion E

B. Erste öffentliche Planauflage

14. Mai bis 14. Juni 2013



Planlegende

Zonen gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz

- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse - Nöl (§ 39)
mit Zweckbestimmung:
ST - Schiessstand
- Grünzone (§ 40a)
- Landwirtschaftszone (§ 41)
- Landschaftsschutzzone
- Grenze Siedlungsgebiet

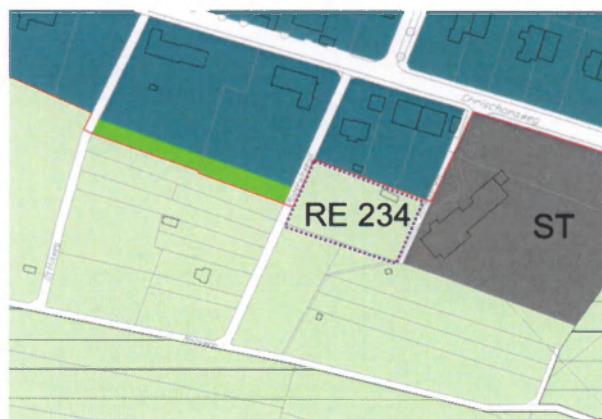
Zonen gemäss Zonenordnung Gemeinde Riehen

- Zone 2R

C. Zweite öffentliche Planauflage

14. März bis 14. April 2015

aufgrund der Beschlüsse des Einwohnerrats
vom 27.11.2014





Vom Einwohnerrat beschlossen
am

Die Präsidentin

Der Ratssekretär

Vom Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements
genehmigt am

Planlegende

Zonen gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz

 Grünzone (§ 40a)

 Grenze Siedlungsgebiet

Zone gemäss Zonenordnung Gemeinde Riehen

 Zone 2R

Gemeinde Riehen
Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt
Gemeindeverwaltung
Waltensmattstrasse 1
CH-4125 Riehen
Telefon 061 646 51 11
Fax 061 646 51 24

PLANBEZEICHNUNG

Gemeinde Riehen

Zonenplanrevision

Inkl. Basisdaten der amtl. Vermessung (Stand Juli 2018)

Parzelle RE 234 am Moosrainweg
Neufestsetzung nach Urteil des Verwaltungsgerichts

ZONENPLANREVISION

DATUM	RE. DNE 2018	REVISION	PROJEKT	TEILPROJEKT
PROJEKT	F. S. Olt	A:	Zonenplanrevision	Zonenplanrevision
GEZEICHNET	K. Kunt	B:		PLAN-NR.
MASSSTAB	1:2000	C:		
FORMAT	A3	D:	E	12.2.4.11 101 04 015

Datenbezug: Grundbuch- und Vermessungsamt Basel-Stadt, Stand Juli 2018