

## **Anpassung der Zonenplanrevision Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)**

### **Bericht an den Einwohnerrat**

---

#### **1. Allgemeines**

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft hat die Vorlage zur Anpassung der Zonenplanrevision an zwei Sitzungen diskutiert. Dabei wurden die Fragen aus den Reihen der Sachkommission von Gemeinderat Daniel Albiets, von Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt, Ivo Berweger und vom Leiter Fachbereich Ortsplanung und Umwelt, Sebastian Olloz, ausführlich beantwortet. An der Sitzung vom 24. August 2015 hat zudem Dr. David Dussy teilgenommen, der bereits bei der ersten Vorlage zur Zonenplanrevision als externer Experte für die Beantwortung zonenrechtlicher Fragen beigezogen wurde.

#### **2. Ausgangslage**

Die Vorlage zur Zonenplanrevision ist vom Einwohnerrat am 27. November 2014 beschlossen worden. Weil der Einwohnerrat in einigen Punkten wesentlich von der Vorlage des Gemeinderats, welche im Juni 2013 öffentlich aufgelegt worden war, abgewichen ist, wurde für diese Punkte eine erneute Planaufgabe notwendig. Diese hat vom 14. März bis zum 14. April 2015 stattgefunden. Während der Planaufgabe sind sechs Einsprachen eingegangen, die vom Einwohnerrat zu beurteilen sind.

Gegen den Beschluss des Einwohnerrats vom 27. November 2014 betreffend die Zonenordnung ist zudem erfolgreich das Referendum ergriffen worden. Die entsprechende Volksabstimmung hat am 14. Juni 2015 stattgefunden. Dabei wurde die durch den Einwohnerrat beschlossene Zonenordnung mit einem Nein-Stimmenanteil von 65,45% abgelehnt. Somit muss der Einwohnerrat - zusammen mit den oben genannten Einsprachen – auch nochmals über die Zonenordnung beschliessen.

Von zentraler Bedeutung war für die Sachkommission die Frage, inwieweit der Einwohnerrat im Rahmen seiner erneuten Beschlussfassung über die Zonenordnung und die Einsprachen nochmals auf andere, bereits gefasste Beschlüsse zurückkommen kann. Die verbreitet geäußerte Meinung, dass nur über die im Rahmen der erneuten Planaufgabe eingereichten Einsprachen und über die Frage, wie viele Wohneinheiten in der Zone 2R zulässig seien, zu entscheiden sei, wurde vom Rechtsexperten Dr. David Dussy klar widerlegt. Der Einwohner-



rat kann in Form einer Wiedererwägung<sup>1</sup> auf seine Beschlüsse zurückkommen. Dies ist auch bei der vorliegenden Zonenplanrevision nicht anders, weil diese noch nicht rechtskräftig ist. Die Rechtskraft der Zonenplanrevision ist erst gegeben, wenn der Kanton die Zonenplanrevision genehmigt hat und sämtliche Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind. Dieser Tatsache steht auch der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht entgegen, weil der neue Zonenplan noch nicht rechtskräftig ist.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Diese Ausgangslage hat unter den Kommissionsmitgliedern zu einer intensiven Diskussion über das weitere Vorgehen geführt. Die im November 2014 zur Zonenplanrevision gefassten Beschlüsse beinhalten verschiedene, politische Kompromisse. Diese Kompromisse könnten aufs Spiel gesetzt werden, wenn mit Wiedererwägungsanträgen versucht würde, einzelne Beschlüsse nachträglich umzustossen. Man muss sich auch bewusst sein, dass ein sachlich nicht begründetes und nur politisch motiviertes nachträgliches Abweichen von den ursprünglichen Beschlüssen von der Bevölkerung kaum verstanden würde.

Auslöser für die Vorlage zur Anpassung der Zonenplanrevision sind das Referendum gegen die Zonenordnung sowie die Behandlung der Einsprachen gegen die erneute Planaufgabe einiger Punkte. Das Referendumskomitee hat bemängelt, dass in der Zone 2R entgegen dem Vorschlag des Gemeinderats pro Wohngebäude 5 statt maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein sollten. Weitere Einwände wurden nicht erhoben.

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft beschliesst deshalb ohne Gegenstimme (bei 2 Enthaltungen), dem Einwohnerrat das Festhalten an seinen anderen Beschlüssen zum Zonenplan zu empfehlen. Nach Ansicht der Sachkommission hat sich durch das Referendum nichts am Gesamtprojekt „Revision des Zonenplans“ geändert, sodass die übrigen Beschlüsse weiterhin respektiert werden sollen. Da das Referendum zudem von aussen und nicht von einer Partei ergriffen wurde und die vom Referendumskomitee vorgeschlagene Wohnungszahl (2 statt 5) vom Gemeinderat ursprünglich so vorgeschlagen wurde, handelt es sich auch nicht um eine wesentliche Neuerung, welche zwingend eine Gesamtprüfung der Zonenplanrevision zur Folge haben muss.

### **4. Anträge des Gemeinderats**

#### **4.1. Anpassung der Zonenordnung**

Der vorliegende Antrag des Gemeinderats entspricht dem Antrag des Referendumskomitees. Dieses hatte verlangt, dass in der Zone 2R nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden dürfen. Die Sachkommission Siedlung und Landschaft hatte in der ersten Vorlage dem Einwohnerrat beantragt, maximal drei Wohneinheiten zuzulassen. Damit sollte der Bau

---

<sup>1</sup> Gemäss § 21 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Einwohnerrates (RIE 152.100) bedürfen Wiedererwägungsanträge zu ihrer Annahme einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder.



von sogenannten „Stöckliwohnungen“ oder auch von „Einliegerwohnungen“ ermöglicht werden.

Auch wenn der Einwohnerrat in seinem erneuten Entscheid betreffend die Zonenordnung grundsätzlich frei ist, ist die Sachkommission Siedlung und Landschaft einstimmig der Ansicht, dass das deutliche Abstimmungsresultat zu respektieren und demnach der Antrag des Gemeinderats zu unterstützen ist. Deshalb musste die Frage geklärt werden, wie sich die neue Bestimmung auf den möglichen Bau von Einlieger- oder Stöckliwohnungen auswirken würde. Aufgrund der Ausführungen von Dr. Dussy ergibt sich, dass die kantonalen Behörden bei der Definition von Ein- und Zweifamilienhäusern auf die Anzahl der Wohnungstüren abstellt. Im Sinne dieser Praxis handelt es sich bei einer Einliegerwohnung somit nicht zwingend um eine separate Wohnung, welche bei einem Zweifamilienhaus somit nicht mehr möglich wäre. Es besteht ein gewisser Auslegungsspielraum, der genutzt werden kann. Erst die Zukunft wird zeigen, wie sich dieser Auslegungsspielraum in der Praxis auswirken wird.

#### **4.2. Teilweise Rückkommen auf den Einwohnerratsbeschluss vom 27. November 2014**

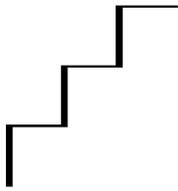
Der Gemeinderat beantragt eine Anpassung der Entscheide Nr. 3, Nr. 46 und Nr. 52.

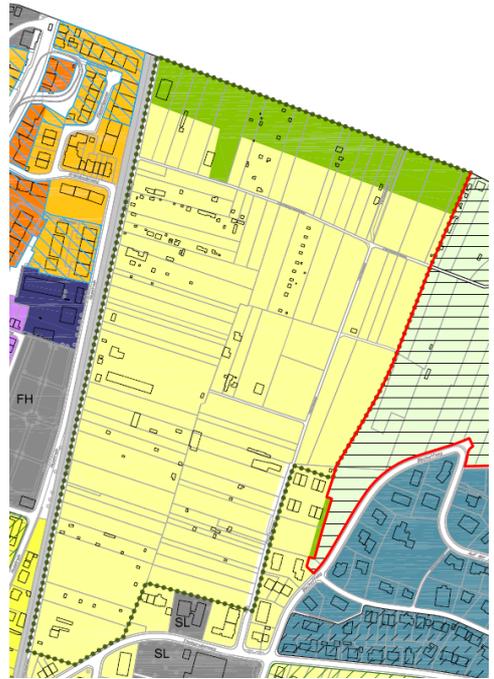
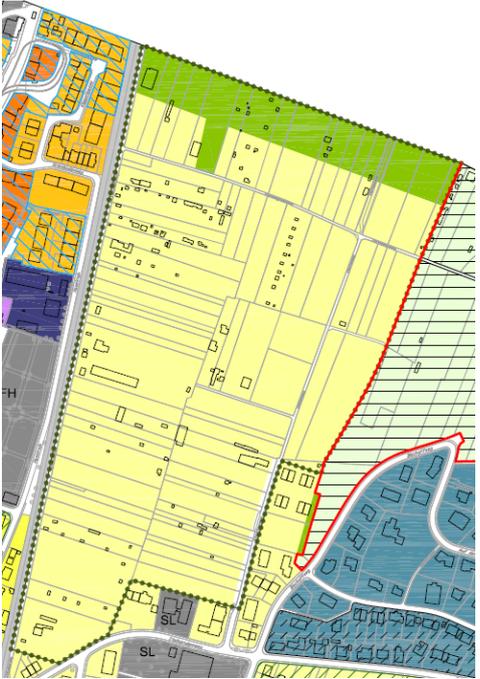
Diese Anpassungen sind eine Folge der Referendumsabstimmung und werden auch von der Sachkommission einstimmig unterstützt.

#### **5. Ergänzender Planungsbericht, Behandlung der Einsprachen**

Gegenstand der erneuten Planaufgabe bildeten die gegenüber der ersten Planaufgabe vom Einwohnerrat in seinen Beschlüssen vom 27. November 2014 wesentlich geänderten Teile der Zonenplanrevision. Entsprechend waren Einsprachen nur gegen diese geänderten Teile des Zonenplans möglich.

Insgesamt sind 6 Einsprachen form- und fristgerecht eingegangen. Auf das in einigen Einsprachen gestellte Begehren, mögliche Wertminderungen der betroffenen Grundstücke auszugleichen oder bei der Bemessung der Mehrwertabgabe zu berücksichtigen, kann jedoch nicht eingetreten werden. Diese Forderungen müssen in einem separaten Enteignungsverfahren respektive in einem späteren Verfahren zur Festsetzung der Mehrwertabgabe vorgebracht werden.

**5.1. Einsprachen Nr.1, 3 und 5 (Stettenfeld)**

Zonenplan Stand ER-Vorlage November 2013	Vom ER am 27. November 2014 beschlossener Zonenplan (Erneute Planaufgabe März – April 2015)
	

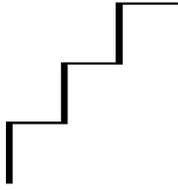
Diese drei Einsprechenden haben schon anlässlich der ersten Planaufgabe Einsprache erhoben.

**Einsprache Nr. 1**

Die Einsprechenden verlangen, dass der Grünflächenanteil im Stettenfeld wieder bei 10.7% festzusetzen sei. Eventualiter solle die Grünzone auf 25% festgelegt werden. Falls die Grünfläche grösser als 10.7% festgelegt werde, solle die Bebauungsziffer so erhöht werden, dass kein Nutzungsverlust entstehe.

Mit der Erhöhung der durchschnittlichen Ausnutzungsziffer von 0.6 in der Zone 2a auf neu 0.9 im Stettenfeld wird dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen. Mit dem zweistufigen Planungsverfahren besteht zudem noch Raum, diese Bestimmung zu konkretisieren.

://: Die Kommission beschliesst mit 6:1 Stimmen, bei 1 Enthaltung, dem Einwohnerrat die Abweisung dieser Einsprache zu beantragen, soweit darauf eingetreten werden kann.



Einsprache Nr. 3

Die Einsprecherin verlangt, dass eine Mindestausnützungsziffer von 0.8, eventualiter 0.7, festzulegen sei.

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Ausnützungsziffer im Stettenfeld auf durchschnittlich maximal 0.9 wird erreicht, dass das Bauland effizient genutzt werden kann, ohne dass eine für Riehen unübliche und unerwünschte Verdichtung entsteht. Die Konkretisierung erfolgt erst in der zweiten Stufe der Planung. Der planungsrechtliche Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird als Vorgabe vom Einwohnerrat zu berücksichtigen sein. Auf die Festsetzung einer Mindestausnützungsziffer kann deshalb verzichtet werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Einsprecherin um die Einwohnergemeinde der Stadt Basel handelt, wird in der Sachkommission die Hoffnung geäußert, dass der Kanton seine Rolle als Genehmigungsinstanz für den Zonenplan klar von den Interessen der Einwohnergemeinde Basel als Landeigentümerin trennt respektive die Genehmigung nicht von der Wahrung der Eigentümerinteressen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel abhängig macht. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel muss ihre Interessen ausschliesslich auf dem verwaltungsrechtlichen Weg wahren.

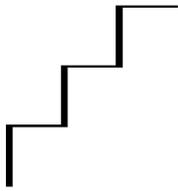
://: Die Kommission beschliesst mit 6:2 Stimmen, dem Einwohnerrat die Abweisung dieser Einsprache zu beantragen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Einsprache Nr. 5

Die Einsprechenden beantragen den Verzicht auf ein zweistufiges Nutzungsverfahren. Die ganze Bauzone, die heute im Stettenfeld gelte, solle weiterhin gelten. Die bauliche Nutzung solle bereits heute geklärt werden.

Die Einsprechenden bringen gegenüber ihrer Einsprache gegen die erste Planaufgabe keine neuen Argumente vor. Bereits damals wurde die Einsprache einstimmig abgewiesen.

://: Die Kommission beschliesst einstimmig, dem Einwohnerrat die Abweisung dieser Einsprache zu beantragen.



## 5.2. Einsprache Nr. 4 (Autal)

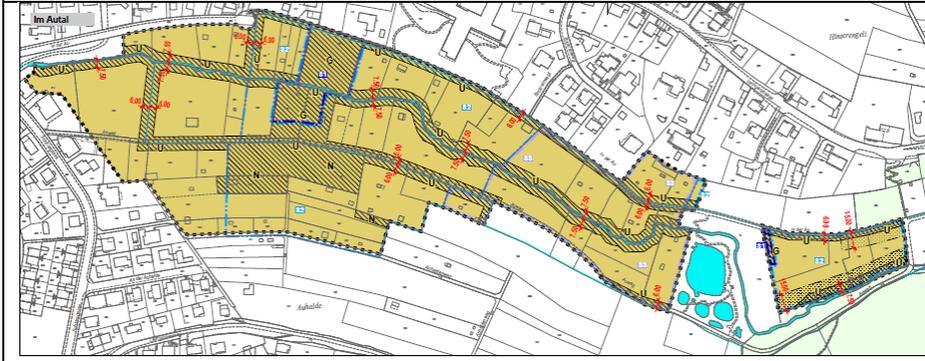
Zonenplan Stand ER-Vorlage November 2013



Vom ER am 27. November 2014 beschlossener Zonenplan



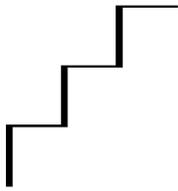
Anpassungen an der Zonenplanrevision (erneute Planaufgabe März – April 2015): Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 101.04.006 vom 10. März 2015 für Pflanz- und Nutzgärten Im Autal, Im Brühl, Auf Hutzlen und In den Wenkenmatten



Der Einsprecher verlangt, dass auf jegliche Erweiterung des Gebiets der speziellen Nutzungsvorschriften verzichtet werden soll.

Weite Bereiche des Autals werden seit Langem durch Kleingärten genutzt. Viele der Gartennutzung dienende Bauten geniessen einen Bestandesschutz. Aufgrund der vielen Einsprachen im Rahmen der ersten Planaufgabe und um die Gleichbehandlung sämtlicher Parzellen in diesem Gebiet zu gewährleisten, hat der Einwohnerrat beschlossen, das Gebiet für die speziellen Nutzungsvorschriften auszudehnen. Gegen dieses Vorgehen kann der Einsprecher keine überzeugenden Gründe vorbringen. Mit der neuen Zonenzuweisung wird eine klare Regelung geschaffen, welche dem Schutz der Landschaft und dem Gewässerschutz Rechnung trägt. Damit werden auch die Anliegen des Einsprechers ausreichend gewahrt.

://: Die Kommission beschliesst mit 4:3 Stimmen, bei 1 Enthaltung, dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache zu beantragen.



### 5.3. Einsprache Nr. 2 (Parzelle RE 234 am Moosrainwegli)

Zonenplan Stand ER-Vorlage November 2013	Vom ER am 27. November 2014 beschlossener Zonenplan (Erneute Planaufgabe März – April 2015)

Die Einsprache richtet sich gegen die Entlassung der Parzelle aus der Bauzone.

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 seiner Entscheid für das betreffende Gebiet aufgestellt hat.

://: Die Kommission beschliesst mit 7:1 Stimmen, dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache zu beantragen.

### 5.4. Einsprache Nr. 6 (Talmattstrasse, Habermarkweg und Haldenweg)

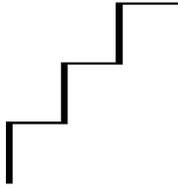
Die Einsprechenden fordern die Beschränkung der Bebaubarkeit auf ein Einfamilienhaus mit höchstens zwei Wohneinheiten.

Die Anzahl Wohneinheiten war nicht Gegenstand der Planaufgabe. Deswegen kann auf diese Einsprache nicht eingetreten werden.

://: Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, auf diese Einsprache nicht einzutreten.

## 6. Nächste Schritte

Sobald der Einwohnerrat über die Anpassungen der Zonenplanrevision entschieden hat und die erneute Referendumsfrist für die Zonenordnung abgelaufen ist, geht der neue Zonenplan an den Regierungsrat zur Genehmigung. Parallel zu diesem politischen Prozess läuft die Behandlung der Einspracheverfahren, sofern die Einsprachen durch die Grundeigentü-



Seite 9

mer weitergezogen werden. Ein allfälliger Weiterzug von Einsprachen (auch derjenigen gemäss Beschluss vom 27. November 2014) würde das Inkrafttreten des Zonenplans nicht verzögern. Die betroffenen Parzellen würden einfach mit Vorbehalt der jeweils neuen Zone zugeordnet. In den unumstrittenen Gebieten könnte demnach geplant werden.

## **7. Antrag der Kommission.**

In Übereinstimmung mit den Anträgen des Gemeinderats beantragt die Sachkommission Siedlung und Landschaft dem Einwohnerrat folgende Beschlüsse:

1. Die Zonenordnung Riehen wird gemäss Entwurf erlassen.
2. Auf den Beschluss des Einwohnerrats vom 27. November 2014 betreffend die Einsprachen gegen die Zonenplanrevision wird teilweise zurückgekommen. Soweit Ausstandspflichten von Mitgliedern des Einwohnerrats bestehen, wird über die Einsprachen mittels Einzelbeschlüssen entschieden.
3. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 101.04.006 vom 10. März 2015 für Pflanz- und Nutzgärten Im Aatal, Im Brühl, Auf Hutzlen und In den Wenkenmatten wird genehmigt und für verbindlich erklärt.
4. Insgesamt 6 Einsprachen gegen die Anpassungen der Zonenplanrevision werden abgewiesen respektive es wird nicht auf sie eingetreten. Soweit Ausstandspflichten von Mitgliedern des Einwohnerrats bestehen, wird über die Einsprachen mittels Einzelbeschlüssen entschieden.

Riehen, 7. September 2015

Sachkommission Siedlung und Landschaft

Christian Heim, Präsident