

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.70 vom 17. April 2018**

BS Appellationsgericht, 2018-04-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2016.70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2016.70)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.70 du 17 avril 2018

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2016.70 del 17 aprile 2018

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Anfechtungsobjekt sind die Beschlüsse des Einwohnerrats Riehen vom 27. November 2014 und 24. September 2015 betreffend die Totalrevision des Zonenplans Riehen beziehungsweise die Abweisung der Einsprache des Rekurrenten gegen den aufgelegten Entwurf. Gemäss § 113 Abs. 1 BPG kann gegen Verfügungen und Entscheide im Planfestsetzungsverfahren nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden. Gestützt auf § 26 Abs. 1 Gemeindegesetz kann gegen letztinstanzliche Verfügungen der Gemeindebehörden gemäss den Bestimmungen des Organisationsgesetzes (OG, SG 153.100) beim Regierungsrat rekuriert werden. Der Rekurs kann gestützt auf § 42 OG zum Entscheid an das Verwaltungsgericht überwiesen werden, von welcher Befugnis das Präsidialdepartement vorliegend Gebrauch gemacht hat. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts gemäss § 12 VRPG ist somit gegeben (vgl. VGE VD.2009.647 vom 10. Februar 2010 E. 1.1).

1.2 Das Baudepartement hat den totalrevidierten Zonenplan Riehen am 7. Dezember 2016 gemäss § 114 BPG und Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) genehmigt. In der Folge hat der Gemeinderat den Zonenplan unter Vorbehalt der noch pendenten Rekurse mit Beschluss vom 13. Dezember 2016 für wirksam erklärt (Kantonsblatt vom 17. Dezember 2016). Die erfolgte Genehmigung ist Voraussetzung für einen Entscheid der letzten kantonalen Rechtsmittelinstanz (VGE 607-610/2008 vom 23. Januar 2009 m.H. auf BGer 1C\_357/2008 vom 5. Dezember 2008; BGE 135 II 22 E. 1.2.3 f. S. 25 ff.).

1.3 Der Rekurs wurde vom Rekurrenten 1 rechtzeitig angemeldet und begründet. Demgegenüber erfolgte die Rekursbegründung des Rekurrenten 2 verspätet, weshalb der Regierungsrat auf seinen Rekurs nicht eingetreten ist. Dieser Entscheid ist vom Verwaltungsgericht bestätigt worden (VGE VD.2016.53 vom 26. September 2016). Die Verfahrensbeteiligung des Rekurrenten ist somit bereits vor der Überweisung des gemeinsam erhobenen Rekurses an das Verwaltungsgericht im regierungsrätlichen Verfahren und in der Folge im verwaltungsgerichtlichen Rekursverfahren abschliessend beurteilt worden. Diesbezüglich ist das Verfahren erledigt.

Zu behandeln ist daher nur noch der Rekurs des Rekurrenten 1 (nachfolgend Rekurrent). Gemäss § 13 Abs. 1 VRPG i.V.m. § 113 Abs. 1 BPG ist zum Rekurs legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Mitglieder von Gesamthandschaften können im Verfahren zwar grundsätzlich nur gemeinsam als Parteien auftreten. Von diesem Grundsatz bestehen aber Ausnahmen (Kölz/Häner/Bertschi, Verwaltungsverfahren und

Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl., Zürich 2013, Rz. 935). So ist der Rekurrent als gemeinschaftlicher Eigentümer der planungsbetroffenen Parzelle auch ohne Mitwirkung des anderen gemeinschaftlichen Eigentümers zum Rekurs gegen einen ihn belastenden oder pflichtbegründenden Entscheid berechtigt (Kölz/Häner/Bertschi, a.a.O.; BGer 1C\_278/2011 vom 17. April 2012 E. 1.2 m.H. auf BGE 131 I 153 E. 5.3 ff. S. 159; VGE VD.2016.195 vom 27. April 2017 E. 1.1). Auf den vom Präsidentialdepartement allein überwiesenen Rekurs des Rekurrenten ist daher einzutreten.

1.4 Die Kognition des Verwaltungsgerichts richtet sich nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG und § 113 Abs. 3 BPG. Danach ist über die allgemeine Bestimmung von § 8 Abs. 1 VRPG und damit die Prüfung der richtigen Rechtsanwendung und Sachverhaltsfeststellung hinaus auch die Angemessenheit der angefochtenen Planungsmassnahme zu prüfen. Dies gilt auch bei der Anfechtung kommunaler Zonenpläne.

Bei der Nutzungsplanung als Gestaltungsaufgabe kommt der zuständigen Planungsbehörde ein gewisser Ermessensspielraum zu. Es ist ihr überlassen, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen eine gestalterische Planungsmassnahme auszuwählen. Ihr verbleibt daher im Rahmen der Zonenordnung ■eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit■ (BGer 1C\_479/2017 vom 1. Dezember 2017 E. 7.1, 1C\_893/2013 und 1C\_895/2013 vom 1. Oktober 2014 E. 3.2; Tschannen, Kommentar zum RPG, Art. 2 Rz. 60). Im Rahmen der Verwirklichung der Planungsgrundsätze von Art. 1 und 3 RPG steht den Planungsbehörden ein weiter Gestaltungsspielraum zu (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, 85 ff.).

Das Verwaltungsgericht hat grundsätzlich zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Als Rechtsmittelinstanz ist es aber nicht kommunale Planungsinstanz und hat sich daher in dem Umfang Zurückhaltung aufzuerlegen, als lokale Anliegen zu beurteilen sind, bei deren Wahrnehmung Sachnähe, Ortskenntnis, örtliche Demokratie und Gemeindeautonomie von Bedeutung sind. Die Rechtsmittelinstanz hat sich zudem institutionell auf ihre Kontrollfunktion zu beschränken, das heisst sie darf in der Regel nichts Neues schöpfen. Sie soll ihre Kompetenz aber auch nicht auf blosser Willkür beschränken (VGE 627/2006 vom 24. August 2007 E. 1.2 m.H. auf Aemisegger/Haag, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N 56 zu Art. 33 und BGE 109 Ib 121, 106 Ia 70). Das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelbehörde darf somit trotz der ihm zustehenden Angemessenheitskontrolle das Ermessen des Einwohnerrates als Planungsbehörde nicht durch sein eigenes ersetzen. Es hat aber auch nicht erst dann einzugreifen, wenn die getroffene raumplanerische Lösung offensichtlich unhaltbar oder willkürlich ist, sondern bereits dann, wenn sie sich als rechtswidrig oder unzweckmässig erweist (Aemisegger/Haag, Praxiskommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, Zürich 2010, Art. 33 Rz. 77; VGE VD.2014.55 vom 10. Februar 2015 E. 2.1, VD.2014.43, VD.2014.57 und VD.2014.59 vom 2. Februar 2014 E. 4.1.2, resp. 3.2.2, resp. 2.1; 627/2006 vom 24. August 2007 E. 3.3).

## **E. 2**

2.1 Der Rekurrent rügt eine Verletzung der aus dem rechtlichen Gehör fliessenden Begründungspflicht. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Es ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich

auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236 mit Hinweis). Im Einspracheentscheid kann sich der Planungsträger somit auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss jedoch so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich der Planungsträger hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BGR 1C\_893/2013 vom 1. Oktober 2014 E. 4; BGE 138 I 232 E. 5.1 S. 237, 137 II 266 E. 3.2 S. 270 und 136 I 229 E. 5.2 S. 236, je mit Hinweisen; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1070 ff.).

2.2 Im Einspracheentscheid vom 26. November 2015 wird für die Begründung auf die Einwohnerratsvorlagen, den Planungsbericht sowie die Berichte der Sachkommission Siedlung und Landschaft verwiesen. Die Unterlagen wurden dem Rekurrenten auf einem Datenträger zugestellt und sind auch online zugänglich. Dass die Begründung des Einspracheentscheids im Planungsverfahren aus verschiedenen Dokumenten entnommen werden muss und nicht für alle Einsprechenden individuell aufgeführt wird, ist nicht zu beanstanden (vgl. VGE VD.2015.153 vom 24. Oktober 2016 E.3.1, VD.2014.43 und VD.2014.57 vom 2. Februar 2015 E. 2).

Im vorliegenden Fall war die hier vorgesehene Auszonung der Parzelle G\_\_\_\_\_ in den öffentlich aufgelegten Zonenplänen ersichtlich. Im Planungsbericht der Gemeinde Riehen vom 12. November 2013 werden die generellen Ziele und Vorgaben für die Zonenplanrevision festgehalten. Darin wird unter anderem ausgeführt, dass die Bauzone im Moostal deutlich reduziert wird (Planungsbericht, S. 7). Die planerischen Grundlagen für die entsprechenden Entscheide werden auf Seite 20 ff. des Planungsberichts umfassend dargestellt. Zur für den hier strittigen Fall relevanten Trennung von Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet wird auf Seite 42 f. auf die anwendbaren richtplanerischen und bundesrechtlichen Vorgaben verwiesen. Zwar befindet sich unter den Dokumenten auf dem Datenträger auch die Vorlage des Gemeinderats vom November 2013, wonach die Parzelle G\_\_\_\_\_ in der Bauzone belassen werden soll (Vorlage des Gemeinderats Nr. 10-14.217.01 S. 24). Die spätere Vorlage des Gemeinderates zuhanden des Einwohnerrates vom Juni 2015 (S. 8 f.) sowie der Bericht der Sachkommission Siedlung und Landschaft vom 28. April 2014 (S. 55) legen jedoch dar, dass im Folgenden eine abweichende Meinung vertreten wurde. Im ergänzenden Planungsbericht vom März 2015 (S. 3) hielt der Einwohnerrat Riehen zur Einsprache der Nachbarn schliesslich fest: ■ Der Einwohnerrat hat die Einsprache gutgeheissen und entschieden, dass die Parzelle G\_\_\_\_\_ am Moosrainwegli ganz aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll, weil dies dem Volkswillen gemäss Volksabstimmung im Jahr 2004 entspreche. Zudem sei die Parzelle nicht erschlossen. Es fehlen auf dem Moosrainwegli Strassenlinien."

Damit wurden den Einsprechenden die Überlegungen, die zum angefochtenen Planungsbeschluss und zur Abweisung der Einsprache geführt haben, den verfassungsmässigen Vorgaben entsprechend zur Kenntnis gebracht. Eine Gehörsverletzung ist folglich nicht ersichtlich.

### **E. 3**

Abs. 1 lit. b BPG ist die Erschliessung eines Grundstücks sodann hinreichend, wenn die nach den Nutzungsplänen dazu bestimmten Anlagen für Wasser, Energie und Abwasser

vorhanden sind und eine unter normalen Verhältnissen genügende Leistungsfähigkeit aufweisen. Der vom Rekurrenten an der Verhandlung eingereichte Plan der Industriellen Werke Basel (IWB) vom 30. Mai 2015 (act. 12) zeigt, dass der benachbarte Schiessstand über entsprechende Leitungen verfügt, sodass ein Anschluss der streitgegenständlichen Parzelle durchaus möglich ist. Damit genügt sie den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 RPG. Ob der Rekurrent schliesslich ■ wie behauptet, aber nicht belegt ■ Erschliessungsbeiträge entrichtet hat, kann damit offengelassen werden.

Der Ansicht der Gemeinde, dass die strittige Parzelle nicht genügend erschlossen ist, kann insgesamt nicht gefolgt werden.

3.5.5 Zudem ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich auf den benachbarten Parzellen im Westen eine zweite Baute in der zweiten Reihe errichtet werden könnte. Die Grundstücke liegen in der Bauzone 2R, wo die überbaute Fläche bei zweigeschossiger Bauweise maximal 20%, bei eingeschossiger Bauweise maximal 28% der gesamten Grundstücksfläche betragen darf. Die Nachbarliegenschaften sind demnach noch nicht vollständig überbaut. Dadurch könnte sich die Situation ergeben, dass die Parzellen westlich der Parzelle G\_\_\_\_\_ im hinteren Parzellenteil bebaut werde, womit die Bebauung dieser Grundstücke über die nördliche Parzellengrenze des Rekurrenten hinausgehen würde. Aufgrund dessen lässt sich die Grenzziehung anhand der nördlichen Parzellengrenze des Grundstücks des Rekurrenten nicht rechtfertigen. Eine einheitliche Grenzziehung würde vielmehr ungefähr die Hälfte der Parzelle G\_\_\_\_\_ in der Bauzone belassen.

Die hälftige Parzellenauszonung entspricht auch einer im Frühling 2013 zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern geschlossenen Vereinbarung, gemäss der die Zonengrenze einheitlich in annähernd gerader und gestreckter Linie vom Ottiliaweg auf die südwestliche Ecke des Schiessplatzgebäudes zulief und das Baugebiet am Chrischonaweg zur Langoldshalde hin somit stringent abgegrenzt wurde (Vereinbarung vom 23. April bzw. 2. Mai 2013 S. 2). Zwar bindet diese Beurteilung des Gemeinderates, wie sie nicht nur in der Vereinbarung mit dem Rekurrenten, sondern auch in der ersten Planaufgabe und im gemeinderätlichen Antrag auf Abweisung der Einsprachen der Nachbarn zum Ausdruck kommt, den Einwohnerrat als Planungsbehörde nicht. In der Vereinbarung wurde auch ein entsprechender Vorbehalt aufgenommen (Vereinbarung S. 4). Diese Möglichkeit der Grenzziehung ist jedoch als milderer Mittel in die Verhältnismässigkeitsprüfung einzubeziehen.

Angesichts der Erschliessungssituation der Parzelle G\_\_\_\_\_ sowie der vom Planungsträger rechtskräftig beschlossenen Möglichkeit, dass die Nachbarsparzellen in einer zweiten Reihe überbaut werden könnten, sind die von der Gemeinde vorgebrachten Interessen an der Auszonung im vorliegenden Fall nicht überzeugend. Der Schutz des Naherholungsgebietes kann auch erreicht werden, wenn die nördliche Hälfte der Parzelle G\_\_\_\_\_ in der Bauzone belassen wird. Entsprechend hat der Einwohnerrat auch darauf verzichtet, zwischen dem Ottiliaweg und dem Moosrainwegli eine Bebauung in der zweiten Reihe durch eine entsprechende Rückzonung zu verhindern. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem vom Volk angenommenen Gegenvorschlag für das Gebiet Langoldshalde. Somit sind keine überwiegenden öffentlichen Interessen an der Auszonung der gesamten Parzelle ersichtlich, weshalb sich eine solche als nicht verhältnismässig erweist. Als mildere Massnahme ist auf die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Rekurrenten vom 23. April bzw. 2. Mai 2013 abzustellen. Folglich ist die Zonengrenze durch das Grundstück des Rekurrenten zu ziehen, womit die nördliche Seite in der Bauzone belassen wird. Die Zonengrenze muss

damit auch nicht gestuft werden, sondern kann in einer geraden Linie bis zur Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse gezogen werden.

3.6 Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots ist mit dieser Lösung nicht ersichtlich. Der Rekurrent rügt diesbezüglich, dass die gemeindeeigene Parzelle RE 201, die gar nicht oder zumindest deutlich weniger gut erschlossen sei, in der Bauzone belassen werde. Dem Gebot der Rechtsgleichheit gemäss Art. 8 Abs. 1 BV kommt im Planungsrecht allerdings nur eine abgeschwächte Bedeutung zu. Es liegt im Wesen der Ortsplanung, dass Zonen gebildet und irgendwo abgegrenzt werden müssen und Grundstücke ähnlicher Lage und ähnlicher Art bau- und zonenrechtlich verschieden behandelt werden können.

Verfassungsrechtlich genügt es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, dass die Plananordnung sachlich vertretbar, mithin nicht willkürlich ist (Ruch, Kommentar RPG, Zürich 2009, Einleitung, Rz. 26; BGE 122 I 279 E. 5a S. 288; 121 I 245 E. 6e/bb S. 249; 118 Ia 151 E. 6c S. 162; BGE 114 Ia 254 E. 4a S. 257 [Deitingen]; BGer 1P.369/2006 vom 22. Oktober 2007 E. 3.1; VGE 745-748/2007 vom 23. Januar 2009 E. 5.3 und VGE 607-610/2008 vom 23. Januar 2009 E. 5.2). Mit der Belassung der nördlichen Hälfte der Parzelle G\_\_\_\_ in der Bauzone liegt eine einheitliche Grenzziehung vor, die aufgrund des Landschaftsschutzes sachlich gerechtfertigt ist. Es ist daher nicht weiter auf andere Grundstücke einzugehen, die bei der Zonenplanrevision nicht ausgezont wurden.

3.7 Der Rekurrent beantragt schliesslich eventualiter, dass der südliche Teil seiner Parzelle der Grünzone zuzuweisen sei. Soweit er geltend macht, dass seine Parzelle landwirtschaftlich gar nicht nutzbar sei, ist festzuhalten, dass Landwirtschaftszonen gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG nebst der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auch der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich dienen. Die weiter südlich der Parzelle G\_\_\_\_ liegenden Grundstücke sind sodann ebenfalls der Landwirtschaftszone zugeteilt. Angesichts des Planungsermessens der Gemeinde ist die Zuteilung der südlichen Hälfte der Parzelle G\_\_\_\_ folglich nicht zu beanstanden.

3.8 Zusammenfassend erweist sich die Auszonung der nördlichen Hälfte der Parzelle G\_\_\_\_ als unverhältnismässig, während die Zuweisung des südlichen Teils zur Landwirtschaftszone nicht zu beanstanden ist. Folglich sind die Beschlüsse des Einwohnerrates Riehen vom 24. September 2015 und vom 27. November 2014 in Bezug auf die Parzelle G\_\_\_\_ aufzuheben und die Sache an die Gemeinde Riehen zur neuen Planfestsetzung bezüglich der Parzelle G\_\_\_\_ zurückzuweisen.

#### **E. 3.4**

3.4.1 Die Gemeinde begründet die Entlassung der Parzelle G\_\_\_\_ aus der Bauzone mit dem Volkswillen sowie der fehlenden Erschliessung. In Bezug auf den Volkswillen ist festzuhalten, dass sich vor und nach dem Wechsel der Nutzungsplanungskompetenz vom Kanton hin zur Gemeinde eine komplizierte Planungsgeschichte im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung um die planungsrechtliche Behandlung des aus Langoldshalde und Mittelfeld bestehenden Gebiets Moostal entspann (vgl. dazu VGE 627/2006 vom 24. August 2007 E. 2). Im Jahr 2001 wurde die Initiative "Moostal grün" lanciert, welche die Entlassung der Langoldshalde und des Mittelfelds aus der Bauzone und die Zuweisung zur Zone "keine Zone" verlangte. In der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2004 wurde für das Mittelfeld die Initiative, für die Langoldshalde der Gegenvorschlag der Gemeinde angenommen. Entsprechend dem Ausgang der Gemeindeabstimmung wurde die Zonenplanung revidiert. Nachdem das Verwaltungsgericht den Planfestsetzungsbeschluss

aufgehoben hatte (VGE 627/2006 vom 24. August 2007), wurde der revidierte Zonenplan vom 14. März bis 14. April 2015 erneut öffentlich aufgelegt, wobei er die vollständige Auszonung und Zuweisung der Parzelle G\_\_\_\_\_ in die Landwirtschaftszone vorsah.

3.4.2 In der neuen Vorlage vom Juni 2015 hielt der Gemeinderat zur Situation der Parzelle G\_\_\_\_\_ folgendes fest (S. 8 f.): "Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet Moostal aus der heute geltenden Bauzone zu entlassen. Dabei gibt der im Jahr 2004 an der Urne angenommene Gegenvorschlag der Gemeinde zur Moostalinitiative die Vorgabe, das Moostal möglichst umfassend unbebaut zu erhalten. Gleichzeitig ist die Gemeinde jedoch an die rechtlichen Rahmenbedingungen gebunden, die das kantonale Verwaltungsgericht im Jahr 2007 im Entscheid zum Planungsverfahren betreffend das Gebiet aufgestellt hat. Es gilt somit, diejenigen Parzellen aus der Bauzone zu entlassen, bei denen die Möglichkeit einer Bebauung mangels hinreichender Erschliessung oder aus anderen Gründen schon heute nicht vorhanden ist. Die Parzelle G\_\_\_\_\_ am Moosrainwegli und Schiessrain liegt vom Chrischonaweg aus gesehen in der zweiten Bautiefe. Eine Erschliessung kann daher nicht vom Chrischonaweg aus erfolgen. Das Moosrainwegli sowie der Schiessrain sind keine Erschliessungsstrassen. Am Schiessrain sind weder Strassenlinien gelegt noch ist er tatsächlich ausgebaut worden. Das Moosrainwegli verfügt ebenfalls nicht über Strassenlinien. An der Einmündung zum Chrischonaweg sind lediglich Fussweglinien gelegt, welche jedoch nur den eigentlichen Mündungsbereich abdecken. Damit fehlt es an einer planerischen Erschliessung der Parzelle G\_\_\_\_\_. Aber auch eine tatsächliche Erschliessung ist nicht vorhanden, da das Moosrainwegli nicht gesetzmässig ausgebaut ist. Somit ist die Parzelle G\_\_\_\_\_ als nicht erschlossen und deshalb als nicht baureif zu bezeichnen. Zudem liegt die Parzelle G\_\_\_\_\_ anders als die in der ersten Bautiefe ab dem Chrischonaweg gelegenen Grundstücke auch nicht im bereits weitgehend überbauten Gebiet."

Zum Schutz der Langoldshalde möchte die Gemeinde damit nicht erschlossene und nicht im weitgehend überbauten Gebiet liegende Parzellen aus der Bauzone auszonieren. Da die Gebiete Mittelfeld und Langoldshalde naturnahen Charakter hätten und an Nichtbaugebiete grenzten, erlaubten sie, ein zusammenhängendes Naherholungsgebiet einzurichten ("grüner Gürtel"). Dies liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 40).

### **E. 3.5**

3.5.1 Ob die mit der Auszonung verbundene Eigentumsbeschränkung durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt ist, hängt nicht nur davon ab, ob an der Massnahme ein solches besteht; dieses öffentliche Interesse muss ausserdem die entgegenstehenden Interessen überwiegen. Bei der entsprechenden Beurteilung sind namentlich das Ausmass und die konkrete Lage der umstrittenen Parzelle sowie deren Erschliessung zu würdigen (vgl. BGE 118 Ia 151 E. 4b S. 157, 107 Ib 334 E. 2c S. 336).

3.5.2 Der Rekurrent macht geltend, dass seine Parzelle auf drei Seiten an überbaute Grundstücke angrenze. Im Osten der Parzelle befinde sich der Schiessstand, der als prägnante raumwirksame Erscheinung nach Süden und Osten den eigentlichen Siedlungsabschluss bilde bzw. dessen Achse definiere, was der Parzelle G\_\_\_\_\_ den Charakter einer Baulücke im ansonsten weitgehend überbauten Blockrandbereich verleihe.

Es trifft zu, dass die Parzelle G\_\_\_\_\_ unmittelbar an das überbaute Land angrenzt. Bis zur Parzelle des Rekurrenten erstreckt sich die Bauzone im westlichen Teil des Chrischonawegs

bis zur halben Tiefe dieser Parzelle. Sie springt dann zurück. Östlich schliesst der Schiessplatz an, der auf einer bis zur gesamten Tiefe des Grundstücks des Rekurrenten reichenden Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse liegt. Dieser Schiessplatz muss aber seines besonderen Zwecks wegen nicht zum Siedlungsgebiet gezählt werden. Angesichts dieser Randlage sowie des Umstands, dass die bestehende Bebauung am Chrischonaweg sich nur auf eine Bautiefe erstreckt, gehört die Parzelle des Rekurrenten nicht zwingend zum geschlossenen Siedlungsgebiet. Bei einer Parzelle, die als letztes Baugrundstück in einer Himmelsrichtung aufgrund dieser geografischen Lage nicht dem geschlossenen Siedlungsbereich zugeordnet werden muss, besteht kein Einzonungsgebot (BGer 1C\_573/2011 vom 30. August 2013 E. 5.1).

3.5.3 Soweit der Rekurrent vorbringt, dass seine Parzelle bereits überbaut sei, kann ihm nicht gefolgt werden. Auf der Parzelle steht ein Holzhaus ohne Wasser- und Elektrizitätsanschluss aus den 60-iger Jahren, wobei nicht ersichtlich ist, ob dafür eine Baubewilligung vorliegt. Von einem bereits überbauten Grundstück kann jedenfalls nicht die Rede sein. Dieser Umstand steht den Planungsabsichten der Gemeinde nicht entgegen.

3.5.4 Strittig ist weiter, ob die Parzelle des Rekurrenten erschlossen ist. Kontrovers beurteilt wird vom Rekurrenten und der Gemeinde einerseits die Frage, ob das Grundstück eine genügende Zufahrt aufweist bzw. ob das Moosrainwegli eine genügende Zufahrt bildet. Andererseits macht die Gemeinde geltend, dass nur die Parzellen der ersten Bautiefe ohne Weiteres an die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen entlang dem Chrischonaweg angeschlossen werden könnten. Entlang des Moosrainwegli fehlten aber entsprechende Leitungen. Sie lägen vielmehr in 40 Metern Entfernung. Es könne daher offensichtlich nicht davon gesprochen werden, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich sei.

Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land dann erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Gemeinde macht geltend, dass es an Strassenlinien fehle, weshalb in rechtlicher Hinsicht nicht von einer genügenden Zufahrt gesprochen werden könne. Wie das Verwaltungsgericht aber bereits in einem früheren Entscheid festgestellt hat, befand sich die Gemeinde mit der Erschliessungsplanung in Verzug und kann daher aufgrund ihrer eigenen Rechtsverweigerung aus der fehlenden Erschliessungsplanung nichts zu ihren Gunsten ableiten (VGE 627/2006 vom 24. August 2007 E. 4.1.2). Es ist daher allein auf die tatsächliche Erschliessung abzustellen. Dem entspricht auch die Praxis in Riehen, bisherige Allmendwege zur Bebauung freizugeben. Erst jetzt werden in den bestehenden Bauzonen für solche Allmendwege Strassenlinien festgesetzt (vgl. etwa VGE VD.2011.106 vom 3. Dezember 2012 E. 2.3).

Gemäss § 4 Abs. 1 BPG muss die Zufahrt zu Wohnhäusern mit insgesamt höchstens sechs Wohnungen eine Breite von 3 Metern aufweisen. Für ein einzelnes Ein- oder Zweifamilienhaus genügt eine Breite von 2,5 Metern. Wie sich anhand der anlässlich des Augenscheins vorgenommenen Messung zeigte, weist das Moosrainwegli eine Breite von ca. 4 Metern auf und erfüllt damit jedenfalls die Voraussetzungen von § 4 Abs. 1 BPG. Nach §

#### **E. 4**

Dementsprechend ist der Rekurs des Rekurrenten 1 teilweise gutzuheissen, während auf den Rekurs des Rekurrenten 2 nicht einzutreten ist.

Mit dem Belassen der einen Parzellenhälfte in der Bauzone dringt der Rekurrent 1 mit einem Teil seiner Anträge durch. Demnach rechtfertigt es sich, für das verwaltungsgerichtliche Rekursverfahren keine Gerichtskosten zu erheben und die Gemeinde Riehen zu verpflichten, dem Rekurrenten 1 für das verwaltungsgerichtliche Rekursverfahren eine Parteienschädigung im hälftigen Umfang zu bezahlen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.