

BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.252 vom 25. September 2018

BS Appellationsgericht, 2018-09-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2017.252

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.252 du 25 septembre 2018

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.252 del 25 settembre 2018

Erwägungen

E. 1

1.1 Anfechtungsobjekte sind im vorliegenden Verfahren die Planungsbeschlüsse des Gemeinderats der Gemeinde Riehen vom 7. Februar 2017 betreffend den Bebauungsplan Inventar-Nr. [...] zu den Liegenschaften D____strasse [...] und [...] (H____I____) sowie den Linienplan Inventar-[...] bezüglich E____weg (Abschnitt F____weg bis D____strasse) bzw. die Abweisung der gegen diese Pläne gerichteten Einsprache der Rekurrierenden. Gemäss § 113 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) kann gegen Verfügungen und Entscheide im Planfestsetzungsverfahren nach den allgemeinen Bestimmungen Rekurs erhoben werden. Gestützt auf § 26 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (SG 170.100) kann gegen letztinstanzliche Verfügungen der Gemeindebehörden gemäss den Bestimmungen des Organisationsgesetzes (OG, SG 153.100) beim Regierungsrat rekurriert werden. Der Rekurs kann gestützt auf § 42 OG zum Entscheid an das Verwaltungsgericht überwiesen werden. Von dieser Befugnis machte das Präsidialdepartement vorliegend Gebrauch und überwies den Rekurs mit Präsidialbeschluss vom 29. März 2017 dem Verwaltungsgericht zum Entscheid. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts gemäss § 12 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsrechtspflege (VRPG, SG 270.100) ist somit gegeben (vgl. auch VGE VD.2009.647 vom 10. Februar 2010 E. 1.1).

1.2 Gemäss § 13 Abs. 1 VRPG ist zum Rekurs legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die Rekurrierenden sind als Adressaten des angefochtenen Einspracheentscheids und als Miteigentümer der unmittelbar an den streitgegenständlichen Bebauungsplanperimeter angrenzenden Parzelle zur Rekurerhebung legitimiert. Der vorliegende Rekurs wurde den Voraussetzungen von § 16 Abs. 1 und 2 VRPG entsprechend rechtzeitig angemeldet und innert Frist begründet. Auf den Rekurs ist einzutreten.

1.3 Der Gemeinderat Riehen setzte den Bebauungsplan [...] sowie den Linienplan [...] mit Beschluss vom 7. Februar 2017 fest. Das Bau- und Verkehrsdepartement genehmigte den Bebauungs- sowie den Linienplan mit Entscheid vom 28. Juni 2017 gemäss § 114 BPG und Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700). Die Genehmigung des Bau- und Verkehrsdepartements wurde im Kantonsblatt vom 12. August 2017 publiziert. Die erfolgte Genehmigung ist Voraussetzung für einen Entscheid der letzten kantonalen Rechtsmittelinstanz (vgl. VGE 607■610/2008 vom 23. Januar 2009, mit Hinweis auf BGer 1C_357/2008 vom 5. Dezember 2008; BGE 135 II 22 E. 1.2.3 f. S. 25 ff., mit weiteren Hinweisen).

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. Damit hat das Verwaltungsgericht 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, mit Hinweis auf Aemisegger/Haag, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009, Art. 33 N 56 und BGE 109 Ib 121, 106 Ia 70). Das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelbehörde darf somit trotz der ihm zustehenden Angemessenheitskontrolle das Ermessen des Gemeinderates als Planungsbehörde nicht durch sein eigenes ersetzen (BGer 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E. 3.3). 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 RPG N 77; VGE VD.2014.55 vom 10. Februar 2015 E. 2.1, VD.2014.43 vom 2. Februar 2015 E. 3.2.2, VD.2014.57 vom 2. Februar 2015 E. 4.1.2, VD.2014.59 vom 2. Februar 2014 E. 2.1 und 627/2006 vom 24. August 2007 E. 3.3).

E. 2

2.1 Die Rekurrierenden machen eine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör geltend. Es sei ihnen keine Einsicht in ■das offenbar mit der Ortsbildkommission abgestimmte Bebauungskonzept■ gewährt worden. Zudem seien sie erst nach der erfolgten Genehmigung durch den Gemeinderat und nach der erfolgten Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement über den ■jeweiligen Stand der Dinge informiert■ worden. Des Weiteren sei der Genehmigungsentscheid des Bau- und Verkehrsdepartements nicht begründet worden (Rekursbegründung, Rz. 43■46).

2.2 Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich das Genehmigungsverfahren gemäss § 114 BPG und das Einsprache- und Rekursverfahren gemäss §§ 110 ff. BPG unterscheiden. Das Bundesgericht hielt im Entscheid 1C_357/2008 vom 5. Dezember 2008 dazu fest: ■Bundesrechtlich vorgeschrieben ist eine zweifache Überprüfbarkeit von (kommunalen) Nutzungsplänen: Einerseits unterliegen diese der Genehmigung durch eine kantonale Behörde (Art. 26 RPG). Andererseits müssen sie mit einem Rechtsmittel angefochten werden können (Art. 33 RPG). Genehmigung und Anfechtung haben unterschiedliche Funktionen: Die Genehmigung muss von Amtes wegen eingeholt werden. Sie ist eine gesamtheitliche Beurteilung der Planung auf ihre Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht sowie mit der Richtplanung. Der Genehmigungsentscheid stellt jedoch nur eine vorläufige Kontrolle dar, an welche die Rechtsmittelbehörde nicht gebunden ist. Ein Anfechtungsverfahren findet hingegen nur statt, wenn jemand ein Rechtsmittel ergreift. Es ist häufig punktuell: Die Beschwerdeführer können sich auf die Anfechtung bestimmter, für sie wesentlicher Punkte beschränken. Der Verfahrensgegenstand im Rechtsmittelverfahren wird durch die Anträge der Beschwerdeführer bestimmt und ist möglicherweise eingeschränkt. Der

Rechtsmittelentscheid beschränkt sich dann ebenfalls auf die angefochtenen Punkte■ (BGer 1C_357/2008 vom 5. Dezember 2008 E. 1.2, mit Hinweis auf 1P.222/2000 vom 22. November 2000, in: ZBI 102/2001 S. 383 ff. E. 3e, mit Hinweisen). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss der Genehmigungsentscheid spätestens im Rahmen des Verfahrens vor der letzten kantonalen Rechtsmittelinstanz eingeholt werden (BGer 1C_357/2008 vom 5. Dezember 2008 E. 1.2, mit Hinweis auf 1C_190/2007 vom 7. Dezember 2007 E. 2.2.2.2 und 2.2.3, ebenfalls mit Hinweisen). Der Genehmigungsentscheid gemäss § 114 BPG ist somit Voraussetzung für eine koordinierte Prüfung des angefochtenen Planungsentscheides (vgl. für den vorliegenden Fall E. 1.3). Entgegen der Ansicht der Rekurrierenden (Rekursbegründung, Rz. 6) bildet der Genehmigungsentscheid jedoch nicht das Anfechtungsobjekt des vorliegenden Rekurses. Anfechtungsobjekt bleibt der genehmigte Planungsentscheid bzw. der Einspracheentscheid (vgl. E. 1.1).

Im Genehmigungsverfahren gemäss § 114 BPG kommt im Gegensatz zum Einspracheverfahren nach §§ 110 ff. BPG Dritten keine eigene Parteistellung zu. Die Genehmigungsentscheide werden demgemäss alleine der Gemeinde gegenüber eröffnet, welche den Genehmigungsentscheid einholen muss. Im Rahmen der Prüfung der Rekurse gegen Einspracheentscheide wird zwar inzident auch der Genehmigungsentscheid gemäss § 114 BPG, das heisst im Umfang der vorgebrachten und gemäss § 113 Abs. 4 BPG zulässigen Rügen, geprüft. Da der Genehmigungsentscheid gemäss § 114 BPG von der Gemeinde eingeholt wird und damit dieser gegenüber zu eröffnen ist, besteht jedoch kein Anspruch von Dritten auf eine separate Begründung dieses Genehmigungsentscheides. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden sind diese daher im Genehmigungsverfahren auch nicht separat anzuhören (vgl. dazu VGE VD.2009.651 vom 12. März 2010 E. 2, mit weiteren Hinweisen). Das rechtliche Gehör wurde den Rekurrierenden im Rahmen des Einspracheverfahrens gemäss §§ 110 ff. BPG rechtsgenügend gewährt.

2.3 Im Raumplanungsrecht werden der individuelle Rechtsschutz und damit die Gewährung des rechtlichen Gehörs in Art. 33 RPG abschliessend konkretisiert: Nutzungspläne werden öffentlich aufgelegt (Abs. 1). Das kantonale Recht sieht wenigstens ein Rechtsmittel vor (Abs. 2) und gewährleistet volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Abs. 3 lit. b). Diese Voraussetzungen sind auch beim Erlass von Sondernutzungsplänen zu berücksichtigen (Hettich/Mathis, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 1.80, mit weiteren Hinweisen). Im Planungsverfahren dient das Einspracheverfahren der Wahrung des rechtlichen Gehörs (vgl. BGE 143 II 588 E. 3.3 S. 597; VGE VD.2016.11 vom 17. April 2018). Vorliegend wurde der Bebauungsplan mitsamt dem dazugehörigen Planungsbericht vom 7. November 2016 bis am 6. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Die Rekurrierenden konnten in die genannten Planungsgrundlagen Einsicht nehmen und ihre Einwände in einer Einsprache vorbringen. Diese Einwände waren sowohl dem für den Planungsentscheid zuständigen Gemeinderat als auch der kantonalen Genehmigungsbehörde, dem Bau- und Verkehrsdepartement, bekannt.

Die Anforderungen an die Begründung eines Einspracheentscheids im Planfestsetzungsverfahren wurden im Entscheid VGE VD.2016.221 vom 16. November 2017 in E. 2.2 dargestellt. Demgemäss kann sich der Planungsträger im Einspracheentscheid auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die

Begründung muss 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 (BGer 1C_893/2013 vom 1. Oktober 2014 E. 4; BGE138 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; vgl. etwa Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, Rz. 1070 ff.). Der Gemeinderat setzte sich im angefochtenen Einspracheentscheid mit den Einwänden in rechtsgenügender Weise auseinander, indem er die wesentlichen Gründe, welche zur Abweisung der Einsprache der Rekurrierenden führten, festhielt. Die Rekurrierenden können denn auch nicht aufzeigen, dass es ihnen nicht möglich gewesen sein soll, den angefochtenen Entscheid mit entsprechender Begründung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren anzufechten. Die Rekurrierenden führen in ihrer Replik selbst aus, die Ausführungen seien in der Begründung für die Abweisung der Einsprache durch die Gemeinde Riehen ■grösstenteils nachvollziehbar unter der ■ von den [Rekurrierenden] nicht geteilten ■ Annahme, dass die für die Parzelle H_____ zulässige Ausnutzung korrekt ermittelt worden sei■ (Replik, S. 2). Ob dies von der Gemeinde Riehen und im Genehmigungsentscheid des Bau- und Verkehrsdepartements zu Recht bejaht worden ist oder ob der abweichenden Ansicht der Rekurrierenden zu folgen ist, muss im materiellen Teil geprüft werden. Da die Entscheidungsgrundlagen im angefochtenen Entscheid dargelegt wurden und den Rekurrierenden damit eine begründete Anfechtung des Entscheides ermöglicht wurde, wurde der Anspruch der Rekurrierenden auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

E. 3

3.1 In materieller Hinsicht bringen die Rekurrierenden vor, die gemäss dem angefochtenen Bebauungsplan mögliche bauliche Ausnutzung überschreite das zulässige Mass (Rekursbegründung, Rz. 16 ff.). Damit einhergehend sei zu Unrecht die Zuständigkeit des Gemeinderats zum Erlass des Bebauungsplanes bejaht worden und infolgedessen sei zu Unrecht keine Mehrwertabgabe erhoben worden (Rekursbegründung, Rz. 32 und Rz. 35 f.). Nach Ansicht der Rekurrierenden hätte der Bebauungsplan zudem nicht durch das Bau- und Verkehrsdepartement genehmigt werden dürfen (Rekursbegründung, Rz. 34).

3.1.1 Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage zur Erteilung von Baubewilligungen von Gebäuden und entspricht nicht der baurechtlichen Grundordnung und damit den allgemeinen Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes. Gemäss § 101 BPG ist der Bebauungsplan ein Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung oder die Koordination der Nutzungsplanung gewährleisten soll und den allgemeinen Regelungen vorgeht. Er gestattet nach Bedarf von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen (Ratschlag Nr. 8637 vom 7. November 1995 S. 79). Der Bebauungsplan ist ein ■umfassender Nutzungsplan■, der alles festlegen kann, was Gegenstand der Nutzungsplanung ist (Feldges/Barthe, Raumplanungs- und Baurecht, in: Buser [Hrsg.], Neues Handbuch des Staats- und Verwaltungsrechts des Kantons Basel-Stadt, Basel 2008, S. 767, 785). Gegenstand der bebauungsplanerischen Festlegung kann gemäss § 101 Abs. 2 lit. b BPG unter anderem das Mass der baulichen Nutzung und nach § 101 Abs. 2 lit. c BPG die Lage, Grösse, Form und Gestaltung von Bauten sein (vgl. VGE 718/2008 vom 26. Juni 2009 E. 2.5.1). Demgemäss kann in einem Bebauungsplan auch eine über die gesetzliche Grundordnung hinausgehende

bauliche Nutzung festgelegt werden. Allerdings darf ein Bebauungsplan gemäss § 106 Abs. 1 lit. c BPG nur dann von der Exekutive, das heisst dem Regierungsrat oder dem Gemeinderat, erlassen werden, wenn der Bebauungsplan weniger als 4'000 m² Grundstücksfläche umfasst und das vom Bau- und Planungsgesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird. Im Planungsbericht vom August 2017 (nachfolgend: Planungsbericht) zum Bebauungsplan wird denn auch geltend gemacht, dass diese Voraussetzungen erfüllt seien (Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 9). Die Rekurrierenden stellen nicht in Frage, dass der Bebauungsplan im vorliegenden Fall eine kleinere Grundstücksfläche als 4'000 m² umfasst. Sie machen aber geltend, dass die zulässige Nutzung überschritten werde.

3.1.2 Die Vorschriften zum Bebauungsplan sehen für die im Bebauungsplan aufgeführten Baufelder Wohnbauten mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt maximal 2'286 m² vor. Diese maximale Bruttogeschossfläche ergebe sich aus einem gemäss Bau- und Planungsgesetz ohne Bebauungsplan zulässigen Vergleichsprojekt. Dies würde einer Ausnutzung von 0,77 entsprechen (Planungsbericht, S. 10). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Ausführungen im Planungsbericht zutreffen, wonach das gemäss Bau- und Planungsgesetz festgelegte Mass der baulichen Nutzung nicht vergrössert wird.

3.1.3 Gemäss § 5 BPG wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung eines Grundstückes durch ein Vergleichsprojekt oder die Ausnutzungsziffer, das heisst das Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche und der Grundstücksfläche, bestimmt, wobei der höhere Wert massgebend ist. Die Berechnung mit einem Vergleichsprojekt hat sich nach den Bestimmungen von § 6 BPG zu richten.

Im vorliegenden Fall befinden sich die beiden vom Bebauungsplan umfassten Grundstücke in der Zone 2a. Die zulässige Ausnutzungsziffer beträgt gemäss § 7 Abs. 1 BPG in der Zone 2a 0,6. Wie den Ausführungen im Planungsbericht zu entnehmen ist, wird diese Grenze im vorliegenden Fall überschritten, was mit der Berechnung mittels Vergleichsprojekt begründet wird (Planungsbericht, Ziff. 1.2, S. 4). Das Vergleichsprojekt, mit welchem die baulich zulässige Nutzung errechnet worden ist, wird auf Seite 8 des Planungsberichts zum Bebauungsplan graphisch dargestellt. Im Genehmigungsschreiben des Bau- und Verkehrsdepartements vom 28. Juni 2018 wird festgehalten, dass der Berechnung zu Grunde gelegte Vergleichsprojekt sei durch das Planungsamt sowie das Bau- und Gastgewerbeinspektorat geprüft worden. Die vorliegenden Berechnungen entsprächen den baugesetzlichen Vorgaben. Damit liege keine unzulässige Übernutzung der Parzelle vor. Dem ist, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, zu folgen.

E. 3.2

3.2.1 Die Rekurrierenden monieren zunächst, der angefochtene Bebauungsplan umfasse zwar sowohl die Parzellen I____ als auch H____. Dennoch werde nur die zulässige Ausnutzung sowie Bebauungsmöglichkeit für die Parzelle H____ (D____[...]) berechnet und dargestellt. Für die Parzelle I____ (D____[...]) werde lediglich festgehalten, dass dort weiterhin die zonenrechtlichen Bestimmungen der Zone 2a gelten würden (Rekursbegründung, Rz. 18).

3.2.2 Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden ist dies nicht zu beanstanden. Mit dem angefochtenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit der Parzelle I____, wie im angefochtenen Entscheid zutreffend ausgeführt, nicht verändert. Der Einbezug der Parzelle I____ in den Bebauungsplan erfolgte gemäss den Ausführungen im Planungsbericht

ausschliesslich zur Regelung der Servitute (Planungsbericht, Ziff. 2.4, 1.1.h, S. 12), was die Rekurrierenden weder in der Einsprache noch in der Rekursbegründung substantiiert rügten. Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

E. 3.3

3.3.1 In Bezug auf die Parzelle H____ (D____[...]) machen die Rekurrierenden geltend, eine korrekte Berechnung des Vergleichsprojekts führe nur zu einer zulässigen Ausnutzung von ungefähr 0.70. Gemäss § 30 Abs. 1 BPG müssten in der Zone 2a Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb rechtwinkliger Flächen von höchstens 25 m bzw. 35 m Länge und 12 m Breite gebaut werden. Das im Planungsbericht dargestellte Vergleichsprojekt sei aber alles andere als rechtswinklig. § 30 Abs. 1 BPG regle ■als übergeordnetes städtebauliches Kriterium■ die ■zulässige Gebäudeform■ (Rekursbegründung, Rz. 21 f.).

3.3.2 Die Gemeinde Riehen zeigt allerdings zu Recht auf (Rekursantwort, Rz. 18), dass § 30 Abs. 1 BPG entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden in keiner Weise die geometrische Form von Gebäuden oder Gebäudegruppen vorschreibt, sondern lediglich festhält, dass diese innerhalb von rechtwinkligen Flächen mit den angegebenen Maximalflächen (25 m auf 12 m bzw. 35 m auf 12 m bei Gruppen von mindestens zwei Einfamilienhäusern) erbaut werden müssen. Dies ergibt sich zudem bereits aus dem Wortlaut der Bestimmung von § 30 Abs. 1 BPG, welche eben nicht verlangt, dass in der Zone 2a nur rechtwinklige Gebäude gebaut werden dürfen. Mit dieser gesetzlichen Bestimmung wird lediglich, aber immerhin, die maximal zulässige Länge und Breite von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen in der Zone 2a und deren Ausrichtung beschränkt. Aus den von der Gemeinde Riehen eingereichten Ausführungen der zuständigen Grossratskommission für Raumplanungsfragen geht aber klar hervor, dass damit die geometrische Ausgestaltung von Gebäuden innerhalb dieser vorgegebenen (rechtwinkligen) Grenzen nicht beschränkt werden soll. Die Gemeinde Riehen weist zu Recht darauf hin, dass diese im Gesetz vorgegebenen Maximalgrenzen für die Ausgestaltung bzw. Anordnung von Gebäuden im Plan auf Seite 8 des Planungsberichts nachvollziehbar dargestellt worden sind.

3.3.3 Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden kann sich die Form der zu bebauende Parzelle auch nicht auf die Anforderung gemäss § 30 Abs. 1 BPG auswirken. Das in dieser Bestimmung aufgeführte Rechteck stellt vielmehr die, unabhängig von der Form oder Grösse einer Parzelle festgelegte, maximale Ausdehnung in Länge und Tiefe für die Anordnung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen in der Zone 2a dar. Wie die Rekurrierenden selbst ausführen (Rekursbegründung, Rz. 22), ergeben sich in der Zone 2a die von der Parzellengrösse und Anordnung abhängigen Abstände aus § 30 Abs. 2 ff. BPG und nicht aus § 30 Abs. 1 BPG. Diese Abstandsvorschriften geltend wiederum, gemäss klarem Wortlaut für die Gebäudeselbst und nicht für die in § 30 Abs. 1 BPG enthaltene Regelung der maximalen Länge und Tiefe von Gebäuden bzw. dem hierfür umschriebenen Rechteck. Für die Behauptung der Rekurrierenden, wonach sich die Zulässigkeit der Ausrichtung eines Gebäudes in der Zone 2a anders als in den anderen Zonen nicht primär nach den Abstandsvorschriften richten soll, sondern nach der in § 30 Abs. 1 BPG geforderten Flächenbegrenzung durch ein Rechteck, welches ■vollständig innerhalb der vorgegebenen Grenzabstände liegen■ müsse (Rekursbegründung, Rz. 26), fehlt jegliche Basis im Gesetz. Dass sich die Abstandsvorschriften auch in der Zone 2a alleine auf Gebäude und nicht die in § 30 Abs. 1 BPG enthaltene Flächenbeschränkung beziehen, ergibt sich einerseits aus dem klaren Gesetzeswortlaut und auch aus der systematischen

Einordnung dieser Bestimmungen. § 30 Abs. 1 BPG, welcher eben keine Abstandsvorschriften enthält, steht selbständig neben den nachfolgenden Absätzen mit den Abstandsvorschriften für Gebäude. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden hat daher auch eine andere als eine rechteckige Form einer Parzelle keinen Einfluss auf die Grösse der in § 30 Abs. 1 BPG vorgeschriebenen maximalen Verteilfläche für Gebäude bzw. Gebäudegruppen. Die aus der Form einer Parzelle fliessenden Beschränkungen für Gebäude ergeben sich vielmehr, wie bereits ausgeführt, aus den Abstandsvorschriften in § 30 Abs. 2 ff. BPG. Die Gemeinde Riehen weist in ihrer Stellungnahme zu Recht darauf hin, dass das Vergleichsprojekt selbstverständlich die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einhalten müsse (Rekursantwort, Rz. 19), was hier auch der Fall ist. Das nicht substantiierte Vorbringen der Rekurrierenden, wonach die minimalen seitlichen Gebäudeabstände unterschritten und eine maximale seitliche Wandlänge überschritten seien (Rekursbegründung, Rz. 28), ist nicht nachvollziehbar. Aus den Plänen und den Ausführungen der Gemeinde Riehen bzw. der Beigeladenen geht vielmehr das Gegenteil hervor. Ebenso unsubstantiiert ist die Behauptung der Rekurrierenden, wonach in diesem Fall für das Vergleichsprojekt ein Servitut berücksichtigt worden sei (Rekursbegründung, Rz. 23). Es ist nicht erkennbar, inwiefern für das Vergleichsprojekt bzw. dessen Zulässigkeit ein Servitut erforderlich gewesen sein soll.

3.3.4 Aus den obigen Ausführungen über die Zulässigkeit des Vergleichsprojekts und über die Berechnung der gesetzlich zugelassenen Nutzung folgt, dass der Gemeinderat Riehen für den Erlass des Bebauungsplanes zuständig gewesen ist, was auch vom Bau- und Verkehrsdepartement in seiner Genehmigungsentscheid bestätigt worden ist. Dass das Bau- und Verkehrsdepartement, welches als kantonale Behörde den Bebauungsplan genehmigen muss, vorgängig einen Entwurf des Bebauungsplans bzw. des Planungsberichts angesehen und sich zu diesem geäußert hat, ist nicht zu beanstanden. Es ist vielmehr sinnvoll, dass die Genehmigungsinstanz in einem frühen Zeitpunkt auf mögliche Fehler hinweist und damit eine Korrektur der Planung ermöglicht, bevor der Planungsentscheid ergeht und dann zur Genehmigung vorgelegt wird. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden (Replik, S. 2) ist es auch nicht so, dass der Genehmigungsentscheid des Bau- und Verkehrsdepartements durch das Verwaltungsgericht nicht überprüft wird (vgl. auch E. 2.2). Mit der Behandlung des Rekurses gegen den Festsetzungsbeschluss wird gerade zu diesem Zweck gewartet, bis der Genehmigungsentscheid ergangen ist, damit eine koordinierte Prüfung der beiden zusammenhängenden Entscheide vorgenommen werden kann.

3.3.5 Da im vorliegenden Fall die gesetzlich zulässige Nutzung nicht überschritten wird, ist auch keine Mehrwertabgabe nach §§ 120 ff. BPG zu erheben. Zudem erfolgte die Genehmigung gemäss den obigen Ausführungen gemäss § 114 Abs. 3 BPG zu Recht durch das Bau- und Verkehrsdepartement.

3.3.6 Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden sind der Erlass eines Bebauungsplanes und die Rückversetzung der Baulinie planerisch sinnvoll, auch wenn sich damit die Ausnutzung mit Vergleichsprojekt gegenüber der gesetzlichen Grundregel nicht erhöhen lässt. Der Bebauungsplan lässt aber, wie von der Gemeinde Riehen zu Recht ausgeführt (Rekursantwort, Rz. 21), eine sinnvollere Verteilung dieser Ausnutzung auf der Parzelle unter Beibehaltung der für die Zone 2a charakteristischen Bebauungsform zu. Die Rekurrierenden widerlegen ihre Argumentation, wonach hier ein Bebauungsplan nicht sinnvoll sei, selbst, wenn sie ausführen, die Verschiebung der Baulinie sei auf Wunsch der

Grundeigentümer der betroffenen Parzellen erfolgt, ■damit die Baukörper der geplanten Wohnüberbauung in einer quartierkonformen, städtebaulichen Setzung parallel zur D____strasse angeordnet werden können■ (Rekursbegründung, Rz. 39). Genau diese optimale, quartierkonforme und städtebaulich sinnvolle Verteilung der gesetzlich zulässigen Nutzung auf der Parzelle wird mit dem angefochtenen Bebauungsplan ermöglicht. Der angefochtene Bebauungsplan basiert auf einer sachlichen, nachvollziehbaren Begründung und ist somit nicht zu beanstanden.

E. 3.4

3.4.1 Weiter monieren die Rekurrierenden eine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit. Es werde gegenüber dem im September 2015 beschlossenen Zonenplan eine fundamentale Änderung des typischen Charakters des Areals vorgenommen, was mit Art. 21 RPG nicht vereinbar sei (Rekursbegründung, Rz. 37 ff.).

3.4.2 Es ist richtig, dass im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplans in Riehen die beiden vom Bebauungsplan betroffenen Parzellen in der Zone 2a belassen worden sind. Der entsprechende Beschluss stammt aus dem Jahre 2015 und ist somit jüngeren Datums. Die Rekurrierenden weisen ebenfalls zu Recht darauf hin, dass der Erlass des angefochtenen Bebauungsplans in einem Spannungsverhältnis zum Grundsatz der Planbeständigkeit steht, da mit diesem Bebauungsplan von der Grundordnung gemäss der Zonenplanzuweisung abgewichen werden soll, ohne dass sich seit der vor kurzem erfolgten Totalrevision des Zonenplans in Riehen eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse ergeben hat (vgl. dazu BGer 1C_842/2013 vom 25. August 2014 E. 2.1.2). Die Gemeinde Riehen hebt jedoch richtigerweise hervor, dass an der grundsätzlichen zonenrechtlichen Zuteilung der beiden betroffenen Parzellen keine Änderung vorgenommen werden soll. Denn auf der Parzelle I____ bleiben die zonenrechtlichen Bestimmungen der Zone 2a unverändert (Planfestsetzungsbeschluss, Ziff. 2.1 lit. h). Auf der Parzelle H____ wird gemäss den obigen Ausführungen das zulässige Mass der Nutzung nicht geändert (vgl. dazu E. 3.3). Geändert wird im Bebauungsplan die Ausrichtung der zulässigen vier Gebäude, welche sich alle an der entsprechenden Ausrichtung der nördlichen D____strasse und somit nicht an der südlichen Baulinie orientieren (Planungsbericht, Ziff. 2.2, S. 9). Weiter werden von der Positionierungsvorschrift gemäss dem oben erwähnten § 30 BPG Abweichungen zugelassen, die Erstellung von drei Vollgeschossen anstelle von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss in den Baufeldern B, C und D ermöglicht (Planfestsetzungsbeschluss, Ziff. 2.1 lit. c) und eine Überschreitung der zulässigen Gebäudetiefe von 12 m beim Baufeld C erlaubt (Planfestsetzungsbeschluss, Ziff. 2.1, lit. e). Die Gemeinde Riehen weist zu Recht darauf hin, dass die Abweichungen gegenüber der gemäss Zonenplan zulässigen Regelbauweise von untergeordneter Natur sind (Rekursantwort, Rz. 21). Es ist zwar richtig, dass gegenüber der Regelbauweise bei drei Baufeldern anstelle der zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss drei Vollgeschosse zulässig sind. Die zulässige Gebäudehöhe sowie die Gestaltung des Dachgeschosses richten sich aber nach den zonenrechtlichen Bestimmungen. Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, werden die gemäss diesem zulässigen Bauten die bestehende Bebauung auf der Parzelle H____ somit nicht überragen. Aus den Vorschriften des Bebauungsplanes kann somit keine wesentliche Änderung des Charakters der zulässigen Bauten gegenüber der zonenrechtlichen Regelbauweise abgeleitet werden. Wie bereits ausgeführt (vgl. dazu E. 3.1.1), stellt der hier angefochtene Bebauungsplan gemäss § 101 BPG einen Sondernutzungsplan dar, der für ein bestimmtes Gebiet eine bessere Bebauung als die baurechtliche Grundordnung gewährleisten soll. Im

Planungsbericht wird nachvollziehbar dargestellt, dass mit den dargestellten Regeln im Bebauungsplan eine aus städtebaulicher Sicht wesentliche Verbesserung und eine bessere Wohnqualität erreicht werden.

Die Gemeinde Riehen führt zu Recht aus, dass das von der Zonenordnung ermöglichte Nutzungsmass (dargestellt beim Vergleichsprojekt, S. 8 des Planungsberichts) gemäss dem Bebauungsplan besser auf die gesamte Parzelle verteilt wird, womit eine qualitativ hochstehende und damit durchaus erwünschte Nachverdichtung auf dieses Nutzungsmass ermöglicht wird. Zugleich dient der Bebauungsplan dadurch dem raumplanerisch erwünschten haushälterischen Umgang mit dem Boden innerhalb des Siedlungsgebiets (Rekursantwort, Rz. 22). In diesem Sinn wird denn auch vom Bau- und Verkehrsdepartement in seiner Genehmigungsentscheid festgehalten, dass dieses die gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Massnahmen zur inneren Verdichtung begrüsst. Mit der geschickten Setzung der vier Baufelder werde die offene Baustruktur der Zone 2a ausreichend berücksichtigt, obschon die künftigen Bauten dreigeschossig in Erscheinung treten würden. Das Verdichtungspotential sei zwar moderat, aber quartierverträglich (Genehmigungsentscheid BVD vom 28. Juni 2017).

Dieser fachlichen Einschätzung ist zu folgen. Einer solchen moderaten Änderung der Bauvorschriften gegenüber der zonenrechtlichen Regelbauweise steht das Prinzip der Planbeständigkeit nicht entgegen (vgl. VGE VD.2010.120 vom 21. Juni 2012 E. 3.1.2.1 und E. 3.4.1). Es liegt ein öffentliches Interesse an der durch den angefochtenen Bebauungsplan ermöglichten Verbesserung der Bebaubarkeit des betroffenen Grundstücks gegenüber der Regelbauweise. Dieses öffentliche Interesse überwiegt das Interesse der Rekurrierenden an der unveränderten Beständigkeit des gültigen Zonenplanes, zumal sie lediglich als Nachbarn von der Änderung gemäss dem angefochtenen Bebauungsplan betroffen sind (vgl. dazu BGer 1C_384/2016 vom 16. Januar 2018 E. 3.4, mit Hinweisen).

E. 4

4.1 Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass sich die Rügen der Rekurrierenden als unbegründet erweisen und der Rekurs abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Rekurrierenden nach § 30 Abs. 1 VRPG dessen Kosten mit einer aufgrund des Parallelverfahrens VD.2017.78 reduzierten Gebühr von CHF 1'500.■.

Die Rekurrierenden stellen ihre Rechtsbegehren ■ unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Rekursgegners■. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrierenden ihre eigenen Vertretungskosten zu tragen. Zudem sind sie nicht durch einen Anwalt vertreten und könnten selbst bei Obsiegen keine Parteientschädigung geltend machen, da zur berufsmässigen Vertretung vor Verwaltungsgericht nur befugt ist, wer in einem kantonalen Anwaltsregister eingetragen ist (§ 4 Abs. 1 Advokaturgesetz [SG 91.100]).

4.2 Nach § 30 Abs. 1 VRPG werden zu Gunsten der Vorinstanz und der ursprünglich verfügenden Behörde keine Parteientschädigungen zugesprochen. Folglich hat die Gemeinde Riehen keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

4.3 Aufgrund der Abweisung des Rekurses ist der Beigeladenen für das verwaltungsgerichtliche Rekursverfahren nach § 30 Abs. 1 VRPG eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die Beigeladene reichte keine Kostennote ein. Daher ist der angemessene Aufwand vom Gericht zu schätzen. Die Beigeladene reichte eine ausführliche und detaillierte Stellungnahme ein. Dabei mussten die komplexen Berechnungen für das Gericht

verständlich dargestellt werden. Dafür und für die Behandlungen der gerichtlichen Zustellungen erscheint ein Aufwand von 18 Stunden angemessen. Dieser ist zum praxisgemässen Überwälzungstarif von CHF 250.■ zu entschädigen. Unter Berücksichtigung notwendiger Auslagen ergibt sich somit eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 4'600.■. Zu beachten ist, dass die Beigeladene im Parallelverfahren VD.2017.78 eine gleichlautende Stellungnahme eingereicht hat. Aus diesem Grund ist die Parteientschädigung hälftig auf die beiden Verfahren aufzuteilen. Dies ergibt im vorliegenden Verfahren folglich ein Honorar von CHF 2'300.■, einschliesslich Auslagen.

Die Mehrwertsteuer wird bei der Bemessung der Parteientschädigung berücksichtigt, wenn die obsiegende Partei durch die ihr in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer finanziell belastet wird. Die Beigeladene, welche gemäss UID-Register über eine Mehrwertsteuergruppe mehrwertsteuerpflichtig ist, kann die abgelieferte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen (Art. 28 Abs. 1 lit. a des Mehrwertsteuergesetzes [MWSTG, SR 641.20]), weshalb die Parteientschädigung praxisgemäss ohne entsprechenden Zuschlag zuzusprechen ist (VGE VD.2017.125 vom 13. März 2018, E. 9.7, mit Hinweisen; vgl. auch Plüss, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Auflage, Zürich 2014, § 17 N 75).

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