

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.78 vom 25. September 2018**

BS Appellationsgericht, 2018-09-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2017.78](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2017.78)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.78 du 25 septembre 2018

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2017.78 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. [...] bezüglich der 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 rekuriert 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 [...] 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 und es gehe aus den Unterlagen nicht hervor, ob die Bebauung gleichzeitig auszuführen sei oder ob sie aus mehreren Einheiten bestehe (Rekursbegründung, Rz. 26-28).

2.2 Die Gemeinde Riehen weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass das für den Bebauungsplan massgebliche Bebauungskonzept in den Vorschriften des Bebauungsplans und im Planungsbericht eingehend dargestellt sei. Es gebe kein zusätzliches oder davon abweichendes Bebauungskonzept. Zudem ergäben sich aus dem Bebauungsplan selbstverständlich keine Verpflichtungen zur Verwirklichung des Projekts bzw. zu einer allfälligen Teilverwirklichung. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern dadurch das rechtliche Gehör der Rekurrierenden verletzt worden sei (Rekursantwort, Rz. 8 f.).

2.3 Den Ausführungen der Gemeinde Riehen, mit welchen sich die Rekurrierenden in der Replik nicht auseinandersetzen, ist zu folgen. 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 sind diese Voraussetzungen erfüllt. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden geht das Gestaltungskonzept, welches gemäss Angabe der Gemeinde Riehen im Planungsbericht mit der Ortsplanung entwickelt worden ist, aus dem Planungsbericht mit den erforderlichen Angaben hervor. Es ist nicht ersichtlich, weshalb den Rekurrierenden Einsicht in von der Eigentümerschaft der Parzelle bzw. einem Architektenteam zuvor ausgearbeitete städtebauliche Studien gewährt werden soll, welche nicht Teil der Planungsdokumente des Planungsträgers, das heisst der Gemeinde Riehen, sind. Die Gemeinde Riehen stellte im Planungsbericht transparent dar, wie das Konzept mit dem Ensemble von vier Baukörpern entstanden ist. Die für die Entscheidungsfindung und damit auch deren Anfechtung erforderlichen Unterlagen und Grundlagen wurden den Rekurrierenden im Planauflageverfahren zugänglich gemacht.

2.4 Wenn die Rekurrierenden in ihrer Replik erstmals zusätzlich die Rüge vorbringen, das rechtliche Gehör sei zudem dadurch verletzt, dass der angefochtene Entscheid nicht ausreichend begründet sei (Replik, Rz. 8 f.), ist dieser Einwand verspätet und nicht mehr zu behandeln (vgl. VGE VD.2016.221 vom 16. November 2017 E. 1.3.3). Zudem ist zu beachten, dass die Rekurrierenden auch nicht behaupten, dass ihnen eine fehlende Begründung der Planungsbeschlüsse bzw. des Einspracheentscheides verunmöglicht hätte, ihren Rekurs zu begründen. 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; 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 weiteren Hinweisen; aus der Literatur etwa Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, Rz. 1070 ff.). Diesen Anforderungen trägt der Einspracheentscheid vom 7. Februar 2017, in welchem sich die Gemeinde Riehen mit den in der Einsprache der Rekurrierenden aufgeworfenen Rügen auseinandersetzt, vollumfänglich Rechnung.

2.5 Demzufolge verletzte die Gemeinde Riehen den Anspruch der Rekurrierenden auf rechtliches Gehör nicht.

### **E. 3.1**

3.1.1 In materieller Hinsicht bringen die Rekurrierenden vor, dass die gemäss dem angefochtenen Bebauungsplan mögliche bauliche Ausnutzung das zulässige Mass überschreite (Rekursbegründung, Rz. 10 ff.).

3.1.2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> umfasst. Sie machen aber geltend, dass die zulässige Nutzung überschritten werde.

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 das der Berechnung zu Grunde gelegte Vergleichsprojekt durch das Planungsamt sowie das Bau- und Gastgewerbeinspektorat geprüft worden sei. 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.

3.1.4 Die Rekurrierenden machen geltend, dass bei der Berechnung der zulässigen Nutzung ein unüberbauter Landstreifen mit einer Fläche von 594 m<sup>2</sup> mitberücksichtigt worden sei, welcher Ende 2015 von der Parzelle I\_\_\_\_\_ abparzelliert und zu der neu zu bebauenden Parzelle H\_\_\_\_\_ übertragen worden sei. Dieser Streifen sei für die Zulässigkeit der bestehenden Ausnutzung der Parzelle I\_\_\_\_\_ erforderlich; die Abparzellierung würde dazu führen, dass die Parzelle I\_\_\_\_\_ übernutzt sei (Rekursbegründung, Rz. 13 f.).

3.1.5 Die Gemeinde Riehen und die Beigeladene weisen aber zu Recht darauf hin, dass die Abparzellierung der vorgenannten Fläche und deren Übertragung zur Parzelle H\_\_\_\_\_ rechtskräftig vollzogen worden ist und daher im vorliegenden Verfahren betreffend die Prüfung der Zulässigkeit des angefochtenen Bebauungsplans nicht mehr geprüft werden

kann. Der angefochtene Bebauungsplan sieht für die Parzelle I\_\_\_\_\_ unbestrittenermassen keine gegenüber dem Bestand höhere Nutzung vor. Die auf dieser Parzelle zulässige Ausnutzung wird durch den angefochtenen Bebauungsplan nicht geändert. Vielmehr wird diesbezüglich auf den Bestand hingewiesen. Der Einbezug der Parzelle I\_\_\_\_\_ in den Bebauungsplan ist gemäss den Ausführungen im Planungsbericht überhaupt nur erfolgt, damit Dienstbarkeiten zur Parzelle H\_\_\_\_\_ geregelt werden können (Planungsbericht, Ziff. 2.4, 1.1.h, S. 12). Im Übrigen weist die Beigeladene in ihrer Stellungnahme vom 26. Januar 2018 in Rz. 23 ff. mit überzeugenden Ausführungen darauf hin, dass auch die (rechtskräftige) Mutation aus dem Jahr 2015 nicht zu einer unzulässigen Übernutzung der Parzelle I\_\_\_\_\_ geführt hat. Diese Ausführungen werden in der Replik nicht mehr substantiiert bestritten bzw. implizit anerkannt (Replik, Rz. 23). Darauf ist somit nicht weiter einzugehen.

### **E. 3.2**

3.2.1 Zu prüfen ist somit alleine, ob die im Bebauungsplan für die Parzelle H\_\_\_\_\_ festgelegte maximale Bruttogeschossfläche von 2'286 m<sup>2</sup>, welche gemäss Bebauungsplan in den Baufeldern A bis D zulässig ist, mit der Maximalnutzung gemäss der gesetzlichen Regelung übereinstimmt.

3.2.2 Das der Berechnung zu Grunde liegende Vergleichsprojekt wurde auf Seite 8 des Planungsberichts graphisch dargestellt. Da sich die Parzelle in der Zone 2a befindet und sowohl zur D\_\_\_\_\_strasse als auch zum E\_\_\_\_\_weg eine Baulinie besteht, wurde zu Recht von einer Blockrandbebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgegangen. Die Vermassungen der Vollgeschosse und der Dachgeschosse sind im Plan auf Seite 8 des Planungsberichts ausgeführt. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden in Rz. 12 der Rekursbegründung ist somit keineswegs **unklar**, wie die Gemeinde Riehen die zulässige Bruttogeschossfläche anhand eines Vergleichsprojekts berechnet hat. Die Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche eines Vergleichsprojekts ist vielmehr schlüssig. Es ist zwar richtig, dass die detaillierte Herleitung der Berechnung der im Plan angegebenen Flächen des Vergleichsprojekts erst in der Stellungnahme der Beigeladenen ausführlich dargestellt wird. Dies ist aber entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden nicht zu beanstanden. Es ist, wie bereits oben ausgeführt (vgl. E. 2.4), unter Beachtung der verfassungsmässigen Anforderungen an die Begründung eines Entscheids im Planfestsetzungsverfahrens zulässig, die wesentlichen Elemente der Begründung der Zulässigkeit des Entscheids auszuführen. Dies wurde im vorliegenden Fall mit der graphischen Darstellung des Vergleichsprojekts mit den darin enthaltenen Flächenangaben gemacht. Das Nachreichen einer detaillierten Herleitung dieser Flächenangaben im vorliegenden Rekursverfahren ist daher nicht zu beanstanden. Die ausführlichen und detaillierten Berechnungen der Bruttogeschossfläche in der Vernehmlassung der Beigeladenen werden von den Rekurrierenden nur noch pauschal bestritten bzw. sogar als **in gewissen Teilen als nachvollziehbar** anerkannt (Replik, Rz. 8). Es ist aber nicht ersichtlich, in welchen anderen Teilen die Berechnungen der Beigeladenen nicht nachvollziehbar oder gar inhaltlich nicht zutreffend sein sollten. Auf die Berechnungen und deren Herleitung kann somit abgestellt werden, zumal diese sowohl von den kommunalen als auch den kantonalen Fachinstanzen geprüft und für richtig befunden worden sind.

### **E. 3.3**

3.3.1 Die Rekurrierenden machen weiter geltend, dass das Vergleichsprojekt den Vorschriften über die Anordnung von Gebäuden gemäss §§ 9 bis 33 BPG widerspreche. Insbesondere sei § 30 BPG verletzt (Rekursbegründung, Rz. 19 f.; Replik, Rz. 11 f.).

3.3.2 Die Rekurrierenden legen aber weder in der Rekursbegründung noch in der Replik substantiiert dar, welche der Vorschriften in den §§ 9 bis 33 BPG genau verletzt worden sein soll. Eine Verletzung einer bestimmten Norm wird von den Rekurrierenden alleine in Bezug auf § 30 BPG substantiiert geltend gemacht (Rekursbegründung, Rz. 20; Replik, Rz. 12). Auf die übrigen lediglich pauschal geltend gemachten angeblichen Gesetzesverstösse des Vergleichsprojekts ist somit nicht weiter einzugehen.

3.3.3 In Bezug auf § 30 BPG machen die Rekurrierenden geltend, dass Gebäude bzw. Gebäudegruppen gemäss § 30 Abs. 1 BPG in der Zone 2a ■ innerhalb rechtwinkliger Flächen von höchstens 25 m Länge und 12 m Breite gebaut werden ■ müssten. Das vorliegend herangezogene Vergleichsprojekt sei aber alles andere als rechtwinklig (Rekursbegründung, Rz. 20). Das Vergleichsprojekt widerspreche damit der zulässigen Form von Gebäuden in der Zone 2a (Replik, Rz. 12).

3.3.4 Die Gemeinde Riehen zeigt allerdings zu Recht auf (Rekursantwort, Rz. 15), 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. Entgegen den Ausführungen der Rekurrierenden verstösst das zur Berechnung der zulässigen Bruttogeschossfläche herangezogene Vergleichsprojekt nicht gegen § 30 BPG.

#### **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. 21 f.).

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. 3.2). 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. 18). 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. 3.1.2), 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. 19). In diesem Sinn wird denn auch vom Bau- und Verkehrsdepartement in seinem Genehmigungsentscheid festgehalten, dass es 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 weiteren Hinweisen).

### **E. 3.5**

3.5.1 In Bezug auf die, im Widerspruch zu § 113 Abs. 4 BPG, erstmals im vorliegenden Rekursverfahren erhobene Rüge der mangelnden guten Gesamtwirkung gemäss § 58 BPG (Rekursbegründung, Rz. 22) ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan lediglich einzelne Vorschriften über die An- und Einordnung von möglichen Gebäuden gegenüber der zonenkonformen Regelbauweise angepasst werden. Eine Überprüfung der Einhaltung von § 58 Abs. 1 BPG, wonach ■ Bauten, Anlagen, Reklamen und Bemalungen [ ] mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten [sind], dass eine gute Gesamtwirkung entsteht■, hat somit in erster Linie bei der Beurteilung eines konkreten Baubegehrens zu erfolgen. Der Bebauungsplan sieht hier zusätzlich zu den Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes vor, dass bei der Architektur der Wohnüberbauung und Aussenraumgestaltung eine Gesamtkonzeption zu berücksichtigen ist. Auch Nebenbauten müssen sich gemäss den Bauvorschriften zum Bebauungsplan gut in die Gesamtkonzeption einfügen und auch die Aussenräume haben eine qualitativ hochstehende Gestaltung aufzuweisen (Planfestsetzungsbeschluss, Ziff. 2.1 lit. f und g sowie Ziff. 2.2 lit. j). Die Gemeinde Riehen hat damit aufgezeigt, dass sie auf die Einhaltung der Vorschriften zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung hohen Wert legt. Es ist nicht ersichtlich, in welchem Punkt der angefochtene Bebauungsplan im Widerspruch zur Ästhetikgeneralklausel von § 58 BPG stehen soll.

### **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.2017.252 reduzierten Gebühr von CHF 1'500.■. Zudem haben sie ihre eigenen Vertretungskosten zu tragen.

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.

### **E. 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 praxismässigen 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.2017.252 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.