

# **BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.2 vom 9. August 2011**

BS Appellationsgericht, 2011-08-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs\\_appellationsgericht\\_VD.2021.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_VD.2021.2)

FR: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.2 du 9 août 2011

IT: BS\_APPELLATIONSGERICHT VD.2021.2 del 9 agosto 2011

## **Erwägungen**

### **E. 1**

1.1 Anfechtungsobjekt ist der Entscheid des Gemeinderats Bettingen vom 10. Dezember 2020 betreffend Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet «Dorf» Parzelle B\_\_\_\_\_ und die Abweisung der Einsprache des Rekurrenten. 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 (GG, SG 170.100) kann gegen letztinstanzliche Verfügungen der Gemeindebehörden nach den Bestimmungen des Organisationsgesetzes (OG, SG 153.100) beim Regierungsrat rekurriert werden. Dieser wie auch das von ihm mit der Behandlung des Rekurses beauftragte Departement können den Rekurs gestützt auf § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG, SG 270.100) in Verbindung mit § 42 OG dem Verwaltungsgericht zum Entscheid überweisen. Aus dem entsprechenden Überweisungsschreiben der Regierungspräsidentin vom 4. Januar 2021 ergibt sich die sachliche und funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts. Gemäss § 92 Abs. 1 Ziff. 11 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, SG 154.100) ist das Dreiergericht zum Entscheid berufen.

1.2 Gemäss § 13 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 113 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG, SG 730.100) ist zum Rekurs legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Mit Festsetzungsbeschluss vom 8. Dezember 2020 änderte die Einwohnergemeindeversammlung Bettingen den Zonenplan, den Bebauungsplan Nr. 188 «Dorf» sowie den Strassen- und Baulinienplan. Der Rekurrent ist als Eigentümer der betroffenen Parzellen durch den im Zusammenhang mit dem Planungsentscheid ergangenen und an ihn adressierten Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2020 unmittelbar berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Er ist daher zum Rekurs legitimiert. Dieser wurde den Voraussetzungen von § 16 Abs. 1 und 2 VRPG entsprechend rechtzeitig angemeldet und begründet.

1.3 Das Bau- und Verkehrsdepartement genehmigte die Teiländerung der Nutzungsplanung für die Parzelle B\_\_\_\_\_ am 2. Februar 2021 gemäss § 114 BPG und Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG], SR 700). 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).

### **E. 1.4**

1.4.1 In seinem Rekurs vom 17. Dezember 2020 beantragt der Rekurrent die Aufhebung des Einspracheentscheids der Gemeinde Bettingen vom 10. Dezember 2020. Es sei die Parzelle B\_\_\_\_, [...], in die Dorfbild-Schonzone umzuzonen und es sei die Parzelle C\_\_\_\_, [...], in die Dorfbild-Schonzone umzuzonen. Eventualiter sei die Sache an die Einspracheinstanz zur neuen Beurteilung zurückzuweisen. In seiner Eingabe vom 9. Januar 2021 beantragt der Rekurrent die «Berichtigung bzw. Ergänzung» seines Rekurses dahingehend, dass die Parzellen B\_\_\_\_ und C\_\_\_\_ von der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) in die Zone 2a umzuzonen seien unter gleichzeitiger Zuweisung in die Dorfbild-Schonzone. Die Gemeinde Bettingen macht in ihre Rekursantwort geltend, dass weder die ursprünglichen noch die geänderten Rechtsbegehren in Bezug auf die Parzelle C\_\_\_\_ zulässig seien. Die Parzelle C\_\_\_\_ sei von der Planung nicht direkt berührt. Sie solle vielmehr wie bis anhin in der Zone NöI verbleiben. Eine Zonenänderung der Parzelle C\_\_\_\_ wäre deshalb eine neue Planung. Bezüglich der Parzelle B\_\_\_\_ wäre eine Zuweisung in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone oder in die Zone 2a eine wesentlich andere Planung als die jetzt vorliegende. Eine solche Zonenzuweisung könne nicht ohne vorgängige öffentliche Planaufgabe durchgeführt werden.

1.4.2 Soweit die Gemeinde Bettingen daraus ableiten möchte, dass auf den Rekurs nur in Bezug auf die Parzelle B\_\_\_\_ eingetreten werden könne, kann ihr nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, dass die Teiländerung der Nutzungsplanung lediglich eine Änderung in Bezug auf die Zonenvorschriften für die Parzelle B\_\_\_\_ beziehungsweise die Entlassung dieser Parzelle aus dem Perimeter des Bebauungsplans Nr. 188 «Dorf» sowie Änderungen der Baulinien auf der Parzelle B\_\_\_\_ und Parzelle E\_\_\_\_ bewirken. Bei der Behandlung der Einsprachen wurde aber auch der Antrag des Rekurrenten behandelt, die Parzelle C\_\_\_\_ in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone umzuzonen. Dieser Antrag wurde abgelehnt und die Parzelle C\_\_\_\_ wurde in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse belassen. Damit liegt auch in Bezug auf die Parzelle C\_\_\_\_ ein Entscheid des Planungsträgers vor, welcher mit dem vorliegenden Rekurs angefochten werden kann. Ob die vom Rekurrenten beantragte andere Zonenzuweisung vom Gericht selbst vorgenommen werden könnte oder ob sie an die Vorinstanz zurückgewiesen werden müsste zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Planaufgabe, ist nicht bei der Eintretensfrage, sondern bei der materiellen Beurteilung des Rekurses zu behandeln.

1.4.3 Der Rekurrent hat gegen die öffentlich aufgelegte Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Dorf für die Parzelle B\_\_\_\_ am 5. Juli 2020 Einsprache erhoben. Darin hat er beantragt, der Planungsberichts sei zu berichtigen, zu ergänzen und nochmals aufzulegen. Eventual seien die Parzellen B\_\_\_\_ und C\_\_\_\_ in die Dorfbild-Schonzone umzuzonen. Diesem Umzonungsantrag entspricht auch das Rechtsbegehren im Rekurs des Rekurrenten vom 17. Dezember 2020 gegen den hier angefochtenen Einspracheentscheid. In der Eingabe vom 9. Januar 2021 macht der Rekurrent sinngemäss geltend, dass dieser Antrag auf einem falschen Verständnis der Grundzone und der diese überlagernden Schon- und Schutzzone basiert habe. Der Antrag sei dahingehend zu berichtigen bzw. zu ergänzen, dass die Parzellen B\_\_\_\_ und C\_\_\_\_ von der Zone NöI in die Zone 2a umzuzonen seien unter gleichzeitiger Zuweisung in die Dorfbild-Schonzone. Eine Rekurerhebung an das Verwaltungsgericht ist nur im Rahmen des Streitgegenstands zulässig. Streitgegenstand bildet das im angefochtenen Verwaltungsakt geregelte oder zu regelnde Rechtsverhältnis, soweit es angefochten wird bzw. wurde. Er darf sich im Lauf des Rechtsmittelzugs nicht erweitern (VGE VD.2020.47 vom 31. März 2021 E.1.2; VD.2019.78 vom 27. Mai 2020, E.

2.5.3 mit weiteren Hinweisen). Zudem sind gemäss § 113 Abs. 4 BPG neue Einwände ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können. Einen Antrag auf Zuweisung der Parzellen in die Zone 2a stellte der Rekurrent im vorinstanzlichen Verfahren nicht. Die Frage, ob die vom Rekurrenten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstmals beantragte «Berichtigung bzw. Ergänzung» seines Rekurses als zulässig qualifiziert werden könnte, kann im Ergebnis offenbleiben. Die Rechtsauffassung, welche dem Korrektur- beziehungsweise Ergänzungsantrag des Rekurrenten zugrunde liegt, ist ■ wie hiernach darzulegen sein wird (vgl. unten E. 4.4.2) ■ nicht zutreffend. Einzutreten ist somit ausschliesslich auf den im vorliegenden Rekursverfahren form- und fristgerecht eingereichten Antrag des Rekurrenten, die Parzellen B\_\_\_\_ und C\_\_\_\_ seien in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone umzuzonen.

1.5 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. Folglich 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 unzulässig 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

## **E. 2**

2.1 Der Rekurrent macht zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Gemeinde Bettingen sei nicht auf die Begründungen der Einsprache eingegangen, sondern habe einfach wiederholt, was die Gemeinde bereits fälschlicherweise behauptet habe. Die Interessensabwägung sei nicht nachvollziehbar offengelegt worden.

2.2 Dem kann nicht gefolgt werden. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101) folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 133 III 439 E. 3.3 S. 445; VGE

VD.2021.52 vom 26. April 2021 E. 6.2; VD.2020.255 vom 24. August 2021, E. 2.3; VD.2019.78 vom 27. Mai 2020 E. 2.1). Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; VGE VD.2016.24 vom 20. Februar 2019 E. 2.2). Der angefochtene Planungsentscheid der Gemeinde Bettingen basiert auf einem 17-seitigen Planungsbericht, in welchem die ausführlich vorgenommene Interessensabwägung dargestellt ist. Im angefochtenen Entscheid ist die Gemeinde Bettingen auf die wesentlichen Vorbringen des Rekurrenten in seiner Einsprache eingegangen und hat ausgeführt, weshalb dieser nach Ansicht der Gemeinde Bettingen nicht zu folgen ist. Damit hat sie den verfassungsmässigen Ansprüchen an die Begründung ihres Entscheids Genüge getan. Ob die Ausführung der Gemeinde inhaltlich zutreffen oder nicht, ist nicht eine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern vielmehr der materiellen Prüfung der Vorbringen des Rekurrenten, welche nachfolgend vorzunehmen ist.

### **E. 3**

3.1 Die beiden vom Rekurs betroffenen Parzellen B\_\_\_\_ und C\_\_\_\_ bildeten ursprünglich zusammen die Parzelle B\_\_\_\_. Die damalige Parzelle B\_\_\_\_ befand sich im Zonenplan von 1939 teils in der Zone 2 mit Gewerbefreiheit, teils in der Zone 2a. Am 10. Mai 1962 wurde sie zusammen mit weiteren dorfnahen Gebieten zum Schutz des Landschafts- und Aussichtsbildes bzw. zum Schutz der Bettinger Hanglagen der damaligen Zone der Grünflächen zugewiesen. Diese Zone wurde im Rahmen der Zonenplanung 1986 aufgeteilt, und zwar ausserhalb des Baugebiets in die Grünzone und innerhalb des Baugebiets in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (heute: Zone für Nutzung im öffentlichen Interesse [NöI]). Die Parzelle B\_\_\_\_ wurde dabei der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen (vgl. Ratschlag 7850 betreffend 1. Revision des Zonenplanes für Riehen und Bettingen vom 15. März 1985, S. 33; Planungsbericht der Einwohnergemeinde Bettingen betreffend Totalrevision Nutzungsplanung vom 30. September 2008; VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 6.2). Mit Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Bettingen vom 2. Dezember 2008 betreffend die Totalrevision des Nutzungsplans Bettingen wurde die damalige Parzelle B\_\_\_\_ in der Zone NöI belassen. Mit dem Bebauungsplan Dorf wurde (unter anderem) das in der Zone NöI gelegene Grundstück der Nutzung für Bildungseinrichtungen gewidmet. Den gegen diesen Beschluss vom 2. Dezember 2008 erhobenen Rekurs der damaligen Eigentümerin wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 5. Februar 2010 ab (vgl. VGE VD.2009.647). Am 9. August 2011 beschloss der Regierungsrat die Eintragung des sich auf der Parzelle befindlichen Bauernhauses, [...], mit separatem Schopf ins Denkmalverzeichnis. Im Jahr 2017 teilte der Rekurrent die ursprüngliche Parzelle B\_\_\_\_ in die (verkleinerte) Parzelle B\_\_\_\_ (mit den im Denkmalverzeichnis aufgeführten Gebäuden) und die neu geschaffene, unbebaute Parzelle C\_\_\_\_ auf. Mit Eingabe vom 23. März 2019 stellte der Rekurrent bei der Gemeinde Bettingen den Antrag, die beiden Parzellen seien in die Dorfbild-Schonzone umzuzonen und die Baulinie entlang der D\_\_\_\_strasse sei zu schliessen.

3.2 Für Nutzungspläne, die unter der Herrschaft des RPG und zur Umsetzung seiner Ziele und Grundsätze erlassen worden sind, gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit. Nutzungspläne werden deshalb nur überprüft und gegebenenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit ihrem Erlass bzw. ihrer Genehmigung erheblich geändert haben oder bedeutsame neue Bedürfnisse nachgewiesen sind (Art. 21 Abs. 2 RPG; BGer 1C\_842/2013 vom 25. August 2014 E. 2.1.2; VGE VD.2017.252 vom 25. September 2018, E. 3.4.2;

Verwaltungsgericht St. Gallen, B 2015/161 vom 23. Februar 2017 E. 2.2). Ein Nutzungsplan kann bzw. muss vielmehr überarbeitet werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ist dem so, besteht ein öffentliches Interesse an der Planänderung (VGE VD.2014.43 vom 2. Februar 2015 E. 3.1). Zonenpläne sind ungeachtet der Vorschrift von Art. 21 Abs. 2 RPG in der Regel nach fünfzehn Jahren zu überarbeiten, weil die Bedarfsprognose oder Siedlungsentwicklung auf diesen Zeithorizont ausgerichtet ist (vgl. Art. 15 lit. b RPG).

#### 4. Umzonung der Parzelle B\_\_\_\_\_ zur Stadt- und Dorfbildschutzzone

4.1 Die Gemeinde Bettingen hat im Einklang mit dem Antrag des Rekurrenten die bestehende Zuweisung der Parzellen B\_\_\_\_\_ und C\_\_\_\_\_ zur Zone NöI geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass bezüglich der Parzelle B\_\_\_\_\_ gegenüber der bestehenden Zonenzuweisung (zuletzt bestätigt bei der Totalrevision des Nutzungsplans Bettingen 2008) eine Änderung erforderlich sei, auch wenn zurzeit noch keine generelle Prüfung der Nutzungsplanung anstehe. Sie erwog, dass der mit der Zonenzuweisung zur NöI in Bezug auf die Parzelle B\_\_\_\_\_ verfolgte Zweck entfallen sei. Ursprünglich sei bezweckt gewesen, eine Reservefläche für eine allenfalls erforderliche Schulhauserweiterung vorzuhalten. Inzwischen sei das auf dem Grundstück stehende Bauernhaus [...] samt zugehörigem Schopf im Jahr 2011 vom Regierungsrat in das Denkmalverzeichnis aufgenommen worden. Damit seien diese beiden Gebäude integral und dauernd zu erhalten, was deren Eignung als Reserve zur Erweiterung der Schulräume erheblich mindere. Weiter habe eine planerische Überprüfung der bestehenden Kapazitäten sowie des Nutzungspotenzials auf der Parzelle C\_\_\_\_\_, welche unmittelbar an das bestehende Schulhaus angrenze, aufgezeigt, dass innerhalb des Planungshorizonts kein Bedarf für das Vorhalten von zusätzlichen Flächen auf der Parzelle B\_\_\_\_\_ bestehe (angefochtener Entscheid S. 1). Die mit der Unterschutzstellung einhergehende Verpflichtung zur integralen und dauernden Erhaltung der beiden Gebäude auf der Parzelle B\_\_\_\_\_ entspreche dem Zonenzweck der Schutzzone, in welcher die historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten sei. Es sei daher sachlich richtig, die Parzelle B\_\_\_\_\_ in die Schutzzone einzuweisen (angefochtener Entscheid S. 2).

4.2 Der Rekurrent macht in seinem Rekurs vom 17. Dezember 2020 in Bezug auf die Parzelle B\_\_\_\_\_ geltend, eine Umzonung in die Dorfbild-Schutzzone sei für die Erhaltung der Liegenschaft nicht notwendig. Auch in der Zone NöI sei der Schutzzweck durch den Eintrag ins Denkmalverzeichnis voll erfüllt. Die bisherige Praxis betreffend Zuweisung von solchen Parzellen in die Dorfbild-Schonzone oder die Dorfbild-Schutzzone sei willkürlich. Neben weiteren vom Rekurrenten genannten Beispielen seien in Bettingen das Haus [...] in die Dorfbild-Schutzzone und das gleichzeitig erstellte und äusserlich gleichartige Haus [...] in die Dorfbild-Schonzone eingewiesen worden. Entgegen den Ausführungen der Gemeinde Bettingen brauche es in der Dorfbild-Schonzone keine bestehenden Bauten, um überhaupt bauen zu können. So seien im Jahr 2002 auf einer anderen in der Dorfbild-Schonzone liegenden Parzelle fünf Doppeleinfamilienhäuser gebaut worden.

4.3 Die Zuweisung eines Bauwerks oder eines Ensembles in die Stadt- und Dorfbild-Schutzzone ist einerseits eine besondere Art des Gebäudeschutzes im Sinne des Gesetzes über den Denkmalschutz (VGE VD.2012.111 vom 26. April 2013 E. 3.2; 718/2008 vom 26. Juni 2009 E. 1.2.1) und andererseits ein Zuordnungsentscheid im Rahmen der Nutzungsplanung. Das Gesetz über den Denkmalschutz nennt als Schutzarten einerseits die Einweisung in eine Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (nachfolgend: Schutzzone) bzw. Stadt- und Dorfbild-Schonzone (nachfolgend: Schonzone) sowie

andererseits die Eintragung in das Denkmalverzeichnis. Ist ein Denkmal im Verzeichnis eingetragen, ist es gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über den Denkmalschutz (DSchG, SG 497.100) vom Eigentümerso zu unterhalten, dass sein Bestand dauernd gesichert bleibt. Veränderungen sind im Innern wie am Äusseren nur mit Bewilligung der Denkmalpflege zulässig (§ 18 DSchG). Zudem dürfen eingetragene Denkmäler durch bauliche Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden, wobei als Umgebung der nähere Sichtbereich des Denkmals gilt (§ 19 Abs. 1 DschG).

Mit dem Eintrag der Liegenschaft [...] einschliesslich des separaten Schopfs in das Denkmalverzeichnis ist anerkannt, dass es sich beim Bauernhaus und dem nördlich benachbarten Schopf auf der Parzelle B\_\_\_\_\_ um eine Anlage handelt, die wegen ihres kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen bzw. städtebaulichen Wertes zu erhalten ist (§ 5 DSchG). Den Ausführungen der Gemeinde Bettingen in ihrer Rekursantwort vom 2. März 2021 folgend, ist der Erhaltungswert durch die Ablehnung des Gesuchs der Gemeinde Bettingen um Entlassung der Liegenschaft aus dem Denkmalverzeichnis mit Beschluss des Denkmalrates vom 23. Februar 2016 bekräftigt worden. Für den Entscheid des Denkmalrats war dabei nicht nur die originale Bausubstanz des Gebäudes selbst, sondern auch der hohe Situationswert von Haus und Schopf inmitten eines ehemaligen Obstgartens relevant. Die Gemeinde Bettingen hat zutreffend erwogen, dass die Liegenschaft infolge des Eintrags in das Denkmalverzeichnis nicht mehr für den mit der Zuweisung zur Zone NöI bzw. dem Bebauungsplan «Dorf» verfolgten Zweck ■ der Nutzung für Bildungseinrichtungen ■ verwendet werden kann. Die Parzelle steht für einen Erweiterungsbau für eine Schulnutzung nicht mehr zur Verfügung, was vom Rekurrenten auch nicht bestritten wird. So spricht er in seinem Rekurs selbst davon, dass das Interesse der Gemeinde an der Parzelle B\_\_\_\_\_ seit der Unterschutzstellung «erwiesenermassen erloschen» sei (vgl. Rekursbegründung S. 15). Bereits im kommunalen Richtplan von 2003 wurde in Bezug auf die Bereiche der Zone NöI beim Schulhaus festgehalten, dass deren Umzonung geprüft werde, soweit sie nicht für die Erweiterungen geeignet seien (vgl. kommunaler Richtplan Bettingen vom 25. November 2003 [nachfolgend: Richtplan 2003] Ziff. S6). Dies wurde mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 bestätigt. Zwar konnte im Zeitpunkt des verwaltungsgerichtlichen Entscheids noch nicht gesagt werden, «dass sich das Grundstück nicht zur Überbauung für eine Erweiterung der Schulhausbauten eignen würde». Das Verwaltungsgericht erwog jedoch, «sollte sich eine solche Erkenntnis nach erfolgter Unterschutzstellung des ■[...] - Hauses ■ aber dennoch durchsetzen, so wäre die Zonierung dannzumal erneut zu überprüfen» (VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 4.2.2). Die Gemeinde Bettingen hat daher zu Recht geprüft, ob die Parzelle B\_\_\_\_\_ trotz der inzwischen erfolgten Eintragung des Bauernhauses an der [...] einschliesslich des separaten Schopfs in das Denkmalverzeichnis nach wie vor in der Zone NöI belassen oder in die Schutzzone bzw., wie vom Rekurrenten beantragt, in die Schonzone umgezogen werden soll.

#### 4.4

4.4.1 Diesbezüglich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der zuständigen Planungsbehörde bei der Nutzungsplanung als Gestaltungsaufgabe ein gewisser Gestaltungsspielraum zukommt. 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, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009, Art. 2 N 60; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 85 ff.). Sowohl die Schutz- als auch die Schonzone haben grundsätzlich sogenannte historische Ensembles zum Gegenstand, das heisst Gebäudegruppen, Strassenzüge oder Aussenanlagen, die gesamthaft als schützenswert eingestuft werden. Eine Schutzzone eignet sich damit grundsätzlich für den Schutz eines parzellenübergreifenden, mehr oder weniger umfangreichen Gebietsausschnitts, zu dem neben dem eigentlichen Schutzobjekt auch dessen Umfeld gehören kann (vgl. Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 17 N 31; BGE 118 Ia 384 E. 3a S. 386). Dem Rekurrenten ist zuzustimmen, dass die Einweisung der Parzelle B\_\_\_\_\_ in die Schutzzone zur Sicherstellung des Erhalts des schutzwürdigen Bauernhauses und des benachbarten Schopfs nicht eigentlich erforderlich ist, da diese bereits gebäudespezifisch durch die Eintragung in das Denkmalschutzverzeichnis geschützt sind. Das Verwaltungsgericht hat in einer früheren Entscheidung festgehalten, dass es im Falle einer einzelnen im Denkmalverzeichnis aufgeführten Liegenschaft im Ermessen der Gemeinde stehe, auf die Einrichtung einer auf diese Parzelle beschränkte Stadt- und Dorfbild-Schutz- oder -Schonzone zu verzichten und sich für den gebäudespezifischen Schutz auf den bereits bestehenden Eintrag in das Denkmalschutzverzeichnis zu stützen (VGE VD.2016.45 vom 13. Juni 2018 E. 3.3.3). Anders als in diesem Fall handelt es sich hier aber nicht um einen Solitär. Die Gemeinde Bettingen weist zu Recht darauf hin, dass auf der gegenüberliegenden Seite der D\_\_\_\_\_strasse alle Parzellen zwischen der F\_\_\_\_\_strasse und der G\_\_\_\_\_strasse ebenfalls zur Schutzzone gehören. Die Ausführungen im Planungsbericht der Gemeinde Bettingen, wonach durch die Zuweisung der Parzelle B\_\_\_\_\_ zur Schutzzone die angrenzende Schutzzone [...] als Ensemble sinnvoll ergänzt wird, entsprechen den Zielen einer kohärenten Raumplanung (Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet «Dorf» [Parzelle B\_\_\_\_\_] vom 4. Juni 2020, Ziff. 3.1 S. 13). Wie von der Gemeinde Bettingen zutreffend festgestellt, entspricht diese Zonenzuweisung derjenigen von Parzellen mit denkmalgeschützten Objekten im historischen Ortskern der Gemeinde Bettingen südlich der D\_\_\_\_\_strasse. Sie ist somit sachlich begründet.

4.4.2 Anders als vom Rekurrenten angenommen, handelt es sich bei der Schonzone gemäss dem basel-städtischen Recht nicht um eine lediglich überlagernde Schutzzone, bei welcher die darunterliegende Grundzone durch entsprechenden Zonenbeschluss definiert werden müsste. Die Schonzone ist gemäss § 38 BPG und § 13 Abs. 2 DSchG sowohl eine Schutzzone im Sinne von Art. 17 Abs. 1 RPG wie auch eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG (VGE VD.2014.55 vom 10. Februar 2015, E. 2.1; Ruch, Die Entwicklung des baselstädtischen Bau- und Raumordnungsrechts in der Gesetzgebung von 1970 bis heute, in: BJM 3/1987, 113 ff., S. 123). Die Besonderheit der Schonzone liegt darin, dass das Mass der baulichen Nutzung und die Proportionen der Gebäude nicht durch Vorschriften oder Pläne festgelegt werden, sondern durch die bestehende Bebauung bestimmt werden. Entgegen dem «berichtigten bzw. ergänzten» Antrag des Rekurrenten können die streitbezogenen Parzellen daher nicht gleichzeitig der (Ziffern-)Zone 2a (vgl. dazu § 30 BPG) und der Schonzone gemäss § 38 BPG zugewiesen werden (vgl. oben E. 1.4.3). Der vom Rekurrenten in seinem Plädoyer gestellte Beweisantrag, dass das Grundbuch- und Vermessungsamt telefonisch anzufragen sei, was eine Schutzzone sei und ob unter einer Schutzzone eine Nutzungszone liege, ist entsprechend abzuweisen (Verhandlungsprotokoll S. 7).

4.4.3 Entgegen den Ausführungen des Rekurrenten bestehen aber auch keine überwiegenden Gründe für eine Zuweisung der Parzelle in die Schonzone anstelle der Schutzzone. Bei einer Einweisung in die Schutzzone sind auf dem entsprechenden Gebiet gemäss § 13 Abs. 1 DSchG bzw. § 37 Abs. 1 BPG die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden. Bei Objekten in der Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden und es sollen insbesondere Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben (vgl. § 13 Abs. 2 DSchG bzw. § 38 Abs. 1 BPG). Es geht in der Schonzone nicht um den Schutz der bestehenden historischen Bausubstanz, sondern lediglich um den Schutz des entsprechenden Charakters der bestehenden Bebauung. Im Gegensatz zur Schutzzone, in der Veränderungen der nach aussen in Erscheinung tretenden Substanz grundsätzlich unzulässig sind, sind in der Schonzone der Abbruch von Gebäuden und deren Ersetzung durch Neubauten grundsätzlich zulässig. Neubauten müssen sich aber an die Massstäbe halten, nach denen sich die früher entstandene Bebauung richtete. Im Unterschied zur Schutzzone bezweckt die Schonzone also nicht den Schutz historischer Gebäude und Anlagen, sondern eine Bauweise mit historischen ■ d.h. in der Regel einheitlichen ■ Aussenmassen. Die Gemeinde Bettingen stellte zutreffend fest, dass es sich hier um eine Parzelle mit einer historisch schützenswerten Substanz handelt. Das auf der Parzelle B\_\_\_\_ stehende Bauernhaus aus dem Jahr 1554 ist das älteste noch als Bauernhaus erhaltene Gebäude Bettingens und vermutlich auch des Kantons Basel-Stadt. Das denkmalgeschützte Bauernhaus wird im Planungsbericht der Gemeinde Bettingen deshalb zu Recht als wichtiges Zeugnis der Dorferweiterung nach Übergang Bettingens an die Stadt Basel im Jahr 1513 bezeichnet (vgl. Planungsbericht Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet Dorf, a.a.O., Ziff. 2.5 S. 11). Für Parzellen mit solchen Objekten ist die Schutzzone die raumplanerisch zweckmässige Zonenzuweisung. Dem entspricht auch die Zonenzuweisungen bei den anderen geschützten Gebäuden im inneren historischen Kern Bettingens.

Schliesslich weist die Gemeinde Bettingen zu Recht darauf hin, dass die Zuweisung der Parzelle B\_\_\_\_ in die Schutzzone für den Rekurrenten keine wesentlichen Nachteile mit sich bringt (vgl. Rekursantwort Rz 18). Infolge der Eintragung im Denkmalverzeichnis kommt der Liegenschaft des Rekurrenten bereits ein sehr weitgehender Schutz zu, da sowohl das Innere wie auch das Äussere der geschützten Gebäude erhalten bleiben müssen. Die Einweisung in die Schutzzone bewirkt keinen weitergehenden Schutz. Es ist somit nicht ersichtlich, welche privaten Interessen des Rekurrenten gegen die Einzonung in die Schutzzone sprechen würden. Sind doch auch bei Parzellen in der Schutzzone, in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Bettingen, Nutzungsänderungen nicht ausgeschlossen. Die Umzonung der Parzelle in die Schutzzone entspricht gemäss den obigen Ausführungen dem zonenrechtlichen Zweck und ist somit raumplanerisch sinnvoll und richtig.

## 5. Belassung der Parzelle C\_\_\_\_ in der Zone NöI

5.1 Die Gemeinde Bettingen erwog im angefochtenen Entscheid, dass die bestehende Schulraumkapazität nach der Sanierung des Schulhauses praktisch ausgeschöpft sei. Aufgrund der baulichen Entwicklung der Gemeinde sei damit zu rechnen, dass weiterhin Familien mit Kinder zuziehen würden. Dies mache mittelfristig die Prüfung des Bedarfs

nach zusätzlichem Schulraum notwendig. Zu diesem Zweck werde die unbebaute Parzelle C\_\_\_\_ in der Zone NöI belassen. Diese Parzelle eigne sich zur Deckung eines allfälligen zukünftigen Erweiterungsbedarfs für die Schulnutzung und biete dazu voraussichtlich auch genügend Platz. Sie grenze unmittelbar an die heute bestehende Schulanlage an, was gegebenenfalls eine optimale Erschliessung bei einer künftigen Erweiterung ermögliche. Es bestehe somit ein erhebliches öffentliches Interesse an der Beibehaltung der Nutzungsreserve auf der Parzelle C\_\_\_\_. Eine Umzonung in die Schonzone, wie sie vom Rekurrenten beantragt werde, würde dem genannten Zweck zuwiderlaufen, eine Reserve für eine allfällige Schulraumerweiterung sicherzustellen. Ob und gegebenenfalls mit welcher Kubatur in der Schonzone überhaupt gebaut werden könne, sei demgegenüber fraglich. Ein bestehendes Bauvolumen, das in der Schonzone den Massstab für eine neue Bebauung bilden würde, fehle jedenfalls. Daher sei die Parzelle in der Zone NöI zu belassen (angefochtener Entscheid S. 2).

5.2 Der Rekurrent macht demgegenüber geltend, die Gemeinde Bettingen habe einen erneuten Raumbedarf nicht substantiiert darlegen können. Die Wahrscheinlichkeit eines Bedarfs der Parzelle C\_\_\_\_ wie auch die Möglichkeit einer tatsächlichen Enteignung dieser Parzelle durch die Gemeinde bei einem späteren zusätzlichen Raumbedarf sei sehr gering. Die Belassung in der Zone NöI sei unverhältnismässig, da es milderer Massnahmen als die Reservation (und spätere Enteignung) der Parzelle C\_\_\_\_ gebe. So könnte das bestehende Schulhaus aufgestockt oder die Parzelle beim H\_\_\_\_weg [...] genutzt werden. Weiter sei eine Umnutzung der seit Jahrzehnten begehrten Liegenschaft B\_\_\_\_ oder eine weitere Überbauung der riesigen Parzelle E\_\_\_\_ möglich. Es sei nicht notwendig, dass alle Schülerinnen und Schüler Bettingens an diesem Schulstandort in die Schule gehen würden. Vielmehr könnten gemäss der Vereinbarung mit der Gemeinde Riehen Schülerinnen und Schüler auch einem Schulstandort in der jeweils anderen Gemeinde zugewiesen werden. Schülerinnen und Schüler aus dem Dorfteil Chrischona müssten ohnehin den Bus benutzen und könnten mit diesem gleich zum Schulhaus Erlensträsschen in Riehen fahren. Die Belassung der Parzelle Nr. C\_\_\_\_ in der Zone NöI widerspreche auch dem Vertrauensschutz, da die Gemeinde im Herbst 2001 die Umzonung in die Schonzone abgeklärt habe und in einem Gemeinderatsbeschluss sei eine Umzonung behauptet worden. Entgegen den Ausführungen im Entscheid des Verwaltungsgerichts VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 sei die Parzelle eine zu schliessende Baulücke. Es handle sich um eine bundesrechtliche Bauzone. Es stehe mittlerweile ein 15 Meter hohes Gebäude auf der Parzellengrenze und der östliche Nachbar habe innerhalb der gesetzlichen Waldabstandsgrenze auf Höhe der nördlichen Parzellengrenze eine 32 m<sup>2</sup> grosse Einzelgarage bauen dürfen. Die Gemeinde versuche trotz offensichtlichen Fehlens eines öffentlichen Interesses die Parzelle C\_\_\_\_ zu erwerben. Es bestünden starke Indizien für die Vermutung, dass die Gemeinde aus rein finanziellen Überlegungen an der Parzelle C\_\_\_\_ interessiert sei, währenddem das Interesse an der Parzelle B\_\_\_\_ seit der Unterschutzstellung erwiesenermassen erloschen sei. Der unhaltbare Zustand der 58-jährigen Landesreservation müsse beendet werden.

5.3 Das Verwaltungsgericht hat sich bereits im Entscheid VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 mit der Belassung der Parzelle B\_\_\_\_ (welche auch die erst im Jahr 2017 abgetrennte Parzelle C\_\_\_\_ umfasste) in der Zone NöI im Zusammenhang mit der Totalrevision des Zonenplans Bettingen (Beschluss vom 2. Dezember 2008) befasst. Es erwog dazu in Erwägung 5.2: «An der Ausscheidung von Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse

gemäss § 39 BPG für die Errichtung von Werken, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, besteht ganz allgemein ein öffentliches Interesse (Art. 3 Abs. 4 RPG; Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 18 N 20). Wie das Bundesgericht feststellt, schliesst auch eine kurzfristig nicht zu erwartende Realisierung des öffentlichen Werkes, für welches die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgesetzt wird, das öffentliche Interesse an der Landsicherung nicht aus. Es entspricht vielmehr der Aufgabe der Raumplanung, die zweckmässige Nutzung des Bodens auf weite Sicht festzulegen, um zu einer den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Gestaltung der Siedlungen zu gelangen (Art. 75 und 108 BV; Art. 1 und 3 RPG). Insbesondere sollen für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte bestimmt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Einrichtungen wie Schulen und Freizeitanlagen für die Bevölkerung gut erreichbar sind (Art. 3 Abs. 4 RPG). Das Gemeinwesen ist bei dieser Planung auch nicht an den Planungshorizont der kommenden 15 Jahre gemäss Art. 15 RPG gebunden, sondern darf seine Planung auf einen weit längeren Zeithorizont ausrichten (BGE 114 Ia 335 E. 2c S. 339 m.H. [Romanshorn]). Voraussetzung zur Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist aber dennoch, dass das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung der öffentlichen Baute bzw. Anlage muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein (BGE 114 Ia 335 E. 2d S. 340 [Romanshorn]; 102 Ia 369f. E. 3; 94 I 136 E. 7b). Als unzulässig müsste die Schaffung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet werden, wenn diese Zonenfestsetzung einzig ein Vorwand dafür wäre, dass sich das Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichern wollte, um über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebietes zu verfügen (BGE 88 I 295). Steht jedoch aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen, welche gemäss den heute anerkannten Methoden der Raumplanung durchgeführt werden (siehe hierzu Martin Lendi/Hans Elsasser, Raumplanung in der Schweiz, eine Einführung, 2. Aufl. 1986, insbesondere S. 243ff.), fest, dass der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen ist, so ist die Festsetzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zu beanstanden (BGE 114 Ia 335 E. 2d S. 340 [Romanshorn]).»

In Bezug auf den damals zu beurteilenden Sachverhalt führte das Verwaltungsgericht weiter aus, dass das Bedürfnis an der Freihaltung von Raumreserven zur Erweiterung der auf der benachbarten Parzelle E\_\_\_\_\_ bestehenden Schulhausbauten ausgewiesen sei. Die Gemeinde könne einen Erweiterungsbedarf der bestehenden Primarschule um mindestens sieben Unterrichtsräume und Tagesstrukturen aufzeigen, welcher «aus grundrisslichen Gründen» praktisch nur auf dem oberen Teil der Parzelle B\_\_\_\_\_ (der heutigen Parzelle C\_\_\_\_\_) realisiert werden könne. Auf der Parzelle B\_\_\_\_\_ sei ein Erweiterungsbau vorgesehen, der durch einen Verbindungstrakt mit dem bestehenden Schulhaus verbunden werden soll. Diese Vorstellungen zeugten von einer beabsichtigten konkreten und bedarfsgerechten Nutzung (VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 5.3.1). Die fragliche Parzelle dürfe zwar seit bald 47 Jahren nicht mehr gewöhnlich baulich genutzt werden (vgl. zur Zonenplanung seit 1939 oben in E. 3.1) und sei bereits seit längerer Zeit für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben freigehalten worden, ohne dass sie für diese Zwecke genutzt worden wäre. Die Widmung für öffentliche Zwecke sei aber erst vor 23 Jahren erfolgt. Zudem bestehe nach wie vor ein aktuelles Freihaltungsinteresse. Damit stehe fest, dass die Freihaltung bisher nicht länger als der Planungshorizont für eine Zone für öffentliche Bauten gedauert habe, sodass zum vornherein nicht von einer unverhältnismässig langen

Freihaltung für öffentliche Zwecke gesprochen werden könne. Der Fall sei vergleichbar mit dem Sachverhalt in BGE 114 Ia 335 (Romanshorn; VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 6.2).

#### 5.4

5.4.1 Für Nutzungspläne gilt, wie bereits dargelegt, der Grundsatz der Planbeständigkeit (vgl. oben E. 3.2). Vorliegend zu berücksichtigen ist dabei, dass im weiterhin geltenden Richtplan Bettingen vom 25. November 2003 vorgesehen ist, dass «für diejenigen Bereiche der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse beim Schulhaus, die nicht für die Erweiterung geeignet sind, die Umzonung geprüft» werden soll (vgl. VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 3.1, mit Hinweis auf Richtplan 2003, Ziff. S6). Die im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgte Überprüfung führte 2008 zum Ergebnis, dass die Parzelle B\_\_\_\_ (zusammen mit der mittlerweile abgetrennten neuen Parzelle C\_\_\_\_) nach wie vor für eine schulische Nutzung geeignet ist, was mit dem vorgenannten Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Februar 2010 bestätigt wurde (vgl. oben E 5.3). Dieses Urteil ist in Rechtskraft erwachsen. Seit dieser Entscheidung sind inzwischen mehr als 10 Jahre vergangen. Die für die Belassung der Parzelle in der Zone NöI im Jahr 2008 vorgebrachten Argumente können heute nicht mehr in unveränderter Form Geltung beanspruchen. Die Pläne zur Verlegung eines Teils der Schulhausnutzung in das (heute) denkmalgeschützte Bauernhaus konnten nicht verwirklicht werden und der 2008 vorgebrachten Erweiterungsbedarf konnte offenbar mit einer Schulhauserweiterung auf der Parzelle E\_\_\_\_ ohne Beanspruchung der Parzelle C\_\_\_\_ des Rekurrenten realisiert werden. Dies bedeutet aber nicht, dass heute kein Erweiterungsbedarf unter Einbezug der Parzelle C\_\_\_\_ mehr besteht und dass daher erheblich geänderte Verhältnisse bzw. bedeutsame neue Bedürfnisse vorliegen, welche eine Anpassung der Zonenzuordnung erforderlich machen. Es ist vielmehr zu prüfen, ob das von der Gemeinde Bettingen umschriebene Bedürfnis nach einem Einbezug der Parzelle C\_\_\_\_ für eine Erweiterung des Schulgebäudes genügend bestimmt ist und ob die Errichtung der öffentlichen Baute bzw. Anlage mit einiger Sicherheit zu erwarten ist (vgl. oben E. 5.3, mit Hinweis auf BGE 114 Ia 335 E. 2d S. 340 [Romanshorn]; BGer 1C\_265/2019 vom 26. Mai 2020 E. 4.3.1; BGE 114 Ia 335 E. 2d; KGer SG B 2015/161 vom 23. Februar 2017 E. 4.3.1; Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Expertenwissen für die Praxis, 2016, S. 27).

5.4.2 Die Gemeinde Bettingen macht dazu in ihrer Rekursantwort geltend, dass sie das Schulhaus, welches sich auf der Parzelle E\_\_\_\_ befinde, auf den 1. Juli 2019 vom Kanton bzw. der Einwohnergemeinde der Stadt Basel übernommen habe. Bis zu diesem Zeitpunkt habe der Kanton das Schulhaus Bettingen saniert und erweitert. Die Erweiterung des Schulhauses sei durchgeführt worden, um den Mehrbedarf durch die Verlängerung der Primarschule auf 6 Jahre sowie dem entsprechenden Zusatzbedarf an Spezialräumen für Musik, Geographie/Naturlehre und Zeichnen zu decken. Diese Basiserhebung für die Schulraumentwicklung sei im Jahr 2016 erarbeitet worden (Rekursantwort Rz. 23 und 24). Seither seien die Schülerzahlen wiederum deutlich gestiegen. Die Schulraumkapazität im Schulhaus Bettingen sei deshalb bereits heute ausgeschöpft. Ab Sommer 2021 müsse erstmals eine Schulklasse doppelt geführt werden. Gemäss dem aktuellen Richtplan der Gemeinde Bettingen und in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben sei die Gemeinde bestrebt, durch weitere Verdichtungen nach innen sowie durch die Schaffung von vermehrtem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern im Dorfzentrum zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Mit der derzeit laufenden Richtplanrevision würden diese

Parameter geschärft. Damit sei ein moderates Bevölkerungswachstum verbunden, das insbesondere auch von Familien mit Kindern verursacht werde. Aktuell würden in Bettingen grössere Wohnkomplexe mit bis zu 60 Wohnungen gebaut, was den Zuzug von Familien während der kommenden Jahre sichern werde. Die Schülerzahlen in Bettingen würden somit auch in Zukunft tendenziell weitersteigen (Rekursantwort Rz. 25). Bereits heute sei die Tagesstruktur auf knappem Raum im Schulhaus integriert. Die früheren Räumlichkeiten der Tagesstruktur am H\_\_\_\_weg, welche vom Kanton angemietet worden seien, würden heute als Schulbibliothek und IT-Schulraum genutzt. Diese Entwicklung mache eine Überprüfung der Schulraumkapazitäten in den nächsten Jahren erforderlich. Wegen der in Riehen ebenfalls steigenden Schülerzahlen könne die Gemeinde Bettingen nicht einfach auf die vom Rekurrenten vorgeschlagene Möglichkeit zurückgreifen, Schülerinnen und Schüler nach Riehen zu verlegen. Die Gemeinde Bettingen plane vielmehr, im Budget für das Jahr 2022 die nötigen Mittel für eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Schulhauses Bettingen einzustellen. Damit könnten die Grundlagen für eine Entwicklung des Schulraums in den nächsten 2-4 Jahren gelegt werden (Rekursantwort Rz. 26). In Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des absehbar damit verbundenen Erweiterungsbedarfs sei bereits im Rahmen der Gesamtanierung des Schulhauses die Erweiterung des Gebäudes so nah wie möglich zur Parzellengrenze geführt worden, um künftig eine Erweiterung in Richtung Nachbarparzelle C\_\_\_\_ planen zu können. Der Kanton und die Gemeinde Bettingen hätten also schon Vorleistungen im Hinblick auf die mögliche Erweiterung der Schulnutzung auf die Parzelle C\_\_\_\_ getätigt. Das Belassen der Parzelle C\_\_\_\_ in der Zone NöI sei deshalb sachlich gerechtfertigt (Rekursantwort Rz 27 und 28).

Anlässlich des Augenscheins und der Gerichtsverhandlung wurde von der Gemeinde Bettingen ergänzend ausgeführt, dass das Budget 2022 im Dezember beschlossen und ein Betrag von CHF 20'000.■ für eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Schulhauses eingestellt worden sei (Verhandlungsprotokoll S. 3 und 4). Durch die bereits erfolgte Erweiterung des Schulhauses nahe an die Parzellengrenze im Rahmen der Gesamtanierung, könne ein Anbau in Richtung bzw. auf der Parzelle C\_\_\_\_ verwirklicht werden, ohne dass nochmal allgemeine Infrastrukturen gebaut werden müssten (Verhandlungsprotokoll S. 3). Am I\_\_\_\_weg würden im Moment zwei Wohnblöcke mit 10 Wohneinheiten gebaut und insbesondere auf St. Chrischona bestehe eine erhöhte Bautätigkeit. Die Kinder von dort würden erfahrungsgemäss in der Gemeinde Bettingen zur Schule gehen (Verhandlungsprotokoll S. 5).

5.4.3 Wie bereits im früheren Entscheid des Verwaltungsgerichts betreffend die Parzelle B\_\_\_\_ erwogen, kommt der Gemeinde Bettingen ein weiter Spielraum beim Entscheid über die Art und Weise der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben zu. Sie ist unter Vorbehalt der Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht gehalten, auf bestimmte raumwirksame Formen der Aufgabenerfüllung generell zu verzichten, um mögliche Eingriffe in die Eigentumsfreiheit von Grundeigentümern von vornherein zu vermeiden (vgl. VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 5.3.1). Entgegen der Auffassung des Rekurrenten muss die Gemeinde also keine «milderer Massnahmen» wählen und braucht sie sich nicht darauf zu beschränken, eine erneute Erweiterung des Schulhauses durch Aufstockung des bestehenden Schulgebäudes auf der Parzelle E\_\_\_\_ zu realisieren oder Kinder in der Nachbargemeinde Riehen beschulen zu lassen (vgl. Rekursbegründung, S. 8; Verhandlungsprotokoll S. 4). Selbst wenn den Anforderungen im Zusammenhang mit der

demografischen Entwicklung der Gemeinde Bettingen allenfalls auch auf diese Art und Weise genügt werden könnte ■ was im Übrigen mit Bezug auf den Standort des geplanten Erweiterungsbaus Gegenstand der budgetierten Machbarkeitsstudie sein wird ■, steht es der Gemeinde frei, diesen oder aber eben auch einen anderen Weg zu gehen.

Aus den Ausführungen der Gemeinde Bettingen lässt sich heute zwar noch nicht abschliessend beurteilen, ob mit einer Nutzung der Parzelle C\_\_\_\_\_ für schulische Zwecke in der absehbaren Zukunft tatsächlich zu rechnen ist. Es ist aber nachvollziehbar und konnte anlässlich des Augenscheins bestätigt werden, dass für einen solchen Erweiterungsbau des (bereits erweiterten) Schulhauses die unmittelbar benachbarte und heute unbebaute Parzelle C\_\_\_\_\_ grundsätzlich geeignet ist. Mit der Aufnahme von CHF 20'000.■ für eine entsprechende Machbarkeitsstudie im Budget 2022 nimmt die Gemeinde konkrete weitere Planungsschritte vor. Zudem konnte die Gemeinde Bettingen nachvollziehbar aufzeigen, dass die zunehmende Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner von Bettingen und St. Chrischona und insbesondere der Zuzug von Familien zu einer Erhöhung des Bedarfs an Schulräumen führen wird. Es ist daher nach wie vor ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Erweiterung des Schulraumangebots unter Einbezug der Parzelle C\_\_\_\_\_ erkennbar.

Ferner ist festzuhalten, dass seit der letzten Revision der Nutzungsplanung für die betroffene Parzelle noch keine 15 Jahre vergangen sind. Es ist daher unter raumplanerischen Gesichtspunkten vertretbar, dass die Gemeinde Riehen in den nächsten 2-4 Jahren die Grundlagen für eine Entwicklung des Schulraums auf der betroffenen Parzelle prüft. Unter Berücksichtigung dieses Planungshorizonts ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde Bettingen entgegen dem Antrag des Rekurrent zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Umzonung der Parzelle C\_\_\_\_\_ von der Zone NöI in eine andere Zone abgesehen hat. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Bettingen dabei die verschiedenen Kriterien, welche etwa Art. 3 Abs. 4 RPG für die Bestimmung sachgerechter Standorte für öffentliche und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen aufstellt, ausser Acht gelassen hätte. Es besteht somit nach wie vor ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Erhaltung der Parzelle C\_\_\_\_\_ zur möglichen Nutzung für schulische Zwecke. Die Belassung dieser Parzelle in der Zone NöI ist daher nicht zu beanstanden.

Anzumerken bleibt, dass in § 127 BPG ein Heimschlagsrecht vorgesehen ist. Demgemäss muss das zuständige Gemeinwesen auf Verlangen des Berechtigten Grundstücke und Grundstücksteile erwerben, die nach den rechtskräftigen Nutzungsplänen für Erschliessungsanlagen oder andere öffentliche Bauten und Anlagen freigehalten werden müssen (§ 127 Abs. 1 lit. a BPG). Das Recht zum Heimschlag von Grundstücken wegen übermässiger Belastung durch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen richtet sich dabei nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes (SG 740.100) über die Ausdehnung der Enteignung (§ 127 Abs. 4 BPG).

5.5 Die Gemeinde Bettingen weist in ihrer Rekursantwort weiter zu Recht darauf hin, dass die Belassung der Parzelle in der Zone NöI mit der Eigentumsgarantie im Einklang steht. Die Parzelle ist gemäss Feststellungen im Entscheid VD.2009.647, welche vom Rekurrenten auch im vorliegenden Verfahren nicht in Frage gestellt wurden, 1962 in die damalige Grünzone zugewiesen und später in die Zone NöI umgezont worden. Die Parzelle wurde somit seit Inkrafttreten des RPG nicht einer Bauzone zugewiesen, in welcher Bauten ohne Erfüllung eines im öffentlichen Interesse liegenden Zwecks errichtet werden können.

Daran ändert nichts, dass es sich auch bei der Zone NöI um eine Bauzone (für einen eingeschränkten bestimmten Nutzungszweck) handelt. Es ist daher richtig, dass selbst bei einer «Entlassung» der Parzelle C\_\_\_\_\_ aus der Zone NöI in einem Planungsverfahren geprüft werden müsste, ob die Parzelle für eine andere Nutzung in eine Bauzone oder in eine Nichtbauzone umgezont werden müsste.

5.6Schliesslich handelt es sich bei der Parzelle C\_\_\_\_\_ nicht um eine Baulücke. So hat das Verwaltungsgericht bereits im Urteil VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 festgehalten, dass es sich bei der Parzelle B\_\_\_\_\_ (welche damals auch die Parzelle C\_\_\_\_\_ umfasste) nicht um eine Baulücke im Sinn von Art. 15 RPG in der damals gültigen Fassung handelte (VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 5.4). Diese Bestimmung wurde per 1. Mai 2014 revidiert. Gemäss den nun geltenden Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen, und sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Zudem kann Land nur neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Daraus folgt, dass im Sinne der inneren Verdichtung der Bauzone der Wohn- und Arbeitsraumbedarf primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu decken ist (VGE VD.2014.106 vom 31. Mai 2016 E. 5.3.7). Bei einer Umzonung aus der Zone NöI müsste somit geprüft werden, ob die Parzelle zum bestehenden Siedlungsgebiet zu zählen ist. Die Frage kann aber vorliegend offenbleiben, da die Ablehnung einer Entlassung der Parzelle C\_\_\_\_\_ aus der Zone NöI durch die Gemeinde Bettingen aus den oben genannten Gründen nicht zu beanstanden ist.

5.7Im Übrigen widerspricht die Belassung der Parzelle C\_\_\_\_\_ in der Zone NöI entgegen den Ausführungen des Rekurrenten auch nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben. Die von ihm behaupteten Grundlagen für die Zusage einer Umzonung in die Schonzone stammen alle aus der Zeit vor der letzten Nutzungsplanrevision im 2008, welche vom Verwaltungsgericht im vorerwähnten Entscheid VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 bereits rechtskräftig beurteilt worden sind (vgl. VGE VD.2009.647 vom 5. Februar 2010 E. 7.1-7.4).

## **E. 6**

Nach dem Gesagten ist der Rekurs abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Rekurrent dessen Kosten mit einer Gebühr von CHF 2'000.00, einschliesslich Auslagen (§ 30 Abs. 1 VRPG; § 23 Abs. 2 des Reglements über die Gerichtsgebühren [SG 154.810]).

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