

Reg. Nr. 12.2.4.1

Nr. 14-18.002.01

## **Festsetzung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299, RE 303, RE 355 und RE 421**

---

### **Kurzfassung:**

Im Rahmen der Behandlung der „Neuen Moostalinitiative“ im September 2011 wurde vom Einwohnerrat die Legung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299, RE 303, RE 355 und RE 421 für die nachfolgenden Planungsverfahren gutgeheissen. Die Baugrenzen sollen vom Einwohnerrat zusammen mit der Zonenplanrevision beschlossen werden. Für die Grundeigentümer bedeuten die Baugrenzen eine Reduktion des Planungsspielraums bzw. der bebaubaren Fläche. Die Baugrenzen haben jedoch keine Reduktion der zulässigen Nutzung zur Folge. Die öffentliche Planaufgabe der Baugrenzen Entwürfe fand vom 17. Februar 2014 bis 18. März 2014 statt. Gegen die Entwürfe sind keine Einsprachen eingereicht worden.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat  
Tel. 061 606 30 00

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt  
Tel. 061 646 82 86

Mai 2014



## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Im Rahmen der Behandlung der „Neuen Moostalinitiative“ im September 2011 wurde vom Einwohnerrat die Legung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299, RE 303, RE 355 und RE 421 für die nachfolgenden Planungsverfahren gutgeheissen.

In den Vorarbeiten zur Zonenplanrevision wurde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass sämtliche Linien (wie z.B. Bau- und Strassenlinien) vom Gemeinderat festgesetzt werden. Deshalb wurden die Baugrenzen nicht mit der Zonenplanrevision öffentlich aufgelegt, sondern wären zusammen mit anderen Linienanpassungen erst vom Gemeinderat festgesetzt worden, wenn die Zonenänderungen rechtskräftig werden. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung der Zonenplanrevision wurde festgestellt, dass nur Baugrenzen entlang von Strassen und Wegen durch den Gemeinderat beschlossen werden. Die übrigen Baugrenzen wie jene auf den Parzellen RE 299, RE 303, RE 355 und RE 421 müssen somit vom Einwohnerrat festgelegt werden. Baugrenzen bezeichnen Flächen, die nicht bebaut werden dürfen. Baugrenzen gehen anderen Abstandsvorschriften vor (Vgl. § 99 Abs. 1 lit. c des Bau- und Planungsgesetzes BPG).

In seinem Bericht zur Zonenplanrevision Riehen (Nr. 10-14.217.01) hat der Gemeinderat zu den Einsprachen zum Moostal festgehalten:

*„Überall dort, wo die Berücksichtigung der bestehenden Parzellen als Zonengrenzen zu unerwünschten Verzettelungen des Siedlungsrandes führen würde, ist beabsichtigt, im Bereich des Moosfelds dem Einwohnerrat Baugrenzen zum Beschluss vorzulegen. So sollen parallel zur Zonenplanrevision im Bereich des Rheintalwegs, der Mohrhaldenstrasse sowie des Lichsenwegs Baugrenzen gemäss § 99 BPG dafür sorgen, dass klare Siedlungsbegrenzungen entstehen. Die dafür nötige Planaufgabe wurde bereits eingeleitet, die Festsetzung der Baugrenzen soll zeitgleich mit der Festsetzung der Zonenplanrevision erfolgen. Viele der bestehenden Parzellen, welche noch nicht bebaut sind und in die Bauzone eingeteilt werden, weisen eine grosse Fläche auf. Angesichts der Grösse dieser Parzellen wird mit den Baugrenzen im Unterschied zur Einweisung in die Grünzone eine sinnvolle Ausschöpfung der zugestandenen baulichen Ausnutzung innerhalb des Baugebiets im Bereich jenseits der Baugrenzen ermöglicht.“<sup>1</sup>*

Die Sachkommission Siedlung und Landschaft hat in ihren Beratungen zur Zonenplanrevision festgestellt, dass die Baugrenzen zwingend zusammen mit der Zonenplanrevision beschlossen werden sollen.

## 2. Beschreibung der Entwürfe

Im Planungsbericht zur Festsetzung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421 sind die Entwürfe der Baugrenzen detailliert beschrieben. Im Linienplan Inventar Nr. 10'202 vom 5. Februar 2014 sind die Baugrenzen für die Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421 entsprechend eingezeichnet. Für die Grundeigentümer bedeuten die Baugrenzen eine Reduktion des Planungsspielraums bzw. der be-

---

<sup>1</sup> Vgl. [http://www.riehen.ch/sites/default/files/files/geschaeft/10-14.217.01\\_zonenplanrevision.pdf](http://www.riehen.ch/sites/default/files/files/geschaeft/10-14.217.01_zonenplanrevision.pdf)



Seite 3

baubaren Fläche. Allerdings müssen mehrgeschossige Bauten auch ohne Baugrenzen einen Grenzabstand von 6 Metern zur hinteren Parzellengrenze einhalten. Der Planungsspielraum wird somit nur leicht reduziert. Die Baugrenzen haben keine Reduktion der zulässigen Nutzung zur Folge.

Ebenfalls müssen auf den Parzellen noch die Bau- und Strassenlinien bereinigt werden. Für diese Änderungen ist der Gemeinderat zuständig; er wird die Anpassung der Bau- und Strassenlinien vornehmen, sobald die Bauzonenreduktion rechtskräftig wird.

### **3. Gesetzliches Planungsverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz**

Damit der Einwohnerrat die Baugrenzen gleichzeitig mit der Zonenplanrevision behandeln und festsetzen kann, musste zuerst das gesetzliche Planungsverfahren gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz § 108 ff durchgeführt werden.

Die Baugrenzen wurden am 27. Januar 2014 mit den zuständigen Stellen im kantonalen Planungsamt bzw. dem Leiter Baulinien und Landerwerb besprochen und zur Prüfung vorgelegt. Die Legung der Baugrenzen wurde dabei als korrekt bestätigt.

Die öffentliche Planaufgabe wurde am 15. Februar 2014 im Kantonsblatt sowie im Internet publiziert. Die Entwürfe wurden vom 17. Februar 2014 bis 18. März 2014 in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Gegen die Entwürfe sind keine Einsprachen eingereicht worden.

Die Baugrenzen müssen abschliessend durch den Kanton gemäss § 114 des Bau- und Planungsgesetzes genehmigt werden, damit das Planaufgabeverfahren abgeschlossen ist und die Baugrenzen rechtskräftig werden. Das Genehmigungsverfahren wird im Anschluss an die Planfestsetzung eingeleitet.

### **4. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Baugrenzen gemäss Linienplan Inventar Nr. 10'202 vom 5. Februar 2014 festzusetzen.

27. Mai 2014

Gemeinderat Riehen

Der Vizepräsident:

Daniel Albietz

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

- Beilagen:
- Linienplan Inventar Nr. 10'202 vom 5. Februar 2014
  - Planungsbericht: Festsetzen von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421



## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Festsetzung von Baugrenzen auf den Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421**

---

„Der Einwohnerrat Riehen beschliesst auf Antrag des Gemeinderats [und der Sachkommission Siedlung und Landschaft (SSL)] sowie gestützt auf die §§ 99 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>2</sup>:

I.

Der Linienplan Inventar Nr. 10'202 vom 5. Februar 2014 wird festgesetzt.

II.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und der Genehmigung durch das Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt. Der Gemeinderat bestimmt nach Eintritt der Rechtskraft den Zeitpunkt der Wirksamkeit.“

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz). Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Regierungsrat anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat. Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Das Ratssekretariat:

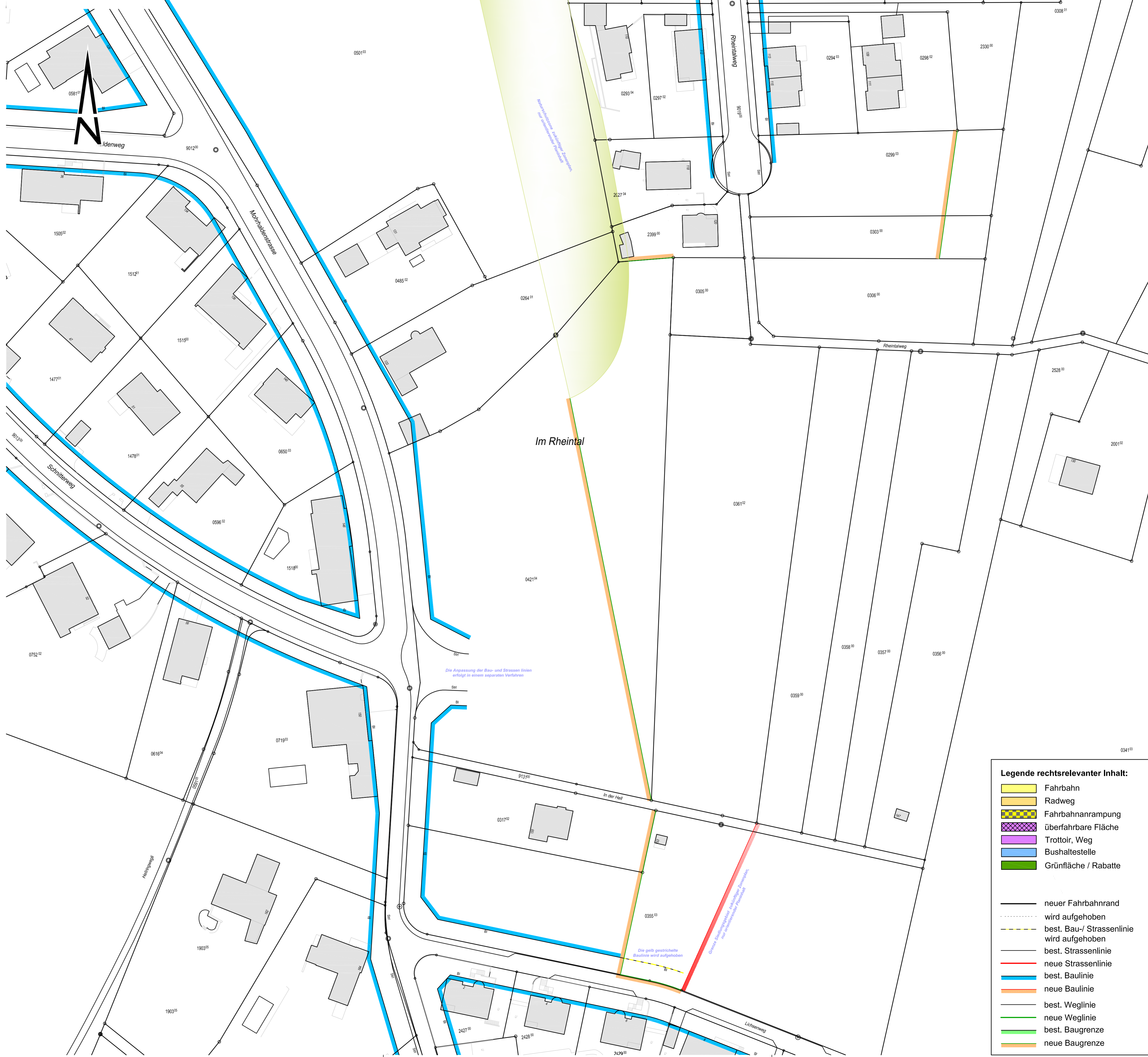
Jürg Sollberger

(Ablauf Referendumsfrist)

---

<sup>2</sup> SG 730.100

Riehen, Sektion E



Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt  
 Gemeindeverwaltung  
 Wettsteinstrasse 1  
 CH-4125 Riehen

Telefon 061 646 81 11  
 Fax 061 646 81 24  
 Homepage www.riehen.ch

Inventar Nr. 10'202

**Moostal**  
 Gebiet Im Rheintal / Mittelfeld  
**Linienplan**  
**Entwurf**  
 Situation 1: 500

Vom Gemeinderat Riehen genehmigt  
 am \_\_\_\_\_  
**GEMEINDERAT RIEHEN**  
 Der Präsident: \_\_\_\_\_ Der Gemeindeverwalter: \_\_\_\_\_

**Legende rechtsrelevanter Inhalt:**

	Fahrbahn
	Radweg
	Fahrbahnrampe
	überfahrbare Fläche
	Trottoir, Weg
	Bushaltestelle
	Grünfläche / Rabatte
	neuer Fahrbahnrand
	wird aufgehoben
	best. Bau-/ Strassenlinie
	wird aufgehoben
	best. Strassenlinie
	neue Strassenlinie
	best. Baulinie
	neue Baulinie
	best. Weglinie
	neue Weglinie
	best. Baugrenze
	neue Baugrenze

CAD System AutoCAD 2010

DATUM	05.02.2014	ABTEILUNGSLEITER	VISUM	
PROJ. LEITER	Sebastian Olloz		FORMAT	594 x 840
GEZEICHNET	C. Hofer		DATENBEZUG	GVA BS: Stand 11/2013
			PLAN NR.	<b>102.05.001</b>

**Festsetzen von Baugrenzen auf den Parzellen  
RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421**

**Planungsbericht**

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Einleitung .....	3
2.	Beschreibung der Entwürfe .....	3
3.	Auswirkungen auf die Raumordnung .....	4
4.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	4
5.	Bericht über das Planungsverfahren nach BPG .....	5

## 1. Einleitung

Im Rahmen der Behandlung der Einsprachen zur Zonenplanrevision wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Baugrenzen auf den Parzellen RE 299, 303, 355 sowie 421 im Mittelfeld im Moostal wie die bereits in der Zonenplanrevision öffentlich aufgelegte Bauzonenreduktion durch den Einwohnerrat festgesetzt werden müssen. Damit der Einwohnerrat die Baugrenzen festsetzen kann, muss zuerst das gesetzliche Planungsverfahren gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz § 108 ff durchgeführt werden. Dieses Verfahren ist nötig, damit der Einwohnerrat die Baugrenzen gleichzeitig mit der Zonenplanrevision behandeln kann.

Die Baugrenzen wurden im Rahmen der Behandlung der „Neuen Moostalinitiative“ am 28. September 2011 vom Einwohnerrat als Planentwurf für die nachfolgenden Planungsverfahren gutgeheissen (siehe Anhang).

Nach der Planfestsetzung der Bauzonen im Rahmen der Zonenplanrevision sowie der vorliegenden Baugrenzen müssen noch die Bau- und Strassenlinien bereinigt werden. Einerseits müssen die Linien für die ursprünglich geplante Erschliessungsstrasse auf Parzelle RE 421 aufgehoben und bereinigt werden. Andererseits müssen die Bau- und Strassenlinien beim Kehrplatz Rheintalweg angepasst werden. Für diese Änderungen ist der Gemeinderat zuständig; er wird die Anpassung der Bau- und Strassenlinien vornehmen, sobald die Bauzonenreduktion rechtskräftig wird. Die Kürzung der Baulinie auf die geplante Baugrenze auf Parzelle RE 355 steht im Zusammenhang mit der Legung der Baugrenze und wird daher im selben Verfahren angepasst.

## 2. Beschreibung der Entwürfe

Gemäss § 99 Abs. 1 lit. c des Bau- und Planungsgesetzes bezeichnen Baugrenzen Flächen, die nicht bebaut werden dürfen. Baugrenzen gehen anderen Abstandsvorschriften vor.

Gemäss Entscheid des Einwohnerrats vom 28. September 2011 werden die Baugrenzen so gelegt, dass die östlichen Parzellenteile der Parzellen RE 299 und 303 am Rheintalweg sowie RE 355 am Lichsenweg und RE 421 an der Mohrhaldenstrasse nicht überbaut werden können.

Für die Grundeigentümer bedeuten die Baugrenzen eine Reduktion des Planungsspielraums bzw. der bebaubaren Fläche. Allerdings müssen mehrgeschossige Bauten auch ohne Baugrenzen einen Grenzabstand von 6 Metern zur hinteren Parzellengrenze einhalten. Der Planungsspielraum wird somit nur leicht reduziert. Die Baugrenzen haben keine Reduktion der zulässigen Nutzung zur Folge: Die östlichen Parzellenteile bleiben in der Bauzone und sind somit für die Berechnung der Ausnützung anrechenbar. Die bauliche Nutzung wird im Rahmen der Zonenplanrevision



allenfalls sogar leicht erhöht, weil die Bebauungsziffer von bisher 17% für zweigeschossige respektive 25% für eingeschossige Bauten auf 20% für zweigeschossige respektive 28% für eingeschossige Bauten erhöht wird.

Die Baugrenze zwischen den Parzellen RE 421 und RE 2399 ist notwendig, damit im Falle einer Änderung der Parzellengrenze klar ist, dass die Fläche südlich dieser Linie nicht bebaut werden darf.

### **3. Auswirkungen auf die Raumordnung**

#### **3.1 Allgemein**

Die Baugrenzen haben zur Folge, dass die Bebauung näher an der bestehenden Siedlung zu liegen kommt. Dies ermöglicht einen gestalterisch besseren Übergang von der Siedlung zur Landschaft. Die Parzellenteile, welche aufgrund der Baugrenzen nicht überbaut werden dürfen, liegen zudem im steileren Hangbereich und eignen sich deshalb aus topografischer Sicht weniger gut für eine Überbauung.

#### **3.2 Koordination**

##### **3.2.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt**

Die Planung steht im Einklang mit dem Kantonalen Richtplan vom Januar 2009.

##### **3.2.2 Kommunalen Richtplan, Leitbild**

Gemäss Leitbild Riehen 2000 bis 2015 für das Grosse Grüne Dorf soll bauliche Verdichtung nicht zu schlechteren wohnhygienischen oder städtebaulichen Verhältnissen führen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Verhältnisse verbessert.

##### **3.2.3 Nachbargemeinden**

Nachbargemeinden sind von der Planung nicht betroffen.

### **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Festsetzung der Baugrenzen hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

## **5. Bericht über das Planungsverfahren nach BPG**

### **5.1 Information und Mitwirkung**

Die Baugrenzen stützen sich auf die „neue Moostalinitiative“, welche öffentlich diskutiert und im September 2011 im Einwohnerrat behandelt wurde.

### **5.2 Ergebnis der Vorprüfung**

Die Baugrenzen wurden am 27. Januar 2014 mit den zuständigen Stellen im kantonalen Planungsamt bzw. dem Leiter Baulinien und Landerwerb besprochen und zur Prüfung vorgelegt. Die Legung der Baugrenzen wurde dabei als korrekt bestätigt.

### **5.3 Öffentliche Planauflage**

#### **5.3.1 Publikation**

Die öffentliche Planauflage wurde in der Riehener Zeitung vom 14. Februar 2014 und im Kantonsblatt vom 15. Februar 2014 publiziert.

#### **5.3.2 Öffentliche Planauflage**

Die Entwürfe der Baugrenzen auf den Parzellen RE 299 und RE 303 sowie RE 355 und RE 421 waren vom 17. Februar 2014 bis 18. März 2014 in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

#### **5.3.3 Einsprachen**

Es wurden keine Einsprachen eingereicht.

### **5.4 Planfestsetzung**

#### **5.4.1 Planfestsetzungsbeschluss durch den Einwohnerrat**

Wird ergänzt.

#### **5.4.2 Publikation**

Der Planfestsetzungsbeschluss wurde am XY in der Riehener Zeitung und am XY im Kantonsblatt publiziert.

#### **5.4.3 Rekurse gegen den Beschluss**

## Anhang : Vom Einwohnerrat im September 2011 für die weitere Planung gutgeheissen

