

## **Zonenänderung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Gebiete Langoldshalde und Mittelfeld im Moostal**

---

### **Kurzfassung:**

Anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2004 haben die Riehener Stimmberechtigten entschieden, dass das Gebiet Langoldshalde teilweise und das Gebiet Mittelfeld vollständig aus der Bauzone entlassen werden sollen. Aufgrund dieses Entscheids wurde das Planungsverfahren gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz eingeleitet. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe anfangs 2005 haben die betroffenen Grundeigentümer gegen die Zonenänderung Einsprache erhoben.

Die sorgfältige Prüfung der Einsprachen hat ergeben, dass keine Verstösse gegen höherrangiges Recht ersichtlich sind. Die Zonenänderungen liegen somit im planerischen Ermessen der Gemeinde, wie dies bereits im Gutachten von Professor E. Riva dargelegt wurde. Der Entscheid der Riehener Stimmberechtigten ist somit zu respektieren. Der Gemeinderat beantragt deshalb dem Einwohnerrat, sämtliche Einsprachen abzulehnen.

Politikbereich: Siedlung und Landschaft

Auskünfte erteilen: Niggi Tamm  
Gemeinderat  
Telefon 061 / 264 90 20

Andreas Schuppli  
Gemeindeverwalter  
Tel. 061 646 82 45

Ivo Berweger  
Ortsplanung, Abteilung Hochbau und Planung  
Telefon 061 / 646 82 86

August 2005



## 1. Einleitung

Nach dem Wechsel der Zonenfestsetzungskompetenz per 1. Januar 2001 vom Kanton zur Gemeinde und aufgrund der Einreichung von zwei Initiativbegehren am 4. Dezember 2001 zur Freihaltung der Langoldshalde bzw. des Mittelfelds konnten die Riehener Stimmberechtigten schliesslich am 28. November 2004 politisch entscheiden, dass im Moostal nicht dem Baulandbedarf, sondern der Schonung der Landschaft höhere Priorität beigemessen wird.

Bei beiden zur Diskussion stehenden Teilgebieten wurden die Initiative (rund 56 % Ja-Stimmen) und der Gegenvorschlag (rund 65 % Ja-Stimmen) deutlich angenommen. Deshalb musste die Stichfrage jeweils zwischen Initiative und Gegenvorschlag entscheiden. Bei der Langoldshalde wurde sehr knapp der Gegenvorschlag (50.3 %), beim Mittelfeld sehr knapp die Initiative (50.1 %) angenommen. Die Gemeindebehörden sind verpflichtet, für diese Zonenänderung gemäss Volksentscheid das Planungsverfahren nach kantonalem Bau- und Planungsgesetz<sup>1</sup> durchzuführen (siehe grafische Darstellung in der Beilage).

Detaillierte Informationen zur Planungsgeschichte, zur raumplanerischen Ausgangslage, zur Beschreibung der Entwürfe sowie zu den Auswirkungen auf die Raumordnung und auf die Umwelt können dem beiliegenden Planungsbericht entnommen werden, welcher am Schluss des Planungsverfahrens dem Genehmigungsantrag an den Kanton beigelegt wird.

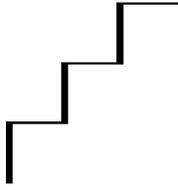
## 2. Planungsverfahren nach Bau- und Planungsgesetz

### 2.1 Vorprüfung gemäss § 108 BPG

Das Bau- und Planungsgesetz verlangt, dass Entwürfe zuerst der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vorgelegt werden, damit allfällige Probleme, welche der späteren Genehmigung entgegenstehen könnten, frühzeitig erkannt werden. Die Planung für das Moostal ist jedoch ein Spezialfall, weil ein Volksentscheid am Ausgangspunkt des Planungsverfahrens steht und nicht wie im Regelfall Entwürfe, die vom Gemeinderat in die Vorprüfung geschickt werden. Das Hochbau- und Planungsamt hat im vorliegenden Fall schriftlich bestätigt, dass auf das Vorprüfungsverfahren verzichtet werden kann, u.a. weil die Gemeinde an das Abstimmungsergebnis gebunden ist und weil bereits im Jahr 2001 ein Vorprüfungsverfahren durchgeführt wurde. Das Ergebnis der Vorprüfung wäre für die Gemeinde wie für den Regierungsrat ohnehin unverbindlich.

---

<sup>1</sup> BPG; SG 730.100, §§ 108 bis 115



Bezüglich der *Langoldshalde* entspricht der nun in das Planungsverfahren gegebene Zonenänderungsentwurf im Wesentlichen der Haltung der kantonalen Raumplanungsfachstelle aus dem Jahr 2001.

Bezüglich des *Mittelfelds* hat die kantonale Raumplanungsfachstelle im Jahr 2001 vorgeschlagen, dass ein leicht grösseres Gebiet in der Bauzone belassen wird, als der einwohnerrätliche Gegenvorschlag es vorgesehen hatte. Einer völligen Umzonung in eine Nichtbauzone, wie sie in der Volksabstimmung nun knapp gutgeheissen worden ist, stand die Fachstelle damals ablehnend gegenüber. Das Gutachten Riva (siehe Planungsbericht Kap. 1.2) hat jedoch inzwischen dargelegt, dass der Zonenänderungsentscheid für die Gebiete Langoldshalde und Mittelfeld im Ermessen der Gemeinde liegt und nicht gegen höherrangiges Recht verstösst.

## **2.2 Öffentliche Planaufgabe gemäss § 109 BPG**

### **2.2.1 Publikation und eingereichte Einsprachen**

Die öffentliche Planaufgabe wurde in der Riehener Zeitung vom 7. Januar und im Kantonsblatt vom 8. Januar 2005 publiziert. Der Entwurf der Zonenänderung sowie die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe waren vom 10. Januar 2005 bis 8. Februar 2005 in der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Innerhalb der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

Das „Mittelfeld“ betreffend:

1. Einsprache Vankan / Elmroth Vankan vom 05.02.2005 (im Folgenden E.V.)
2. Sammeleinsprache Balintra AG und Kons. vom 08.02.2005

Die „Langoldshalde“ betreffend:

3. Einsprache Brenneisen-Schär und Kons. vom 08.02.2005
4. Einsprache Bürgenmeier-Wenk und Kons. vom 08.02.2005
5. Einsprache Eckerlin vom 08.02.2005
6. Einsprache Heimgartner-Begert vom 08.02.2005
7. Einsprache Holdermann vom 08.02.2005
8. Einsprache Krüsi-Meier vom 08.02.2005
9. Einsprache Ritter-Stupanus und Zehnhäuser-Stupanus vom 08.02.2005
10. Einsprache UBS AG vom 08.02.2005

Die rechtliche Prüfung ergab, dass allen Einsprechenden die Einsprachelegitimation zukommt.



Bei den Einsprachen 3-10 handelt es sich um identische Eingaben der von der Zonenänderung betroffenen Grundeigentümer des Gebiets Langoldshalde. Im Folgenden werden diese Einsprachen unter dem Oberbegriff "Einsprachen Langoldshalde" zusammengefasst.

Eine vollständige Dokumentation des Schriftverkehrs zum Auflageverfahren wird im Ratssaal aufgelegt. Die Texte der Einsprachen finden sich in der Beilage der Einwohnerratsvorlage.

### **2.2.2 Initiativrecht und Planungsrecht**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Riehen haben anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2004 beim Mittelfeld nicht dem Gegenvorschlag des Einwohnerrats, sondern der Initiative zugestimmt. Es stellte sich bei der Behandlung der Einsprachen die Frage, inwiefern dieser Entscheid für die Gemeindebehörden im Rahmen des Planungsverfahrens bindend ist. Anlass dafür gab namentlich die spezielle Situation der Einsprecher E.V. im Mittelfeld, deren schon vor Jahren rechtmässig erstelltes Gebäude nun mit der Annahme der Initiative ausserhalb der Bauzone zu liegen kommt. Wäre der Gegenvorschlag angenommen worden, wäre dies nicht der Fall gewesen. Die Schwierigkeit der Frage liegt darin, dass die initiativrechtliche die planungsrechtliche Ebene überlagert und die beiden Ebenen nicht restlos in Übereinstimmung gebracht werden können. Zu berücksichtigen sind folgende Überlegungen:

Der angenommene Gegenvorschlag für die Langoldshalde bezeichnet den Plan Nr. 002.1.001 als "Planentwurf für das nachfolgende Planungsverfahren". Die Bezeichnung als "Planentwurf" impliziert bereits die Möglichkeit einer Abänderung im Planungsverfahren. Für das Gebiet der Langoldshalde spricht damit einiges dafür, dass die Planung uneingeschränkt nach den Regeln der §§ 108 ff. BPG durchgeführt werden kann. Beim vom Volk angenommenen Initiativtext bezüglich des Mittelfelds liegt die Sachlage jedoch anders. Das Gebiet im Mittelfeld ist gemäss Initiativtext schlicht aus der Bauzone zu entlassen und dem "keiner Zone zugewiesenen Gebiet" zuzuschlagen. Dies lässt sich wohl kaum dahingehend interpretieren, der Volkswille habe sich einzig darauf bezogen, mit welchem (noch nicht verbindlichen und abänderbaren) Planentwurf das Planungsverfahren bezüglich des Mittelfelds seinen Anfang nehmen soll. Dieser Beschluss enthält vielmehr eine klare Anweisung an den Einwohnerrat, das Mittelfeld entsprechend dem Initiativtext aus der Bauzone zu entlassen. Der so verstandene Volkswille lässt keinen Raum für die Gemeindebehörden, die aufgelegten Pläne nach den §§ 109 ff. BPG abzuändern.

Auf der andern Seite stehen die Regeln des Planungsverfahrens (§§ 108 ff. BPG), gemäss welchen die aufgelegten Pläne im Rahmen des Einspracheverfahrens von der planenden Behörde abgeändert werden können (§ 111 BPG). Die Abände-



rungsmöglichkeit ist auch Ausfluss des rechtlichen Gehörs der betroffenen Grundeigentümer. Dieses beinhaltet nicht nur das Recht, sich zu äussern, sondern auch die Pflicht der Behörden, die Vorbringen zu prüfen und gegebenenfalls ihren Entscheid zu überdenken.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass - soweit das planerische Ermessen betroffen ist - dem demokratischen Element, d. h. dem Ergebnis der Volksabstimmung, der Vorrang gegeben werden muss. Dies ist jedoch nur möglich, sofern die aufgelegten Pläne keine Verstösse gegen höherrangiges Recht beinhalten. Derartige Rechtsverletzungen sind allerdings vorliegend nicht ersichtlich. Auch das Gutachten Riva kommt zum Schluss, dass es im planerischen Ermessen der Gemeinde Riehen liegt, das gesamte Gebiet auszuzonen und keine zwingenden rechtlichen Gründe dafür vorliegen, einen Teil des Gebiets in der Bauzone zu belassen (S. 30 ff.). Damit ist das Ergebnis der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2004 auch hinsichtlich des Mittelfelds zu respektieren.

### **2.2.3 Inhalt der Einsprachen und Stellungnahme des Gemeinderats**

Planerisch handelt es sich beim "Mittelfeld" und der "Langoldshalde" um zwei getrennte Gebiete. Inhaltlich betrifft die Planung jedoch das gleiche grossräumige Gebiet und die sich stellenden Fragen stimmen bei beiden Planungen weitgehend überein. Die Einsprachen für die beiden Gebiete werden aus diesem Grund und zwecks besserer Lesbarkeit im Folgenden - soweit möglich - zusammen behandelt.

#### **a) Keine Verletzung von Mitwirkungsrechten im Planungsverfahren**

*In der Einsprache E.V. wird geltend gemacht, den Einsprechern seien im Planungsverfahren Mitwirkungsrechte verwehrt worden. So seien sie mit Schreiben der Gemeinde Riehen vom 06.01.2005 erstmals über die geplante Zonenänderung informiert worden, obwohl offensichtlich sei, dass mit einem Teil der betroffenen Grundeigentümer bereits vor der Zonenaufgabe formelle Planungsschritte unternommen worden seien. Anders lasse sich nicht erklären, dass Differenzen zwischen den jetzigen Planentwürfen und dem Initiativbegehren bestehen. Aufgrund dieser geltend gemachten Verletzung von Mitwirkungsrechten sowie des rechtlichen Gehörs stellen die Einsprecher verschiedene formelle Rechtsbegehren (um Eröffnung der Planungszone Mittelfeld, um Akteneinsicht und Frist zur ergänzenden Stellungnahme sowie um Sistierung des Verfahrens).*

- Einsprache E.V. Nr. 5b; 6d

Die Einwände sind unbegründet. Gemäss Art. 4 RPG unterrichten die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der



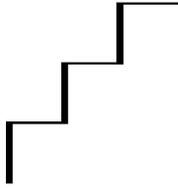
Planungen nach dem RPG (Abs. 1) und sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann (Abs. 2). Vorliegend haben die Planungsbehörden diese Vorgaben offensichtlich erfüllt. Im Juni 2000 wurde das Leitbild Riehen veröffentlicht, welches bereits festhielt, dass die Langoldshalde und das Mittelfeld wegen ihrer bedeutenden landschaftlichen Qualität im Wesentlichen nicht überbaut werden sollen (Leitbild, S. 26). Im Richtplanentwurf vom 19. August 2003 wird festgehalten, dass die Langoldshalde und das Mittelfeld im Wesentlichen aus der Bauzone entlassen werden sollen. Sowohl beim Leitbild als auch beim Richtplan hat die Bevölkerung die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Vom 07.07. bis zum 15.08.2003 erfolgte die öffentliche Planaufgabe betreffend die Festsetzung einer Planungszone im fraglichen Gebiet. Sämtlichen betroffenen Grundeigentümern, auch den Einsprechern E.V., wurde diese Planaufgabe schriftlich mitgeteilt. Darin wird die Planungszone mit der laufenden Zonenplanung begründet, welche durch das kommunale Leitbild, den kommunalen Richtplan sowie die Initiative „Moostal Grün“ ausgelöst wurde. Mit der Einreichung dieser Initiativen wurde das Mitwirkungsverfahren vom Initiativverfahren überlagert. Letzteres ist ebenfalls korrekt abgelaufen. Der Initiativtext des Initiativbegehrens für die Freihaltung des Mittelfelds musste aufgrund von Widersprüchen zwischen dem Initiativtext und dem Plan auf der Rückseite des Unterschriftenbogens korrigiert werden. Während der Plan die Parzellen Sektion E 292, 294, 298, 418 und 419 von der Auszonung ausnahm, waren diese Parzellen im Initiativtext mitenthalten. Nach Rücksprache mit den Initianten wurde dieser Widerspruch zu Gunsten des Plans entschieden. Irgendwelche formellen oder informellen Planungsschritte unter Ausschluss der Einsprecher E.V. haben dagegen nicht stattgefunden. Sämtliche formellen Begehren der Einsprecher E.V. erweisen sich damit als unbegründet und sind entsprechend abzuweisen.

#### b) Keine Verletzung des § 108 BPG

*Die Entwürfe der Zonenpläne seien dem Hochbau- und Planungsamt nicht zur Vorprüfung gemäss § 108 BPG vorgelegt worden. Darin liege ein schwerwiegender Verfahrensfehler, welcher nur durch Verfahrensabbruch und eine allfällige Neuaufgabe geheilt werden könne.*

- Einsprachen Langoldshalde, Rz. 23
- Einsprache E.V., Nr. 6 d

Gemäss § 108 BPG sind Entwürfe von Zonen-, Linien- und Bebauungsplänen der Landgemeinden der kantonalen Fachstelle für Raumplanung vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung vorzulegen. Zweck dieser Prüfung ist, dass keine rechtswidrigen Planentwürfe aufgelegt werden. Bereits im Jahr 2001 wurde bezüglich der Langoldshalde und des Mittelfelds ein Zonenänderungsverfahren eingeleitet. Damals war vorgesehen, das gesamte Gebiet in die Grünzone umzuzonen. Im dabei durchgeführten Vorprüfungsverfahren nach § 108 BPG lehnte das Hochbau- und Planungsamt, Abteilung Planung (HPA-P), die Zonenänderungen zunächst mit Be-



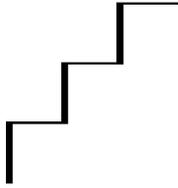
richten vom 31.01.2001 und 29.10.2001 ab und unterbreitete der Gemeinde Riehen mit Schreiben vom 04.01.2002 schliesslich einen Zonenänderungsvorschlag, welcher aus Sicht des HPA-P die Vorgaben des übergeordneten Rechts einhält. Im Rahmen des jetzigen Planungsverfahrens stellen sich keine neuen planungsrechtlichen Fragen. Das HPA-P hat deshalb auf die Durchführung eines weiteren Vorprüfungsverfahrens verzichtet und lediglich auf die Stellungnahmen im Rahmen des Zonenänderungsverfahrens im Jahre 2001 verwiesen, an welchen festgehalten werde. Materiell ist damit den Anforderungen des § 108 BPG Genüge getan. Die Durchführung eines weiteren formellen Vorprüfungsverfahrens kann unter diesen Umständen unterbleiben.

c) Kein Widerspruch zum Richtplan des Kantons Basel-Stadt

*Der geltende Richtplan des Kantons Basel-Stadt weise die betroffenen Gebiete der Bauzone zu, womit die vorliegend vorgesehene Auszonung richtplanwidrig sei.*

- Sammeleinsprache Balintra AG und Kons., Rz. 16 ff.
- Einsprache E.V., Nr. 6d
- Einsprachen Langoldshalde, Rz. 33

Die Vorbringen der Einsprechenden sind unzutreffend. Für das betroffene Gebiet besteht keine klare Zielvorgabe des kantonalen Richtplans, welche der vorliegenden Planung als behördenverbindliche Anweisung widersprechen würde. Das betroffene Gebiet ist im Richtplan in Karte 1 als Teil der Bauzone in Riehen mit der Signatur "Ausgangslage Baugebiet" belegt. Als "Ausgangslage" werden im Richtplan bestehende Pläne und Vorschriften über die Nutzung des Bodens bezeichnet. Sie sind nicht eigentlicher Richtplaninhalt, sondern werden nur zu dessen Verständnis in den Richtplan aufgenommen (Art. 6 Abs. 4 RPV). Eigentliche Vorhaben im Bereich des betroffenen Gebiets bezeichnet der Richtplan dagegen nicht, weder als Vororientierung noch als Zwischenergebnis oder als Festsetzung. Die Zonenänderung steht damit nicht im Widerspruch zum Richtplaninhalt. Sie deckt sich vielmehr mit dem im Richtplan enthaltenen "Vorhaben Nr. 1.4", welches folgendermassen lautet: "Die Gestaltung und Begrenzung der Baumasse einerseits und die Schonung der noch freien Landschaften andererseits sind ... vorrangige Aufgabe [des Richtplans]. ... Die Realisierung der Siedlungstrenngürtel erfolgt mittels verschiedener Massnahmen, zum Beispiel durch die Einweisung in die Grünzone ... auf der Stufe Nutzungsplanung".



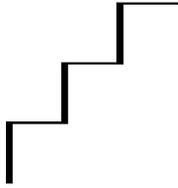
d) Keine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit

*Seit der letzten Zonenplanrevision im Jahre 1987 haben sich die Verhältnisse nicht erheblich geändert, weshalb die Zonenplanänderung dem Grundsatz der Planbeständigkeit, wie er in Art. 21 Abs. 2 RPG garantiert werde, widerspreche.*

- Einsprache E.V., Nr. 6 g
- Einsprache Balintra AG und Kons., Rz. 31 ff.
- Einsprachen Langoldshalde, Rz. 32

Die Einsprechenden berufen sich für ihren Standpunkt zu Unrecht auf den Grundsatz der Planbeständigkeit, wie er von Art. 21 Abs. 2 RPG garantiert wird. Zunächst ist festzuhalten, dass der Zonenplan von 1987 für das Gebiet der Gemeinde Riehen nicht bundesrechtskonform ist, da er die raumplanerischen Ziele gemäss Art. 1 und 3 RPG zu wenig berücksichtigt. Einem Nutzungsplan, welcher den Anforderungen des Bundesrechts nicht genügt, kommt jedoch von vornherein keine Planbeständigkeit zu (BGE 118 Ia 151, 160; 127 I 103, 106). Wie sich aus den beiden die Zonenplanrevision 1987 betreffenden Ratschlägen des Regierungsrats an den Grossen Rat Nr. 7819 vom 13.07.1984 und Nr. 7850 vom 15.03.1985 ergibt, unterblieb damals die bundesrechtlich vorgeschriebene Auseinandersetzung über die Dimensionierung der Bauzone unter Berücksichtigung der gegenläufigen Ziele und Grundsätze (Landschaftsschutz; häuslicher Umgang mit dem Boden). Es wurde vielmehr der aus der bisher geltenden Ordnung hervorgegangene Status quo unbeschadet übernommen. Eine korrekt durchgeführte Interessenabwägung unter Berücksichtigung sämtlicher in den Art. 1 und 3 RPG vorgesehenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung hätte aufgrund der Bedeutung des Gebiets als eines der letzten grossen zusammenhängenden Naherholungsgebiete der Stadt Basel und der Gemeinde Riehen bereits 1987 zu einer Nichteinzonung des betroffenen Gebiets führen müssen (im Folgenden wird der Begriff "Auszonung" nicht im streng juristischen Sinn benutzt, sondern umfasst vielmehr auch den Tatbestand der "Nichteinzonung").

Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht einer Änderung der Zonenordnung jedoch selbst dann nicht entgegen, wenn davon ausgegangen wird, dass die Nutzungsplanung 1987 bundesrechtskonform erfolgt ist. Angesichts des seit dieser Nutzungsplanung vergangenen Zeitraums ist das Ende des vom Gesetz in Art. 15 RPG vorgesehenen Planungshorizonts von 15 Jahren erreicht, und es ist der Gemeinde Riehen nunmehr erlaubt, die Zonenordnung zu überprüfen und im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung die vorliegend betroffenen Gebiete aus der Bauzone zu entlassen, wenn sie zum Schluss kommt, die Belassung in der Bauzone widerspreche den aktuellen Interessen der Gemeinde (BGE 1A.16/2003, Erw. 3.2; BGE 128 I 190 ff., 198; BGE 119 Ib 138 ff., 145). Für ein grundsätzliches Überdenken der geltenden Zonenordnung besteht umso mehr Anlass, als seit 1987 aufgrund der lärmrechtlichen Problematik und der politischen Widerstände gegen die Überbauung eine Erschliessung des Gebiets nicht möglich war. Schliesslich ist



mit dem BPG die Planungshoheit vom Kanton auf die Gemeinde Riehen übertragen worden. Damit stellt sich die Situation heute im Vergleich zu 1987 als erheblich geändert dar, indem sich der Gemeinde Autonomie- und Ermessensräume eröffnet haben, welche es ihr erlauben, in der Nutzungsplanung lokalen Interessen und Gesichtspunkten vermehrtes Gewicht zu geben.

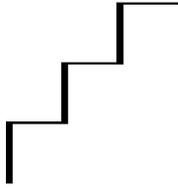
e) Kein Widerspruch zum übergeordneten Bundesrecht

*Die Zonenplanänderung widerspreche den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG, zudem verböten höherrangige öffentliche und private Interessen die Auszonung.*

- Einsprache Balintra AG und Kons., Rz. 29 f.; Rz. 40 ff.
- Einsprachen Langoldshalde, Rz. 31

Die Einwände der Einsprechenden sind unbegründet. Die im Rahmen der Zonenplanung vorzunehmende umfassende Abwägung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze sowie der öffentlichen und privaten Interessen spricht vorliegend für eine Auszonung der Langoldshalde und des Mittelfelds. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Planung immer auch einen stark politischen Charakter hat, indem sie auf die erwünschte Entwicklung des Landes Rücksicht zu nehmen hat (Art. 1 Abs. 1 Satz 2 sowie Art. 6 Abs. 1 und 3 RPG). Hinsichtlich der gewünschten Entwicklung steht dem Träger der Planungshoheit, vorliegend der Gemeinde Riehen, ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Gemeinde Riehen legt innerhalb dieses Ermessensspielraums legitimerweise das Schwergewicht auf die Erhaltung des Charakters der Gemeinde als "Grosses Grünes Dorf". Die weitere Entwicklung der Gemeinde soll deshalb einerseits im Entwicklungsgebiet "Stettenfeld" und andererseits innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiets umgesetzt werden (Szenario "Verdichtung nach innen"). Die heute noch naturnahen Flächen, die unmittelbar an das bereits ausgeschiedene Nichtbaugebiet grenzen, sollen dagegen wenn möglich in ihrem jetzigen Zustand belassen werden. Im Einzelnen stellt sich die Interessenabwägung folgendermassen dar:

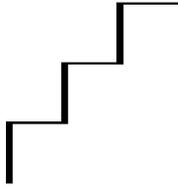
Die Langoldshalde und das Mittelfeld gehören gesamthaft gesehen klarerweise nicht zum bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet im Sinn von Art. 15 RPG. Jedes Gebiet weist eine beträchtliche Ausdehnung auf und ist einer eigenständigen planerischen Gestaltung fähig. Sie bilden zusammen mit den sie trennenden Grünzonen ein kompaktes Areal, welches sich in einem noch natürlichen bzw. naturnahen Zustand befindet. Das Areal stösst im Osten an das Landwirtschaftsgebiet und wird von allen Aussichtspunkten optisch als damit zusammengehörig wahrgenommen. Die Erhaltung dieses Gebiets in seinem jetzigen Zustand verwirklicht das Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens sowie des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 und 3 RPG) in optimaler Weise. Da das Gebiet zusammen mit dem unmittelbar anschliessenden Nichtbaugebiet eines



der letzten grossen zusammenhängenden Naherholungsgebiete in Riehen und im Kantons Basel-Stadt darstellt, muss das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung als ausgesprochen hoch eingestuft werden. Die vorhandenen gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen vermögen dieses Interesse nicht zu überwiegen.

Im Kanton Basel-Stadt besteht unbestreitbar ein grosser Baulandbedarf. Das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Naherholungsgebiets muss jedoch aufgrund des bereits knappen Bestands an unüberbauten naturnahen Flächen im Kanton Basel-Stadt als höher eingestuft werden. Zudem hängt es ohnehin von der vom Träger der Planungshoheit erwünschten Entwicklung ab, wie weit ein Zonenplan bei der Bemessung der Bauzone auch den Baulandbedarf berücksichtigen soll. Ist kein oder nur ein schwaches Wachstum erwünscht, so kann die Planung das Wachstum begrenzen, indem sie trotz vorhandener Nachfrage nach Bauland Gebiete in Nichtbauzonen zuweist (BGE 1P.611/2001, Gemeinde Lupfig, E. 3.7.1). Nach Auszonung der Langoldshalde (2.7 ha) und des Mittelfeldes (ca. 6 ha) bleibt mit dem Stettenfeld (ca. 18 ha) dem Kanton und der Gemeinde immer noch ein grosses Entwicklungsgebiet erhalten. Zusammen mit den vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten innerhalb des weitgehend überbauten und erschlossenen Gebiets kann die erwünschte Entwicklung, nämlich dass die Zahl der in Riehen lebenden Menschen ungefähr gleich bleiben soll (vgl. Richtplan der Gemeinde Riehen vom 19.08.2003, Kernziel Z21), ohne Weiteres erreicht werden. Insbesondere mit der geplanten Überbauung des Gebiets Stettenfeld leistet die Gemeinde Riehen einen bedeutenden Beitrag an das Impulsprojekt "5000 Wohnungen für Basel-Stadt". Im Übrigen vermag dieses Projekt als Absichtserklärung der Kantonsregierung den planerischen Ermessensspielraum, welchen die Gemeinde Riehen als Trägerin der Planungshoheit bezüglich der gewünschten Entwicklung der Gemeinde hat, ohnehin nicht zu begrenzen.

Die Interessen, welche auf Seiten der Grundeigentümer gegen die Umzonung ins Feld geführt werden können, sind zunächst rein finanzieller Natur. Es wird geltend gemacht, dass das Land durch den Ausschluss der baulichen Nutzung markant an Wert verlieren würde. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt diesem Interesse jedoch relativ wenig Gewicht zu und wiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung unüberbauter Flächen in ihrem natürlichen Zustand regelmässig schwerer (BGE 104 Ia 120, 129 ff.; 103 Ia 250, 253 f.; BGE 1A.23/2001; 1P. 73/2001, Gemeinde Vacallo). Weiter ist die Erwartung der Eigentümer auf die Beständigkeit der gegebenen Zonenordnung zu berücksichtigen. Diese wiegt jedoch vorliegend nicht schwer. Zwar wurde die Zugehörigkeit dieser Gebiete zur Bauzone 1987 bestätigt, doch waren sowohl die Langoldshalde als auch das Mittelfeld zu diesem Zeitpunkt gänzlich unerschlossen und wiesen eine Parzellenstruktur auf, welche sich nicht zur Überbauung eignete. Hinzu kommt die lärmrechtliche Situation mit dem Umstand, dass bis zur Sanierung des Schiessstands, welche erst im Jahr 2000 abgeschlossen war, für das Mittelfeld und die östliche Langoldshalde eine Erschliessung und Überbauung unzulässig war. Nach wie vor ganz oder teilwei-



se überschritten sind die Planungswerte von 55 dB auf den Grundstücken Nr. 260, 2128, 261, 265, 262, 271, 272, 273, 274 und 311.

Bezüglich des Grundstücks der Einsprecher E.V. besteht die besondere Situation, dass diese Parzelle bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Parzelle zonenrechtlich als „überbautes Land“ gemäss Art. 15 RPG der Bauzone zuzuweisen wäre, wie dies die Einsprecher zu glauben scheinen (S. 7 der Einsprache E.V.). Der Verlauf der Zonengrenze ist vielmehr im Rahmen der vorstehenden Interessenabwägung im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung vorzunehmen. Die Parzelle der Einsprecher ist dabei zu klein, um eine eigenständige planerische Gestaltung zu erhalten. Würde die Parzelle in der Bauzone belassen, würde sie als schmaler "Finger" in das Nichtbaugebiet hineinreichen. Dies würde den Grundsatz der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten verletzen. Die Parzelle ist deshalb in die planerische Gestaltung des gesamten Mittelfelds einzubeziehen.

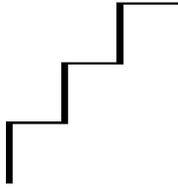
Es wird dabei nicht übersehen, dass dies für die Einsprecher E.V., deren Grundstück mit einem selbstgenutzten Wohnhaus bebaut ist, eine besondere Härte bedeutet. Bekanntlich haben der Gemeinderat und der Einwohnerrat im Rahmen des Gegenvorschlags zu den Moostalinitiativen u.a. auch bezüglich dieser Parzelle eine andere Lösung vorgeschlagen. In rechtlicher Hinsicht liegt jedoch die Auszonung auch hinsichtlich der Parzelle der Einsprecher E.V. im planerischen Ermessen der Gemeinde (vgl. auch das Gutachten Riva, S. 31). Durch die Annahme der Initiative Mittelfeld in der Gemeindeabstimmung vom 28.11.2004 hat die Bevölkerung in Ausübung dieses planerischen Ermessens verbindlich entschieden, dass auch die Parzelle der Einsprecher E.V. auszuzonen ist. Auch wenn dieser Entscheid knapp ausgefallen ist, ist der Volkswille zu respektieren und sind den Gemeindebehörden damit letztlich die Hände gebunden.

#### f) Keine unzulässige bedingte Auszonung

*Die Zonenänderung sei eine unzulässige bedingte Auszonung, da in den Abstimmungserläuterungen zu den Moostalinitiativen die Aussage enthalten sei, dass der Einwohnerrat im Falle einer Entschädigungspflicht auf seinen Beschluss zurückkommen und die strittigen Grundstücke wieder in die Bauzone einweisen könne.*

- Einsprache Balintra und Kons., Rz. 37 f.

Dieser Einwand geht offensichtlich fehl. Die Zonenänderung ist vorliegend an keine Bedingungen geknüpft. Mit dem Hinweis in den Abstimmungserläuterungen auf die Möglichkeit der nachträglichen Rückzonung wird lediglich auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts aufmerksam gemacht, gemäss welcher derartige Rückzonungen zulässig sind, wenn sie nicht gegen wichtige Grundsätze der Raumplanung verstossen (BGE 111 Ia 17, 22 (Gemeinde Thal), BGE 107 Ia 240 (Gemeinde



Churwalden), BGE 118 Ia 165, 174 (Gemeinde Speicher)). In § 8 des baselstädtischen Enteignungsgesetzes ist der nachträgliche Verzicht auf die Enteignung zudem ausdrücklich vorgesehen. Der Enteigner hat den Verzicht innerhalb 30 Tagen seit Rechtskraft des Entschädigungsurteils zu erklären. Der Enteignete hat dabei Anspruch auf Ersatz des Schadens, der ihm aus dem Verzicht erwächst.

g) Keine unzulässige Planungszone für das Mittelfeld

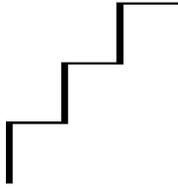
*Vorliegend gehe es nicht um eine Verlängerung der bereits am 24.05.2001 ausgearbeiteten ersten Planungszone für das Mittelfeld, sondern um eine Neubegründung einer Planungszone. Für eine Neubegründung fehle es jedoch an einer gesetzlichen Grundlage. Ohne zwischenzeitliche Revision des fraglichen Zonenplans und ohne geänderte Verhältnisse sei die Begründung einer weiteren Planungszone nicht mit Art. 27 RPG zu vereinbaren. Mit ihrem bisherigen Verhalten hätten die Behörden das Recht auf Anordnung einer Planungszone verwirkt. Diesbezüglich bestehe ein Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung, da der Gemeinderat die Planungszone aufgrund der Rechtslage (§ 116 Abs. 2 BPG) nicht mit separater Verfügung anordnen müsse.*

- Einsprache Balintra und Kons., Rz. 49 ff.

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 RPG). Die Planungszone dienen somit der einstweiligen Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung (vgl. BGE 120 Ia 209, 211).

Gemäss § 116 Abs. 2 BPG werden durch die öffentliche Auflage von Entwürfen von Nutzungsplänen von Gesetzes wegen Planungszone begründet. Mit der öffentlichen Planaufgabe am 08.01.2005 besteht demnach vorliegend von Gesetzes wegen eine Planungszone. Diese gilt, bis der Entscheid über die aufgelegten Pläne vollstreckbar wird, höchstens aber fünf Jahre (§ 117 Abs. 2 BPG).

Die dagegen von den Einsprechenden ins Feld geführten Argumente vermögen nicht zu überzeugen. Insbesondere trifft es nicht zu, dass eine weitere Planungszone nicht begründet werden kann, wenn für das gleiche Gebiet bereits früher eine Planungszone bestand und zwischenzeitlich die Zonenordnung nicht geändert wurde. Weder das BPG noch Art. 27 RPG enthalten eine ausdrückliche oder stillschweigende Vorschrift, welche die Anordnung einer weiteren Planungszone nach Ablauf einer ersten Planungszone verbieten. Selbstverständlich hat jedoch auch die neue Planungszone die Voraussetzungen des Bundesrechts zu erfüllen. Als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist der Erlass einer Planungszone mit der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV nur vereinbar, wenn er auf einer gesetzlichen

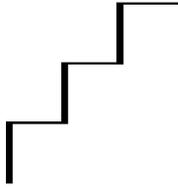


Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist, die Institutsgarantie nicht verletzt sowie voll entschädigt wird, sofern er einer Enteignung gleichkommt. Das öffentliche Interesse an einer Planungszone bedingt eine begründete Planungsabsicht und setzt voraus, dass die Vorstellung über die künftige Planung zulässig ist (vgl. BGE 113 Ia 362, 365).

Sämtliche Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. In § 116 Abs. 2 BPG i.V.m. Art. 27 RPG findet sich eine klare gesetzliche Grundlage. An der Änderung des Nutzungsplanes besteht ein ausreichendes öffentliches Interesse (vgl. Ausführungen unter lit. e hievor). Die erforderliche verfestigte Planungsabsicht steht nach der öffentlichen Planaufgabe ausser Frage. Unter diesen Umständen kann auch die Verhältnismässigkeit der Planungszone nicht zweifelhaft sein. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass das Zonenänderungsverfahren nicht durch präjudizierende Handlungen vereitelt wird.

Der Erlass einer weiteren Planungszone für das Gebiet Mittelfeld widerspricht zudem auch nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 5 Abs. 3 BV, wie die Einsprechenden sinngemäss geltend machen. Die Planungszone 1996 – 2001 und die mit der jetzigen Planaufgabe begründete Planungszone dienen nicht dem selben Zweck. Die erste Planungszone sollte der Gemeinde und dem Kanton die nötige Ruhe verschaffen, um die Probleme des Schiessstands und des Gewässerschutzes zu lösen. Die Frage der Zonenzugehörigkeit des Mittelfelds war damals ein Nebenpunkt. Mit der nunmehrigen Planungszone geht es dagegen einzig darum, die laufende Nutzungsplanung abzusichern.

Der Erlass der Planungszone kann mittels Einsprache angefochten werden, was die Einsprechenden sinngemäss getan haben. Unter diesen Umständen besteht mangels Feststellungsinteresse kein Anspruch auf Erlass einer Feststellungsverfügung.



### 3. Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, dem Ergebnis der Volksabstimmung vom 28. November 2004 zu folgen und den Zonenänderungsplan Nr. 102.01.013 sowie den Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Nr. 102.01.014, entsprechend festzusetzen.
2. Bezüglich der Einsprachen

Vankan / Elmroth Vankan vom 05.02.2005  
Balintra AG und Kons. vom 08.02.2005  
Brenneisen-Schär und Kons. vom 08.02.2005  
Bürgenmeier-Wenk und Kons. vom 08.02.2005  
Eckerlin vom 08.02.2005  
Heimgartner-Begert vom 08.02.2005  
Holdermann vom 08.02.2005  
Krüsi-Meier vom 08.02.2005  
Ritter-Stupanus und Zehnhäuser-Stupanus vom 08.02.2005  
UBS AG vom 08.02.2005

beantragt der Gemeinderat aufgrund der vorstehenden Erwägungen Abweisung durch den Einwohnerrat.

August 2005

Gemeinderat Riehen

Handwritten signature of Niggi Tamm in black ink.

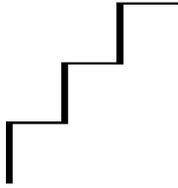
Niggi Tamm  
Gemeinderat<sup>1</sup>

Handwritten signature of Urs Denzler in black ink.

Urs Denzler  
Gemeindeverwalter-  
Stellvertreter

---

<sup>1</sup> Vizepräsident Christoph Bürgenmeier befindet sich bei diesem Geschäft im Ausstand.



Beilagen:

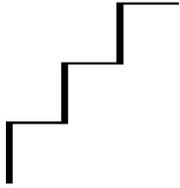
1. Zonenänderungsplan, bestehende Zonen, Nr. 102.01.012  
(auf A4-Format verkleinert)
2. Zonenänderungsplan, neue Zonen, Nr. 102.01.013  
(auf A4-Format verkleinert)
3. Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Nr. 102.01.014  
(auf A4-Format verkleinert)
4. Einsprachen betreffend das Mittelfeld (nur Sachkommission SVU<sup>1</sup>)
5. Ein Exemplar der Einsprachen betreffend die Langoldshalde (sämtliche 8 identischen Einsprachen werden im Ratssaal aufgelegt)  
(nur Sachkommission SVU<sup>1</sup>)
6. Grafische Darstellung des Planungsverfahrens nach BPG
7. Planungsbericht, Stand Planfestsetzung, Juni 2005

Im Ratssaal aufgelegt:

1. Zonenänderungsplan, bestehende Zonen, Nr. 102.01.012  
(Massstab 1: 1500)
2. Zonenänderungsplan, neue Zonen, Nr. 102.01.013  
(Massstab 1: 1500)
3. Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe, Nr. 102.01.014  
(Massstab 1: 1500)
4. Vollständige Dokumentation des Schriftverkehrs zum Auflageverfahren insbesondere sämtliche Einsprachen

---

<sup>1</sup> Sämtliche Einsprachen können vorgängig beim Ortsplaner oder anlässlich der Sitzung des Einwohnerrats im Ratssaal eingesehen werden.



**Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Zonenänderung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Gebiet Langoldshalde im Moostal (Planfestsetzungsbeschluss)**

"Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986<sup>2</sup>:

1. *Der Zonenänderungsplan Nr. 102.01.013 vom 4. Januar 2005 wird betreffend den Planungssperimeter Langoldshalde festgesetzt.*
2. *Der Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe Nr. 102.01.014 vom 4. Januar 2005 wird betreffend den Planungssperimeter Langoldshalde festgesetzt.*
3. *Die gegen die Zonenänderung betreffend den Planungssperimeter Langoldshalde erhobenen Einsprachen werden abgewiesen. Die Eröffnung des Abweisungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung gegenüber den Einsprechenden erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle des Referendums, nach Annahme des Planfestsetzungsbeschlusses in der Volksabstimmung.*

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam."

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

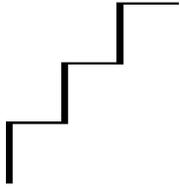
Niggi Benkler

Andreas Schuppli

---

<sup>1</sup> SG 730.100

<sup>2</sup> SR 814.41



## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend die Zonenänderung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Gebiet Mittelfeld im Moostal (Planfestsetzungsbeschluss)**

"Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf §§ 95 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie die Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986<sup>2</sup>:

- 1. Der Zonenänderungsplan Nr. 102.01.013 vom 4. Januar 2005 wird betreffend den Planungssperimeter Mittelfeld festgesetzt.*
- 2. Der Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe Nr. 102.01.014 vom 4. Januar 2005 wird betreffend den Planungssperimeter Mittelfeld festgesetzt.*
- 3. Die gegen die Zonenänderung betreffend den Planungssperimeter Mittelfeld erhobenen Einsprachen werden abgewiesen. Die Eröffnung des Abweisungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung gegenüber den Einsprechenden erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle des Referendums, nach Annahme des Planfestsetzungsbeschlusses in der Volksabstimmung.*

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam."

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

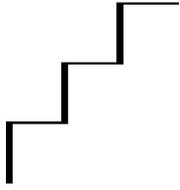
Niggi Benkler

Andreas Schuppli

---

<sup>1</sup> SG 730.100

<sup>2</sup> SR 814.41



## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Einsprachen gegen die Zonenänderung und Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Gebiete Langoldshalde und Mittelfeld im Moostal**

"Der Einwohnerrat beschliesst auf Antrag des Gemeinderats und gestützt auf § 111 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>:

1. die von

- Brenneisen-Schär und Kons. vom 08.02.2005
- Bürgermeier-Wenk und Kons. vom 08.02.2005
- Eckerlin vom 08.02.2005
- Holdermann vom 08.02.2005
- Heimgartner-Begert vom 08.02.2005
- Krüsi-Meier vom 08.02.2005
- Ritter-Stupanus und Zehnhäuser-Stupanus vom 08.02.2005
- UBS AG vom 08.02.2005

erhobenen Einsprachen gegen die Zonenänderung betreffend den Planungssperimeter Langoldshalde werden abgewiesen.

2. die von

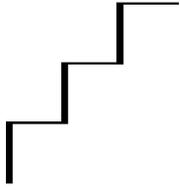
- Vankan / Elmroth Vankan vom 05.02.2005
- Balintra AG und Kons. vom 08.02.2005

erhobenen Einsprachen gegen die Zonenänderung betreffend den Planungssperimeter Mittelfeld werden abgewiesen.

3. Den Einsprechenden ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Planfestsetzungsbeschlusses und des Abweisungsbeschlusses vom ..... und zur Erläuterung ein Exemplar der Einwohnerratsvorlage persönlich zuzustellen. Die Zustellung des Planfestsetzungsbeschlusses und die Eröffnung des Abweisungsbeschlusses mit Rechtsmittelbelehrung gegenüber den Einsprechenden erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Fall des Referendums, nach Annahme des Planfestsetzungsbeschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so wird den Einsprechenden mitgeteilt, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist."

---

<sup>1</sup> SG 730.100



Seite 19 Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Niggi Benkler

Andreas Schuppli

#### *Rechtsmittelbelehrung*

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheids 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 anderen besonderen Vorkehren der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.