



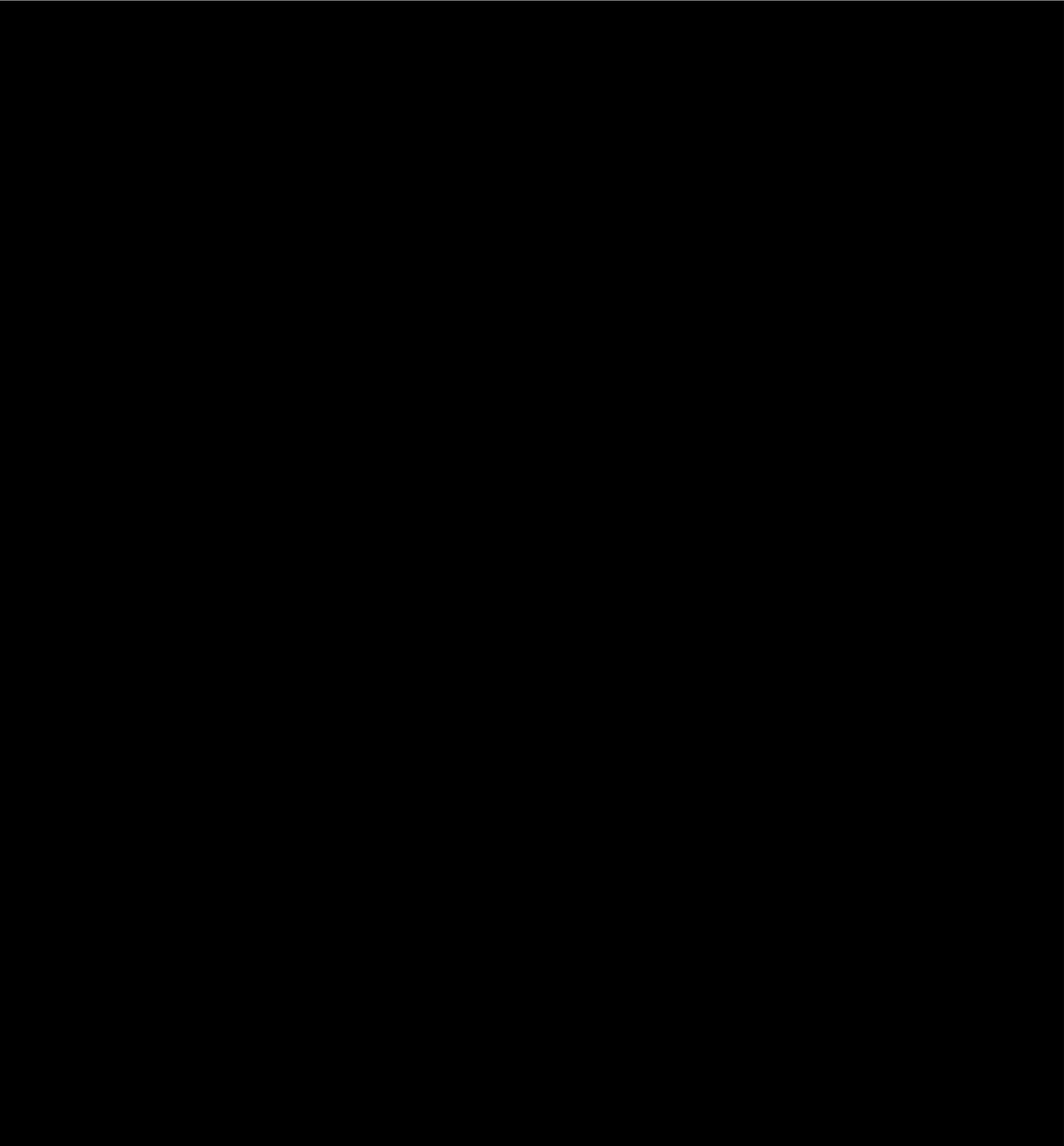
Bau- und Gastgewerbeinspektorat

Münsterplatz 11, CH-4001 Basel
Telefon +41 61 267 92 00
Telefax
E-Mail bvdbgi@bs.ch
Internet www.bgi.bs.ch

Bau-Entscheid Nr. BBG 9'099'514 (1) vom 30. November 2018

Adresse	Riehen, Inzlingerstr. 270 Geb. 22898 abgebrochen Sek. RE Parz. 1467 Riehen, Inzlingerstr. 270 Geb. 58287 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2534 Riehen, Inzlingerstr. 270 a Geb. 58289 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2534 Riehen, Inzlingerstr. 270 b Geb. 58288 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2535 Riehen, Inzlingerstr. 270 d Geb. 58291 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2536 Riehen, Inzlingerstr. 270 c Geb. 58290 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2540 Riehen, Inzlingerstr. 270 e Geb. 58292 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2537 Riehen, Inzlingerstr. 270 f Geb. 58294 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2538 Riehen, Inzlingerstr. 270 g Geb. 58293 fertigerstellt Sek. RE Parz. 2539
Gesuchsteller	[REDACTED]
Grundeigentümer	[REDACTED]
Verantwortliche Fachperson	[REDACTED]
Objekt	Abbruch Einfamilienhaus Inzlingerstr. 270; Neubau von 2 Einfamilienhäuser und 3 Doppeleinfamilienhäuser, mit Einstellhalle

Eingabedatum	13. September 2017 26. Oktober 2017 16. April 2018 24. November 2017 1. November 2017 13. November 2017 28. September 2017 4. Oktober 2018 16. November 2018	Erste Eingabe abgeänderte Unterlagen abgeänderte Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen nachträgliche Unterlagen
Publikationsdatum	27. September 2017	Einsprachefrist bis 27. Oktober 2017
Entscheid	Das Baubegehren wird unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt.	



Stadtgärtnerei

65. Auf der Parzelle sind naturnahe und schutzwürdige Lebensräume vorhanden, welche durch das geplante Bauvorhaben tangiert werden (vergleiche dazu das den Unterlagen beiliegende Kurzgutachten Naturschutz vom 04.08.2018). Im Rahmen des geplanten Projekts ist der vollständige Ersatz der Naturwerte gemäss eidgenössischer und die kantonaler Naturschutzgesetzgebung (Art. 18 Abs. 1ter NHG, NL§ 9 NLG) mit der vorgesehenen Bebauung nicht möglich (vergleiche dazu den Bericht Massnahmen Naturschutz vom 16.04.2018). Um das entstehende Defizit der Naturwerte zu kompensieren, sind Aufwertungsmassnahmen ausserhalb der Bauparzelle vorgesehen (vergleiche dazu Bericht Ersatzleistungen ausserhalb Bauperimeter vom 12.09.2018).

Neben den Aufwertungsmassnahmen ausserhalb der Bauparzelle beinhaltet das vorgesehene Projekt auch verschiedene Massnahmen auf der Parzelle selber, mit dem Ziel, den ökologischen Ausgleich und Ersatz sicherzustellen (vergleiche dazu etwa den eingereichten Umgebungsplan vom 11.09.2018 oder den Bericht Massnahmen Naturschutz vom 16.04.2018). Im Rahmen des Projekts ist auch vorgesehen die Vernetzung von nahegelegenen naturnahen Lebensräumen (z.B. Reservat Aotal (ID-Nr. 23), Aubach Mitte (ID-Nr. 72) oder Wassergräben Aotal (ID-Nr. 67)) weiterhin über die Parzelle zu gewährleisten (vergleiche dazu auch den Plan Amphibienschutz vom 17.09.2018).

In der ihrer Beurteilung der überarbeiteten Unterlagen stützt sich die Stadtgärtnerei auch auf die Stellungnahme der Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK). Diese hat in ihrer Stellungnahme vom 20.06.2018 den vollständigen ökologischen Ersatz im Rahmen des Projekts und die Sicherstellung der Vernetzung über die Parzelle gefordert. Auch die aktuell vorliegenden Unterlagen (insbesondere Bericht Ersatzleistungen ausserhalb Bauperimeter vom 12.09.2018 und Plan Amphibienschutz vom 17.09.2018) wurden der NLK am 24.10.2018 zur Stellungnahme unterbreitet. Wie die NLK ist die Stadtgärtnerei der Meinung, dass dem Baubeglehen unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen zugestimmt werden kann.

Naturschutz

66. Zum ökologischen Defizit nimmt die NLK wie folgt Stellung:
Die NLK begrüsst die eingereichten Ersatzleistungen ausserhalb des Bauperimeters auf den Weideflächen Auhalde und Vor dem Berg. Der vollständige ökologische Ersatz wird aus Sicht der NLK mit den geplanten Massnahmen erbracht.
Auch die Stadtgärtnerei teilt die Einschätzung der NLK, dass dem Gedanken des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs in der aktuellsten Planung genügend Rechnung getragen wurde. Die geplanten Massnahmen ausserhalb des Bauperimeters müssen vor Baubeginn realisiert werden (ein späterer Umsetzungszeitpunkt ist nur nach Absprache mit der Stadtgärtnerei zulässig). Änderungen (z.B. die Pflanzung von anderen Baumarten) am eingereichten Konzept (Bericht Ersatzleistungen ausserhalb Bauperimeter vom 12.09.2018) sind nur in Absprache mit der Stadtgärtnerei zulässig. Die gepflanzten Bäume haben bei der Pflanzung mind. einen Stammumfang von 18-20cm (einen Meter über Boden gemessen) aufzuweisen. Der Weideschutz ist in Absprache mit der Stadtgärtnerei zu realisieren. Betreffend den Aufwertungsmassnahmen auf der Parzelle sind die Massnahmen aus dem Bericht Massnahmen Naturschutz vom 16.04.2018 umzusetzen und die Auflagen der Fachstelle Umwelt der Gemeinde Riehen zu erfüllen.
67. Bezüglich der ökologischen Vernetzung äussert sich die NLK wie folgt:
Die NLK ist der Meinung, dass die Amphibienvernetzung auf der Parzelle mittels den geplanten Verbindungsrohren und der Amphibienrinne nicht sichergestellt ist und nochmals verbessert werden muss. Diesbezüglich überarbeitete Unterlagen müssen dem Fachbereich Natur Landschaft Bäume der Stadtgärtnerei zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.
Auch die Stadtgärtnerei erachtet die geplanten Massnahmen zur Amphibienvernetzung als ungenügend. Die vorgeschlagenen Verbindungsrohre aus dem Vorgarten in die naturnahen Bereiche entlang östlichen und westlichen Parzellengrenze können nicht gutgeheissen werden und sind zu überarbeiten. Dabei ist insbesondere der Durchmesser der geplanten Verbindungen nach Angaben der Stadtgärtnerei deutlich zu erhöhen (mind. 40cm). Weiter sind eine natürliche Belichtung und adäquate Feuchtigkeitsverhältnisse in den Verbindungen zu gewährleisten. Sollte im Bereich der westlichen Parzellengrenze keine Lösung mittels Verbindungsrohr oder Ähnlichem möglich sein, so ist der Stadtgärtnerei eine Lösung mittels einer an der Wand der AEH

befestigten Verbindungsrinne zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
Ein aktualisierter Detailplan ist der Stadtgärtnerei vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung zukommen zu lassen.

68. Zur Sicherung der Vernetzung mit den letztlich umgesetzten Massnahmen ist eine Erfolgskontrolle nach Bauvollendung vorzunehmen. Ein diesbezügliches Konzept ist der Stadtgärtnerei vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung zuzustellen. Bei grösseren Vorkommen von Amphibien im Bereich der Strasse oder im Vorgarten sind zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.