

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Juni 2004

Nr. 2004/1365

Dornach: Gestaltungsplan "Unterdorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Unterdorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes "Unterdorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 20. März 2003 bis zum 20. April 2003. Innerhalb der Einsprachefrist gingen beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach (nachfolgend: Gemeinderat) 18 Einsprachen ein, darunter jene der nachmaligen Beschwerdeführer. Am 1. September 2003 – eröffnet mit Verfügungen vom 16. September 2003 – beschloss der Gemeinderat über die Einsprachen (dreimal Nichteintreten und 15 Mal vollumfängliche Abweisung) und genehmigte den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften. Mit Eingabe vom 20. September 2003 (Postaufgabe: 23. September 2003) erhoben Elsbeth, Felix und Michael Lindenmaier (Unterdorfstrasse 33, 4143 Dornach) und 19 Mitunterzeichner (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Regierungsrat Beschwerde. Sie beantragen – in Aufhebung der gemeinderätlichen Einspracheentscheide – die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes in der vorgelegten Form (im Einzelnen vgl. nachfolgend Ziff. 2.3.1). Der Gemeinderat schliesst in seiner Vernehmlassung vom 25. November 2003 auf Abweisung der Beschwerde; die Beschwerdegegner Paul und Otto Kunz, Eigentümer der vom Gestaltungsplan erfassten Parzellen Nr. 697 – 699, verzichteten auf eine Stellungnahme.

Am 25. März 2004 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

2.2 Rechtliches

Gemäss § 18 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR

700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Soweit nötig, sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen (vgl. § 44 Abs. 1 und 2 PBG).

Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (vgl. § 45 PBG).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Die Beschwerdeführer stellen (sinngemäss) den Antrag, es seien die abschlägigen Einspracheentscheide des Gemeinderates aufzuheben und der Gestaltungsplan in der vorgelegten Form nicht zu genehmigen; vielmehr sei er mit verbindlichen Weisungen zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Die öffentliche Planaufgabe sei zu wiederholen, nämlich bei gestellten Bauprofilen. Sodann sei das Projekt dergestalt zu überarbeiten, dass den §§ 15 (Ortsbildschutzzone) und 23 (schützenswerte Kulturobjekte) des kommunalen Zonenreglements (ZR) Nachachtung verschafft werde. Insbesondere seien die bisherigen Grünflächen, Geschosszahlen und Gebäudehöhen beizubehalten. Die Baute B/C sei anders zu gliedern. Auf die (in die Hofstatt zu liegen kommende) Baute A sei zu verzichten, eventualiter sei sie zu redimensionieren und anders zu gestalten (optische Zweiteilung durch Staffelung); desgleichen die Tiefgarage. Die Zahl der ober- und unterirdischen Parkplätze schliesslich sei auf das gesetzliche Minimum zu beschränken; zu diesem Zwecke sei im Gestaltungsplan nicht nur die maximale Bruttogeschossfläche, sondern auch die maximale Wohnungszahl festzulegen.

Betreffend die Ausführungen der Parteien wird auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

2.3.2 Als Adressaten der abweisenden Einspracheentscheide des Gemeinderates sind die Rekkurrenten zur Beschwerde legitimiert, zumal kein Anlass zur Annahme besteht, der Gemeinderat sei auf einzelne Einsprachen zu Unrecht eingetreten. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten.

2.3.3 Wie weitgehend bereits in ihren Einsprachen an den Gemeinderat machen die Beschwerdeführer zur Begründung ihrer Begehren im Wesentlichen das Folgende geltend:

a) Lage und Dimensionen (Volumina) der künftigen Bauten würden durch den Gestaltungsplan verbindlich vorgegeben. Die obligatorische spätere Profilierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sei damit kein valabler Ersatz für die während der Planaufgabe versäumte Profilierung, sei die Kognition dannzumal – angesichts des Gestaltungsplanes – doch beschränkt. Eine realistische Vorstellung von der räumlichen Wirkung der vorgesehenen Bauten könne man sich indessen nur anhand von Bauprofilen machen. Im Übrigen seien die Kernzone und als schützenswert ausgewiesene Bauten

betroffen. Damit erweise sich das Stellen von Bauprofilen vorliegend als nötig im Sinne von § 44 Abs. 2 PBG.

b) Gemäss § 23 Abs. 1 ZR müssten Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung von im Zonenplan als schützenswert ausgewiesenen Bauten erhalten bleiben; allfällige Abweichungen dürften nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen. Gemäss § 23 Abs. 2 ZR wiederum seien die bestehenden Dimensionen und Volumen sowie Lage und Stellung für Um- und allfällige Neubauten richtungsweisend. Diese Vorgaben seien vorliegend klar nicht erfüllt. Das Volumen der projektierten Baute B/C übertreffe jenes der bestehenden um durchschnittlich mindestens einen Fünftel. Die bisherigen Gebäudehöhen würden um bis zu 4 m übertroffen, und die Geschosshöhe werde um mindestens je eine Einheit erhöht. Der Gemeinderat habe offensichtlich verkannt, dass den Zonenvorschriften zu den Bauzonen jene zu den (diese überlagernden) Schutzzonen (vorliegend: Ortsbildschutzzone) übergeordnet seien und dass die Bestimmungen zu den einzelnen Schutzobjekten zuoberst in der Normenhierarchie stünden, habe er sich doch offensichtlich in erster Linie an den – die Grundnutzung bestimmenden – Vorschriften zur Kernzone K1 orientiert.

c) Nach § 15 Abs. 2 ZR sodann bezwecke die Ortsbildschutzzone unter anderem den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart von Strassenzügen, –räumen und –plätzen sowie Dorfpatrien und die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten. Die vom vorliegenden Gestaltungsplan vorgesehenen Bauten jedoch würden das bisherige Strassenbild zerstören. Die heutige lebendige Formensprache – gebildet durch die vier bestehenden, zu zwei Zweiergruppen zusammengefassten und architektonisch je individuellen Einfamilienhäuser –, an welcher ein historisches Wachstum abzulesen sei, solle einem einzigen, anonym wirkenden, massigen Baukörper (Mehrfamilienhaus) weichen, wie dies – was zur Veranschaulichung dienen möge – in der näheren Umgebung bereits wiederholt geschehen sei. Durch die deutliche Mehrhöhe der vorgesehenen Baute gegenüber der bestehenden Bausubstanz gehe auch die bisherige Funktion der letzteren verloren, zur angrenzenden Zone W2 einen sanften Übergang zu bilden.

d) Die projektierte Baute A und ein Teil der vorgesehenen Tiefgarage würden ins Areal erhaltenswerter Gärten/Hofstattgebiete zu liegen kommen. Nach § 15 Abs. 3 ZR jedoch seien derartige Gärten/Hofstattgebiete "soweit wie möglich zu erhalten". Da vorliegend kein Grund für das Abweichen von dieser Maxime zu ersehen sei, komme die Freigabe der Hofstatt zur Überbauung einer eigentlichen Umzonung gleich. Dazu aber sei ein Gestaltungsplan verfahrensmässig nicht ausreichend. Im Übrigen würde bei einer Überbauung der Hofstatt deren Funktion als Übergangszone zur im Westen anschliessenden, weniger dicht überbauten Zone W2 verloren gehen. Keineswegs einzusehen sei schliesslich, weshalb die Baute A – nachdem um ein Geschoss reduziert – gegenüber der Erstauflage des Gestaltungsplanes im Jahre 2001 nunmehr in ihren Grundmassen vergrössert worden sei.

e) Durch das beschränkte Angebot an Parkplätzen könne – im Interesse der Wohnqualität – der generierte Mehrverkehr gering gehalten werden.

f) Insgesamt sei festzustellen, dass es der Gemeinderat versäumt habe, den Vorgaben der rechtsgültigen Planung (Zonenplan und –regelement) im erforderlichen Masse Nachachtung zu verschaffen und den – von kommerziellen Interessen getragenen – Bestrebungen der Grundeigentümer respektive Bauherrschaft genügend dezidiert entgegenzutreten.

2.3.4 a) Gemäss § 44 Abs. 2 PBG sind bei der Auflage eines Gestaltungsplanes, soweit nötig, Profile zu stellen. Dies ist vorliegend – wie bereits anlässlich der ersten Auflage des Planes im Sommer 2001 – unterlassen worden. Die Beantwortung der Frage, ob in casu ein Baugespann

zu errichten gewesen wäre und – wenn ja – welche Rechtsfolgen diese Unterlassung nach sich zieht, setzt Überlegungen zur Funktion der Bauprofile voraus.

Das Baugespann dient dazu, im Gelände die räumlichen Auswirkungen eines Bauvorhabens aufzuzeigen. Das Gesetz geht davon aus, dass sich zumindest ein Laie allein gestützt auf die aufgelegten Planunterlagen von den projektierten Baufeldern und –kuben eines Gestaltungsplanes nur ein unzureichendes Bild machen kann. Da die Baufelder und –kuben im Gestaltungsplanverfahren aber weitgehend abschliessend festgelegt werden, darf nicht leichthin auf fehlende Notwendigkeit, Profile zu stellen, geschlossen werden.

Umgekehrt zielt das Baugespann – auch wenn ihm in der Praxis diese Funktion nicht selten zukommen dürfte – nicht darauf ab, auf ein Bauvorhaben respektive Planverfahren überhaupt erst aufmerksam zu machen. Diese Funktion erfüllt abschliessend die Publikation im dazu vorgesehenen Publikationsorgan. Die Rüge, man sei wegen fehlender Profile davon abgehalten worden, gegen ein Bauvorhaben bzw. einen Gestaltungsplan Einsprache zu erheben, wäre demnach untauglich.

Dass vorliegend Bauprofile zu stellen gewesen wären, bedarf – nach den vorstehenden Ausführungen – keiner weitergehenden Erläuterung. Indessen haben sich die Rekurrenten, wie es sich aus ihrer Beschwerdeschrift und der vorangehenden – mit Skizzen versehenen – Einspracheschrift ergibt, sehr wohl ein Bild von den räumlichen Auswirkungen des aufgelegten Gestaltungsplanes machen können, und zwar ein durchaus zutreffendes. Wenn dies Dritten (und potentiellen Einsprechern) nicht ebenso gelungen sein sollte, ändert dies nichts. Sie hätten diesen Umstand ihrerseits mit Einsprache rügen müssen.

Die Frage sodann, ob dem Baugespann – entsprechend dem Anspruch auf rechtliches Gehör – insofern formeller Charakter zukommt, dass es – wenn zu erstellen unterlassen – zur Aufhebung des Einspracheentscheides führen muss, und zwar unbesehen davon, ob dieser inhaltlich anders ausgefallen wäre, kann vorliegend indessen offen gelassen werden. So ist dieser Verfahrensmangel gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung nämlich heilbar, und zwar dadurch, dass das Stellen der Bauprofile in einer späteren Phase des Verfahrens nachgeholt wird [vgl. Solothurnische Gerichtspraxis (SOG) 2001 Nr. 22]. Dass diese Heilung möglich ist, scheint dem Verwaltungsgericht ausserhalb jeglichen Zweifels zu stehen, verwendet es im zitierten Urteil auf diese Frage doch genau einen Satz: "Die im Vorverfahren fehlende Profilierung wurde nun vor Verwaltungsgericht nachgeholt" (vgl. a.a.O., S. 73 Ziff. 5 am Ende). Vorliegend war das Baugespann bereits anlässlich der Einspracheverhandlung vor dem Gemeinderat errichtet.

b) In materieller Hinsicht erweist sich die Ausgangslage wie folgt: Die vom Gestaltungsplan erfassten Parzellen GB Dornach Nrn. 697, 698 und 699 befinden sich nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan [genehmigt mit Regierungsratsbeschluss (RRB) vom 28. Februar 2000] in der Kernzone K1, überlagert von der Ortsbildschutzzone Oberdornach. Die zum Abbruch vorgesehenen Bauten Unterdorfstrasse Nrn. 16, 18 und 20 werden auf dem Zonenplan als "schützenswerte Kulturobjekte" ausgewiesen; beim westlich davon gelegenen rückwärtigen Land handelt es sich – gemäss dem nach wie vor gültigen "Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone Oberdornach" vom 19. Mai 1992 – um "erhaltenswerte Gärten und Hofstattgebiete".

aa) Den Beschwerdeführern ist dahingehend beizupflichten, dass die Bestimmungen von § 9 ZR, welche die Grundnutzung in der Kernzone K1 umschreiben (insb: 3 Geschosse und max. 10,5 m Gebäudehöhe, wobei im Interesse des Ortsbildschutzes die max. Geschosshöhe und Gebäudehöhe zusätzlich beschränkt oder aber auch auf 4 Vollgeschosse respektive um 2,5 m erhöht werden kön-

nen), vorliegend von den (spezielleren) Bestimmungen zum Ortsbildschutz (vgl. § 15 ZR) und zu den schützenswerten Kulturobjekten (vgl. § 23 ZR) überlagert werden. Auch trifft es zu, dass die spezielleren Bestimmungen zu den schützenswerten Kulturobjekten und zum Ortsbildschutz den allgemeineren zur Kernzone im Konfliktfall grundsätzlich vorgehen, sind die Regelungsstufe (Zonenreglement) und der Zeitpunkt ihres Erlasses doch identisch. Im Übrigen bleibt bei der Anwendung der Bestimmungen des Zonenreglements zu beachten, dass die Kernzone K1 ausnahmslos von der Ortsbildschutzzone überlagert ist; es gibt keine Parzelle in der Kernzone K1, die nicht gleichzeitig der Ortsbildschutzzone angehören würde.

bb) Bei den zum Abbruch vorgesehenen Bauten Unterdorfstrasse Nrn. 16 – 20 handelt es sich – wie erwähnt – um schützenswerte Kulturobjekte. Gemäss § 23 Abs. 1 ZR sind solche als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild von Bedeutung und deshalb in Lage, Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Abweichungen (von diesen Vorgaben) dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen. Ferner ist bei beabsichtigten baulichen Veränderungen die Unterschutzstellung zu prüfen. Nach § 23 Abs. 2 sodann sind für Um- und allfällige Neubauten die bestehenden Dimensionen und Volumen sowie Lage und Stellung richtungsweisend. Abs. 3 schliesslich bestimmt, dass ein Abbruch erst bewilligt werden darf, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt.

§ 23 ZR zielt in erster Linie darauf ab, die als schützenswert ausgewiesenen Bauten zu erhalten. Gleichzeitig schliesst das Reglement deren Abbruch und Ersatz durch Neubauten nicht aus (vgl. Abs. 3). Im zweiten Fall kommt den (entfernten) Objekten für die Ersatzbauten i.S. Dimensionen, Volumen, Lage und Stellung richtungsweisende Bedeutung zu. Der Terminus "richtungsweisend" weist klar auf vorhandenen Gestaltungsspielraum hin.

Nach Feststellung des kantonalen Beauftragten für Ortsbildschutz befinden sich die fraglichen Objekte in schlechtem baulichen Zustand. Von einer Unterschutzstellung sei bereits aus diesem Grunde abzusehen; damit spreche auch nichts gegen den Abbruch. Beschwerdeführer Felix Lindenmaier räumte anlässlich der Parteiverhandlung denn auch ein, es gehe den Rekurrenten nicht um die Verhinderung des Abbruchs der bestehenden Häuser und die Neuüberbauung an sich. Störend sei aus ihrer Sicht vielmehr die Art der vorgesehenen Ersatzbaute (vgl. dazu vorstehend Ziff. 2.3.3 lit. b).

Die zum Abbruch vorgesehenen Bauten sind zweigeschossig und weisen eine vergleichsweise geringe Gebäudehöhe auf. Demgegenüber ist die projektierte Ersatzbaute B/C strassenseitig (Ostfassade) ebenfalls zwei- und rückwärtig dreigeschossig und weist gegenüber den bestehenden Objekten eine deutliche Mehrhöhe auf. Letztere ist indessen zu einem guten Teil bereits durch die mittlerweile zu beachtenden minimalen Raumhöhen bedingt, d. h. es könnte heute (aus baupolizeilichen Gründen) in der Höhe der zum Abbruch vorgesehenen Objekte keine zweigeschossige Baute mehr errichtet werden. Dass die projektierte Neubaute rückwärtig dreigeschossig ist, rührt daher, dass das Dachgeschoss hier – im Gegensatz zur Strassenseite – (wegen der Balkonkonstruktion) als Vollgeschoss zu rechnen ist. Im Übrigen wird der strassenseitige Fassadenversatz (vertikale Rücksprung) der gegebenen Bausubstanz durch das Neubauprojekt wieder aufgenommen. Dass die – wie von den Rekurrenten bezeichnet – aktuell gegebene "lebendige Formensprache" durch das Neubauprojekt nicht wieder aufgenommen wird, kann nicht bestritten werden. Indessen wäre ein solches mit einem Neubau auch kaum vereinbar, würde vielmehr befremdend wirken. Wenn man über die gestalterische Qualität der Baute B/C auch durchaus geteilter Meinung sein kann, so stellt sie doch zumindest keinen "anonym wirkenden massigen Baukörper" dar, wie es die Beschwerdeführer monieren, und auf eine Verletzung von § 23 Abs. 2 oder § 15 Abs. 2 ZR ist nicht zu schliessen. Im Übrigen ist in Erinnerung zu rufen, dass die bestehenden Konzeptpläne betreffend die projektierten Bauten bloss

richtungsweisend sind, die definitiven Pläne dereinst der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz vorgängig zur Stellungnahme zu unterbreiten sind (vgl. Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan) und von der örtlichen Baubehörde – im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens – auch genehmigt werden müssen.

cc) Als wesentlich weniger evident erweist sich die Rechtslage in Sachen Überbauung des (im Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone Oberdornach vom 19. Mai 1992) als erhaltenswerte(n) Baumgarten/Hofstatt ausgewiesenen rückwärtigen Landes (betrifft: dreigeschossige Baute A und westlicher Teil der Tiefgarage). Die zentrale Frage lautet hier, ob § 15 Abs. 3 ZR, wonach erhaltenswerte Baumgärten/Hofstattgebiete "soweit wie möglich zu erhalten" sind, den nötigen Raum für eine Ausnahme im Sinne des vorliegenden Projektes offen lässt. Verneint man sie, ist in der Tat auf eine Umzonung (Änderung in der Grundnutzung) zu schliessen, wofür ein (reiner) Gestaltungsplan kein zureichendes Instrument darstellte.

Für die Rekurrenten kommt – angesichts des Wortlautes – ein Abweichen vom Gebot von § 15 Abs. 3 ZR nur beim Vorliegen zwingender Gründe in Frage, und sie unterstreichen insbesondere die Funktion des Hinterlandes, zwischen der dreigeschossigen Kernzone K1 und der westlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone W2b einen sanften Übergang zu gewährleisten. Diese Funktion (als Pufferzone) wurde anlässlich der Parteiverhandlung auch vom kantonalen Beauftragten für Ortsbildschutz hervorgehoben, der den konkret betroffenen Baumgarten allerdings gleichzeitig als nichts speziell Erhaltenswertes qualifizierte. Vorinstanz (Gemeinderat) und Beschwerdegegner hingegen machen geltend, dass sich seit Inkrafttreten des Nutzungsplanes über die Ortsbildschutzzone im Jahr 1992 in Dornach massgebliche Sachumstände nachhaltig verändert hätten. Der fragliche Baumgarten habe seine ursprüngliche Funktion insofern verloren, als der seinerzeitige Bauernbetrieb von Paul Kunz mittlerweile (im Jahre 2000) aufgegeben worden sei. Nach Aussage des Gemeindepräsidenten sodann sollen bereits andernorts Ausnahmen vom grundsätzlichen Überbauungsverbot gemacht worden sein. Dies nicht zuletzt deshalb, weil das Schliessen derartiger Baulücken durchaus auch im Sinne eines sorgsamsten Umgangs mit dem knappen Gut Boden liege (verdichtetes Bauen).

Dass für die Überbauung des tangierten Hinterlandes kein zwingender Grund besteht, ist nicht ernsthaft zu bezweifeln. Der Entscheid dazu dürfte von kommerziellen Interessen getragen sein. Umgekehrt ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich im Verlaufe der vergangenen 12 Jahre verschiedene Sachumstände verändert haben, sei es bezogen auf den konkret betroffenen Garten oder aber im Allgemeinen (insb: Tendenz zu verdichtetem Bauen). Zwar hat es die Gemeinde anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision (abgeschlossen mit RRB vom Februar 2000) unterlassen (oder versäumt?), auch den erwähnten Nutzungsplan über die Ortsbildschutzzone – und damit das Inventar an als erhaltenswert ausgewiesenen Baumgärten/Hofstattgebieten – zu überarbeiten. Umgekehrt hat sie die daran anknüpfende Bestimmung im ZR neu formuliert, und zwar in Richtung einer Lockerung des Schutzes. Während das aus dem Jahre 1992 datierende ZR unter § 15 und der Marginale "Erhaltenswerte Baumgärten und Hofstattgebiete" noch bestimmte, solche seien – als für das Ortsbild bedeutungsvolle Freiräume – in der traditionellen Art zu erhalten und dürften nicht überbaut werden (Ausnahme: Kleinbauten von weniger als 30 m² Grundfläche), gebietet § 15 Abs. 3 des geltenden ZR "nur" noch, diese seien "so weit wie möglich zu erhalten". Damit sollte zweifelsohne die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen geschaffen werden.

Wenn der Gemeinderat vorliegend auf den Erhalt des betroffenen Gartens verzichtet, macht er von § 15 Abs. 3 ZR auffallend zurückhaltenden Gebrauch. Die Überbauung des Hinterlandes wäre – gestützt auf diese Zonenvorschrift – ohne Not zu verhindern gewesen. Wenn sich der Regierungsrat nicht veranlasst sieht, hier korrigierend einzugreifen, so deshalb, weil er sich bei der Überprüfung

der Anwendung von kommunalen Bestimmungen (Zonenreglement) durch die lokalen Behörden praxisgemäss eine gewisse Zurückhaltung auferlegt, und der Entscheid des Gemeinderates auch nicht als willkürlich zu bewerten ist. Ebenso wenig besteht Anlass, im Sinne des beschwerdeführerischen Eventualbegehrens bezüglich der Baute A Korrekturen gestalterischer Art sowie in Sachen Dimensionen anzubringen. So erweist sich das Projekt unter dem Aspekt der Zonenvorschriften zur Kernzone K1 als rechtmässig und auch nicht als offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Was sodann die Anwendung der ebenfalls zu beachtenden Bestimmung von § 15 ZR (Ortsbildschutz) betrifft, ist auf die vorstehenden Ausführungen zu verweisen, und letztlich gilt auch hier, dass die definitiven Pläne dereinst der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz vorgängig zur Stellungnahme zu unterbreiten und von der örtlichen Baubehörde im Baugesuchsverfahren noch zu genehmigen sind.

dd) Die Anzahl der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen (ober- und unterirdischen) Abstellplätze für Fahrzeuge schliesslich erweist sich – da das gesetzliche Minimum nicht unterschreitend – als rechtmässig und – weil nicht überdimensioniert – gleichzeitig nicht als unzweckmässig.

c) Zusammenfassend ist festzustellen, dass es den Beschwerdeführern nicht gelungen ist, darzutun, inwiefern der von der Gemeinde Dornach zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungsplan "Unterdorfstrasse" rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein beziehungsweise übergeordneten Planungen widersprechen soll. Damit ist die Beschwerde abzuweisen.

2.3.5 Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens haben die Beschwerdeführer dessen Kosten (Entscheidgebühren und Auslagen) zu tragen [vgl. § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 Verwaltungsverfahrensgesetz (BGS 124.11) und § 101 Abs. 1 Zivilprozessordnung (BGS 221.1)]. Sie sind mit Fr. 1'200.-- zu beziffern und durch den am 3. November 2003 geleisteten Kostenvorschuss im nämlichen Betrage gedeckt. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung ist von keiner Seite beantragt worden.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Baute entlang der Unterdorfstrasse gegenüber der Parzelle GB Nr. 694 max. zweigeschossig sein darf.

In den nachzureichenden Plänen (vgl. Ziff. 3.4 Dispositiv) ist der Nordpfeil zu korrigieren, und in den SBV soll die Grünflächenziffer mind. (anstatt max.) 30 % betragen.

3. Beschluss

3.1 Die Beschwerde von Elsbeth, Felix und Michael Lindenmaier (Unterdorfstrasse 33, 4143 Dornach) und Mitunterzeichnern wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und werden mit diesem verrechnet.

- 3.2 Der Gestaltungsplan "Unterdorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4 Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 2004 noch zwei bereinigte Pläne zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Dornach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationsgebühr:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	3'523.--	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 11111

Kostenrechnung Elsbeth, Felix und Michael Lindenmaier, Unterdorfstrasse 33,
4143 Dornach, und Mitunterzeichner

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.--	(Fr. 1'200.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten inkl. Ent-	Fr.	1'200.--	KST 431032 / A 80614 umbuchen)
scheidgebühr:			
	Fr.	-.--	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/118)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung Bi/He (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach

Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später),
(Belastung im Kontokorrent)

Elsbeth, Felix und Michael Lindenmaier, Unterdorfstrasse 33, 4143 Dornach (**lettre signature**)

Rechtsanwalt Dr. R. Müller, c/o Anwaltskanzlei Fischer & Megert, Friedensgasse 2, 4143 Dornach

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach (**lettre signature**)

Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Bau- und Werkkommission der Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Rüegg und Partner Architekten AG und Reto Kalt, Architekt, Werbhollenstrasse 52, 4143 Dornach

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zuhanden Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan "Unterdorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften)