

Regierungsratsbeschluss

vom 19. April 2005

Nr. 2005/905

Bibern: Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde und Genehmigung Gestaltungsplan

1. Feststellungen

1.1 Vorgeschichte

Im Juni 2001 reichte Fritz Berger bei der Bau- und Werkkommission Bibern ein Baugesuch ein für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerraum und Garage, Büro und Ausstellungsraum sowie integrierter Wohnung auf GB Bibern Nr. 213. Gegen das Baugesuch erhoben Einsprache der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bibern sowie Hans Ulrich Müller und Martin Berger, beide vertreten durch Rechtsanwalt Manfred Wyss. Die Bau- und Werkkommission Bibern hiess die Einsprachen gut und erteilte Fritz Berger keine Baubewilligung. Dagegen wiederum reichte Dr. Niklaus Studer, Rechtsanwalt, Grenchen, im Auftrag von Fritz Berger Beschwerde ein beim Bau- und Justizdepartement. Mit Verfügung vom 5. März 2002 wies das Bau- und Justizdepartement die Beschwerde ab. In den Erwägungen hielt es bezüglich Einbau einer Wohnung im Wesentlichen fest: das Grundstück GB Bibern Nr. 213, Areal der Schreinerei Berger, ist in der Grundnutzung der Gewerbezone zugewiesen, in der mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig sind (§ 32 PBG). Der Gestaltungsplan bestimmt, dass innerhalb des Geltungsbereiches ausschliesslich Bauten und Anlagen für den Schreinereibetrieb mit zugehörigen Lagerräumen und Wohnungen zulässig sind. Demnach können nicht beliebige Gewerbebauten und Wohnungen erstellt werden, sondern nur solche für den Schreinereibetrieb. Der Plan selbst sagt nicht, wo Wohnungen eingebaut werden dürfen bzw. wo nicht. Ebenso wenig ist beim neuen Lagergebäude festgehalten, ob der Einbau einer Wohnung zulässig ist oder nicht. Deshalb ist der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss des neuen Lagergebäudes zulässig, vorausgesetzt das Gebäude entspricht in Volumen und Nutzung der Hausbaulinie, hält die Geschoszahl ein und die Wohnung dient dem Schreinereibetrieb.

1.2 Einreichen des Gestaltungsplanes zur Genehmigung

Aufgrund dieser Verfügung sah der Gemeinderat Bibern einen klaren Handlungsbedarf hinsichtlich Reduktion des Bauvolumens und Festlegung von konkreten Bauvorschriften. Deshalb beschloss der Gemeinderat Bibern den Gestaltungsplan zu ändern. Die Einwohnergemeinde Bibern unterbreitet nun dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

1.3 Verfahren

1.3.1 Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 25. März bis 26. April 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen

beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bibern die Einsprache von Ulrich Müller und Martin Berger, beide vertreten durch Rechtsanwalt Manfred Wyss, gegen den Gestaltungsplan ein. An der Sitzung vom 18. Mai 2004 hörte der Gemeinderat die Einsprecher an. Mit Brief vom 10. Juni 2004 teilte der Gemeinderat Bibern dem Vertreter der Einsprecher mit, dass der Gemeinderat die Einsprache vollumfänglich abweist. An der Sitzung vom 14. Juni 2004 beschloss der Gemeinderat den Gestaltungsplan an den Kanton zur Genehmigung einzureichen.

1.3.2 Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 10. Juni 2004 reichte der Vertreter von Ulrich Müller und Martin Berger, Rechtsanwalt Manfred Wyss, am 24. Juni 2004 Beschwerde beim Regierungsrat ein. Die Beschwerdeführer beantragen, der Beschluss des Gemeinderates über den rubrizierten Gestaltungsplan (GP) bzw. über die Abweisung der Einsprache sei aufzuheben. Eventualiter: Art. 7 Abs. 2, zweiter Satz und folgende der Sonderbauvorschriften seien zu streichen und durch folgenden Satz zu ersetzen: "Die Wohnnutzung darf nicht von GB Nr. 213 abparzelliert werden". U.K.u.E.F.. Die Beschwerdebegründung reichte der Vertreter am 20. Juli 2004 ein. Darin bringt er hauptsächlich vor: Entgegen der Auffassung des Gemeinderates sei rechtlich die Gewerbezone mit dem GP 92 im Rahmen der Ortsplanung 01 mit der Planaufgabe und Genehmigung der Ortsplanung bestätigt worden. Andernfalls hätte dieses Gebiet bei der Zonenplanung 01 lediglich der Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen werden dürfen. Bezüglich Planbeständigkeit bzw. Zulässigkeit von Planänderungen sei somit vom Genehmigungsdatum der Ortsplanung auszugehen. Der vorliegende Gestaltungsplan gehe von der Prämisse aus, dass nach der Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 5. März 2002 im östlichen Baufeld eine Wohnnutzung zulässig sei. Dies sei jedoch nur die halbe Wahrheit. Zulässig sei nur eine betriebsnotwendige Wohnnutzung und diese sei bereits ausgeschöpft, sodass eine zusätzliche Wohnnutzung im östlichen Baufeld gar nicht mehr möglich werde. Die vorliegende Planänderung werde nun hauptsächlich durchgeführt, um dem Gesuchsteller eine im Baugesuchsverfahren bisher verwehrte zweite Wohnung zu ermöglichen. Dazu werde die im bisherigen Zonen- und GSP definierte Betriebsnotwendigkeit den privaten Bedürfnissen des Gesuchstellers angepasst. In Anbetracht der Grösse und der Art des bestehenden Betriebes könne vernünftigerweise der nach dem rechtsgültigen GP nötige Bezug einer Wohnung nur entweder für eine Abwart- oder für eine Betriebsinhaberwohnung hergestellt werden. Zwei Wohnungen für diese Gewerbe stünden in keinem Verhältnis mehr zur Grösse des Betriebes und zur Grösse des GP-Gebietes. Damit werde die bisherige Gewerbezone in eine gemischte Gewerbezone mit überwiegender Wohnnutzung, wenn nicht sogar in eine spezielle Wohnzone umgezont. Die nun vorgesehene massive Öffnung der Wohnnutzung in dieser Gewerbezone sei im Zonenplan 01 nicht vorgenommen worden und bedeute im Rahmen des GSP eine Änderung der Grundnutzung gemäss Zonenplan 01. Es bestünde keine gewichtigen öffentlichen Interesse für die Öffnung der alten Gewerbezone. Weiter machen die Beschwerdeführer geltend Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sei offensichtlich unhaltbar, stehe zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch und sei deshalb willkürlich. Im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan werde eine Öffnung der Zone für eine "normale Wohnnutzung" als unerwünscht und als mit dem Leitbild der Gemeinde nicht konform erklärt. Zudem solle das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Landwirtschaft minimiert werden. Art. 7 Abs. 2 Sonderbauvorschriften stehe jedoch in krassem Widerspruch zu dieser ausdrücklich erklärten Zielvorgabe des Gemeinderates. Art. 7 Abs. 2 Sonderbauvorschriften sei qualifiziert unzweckmässig, weil sie den Planungszielen und Planungsgrundsätzen offensichtlich widerspreche. Bei der Ausscheidung solcher gemischter Zonen sei wegen des offensichtlichen Konfliktpotentials zwischen der Gewerbenutzung und der Wohnnutzung nach der Praxis äusserste Zurückhaltung zu üben. In der Regel würden nur bereits überbaute Gebiete, in denen sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebauten vorhanden seien, solchen

gemischten Gewerbebezonen zugeteilt. Im Übrigen sei diese Spezialzone Spezialfällen vorbehalten, in denen ausnahmsweise eine teilweise Nutzung eines Gebäudes für das Wohnen erwünscht sei. Stets werde jedoch darauf geachtet, dass die Gewerbenutzung gegenüber der Wohnnutzung wesentlich überwiege. Im vorliegenden Fall werde die Wohnnutzung zur überwiegenden und könnte für das Baufeld B sogar zur alleinigen Nutzung werden. Die Sonderbauvorschriften ermöglichten ein reines Einfamilienhaus. Ein solches gehöre aber nicht in die Gewerbezone. Wenn das Baufeld B so ausgeschöpft werde, wie im Erläuterungsbericht dargestellt sei, so ergebe sich pro zulässiges Geschoss eine Bruttogeschossfläche von 195m², bei 2 Geschossen somit 290m². Zusätzlich sei noch ein doppelter Dachausbau mit insgesamt einer BGF von ca. 1 Geschoss zulässig. Somit sei im Baufeld B ohne weiteres eine BGF von ca. 600m² möglich. Das ergebe für diesen Bereich eine theoretische AZ von rund 0.7, was für diese ländliche Gegend an diesem exponierten Standort offensichtlich zu hoch sei. Auch ein solches Überbauungsszenario gemäss Sonderbauvorschriften müsse an diesem Ort als qualifiziert unzweckmässig qualifiziert werden. Um vor den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes bestehen zu können, müssen die Sonderbauvorschriften mindestens so geändert werden, dass keine weitere Wohnung zulässig sei. Nur so könne sichergestellt werden, dass die berechtigten Anliegen der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt werden.

1.3.3 Fritz Berger nahm am 19. August 2004 Stellung mit dem sinngemässen Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen. Er weist darauf hin, dass die Parzelle GB Bibern Nr. 213 bereits nach dem heute geltenden Zonenplan in der Gewerbezone liegt und Wohnungen erstellt werden können. Weiter macht er geltend, dass anlässlich der Ortsplanungsrevision 1998 die Ortsplanungskommission den Einbau einer Wohnung für seinen Sohn schriftlich zugesichert hat.

1.3.4 Der Gemeinderat nahm am 20. August 2004 zur hängigen Beschwerde Stellung mit dem Antrag, die Beschwerde gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 10. Juni 2004 sei vollumfänglich abzuweisen.

1.3.5 Am 25. November 2004 führte das Bau- und Justizdepartement einen Augenschein durch. Die Parteien, die Experten des Amtes für Raumplanung wurden befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

1.3.6 Für die Ausführungen der Parteien wird ausdrücklich auf die Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2. Erwägungen

2.1 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat 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 Ge-

meinden 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 (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.2 Behandlung der Beschwerde

2.2.1 Formelles

Die Beschwerdeführer erheben Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Bibern betreffend Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften vom 10. Juni 2004. Diese Beschwerde ist frist- und formgerecht eingereicht worden. Sie ist das zulässige Rechtsmittel nach § 17 PBG und der Regierungsrat ist für die Beurteilung der Sache die zuständige Instanz.

2.2.2 Materielles

2.2.2.1 Es muss geprüft werden, ob die Änderung des Gestaltungsplanes zum heutigen Zeitpunkt überhaupt zulässig ist. Dabei verkennen die Beschwerdeführer, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind vielmehr Planänderungen möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ebenso sind nach § 10 Abs. 1 PBG Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die für die Planung massgeblichen Verhältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben. Die Rechtsprechung lässt ausserdem nachträgliche geringfügige Erweiterungen des Baugebietes zu, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 124 II 391).

Bei der Genehmigung der revidierten Ortsplanung durch die Gemeinde lag die Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 5. März 2002 noch nicht vor. Der bisherige Gestaltungsplan wurde von den Anwohnern, der Baukommission und dem Eigentümer unterschiedlich ausgelegt. Insbesondere war strittig, ob der bisherige Gestaltungsplan eine zusätzliche Wohnung zulässt. Im Weiteren enthielt der bisherige Gestaltungsplan keine Bauvorschriften oder Vorschriften über die Baugestaltung, Grünflächen und Baumpflanzung. Mit der Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 5. März 2002 wurden wesentliche Fragen zonenrechtlicher Natur beantwortet, weshalb der Gemeinderat beschloss, die Situation zu überprüfen und Voraussetzungen für eine klare Beurteilung von künftigen Baugesuchen zu schaffen. Mit dem Entscheid des Bau- und Justizdepartement vom 5. März 2002 und dem darauf folgenden Wunsch des Gemeinderates die Situation grundsätzlich zu überprüfen, trat durchaus eine neue Situation ein, die eine nachträgliche Änderung des Gestaltungsplans rechtfertigte.

Strittig ist nun vorliegend, ob die Änderung des Gestaltungsplanes mit der Definition der Betriebsnotwendigkeit gemäss § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften überhaupt und im Hinblick auf die Planbeständigkeit zulässig ist. Zur Beantwortung dieser Frage muss geprüft werden, ob nur ein untergeordneter Punkt ergänzt wird. § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften definiert den betriebsnotwendigen Wohnraum wie folgt: "In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung von betriebsnotwendigem Wohnraum zulässig. Insgesamt dürfen innerhalb des Geltungsbereiches maximal 2 Wohnungen erstellt werden; deren Bewohner müssen eine feste und besondere Funktion im Schreinereibetrieb einnehmen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Nachfolger des Betriebsinhabers, Abwart, Alterssitz ehemaliger Betriebsinhaber). Dabei gilt für Baufeld B und C folgende zusätzliche

Beschränkung: Im Baufeld B ist der Einbau maximal einer Wohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 200 m² zulässig. Im Baufeld C sind keine Wohnräume zulässig." Der Begriff der "Betriebsnotwendigkeit" ist in § 32 Abs. 2 PBG geregelt, welcher wie folgt lautet: "Die Gemeinden können auch reine Gewerbezone vorsehen, wo neben Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig sind." Aus den Materialien, insbesondere dem Protokoll der kantonsrätlichen Kommission zur Vorberatung der Totalrevision des Baugesetzes 1974 - 1978 geht klar hervor, dass dem Begriff "betriebsnotwendig" eine enge Auslegung zukommen soll. Eingehend wurde in der Kommission darüber diskutiert, ob "betriebsnotwendig" durch "Wohnungen für das Wartungspersonal" ersetzt werden soll. Davon wurde schliesslich abgesehen, weil mit dieser Formulierung der Eigentümer in seinem Betrieb in der Gewerbezone für sich keine Wohnung bauen kann. Es wurde aber ausdrücklich festgehalten, dass das Wort "betriebsnotwendig" eng interpretiert werden soll. Demnach sind mit betriebsnotwendigen Wohnungen, Wohnungen für das Wartungspersonal **oder** den Eigentümer gemeint. Die Definition in § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften geht nun klar weiter als dies der Gesetzgeber wollte. Die Gemeinde hat keine Kompetenzen, den Begriff "betriebsnotwendig" zu definieren. Mit der Ausdehnung des Begriffs handelt es sich daher nicht mehr um eine Gewerbezone im Sinne von § 32 Abs. 2 PBG, sondern um eine Zone mit Wohnnutzung. Dies könnte allenfalls Einfluss auf die von den Beschwerdeführern einzuhaltenden erforderlichen Mindestabstände nach den Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik haben (FAT-Bericht Nr. 476 Mindestabstände von Tierhaltungen, Empfehlungen für neue und bestehende Betriebe; Ziffer 512 in Anhang 2 der Luftreinhalte-Verordnung [LRV; SR 814.318.142.1]). Ausserdem ist äusserst fraglich, ob nach den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes an dieser Stelle eine Zone mit Wohnnutzung überhaupt recht- und zweckmässig ist, liegen doch die fraglichen Parzellen ausserhalb des engeren Siedlungsgebietes, was zu Konflikte mit der Landwirtschaft führen könnte.

Das Protokoll der Einwohnergemeinderatssitzung Bibern vom 21. August 2000 hält fest:

"..... F. Berger wurde zur Sitzung eingeladen und kann dazu Stellung nehmen. Er ist nach wie vor bereit den Schopf abzureissen, wenn die Ortsplanung abgeschlossen ist. Er möchte die Sicherheit, dass GB Nr. 111 eingezont wird, damit er die Wohnung für seinen Sohn ausbauen kann. Im Stöckli sind eine 2 1/2 ZW und eine 3 ZW zu dieser er den Estrich ausbauen möchte." Mit der Ortsplanungsrevision wurde GB Bibern Nr. 111 in die Wohnzone W2 eingezont (Bauzonenplan, genehmigt mit RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001). Die Wohnung kann Fritz Berger nun nach der Ortsplanungsrevision für seinen Sohn ausbauen. Das Stöckli liegt nur gerade ca. 30 m vom Schreinereibetrieb entfernt. Eine weitere Wohnung in der Gewerbezone erscheint deshalb nicht als zweckmässig.

Die Ausdehnung des Begriffs "betriebsnotwendig" gemäss § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften stellt eine grundsätzliche Änderung der Planung dar, welche aufgrund des Umweltrechts negative Auswirkungen auf die Nachbarn haben könnte und im Hinblick auf die geforderte Planbeständigkeit einer Überprüfung nicht standhält, zumal bei der Revision der Ortsplanung mit der Einzonung von GB Bibern Nr. 111 berücksichtigt worden war, dass der Sohn in der direkten Nähe zum Schreinereibetrieb wohnen kann. § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften kann deshalb in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden und wird wie folgt geändert:

"Betriebsnotwendige Wohnung

In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung zulässig."

Die übrigen Änderungen des Gestaltungsplanes betreffen Bauvorschriften oder Vorschriften über die Baugestaltung, Grünflächen und Baumpflanzung. Dabei handelt es sich um relativ geringfügige Änderungen, die keine umfassende Neuüberprüfung erfordern, zumal sie ein Bedürfnis abdecken, das nicht ohne weiteres voraussehbar und somit nicht in jedem Fall bei der Revision der Ortsplanung zu berücksichtigen war. Diese Änderungen des Gestaltungsplans widersprechen nicht dem Grundsatz der Planbeständigkeit.

2.2.2.2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 1'000.--. Die Kosten sind gemäss Art. 37 Abs. 2 i.V.m. Art. 77 VRG i.V.m. Art. 101 ZPO von der unterlegenen Partei zu tragen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden keine Verfahrenskosten auferlegt (§ 37 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführer sind mit ihrer Beschwerde teilweise durchgedrungen. Aus diesem Grund rechtfertigt es sich, die Kosten von Fr. 1'000.-- zu 1/2 (Fr. 500.--) den Beschwerdeführern und 1/4 (Fr. 250.--) Fritz Berger aufzuerlegen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Die Kosten der Beschwerdeführer von Fr. 500.-- werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Die Restanz von Fr. 500.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

Fritz Berger hat den Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 350.-- zu bezahlen (§ 39 VRG). Die am Verfahren beteiligte Gemeinde hat in Anwendung von § 39 VRG keine Parteientschädigung zu bezahlen.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ist in den nicht angefochtenen Bereichen recht- und zweckmässig (§ 18 PBG). Gestützt auf das Ergebnis der Vorprüfung und in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG sind folgende Korrekturen in den Sonderbauvorschriften aufzunehmen:

In § 8 ist die Skizze zu den Dachaufbauten wie folgt zu korrigieren: "L max. 2.80 m / H max. 1.70 m."

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.2 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 1'000.--. An die Kosten haben die Beschwerdeführer Ulrich Müller und Martin Berger 1/2, d.h. Fr. 500.--, und Fritz Berger 1/4, d.h. Fr. 250.-- zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Der Kostenanteil der Beschwerdeführer wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet. Die Restanz von Fr. 500.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
- 3.3 Fritz Berger hat den Beschwerdeführern eine reduzierte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 350.-- zu bezahlen.
- 3.4 Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bibern wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen, Ergänzungen und Änderungen genehmigt.
- 3.5 § 7 Absatz 2 der Sonderbauvorschriften lautet neu:
- "Betriebsnotwendige Wohnung
- In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung zulässig."
- 3.6 In § 8 der Sonderbauvorschriften ist die Skizze zu den Dachaufbauten wie folgt zu korrigieren: "L max. 2.80 m / H max. 1.70 m."
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Bibern hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, total also Fr. 1'523.-- zu bezahlen.
- 3.8 Der bisherige Zonen- und Gestaltungsplan "Schreinerei Berger GB Nr. 213" mit Sonderbauvorschriften, genehmigt durch RRB Nr. 646 vom 3. März 1992, verliert seine Rechtskraft und wird aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss des Regierungsrates kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Bibern, 4578 Bibern

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	
		1'523.--	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Fritz Berger, Schreinerei, Goltern 9, 4578 Bibern

Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	250.--	(KA 431032/A 80614)
		<u>Fr.</u>	
		250.--	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Manfred Wyss, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 16, 2544 Bettlach

(i.S. Ulrich Müller, Goltern 19, 4578 Bibern, und Martin Berger, Goltern 61, 4578 Bibern)

Kostenvorschuss	Fr.	1'000.--	(Fr. 500.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	500.--	(KA 431032/A 80614 umbuchen)
		<u>Fr.</u>	
Rückerstattung	Fr.	500.--	(aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde-Nr. 2004/83)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst ct
 Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)
 Debitorenbuchhaltung BJD
 Amt für Raumplanung (2), mit Akten und mit 1 gen. Plan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
 Amt für Finanzen, zum Umbuchen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat Katasterschätzung

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Bibern, 4578 Bibern, mit 1 gen. Plan (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

lic. iur. Manfred Wyss, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach (2) (**lettre signature**)

Fritz Berger, Schreinerei, Goltern 9, 4578 Bibern, mit Rechnung (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bibern: Genehmigung Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ mit Sonderbauvorschriften)