

Regierungsratsbeschluss

vom 12. September 2006

Nr. 2006/1674

Biberist: Änderung Gestaltungsplan „Murtenacker“ / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

1.1 Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplans „Murtenacker“ zur Genehmigung.

1.2 Verfahren

- 1.2.1 Der Gestaltungsplan „Murtenacker“ mit Sonderbauvorschriften wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1855 vom 28. September 1999 genehmigt. Der Gestaltungsplan beinhaltet zwölf etwa gleich grosse Parzellen, für welche der Baubereich in ein- und zweigeschossige Bauten aufgeteilt sowie deren Erschliessung geregelt ist. Mit dem Gestaltungsplan wurde eine zweckmässige und zeitlich gestaffelte Bebauung, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden, eine hohe Wohnqualität und eine zusammenhängende Durchgrünung, mit dem Ziel einer ökologischen Vernetzung angestrebt. Seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes wurden zehn der zwölf Parzellen gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplanes überbaut.
- 1.2.2 Am 22. August 2005 reichte das Architekturbüro Spirig im Auftrag der Grundeigentümer von Grundbuch Biberist Nrn. 3333 und 3336 bei der Einwohnergemeinde Biberist ein Gesuch um Änderung des Gestaltungsplanes „Murtenacker“ ein. Mit Beschluss vom 30. August 2005 beantragte die Bau- und Werkkommission Biberist (BWK) dem Gemeinderat, diesem Gesuch zuzustimmen, den entsprechenden Plan öffentlich aufzulegen und diesen, sofern keine Einsprachen eingehen, beim Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen. Der Gemeinderat stimmte dem Gesuch um Änderung am 19. September 2005 zu. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. September bis 21. Oktober 2005. Innerhalb der Auflagefrist gingen acht Einsprachen sowie eine Sammeleinsprache ein, wobei die Einsprecher und Einsprecherinnen der einzelnen Einsprachen mit denjenigen der Sammeleinsprache identisch waren.
- 1.2.3 Am 30. Januar 2006 wies der Gemeinderat Biberist sämtliche Einsprachen vollumfänglich ab und genehmigte die Gestaltungsplanänderung.

1.2.4 Der Gemeinderatsbeschluss vom 30. Januar 2006 (Postzustellung am 7. Februar 2006) wurde mit Sammelbeschwerde vom 13. Februar 2006 von folgenden Beschwerdeführern und Beschwerdeführerinnen angefochten:

- Beatrice und Beat Pfarrer, Murtenackerweg 15, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3334);
- Simone Béchir und Denis Borgel, Murtenackerweg 21, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3337);
- Priska und Marcel Gnägi, Murtenackerweg 3, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3339);
- Denise und Alain Lüdi, Murtenackerweg 1, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3342);
- Hanim und Turabi Cicek, Murtenackerweg 7, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3340);
- Denise und Norbert Demuth, Murtenackerweg 9, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3344);
- Silvia und Enzo Monopoli, Murtenackerweg 11, 4562 Biberist (GB Biberist Nr. 3341).

Die Beschwerdeführer stellen die Rechtsbegehren, es sei der vorinstanzliche Entscheid vom 30. Januar 2006 aufzuheben und die Änderung des Gestaltungsplans „Murtenacker“ nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.5 Die Vorinstanz nahm mit Schreiben vom 30. März 2006 zur Beschwerde Stellung und beantragte deren Abweisung sowie die Genehmigung des Planes. Als Vertreter der Eigentümer von Grundbuch Biberist Nrn. 3333 und 3336, Tamara und Marco Zimmermann, stellte das Architekturbüro Spirig, vertreten durch Marc Spirig, die gleichen Anträge.

1.2.6 Die Schreiben der Vorinstanz sowie der Beschwerdegegner wurden den Beschwerdeführern, zusammen mit der Einladung zum Augenschein, am 19. Juni 2006 zur Kenntnisnahme zugestellt.

1.2.7 Am 10. Juli 2006 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn einen Augenschein mit Parteiverhandlung vor Ort durch. Auf die Ausführungen der Parteien sowie die am Augenschein gemachten Feststellungen wird, soweit rechtlich relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1 Nach § 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) erlässt die Einwohnergemeinde Nutzungspläne, zu welchen insbesondere auch Gestaltungspläne gehören. Gestaltungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind (§ 18 PBG).

2.2 Der Regierungsrat ist nach § 17 PBG für die Beurteilung der Beschwerden zuständig. Die Beschwerdeführer haben als Grundeigentümer von Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des Beschlusses. Sie sind durch den abweisenden Entscheid des Gemeinderates vom 30. Januar 2006 beschwert und somit gemäss § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

2.3 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Gestaltungsplanänderung „Murtenacker“ gegen die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit verstosse. Eine Änderung von Gestaltungsplänen sei nur möglich, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten, was vorliegend nicht der Fall sei. Ohne öffentliches Interesse würden der Baubereich A1 des Gestaltungsplanes vergrössert, die Gebäudeabstände reduziert und die Dachflächenbegrenzung neu definiert.

Der Gemeinderat stellt sich auf den Standpunkt, die vorliegende Änderung erfülle sämtliche Zweckbestimmungen, widerspreche der übergeordneten Planung in keinem Punkt und sei somit in keiner Weise rechtswidrig. Die Änderung sei marginal und führe zu keinen Beeinträchtigungen der Nachbarn, welche eine Ablehnung des neuen Planes rechtfertigen könnte.

2.4 Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne, also auch Gestaltungspläne, überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) und § 10 Abs. 1 PBG). Nach diesen Bestimmungen ist somit vorab zu prüfen, ob sich seit Erlass des Nutzungsplanes (in casu des Gestaltungsplanes) die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nur wenn dies zu bejahen ist, kann der Nutzungsplan (Gestaltungsplan) selber überprüft und nötigenfalls – d.h. nur falls sich dies aus der im Rahmen dieser Überprüfung vorzunehmenden Interessenabwägung so ergibt – auch angepasst werden. Bei der erforderlichen Interessenabwägung ist nach der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 109 Ia 113 ff.) dem Gebot der Rechtssicherheit gebührend Rechnung zu tragen. Ein Nutzungsplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Er ist daher nur aus entsprechend gewichtigen Gründen abzuändern; je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (vgl. BGE 128 I 190 E. 4; 123 I 175 E. 3.a S. 182). Bei voraussetzender Sorgfalt in der Ausarbeitung der Nutzungsordnung verdient in den ersten Jahren die Rechtssicherheit Vorrang, sofern nicht sehr gewichtige öffentliche Interessen schwer in Mitleidenschaft gezogen würden, wenn der Plan aufrecht bliebe (GER 1990 Nr. 30).

2.4.1 Im vorliegenden Fall ist demnach vorab zu prüfen, ob sich die Verhältnisse seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes (genehmigt mit RRB Nr. 1855 vom 28. September 1999) erheblich geändert haben oder nicht.

2.4.2 Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes war die Gestaltung eines Wohnquartieres aus zwölf gleich grossen Parzellen, welche mit gleich grossen Einfamilienhäusern überbaut werden sollten. Zehn der zwölf Parzellen wurden in der Folge überbaut, was ein erhebliches Interesse an der Umsetzung des Gestaltungsplanes aufzeigt und eben gerade daraus

schliessen lässt, dass sich die Verhältnisse seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes nicht verändert haben.

Die Vorinstanz bringt als neue Situation, welche die Gestaltungsplanänderung rechtfertigen soll, hervor, dass die letzten beiden unüberbauten Parzellen den selben Eigentümern gehören. Zur Verwirklichung deren Bauprojekt müsse der Gestaltungsplan angepasst werden. Geänderte Überbauungsinteressen von Privaten allein können jedoch nicht als erhebliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG qualifiziert werden. Ansonsten hätte es der Einzelne in der Hand, durch Eingabe seiner Wünsche, insbesondere durch entsprechende Gestaltung seines Projektes, jederzeit eine Überprüfung des Gestaltungsplanes zu veranlassen, was jedoch den Interessen einer glaubwürdigen Planung widersprechen würde. Erhebliche Veränderungen der Verhältnisse sind nur gegeben, wenn gewichtige öffentliche Interessen durch die Aufrechterhaltung eines Planes in Mitleidenschaft gezogen werden. Solche werden jedoch eben gerade nicht geltend gemacht, auch sind keine solchen ersichtlich.

- 2.4.3 Es ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz dadurch, dass sie erheblich geänderte Verhältnisse nicht geprüft oder diese fälschlicherweise angenommen hat, Art. 21 Abs. 2 RPG und § 10 Abs. 1 PBG verletzt und die Einsprachen zu Unrecht abgewiesen hat. Die vorliegenden Beschwerden sind somit schon von daher begründet und gutzuheissen.
- 2.5 Selbst wenn erheblich geänderte Verhältnisse vorlägen, was in casu jedoch nicht der Fall ist, und die Gestaltungsplanänderung somit selber zu überprüfen und die dabei erforderliche Interessenabwägung vorzunehmen wäre, müssten die Beschwerden gleichwohl gutgeheissen werden: Die für eine Gestaltungsplanänderung vorgebrachten Interessen – geänderte private Überbauungsinteressen und Änderungen, welche ja nur marginal seien und keine Beeinträchtigung der Nachbarn zur Folge hätten – sind nicht als gewichtige Gründe zu qualifizieren und werden nach den dargelegten Grundsätzen (Ziff. 2.4) bereits durch entgegenstehende und sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse liegende Interesse an der vollständigen Realisierung des ursprünglichen Gestaltungsplans “Murtenacker” bei Weitem aufgewogen. Der Zweck des Gestaltungsplans von 1999 kann nach der planmässigen Realisierung von 10 der insgesamt 12 Bauten nur nachgelebt werden, wenn der Plan nun integral verwirklicht wird. Gegen eine Gestaltungsplanänderung spricht zudem das öffentliche Interesse am Schutz der Rechtsgleichheit.
- 2.6 Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Sammelbeschwerde gutzuheissen und die Abänderung des Gestaltungsplanes nicht zu genehmigen ist.
- 2.7 Gemäss § 77 VRG i.V.m. § 37 Abs. 2 VRG werden im Verwaltungsverfahren sowohl die Verfahrens- wie auch die Parteikosten nach den Grundsätzen der Zivilprozessordnung den Parteien auferlegt. Grundsätzlich trägt die unterlegene Partei sämtliche Kosten (§ 101 Abs. 1 ZPO, BGS 221.1). Die privatrechtlichen Beschwerdegegner haben deshalb an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.00 einen Anteil von Fr. 500.00, zahlbar innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses, zu bezahlen. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen, da diese nicht anwaltschaftlich vertreten waren. Einer am Verfahren beteiligten Behörde werden in der Regel gemäss § 37 Abs. 2 und § 39 Satz 2 VRG keine Verfahrens- und Parteikosten

auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von diesen Grundsätzen abzuweichen. Die Kosten des Verfahrens in Höhe von Fr. 1'000.00 trägt somit der Staat. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens ist der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 zurückzuerstatten.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Gestaltungsplanes „Murtenacker“ der Einwohnergemeinde Biberist wird nicht genehmigt.
- 3.2 Die Sammelbeschwerde Nr. 2006/15 vom 13. Februar 2006 wird gutgeheissen.
- 3.3 Tamara und Marco Zimmermann-Nesti, Solothurn, haben an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 500.00 zu bezahlen. Der auf die Einwohnergemeinde Biberist entfallende Anteil wird vom Staat getragen. Der Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'000.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3.4 Der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

K. Fuja

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 Enzo Monopoli, Murtenackerweg 11, 4562 Biberist

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	
Verfahrenskosten	Fr.	0.00	
(inkl. Entscheidgebühr):			
Rückerstattung	Fr.	<u>1'00.00</u>	(aus Kto. 119101)

Kostenrechnung Tamara und Marco Zimmermann-Nesti, Niklaus Konrad-Strasse 20, 4500 Solothurn

Verfahrenskostenanteil			
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>500.00</u>	(KA 431000 /A 81087)

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (gm)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/15)

Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung

Kantonale Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Biberist, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Biberist, 4562 Biberist

Beatrice und Beat Pfarrer, Murtenackerweg 15, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Simone Béchir und Denis Borgel, Murtenackerweg 21, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Priska und Marcel Gnägi, Murtenackerweg 3, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Denise und Alain Lüdi, Murtenackerweg 1, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Hanim und Turabi Cicek, Murtenackerweg 7, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Denise und Norbert Demuth, Murtenackerweg 9, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Silvia und Enzo Monopoli, Murtenackerweg 11, 4562 Biberist **(Einschreiben)**

Tamara und Marco Zimmermann-Nesti, Niklaus Konrad-Strasse 20, 4500 Solothurn, mit Rechnung
(Einschreiben)

Spirig Architektur, z.H. Marc Spirig, Weissensteinstrasse 90, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**