IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 26. September 2006

Nr. 2006/1804

Lommiswil: Gestaltungsplan „Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

---

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Lommiswil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse“ mit den Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes “Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse” mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 3. Februar 2006 bis 4. März 2006. Innerhalb der Einsprachefrist gingen beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil (nachfolgend: Gemeinderat) sieben Einsprachen ein, darunter jene der nachmaligen Beschwerdeführer. Am 10. April 2006 beschloss der Gemeinderat über die Einsprachen (zweimal Abschreiben infolge Rückzugs der Einsprache und fünfmal vollumfängliche Abweisung) und genehmigte den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften. Mit Eingabe vom 20. April 2006 erhoben Stucky Joseph (Dorfstrasse 1, 4514 Lommiswil) und Beat Burkhalter (Chatzenackerstrasse 2, 4514 Lommiswil) beim Regierungsrat Beschwerde. Sie beantragen, es sei der Gestaltungsplan – in Aufhebung der gemeinderätlichen Einspracheentscheide – in der vorgelegten Form nicht zu genehmigen (im Einzelnen vgl. nachfolgend Ziff. 2.3). Der Gemeinderat schliesst in seiner Vernehmlassung vom 19. Juni 2006 auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerden, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.2 Rechtliches

Gemäss § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über die 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 vom 22. Juni 1979 (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., BGE 114 Ia 370).

Gestaltungspläne (GP) 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 Planauflage 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 Beschwerden

2.3.1 Legitimation der Beschwerdeführer

Die Beschwerden sind form- und fristgerecht erhoben worden. Die Beschwerdeführer haben am Einspracheverfahren teilgenommen und sind formell beschwert. Nach § 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG, BGS 124.11) ist zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerden ist einzutreten.

Die Beschwerden von Stucky Joseph und Beat Burkhalter sind in ihren Anträgen und Begründungen beinahe wortgleich. Sie entsprechen sich und sind somit zusammen zu behandeln.

2.3.2 Hang oder Ebene?

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Gefällslinie – entgegen dem GP - gemäss kantonalem Recht festzulegen sei. Für die Neigung der Ostfassade des nördlichen Gebäudes sei man für die Festlegung des gewachsenen Terrains von der Einfahrt des früheren Ökonomiegebäudes ausgegangen, woraus auf einer kürzeren Strecke ein grösseres Gefälle (über 8 %) resultiere. Richtigerweise müsse jedoch die Gefällslinie des ganzen Gestaltungsplanes herangezogen werden, was eine Neigung unter 8 % ergäbe. Es seien somit die Bestimmung der Terrainveränderungen für **ebene** Flächen massgebend, was bedeute, dass das Sockelgeschoss nicht mehr als 1,20 m aus dem gewachsenen Terrain hinausragen darf.

Der Gemeinderat stellt sich auf den Standpunkt, dass das Grundstück Grundbuch Lommiswil Nr. 19 aller Voraussicht parzelliert werde. Die Neigung des Terrains sei somit pro Parzelle ermittelt worden. Nach den Geländeaufnahmen werde die Parzelle mit dem nördlichen grossen Gebäude eine durchschnittliche Neigung von über 8 % aufweisen. Das Sockelgeschoss dürfe somit gemäss § 17 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61) 1,50 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

Gemäss § 17 KBV zählen Untergeschosse als Geschosse, wenn sie in einem Punkt am Hang (über 8 % Neigung) mehr als 1,50 m und in der Ebene mehr als 1,20 m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Gestaltungspläne bezwecken unter anderem die bauliche und landschaftliche Anpassung von Überbauungen in die vorgegebene Umgebung. Das ganze Gestaltungsplangebiet soll dabei als Einheit in Erschein +ung treten. Die Einheit wird jedoch nicht nur durch die Anwendung von gleichen gesetzlichen Bestimmungen herbeigeführt. Auch unterschiedliche Bestimmungen können eine einheitliche Wirkung erzielen, wenn sie damit auf die Umgebung reagieren. Es ist daher besonders auf die einzelnen Gegebenheiten der Umgebung einzugehen, um so eine harmonische Lösung für das Gestaltungsplangebiet zu erhalten. So wurde der vorliegende Gestaltungsplan entsprechend dem geltenden Bauzonenplan in zwei verschiedene Zonen (Kern- und Wohnzone) aufgeteilt, womit zwei verschiedenen Grundnutzungen für den Gestaltungsplan gelten. Besteht ein Gebiet sowohl aus Hanglagen als auch aus ebenen Flächen, so kann dies im Gestaltungsplan entsprechend ausgeglichen und geregelt werden. Es spricht somit nichts dagegen, dass im Gestaltungsplan teils von Hanglage und teils von ebener Fläche gesprochen wird. Ist das Gefälle über 8 %, so können die Bestimmungen für Hanglagen zur Anwendung gebracht werden. Gemäss orientierendem Inhalt des Gestaltungsplanes beträgt die Neigung der Gefällslinie über 8 %, was einer Hanglage entspricht. Die orientierenden Schnitte im Gestaltungsplan gelten gemäss § 10 des Gestaltungsplanes als richtungsweisend. Bei den Baugesuchen ist zu prüfen, ob an den entsprechenden Stellen Hanglage oder ebene Fläche gegeben ist. Für den Gestaltungsplan ist dies nicht massgebend, da – wie unter Ziff. 2.3.3 zu sehen sein wird – die Ausnützungsziffer auch bei einer ebenen Fläche eingehalten ist und der Gestaltungsplan bezüglich Geschosszahl von der Grundnutzung abweichen darf.

2.3.3 Höhe des Sockelgeschosses

Des Weiteren bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Höhe des Sockelgeschosses des nördlichen grossen Gebäudes so festzulegen sei, dass das kantonale Recht eingehalten wird, allfällige „Zugeständnisse“ verhältnismässig sein müssen und bestehendes Recht nicht umgangen werde. Mit der entsprechenden zulässigen max. Gebäudehöhe von 9,50 m und der Überschreitung der Sockelgeschosshöhe von über 1,50 m, könnte ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von 3,10 m realisiert werden. Dies überschreite die gesetzlich zulässige Höhe eines Sockelgeschosses um mehr als das Doppelte, was eine Umgehung des kantonalen Baugesetzes ist.

Der Gemeinderat entgegnet diesbezüglich, dass in § 10 der Sonderbauvorschriften für den Baubereich des nördlichen grossen Gebäudes eben gerade festgelegt wurde, dass die maximal zulässige Höhe von 1,50 m überschritten werden dürfe. In diesem Fall sei es nötig, auf der Südseite die Dreigeschossigkeit zuzulassen, damit einerseits die Einfahrt ab der Hauptstrasse in die Tiefgarage möglich wird und andererseits das Gebäude gegenüber der Chatzenackerstrasse als zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt.

Untergeschosse gelten als Geschosse, wenn sie in einem Punkt am Hang (über 8 % Neigung) mehr als 1,50 m und in der Ebene mehr als 1,20 m, bis zur Oberkante der Decke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (§ 17 KBV). Daraus folgt, dass ein Untergeschoss, welches 1,50 m über das gewachsene Terrain hinausragt, als Geschoss zu zählen ist. Gemäss Bauzonenplan befindet sich das nördliche grosse Gebäude in der Kernzone. Das Zonenreglement legt für die Kernzone eine Geschosszahl von zwei und eine Ausnützungsziffer von

max. 0,7 fest. Dadurch dass das betreffende Sockelgeschoss 1,50 m über das gewachsene Terrain hinausragen darf, ist das Gebäude auf der Südseite dreigeschossig. § 10 der Sonderbauvorschriften vermag an dieser Definition nichts zu ändern. Die Dreigeschossigkeit ergibt sich im Übrigen auch aus der Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 9,50 m. Nach § 18 Abs. 1 KBV ist die Gebäudehöhe bei zweigeschossigen Bauten nämlich höchstens 7,50 m. Zudem ist das unterste Geschoss soweit zur Ausnützungsziffer zu berechnen, als das Sockelgeschoss über 1,50 m (Hanglage über 8 % Neigung) oder 1,20 m (Ebene unter 8 %) aus dem gewachsenen Terrain hinausragt. Dies ist jedoch im Baugesuchsverfahren näher zu prüfen. Zu beachten ist aber Folgendes:

Gemäss § 45 Abs. 2 PBG können die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Nach der Praxis des Regierungsrates sind Überschreitungen im Gestaltungsplan gegenüber der Grundnutzung zulässig, wenn diese einer guten baulichen Überbauung dienen. In diesem Sinne kann die Geschosszahl um ein Geschoss erhöht und die Ausnützungsziffer um 10 bis 20 % überschritten werden. Die Dreigeschossigkeit des nördlichen grossen Gebäudes liegt somit im Toleranzbereich des Gestaltungsplanes. Für die Ausnützungsziffer gilt, da nichts anderes geregelt, die Grundnutzung von 0,7. Die Ausnützungsziffer von 0,7 ist jedoch auch mit dem dritten Geschoss (Sockelgeschoss resp. Tiefgarage) eingehalten. Bei einer Grundstücksfläche von 2595 m^2 (Kernzone) ist eine maximale Bruttogeschossfläche bei einer Ausnützungsziffer von 0,7 von 1816 m^2 möglich. Gemäss überprüften Berechnungen des Architekten beträgt die Bruttogeschossfläche ohne Sockelgeschoss 1500 m^2. Das dritte Geschoss hat in der Ebene (1,20 m über dem gewachsenen Terrain) eine Fläche von 273,5 m^2, in der Hanglage eine solche von 158 m^2. Dies ergibt in der Ebene eine totale Bruttogeschossfläche von 1773,5 m^2 mit einer Ausnützungsziffer von 0,68. Die totale Bruttogeschossfläche bei Hanglage beträgt sogar nur 1658 m^2, was einer Ausnützungsziffer von 0,64 entspricht. Damit ist auch die Ausnützungsziffer eingehalten.

2.3.4 Höhe der Oberkante Erdgeschoss

Die Beschwerdeführer verlangen, dass die jeweilige Oberkante der Erdgeschosse im Gestaltungsplan verbindlich festgesetzt werden.

Der Gemeinderat sieht keine Gefahr, dass die Gebäude des Gestaltungsplanes zu stark aus dem Boden angehoben würden. Daher sei auf die Fixierung der Oberkante der Erdgeschosse im Gestaltungsplan zu verzichten.

Die Oberkante der Erdgeschossdecke ist entscheidend für eine allfällige Anrechnung des Sockelgeschosses an die Geschosszahl sowie für die Bestimmung der Höhe des Gebäudes. Die Anzahl Geschosse, die Gebäudehöhen und die Bauvolumen sind durch den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften, dem kommunalen Zonenreglement und der kantonalen Bauverordnung genügend bestimmt. Eine Fixierung der Oberkante der Erdgeschosse ist nicht zwingend nötig, es kann daher ohne Nachteile für die Beschwerdeführer darauf verzichtet werden.

2.3.5 § 13 der Sonderbauvorschriften

Zum Schluss beantragen die Beschwerdeführer, dass § 13 der Sonderbauvorschriften (Ausnahmebestimmung) zu streichen sei. Dieser würde den Baubehörden in Bezug auf den Gestaltungsplan freie Hand lassen, was nicht nötig sei, wenn die Vorgaben des Gestaltungsplanes klar definiert und der Wille zur Einhaltung vorhanden sei.

Der Gemeinderat entgegnet dazu, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und den dazugehörenden Sonderbauvorschriften nie alle möglichen und erdenklichen Situationen aufgefangen werden können. Es mache deshalb Sinn, dass die Baubehörde geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften erlassen könne, vorausgesetzt natürlich, dass das Konzept der Bebauung erhalten bleibt, den Charakter verstärkt werde, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt würden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt blieben. Auf die beantragte Streichung von § 13 der Sonderbauvorschriften sei daher im Sinne einer erhöhten Flexibilität der Baubehörde zur Reaktion auf unvorhergesehene Situationen zu verzichten.

Gemäss § 45 Abs. 1 PBG können Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Der bestrittene § 13 der Sonderbauvorschriften mit der Überschrift „Ausnahmen“ lautet wie folgt: „Die Baubewilligungsbehörde kann geringfügige Abweichungen vom Plan und den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn das Konzept der Bebauung erhalten bleibt und der Charakter verstärkt wird, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.“

Die Formulierung in § 13 der Sonderbauvorschriften ist üblich und in nahezu allen Sonderbauvorschriften von Gestaltungsplänen enthalten. Wie der Gemeinderat richtig begründet, bringt die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung resp. Bewilligung in Abweichung zum Gestaltungsplan eine erhöhte Flexibilität mit sich. Tatsache ist, dass bei der Festsetzung eines Planes über ein gewisses Gebiet nicht sämtlich möglichen Eventualitäten ausgeschöpft werden können und auch nicht alle Entwicklungen vorhersehbar sind. In diesem Sinne ist es durchaus praktikabel, dass die Baubehörden unter gewissen Voraussetzungen selbständig Abweichungen vom Gestaltungsplan genehmigen können. Andernfalls könnte auch eine kleine Abweichung vom Gestaltungsplan nur mittels Gestaltungsplanänderung umgesetzt werden, was bekanntlich die Genehmigung durch den Regierungsrat erfordert. § 13 der Sonderbauvorschriften ist somit recht- und zweckmässig.

2.3.6 Schlussfolgerungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es den Beschwerdeführern nicht gelungen ist, darzutun, inwiefern der von der Gemeinde Lommiswil zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungsplan „Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse“ rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein beziehungsweise übergeordneten Planungen widersprechen soll. Damit sind die Beschwerden abzuweisen.

2.3.7 Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens haben die Beschwerdeführer dessen Kosten (Entscheidgebühr und Auslagen) zu tragen [vgl. § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG) und § 101 Abs. 1 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (BGS 221.1)]. Sie sind mit Fr. 1'000.00 zu beziffern, wovon jeder Beschwerdeführer Fr. 500.00 zu bezahlen hat. Die Kosten werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Die Restbeträge in Höhe von je Fr. 300.00 werden zurückerstattet.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht sind über die im Rahmen der Behandlung der Beschwerden gemachten Feststellungen hinaus keine Bemerkungen anzubringen.

3. Beschluss

3.1 Die Beschwerden von Stucky Joseph (Dorfstrasse 1, 4514 Lommiswil) und Beat Burkhalter (Chatzenackerstrasse 2, 4514 Lommiswil) werden abgewiesen.

Die Verfahrenskosten von Fr. 1’000.00 werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt. Sie werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Die Restbeträge in Höhe von je Fr. 300.00 werden den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3.2 Der Gestaltungsplan “Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse” mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Lommiswil wird genehmigt. Der Plan ist innert Monatsfrist mit allen erforderlichen Unterschriften in fünffacher Ausfertigung beim Amt für Raumplanung, Solothurn, einzureichen.

3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

3.5 Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Lommiswil belastet.

K. Schwaller

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 Lommiswil, 4514 Lommiswil

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	1'523.00	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111121

Kostenrechnung Beat Burkhalter, Chatzenackerstrasse 2, 4514 Lommiswil

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	500.00	(KA 431000/ A 81087 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.00	(aus 119101)

Kostenrechnung Joseph Stucky, Dorfstrasse 1, 4514 Lommiswil

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von 119101 auf)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	500.00	(KA 431000/ A 81087 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	300.00	(aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (gm)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/49)
Bau- und Justizdepartement Debitorenbuchhaltung
Bau- und Justizdepartement (mw, z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)
Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 gen. Plan (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt, mit 1 gen. Plan (später)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Kantonale Finanzkontrolle
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan (später)
Einwohnergemeinde Lommiswil, 4514 Lommiswil, mit 1 gen. Plan (später) (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
Bauverwaltung Lommiswil, 4514 Lommiswil
Baukommission Lommiswil, 4514 Lommiswil
Beat Burkhalter, Chatzenackerstrasse 2, 4514 Lommiswil **(Einschreiben)**
Joseph Stucky, Dorfstrasse 1, 4514 Lommiswil **(Einschreiben)**
Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4502 Solothurn
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Lommiswil: Genehmigung Gestaltungsplan „Hauptstrasse / Chatzenackerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften)