

Regierungsratsbeschluss

vom 25. Juni 2007

Nr. 2007/1094

Dornach: Gestaltungsplan „Lehmenweg“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Lehmenweg“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Gestaltungsplan zeigt die Bebauung der an einem nach Westen abfallenden Hang gelegenen Parzellen GB Dornach Nrn. 2234, 997 und 2231 am Lehmenweg mit Einfamilienhäusern durch die Positionierung der Wohnbauten mittels Baufeldern auf und regelt die Erschliessung sowie die unterirdische Parkierung. Das betreffende Gebiet befindet sich gemäss Bauzonenplan Dornach (genehmigt mit RRB Nr. 450 vom 28. Februar 2000) in der 2-geschossigen Wohnzone a (W2a) und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht (Typ C gemäss § 28 Abs. 2 Zonenreglement, ZR).

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Der Gestaltungsplan lag in der Zeit vom 29. Juni 2006 bis 28. Juli 2006 öffentlich auf. Während der Auflagezeit gingen Einsprachen von insgesamt 22 Personen ein. Der Einwohnergemeinderat Dornach lehnte am 18. September 2006 die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat. Am Beschluss der Planung, welcher bereits am 19. Juni 2006 erfolgt war, hielt der Gemeinderat damit fest. Gegen die Einspracheentscheide ist beim Regierungsrat die von folgenden Personen geführte Beschwerde hängig:

- Andreas und Marcelline Flörsheimer, Lehmenweg 38,
 - Adrian und Stella Dubock, Brosiweg 18,
 - Alois Borer und Regula Curschellas, Brosiweg 22,
 - Dominik und Daniela Ehram, Brosiweg 24,
 - Norbert Bleich und Barbara Cunningham Bleich, Brosiweg 58, alle in 4143 Dornach,
- alle v.d. Reto Gantner, Advokat, Haus Thurgauerhof, Lindenstrasse 2, 4410 Liestal.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplanes auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung, zu welcher auch der Erlass von Gestaltungsplänen zählt, Sache 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 solche, 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. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.3 Behandlung der Beschwerde

- 2.3.1 Die Beschwerdeführer stellten in ihrer Beschwerde vom 29. September 2006 im Wesentlichen die Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Gemeinderats Dornach vom 18. September 2006 betreffend den Gestaltungsplan „Lehmenweg“ aufzuheben und die Planung zur Verbesserung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Eventualiter sei der Gestaltungsplan abzuändern; unter o-/e-Kostenfolge.
- 2.3.2 In seiner Vernehmlassung vom 7. November 2006 beantragte der Einwohnergemeinderat die Abweisung der Beschwerde und sinngemäss die Genehmigung des Gestaltungsplanes „Lehmenweg“ mit Sonderbauvorschriften.
- 2.3.3 Mit Stellungnahme vom 13. November 2006 beantragten Alexander Gasser, Oberer Brühlweg 24, 4143 Dornach, Franziska Büttler-Jeker, Himmelrychweg 3, 5012 Schönenwerd, und die Burckhardt + Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel, welchen als Grundeigentümer und Architekten im vorliegenden Verfahren gemäss § 11^{bis} des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 124.11) Parteistellung als Beschwerdegegner zukommt, sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Planung.
- 2.3.4 Am 19. März 2007 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.
- 2.3.5 Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.
- 2.3.6 Formelles

Die Beschwerdeführer sind Bewohner des an den Perimeter des Gestaltungsplanes „Lehmenweg“ angrenzenden Quartiers und als solche von der vorliegenden Planung betroffen. Sie sind vom ange-

fochtenen Entscheid der Vorinstanz berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Sie sind gemäss § 12 Abs. 1 VRG zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Die Beschwerdeführer verlangen zunächst eine Rückweisung der Planung an die Vorinstanz, da diese fälschlicherweise auf einen Teil der Einsprachen mangels Nachweises der Bevollmächtigung des Rechtsvertreters, Advokat Reto Gantner, nicht eingetreten sei. Dies sei ohne Ansetzung einer Nachfrist unter Androhung des Nichteintretens nicht zulässig.

Von den heutigen Beschwerdeführern betrifft dieser Vorhalt einzig Norbert Bleich und Barbara Cunningham Bleich. Die anderen in der Beschwerde in diesem Zusammenhang erwähnten Einsprecher haben den Entscheid des Gemeinderats akzeptiert. Bezüglich dieser Personen ist auf die entsprechenden Vorbringen in der Beschwerde deshalb nicht einzutreten. Aus dem Entscheid vom 18. September 2006 geht nicht eindeutig hervor, dass die Vorinstanz auf die Einsprache der angeführten Personen nicht eingetreten ist. Es wird zwar in Punkt 2 erwogen, dass die entsprechenden Vollmachtsurkunden nicht vorlägen, und am Ende des Entscheids beschlossen, die Einsprache werde abgelehnt, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Nichteintreten ist jedoch nicht näher bestimmt und kann sich deshalb durchaus auch auf andere Erwägungen beziehen, z.B. den Punkt 5, in welchem dargelegt wird, dass die in den Einsprachen ebenfalls beanstandeten Pläne und Modelle nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens seien und der Gemeinderat diese nicht zu prüfen habe. Sodann erhoben Norbert Bleich und Barbara Cunningham Bleich die gleichlautende Einsprache wie die ordentlich vertretenen Einsprecher. Sämtliche materiellen Erwägungen der Vorinstanz gelten deshalb zwingend auch gegenüber diesen Personen. Unter diesen Umständen würde ein allfälliger formeller Mangel auf Gemeindeebene in diesem Beschwerdeverfahren ohne Weiteres geheilt. Von einer Rückweisung aus diesem Grund ist deshalb abzusehen.

Der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach der angefochtene Entscheid ungenügend begründet worden sei, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Der Gemeinderat Dornach hat vielmehr zu jedem einzelnen Punkt der Einsprache Stellung genommen und die Motive, von denen er sich bei seinem Entscheid hatte leiten lassen, hinreichend transparent gemacht. Nur so war es den Beschwerdeführern möglich, die Beschwerde vom 29. September 2006 derart detailliert zu verfassen.

Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführer in verfahrensrechtlicher Hinsicht die ausgesteckte Profilierung, welche die Dimension und die Höhe der projektierten Bauten nicht habe aufzeigen können.

Bei Gestaltungsplänen sind gemäss § 44 Abs. 2 PBG bei der Planaufgabe soweit nötig Profile aufzustellen. Nötig ist ein Baugespann insbesondere dann, wenn die künftige Gestalt und die räumliche Ausdehnung von Bauten im Planungssperimeter ohne ein solches nicht erfasst werden können. Die Profilierung anlässlich des Augenscheins des Bau- und Justizdepartements vom 19. März 2007 entsprach unbestrittenermassen jener während der Auflagezeit. Ausgesteckt waren insgesamt 3 Baukörper, 2 im empfindlicheren Nordostbereich, 1 im Westen des Gestaltungsplanperimeters. Die Baugespanne veranschaulichten mögliche Baukörper innerhalb der Baubereiche. Sie zeigten die nach den Sonderbau- und den Zonenvorschriften maximal zulässigen Dimensionen. Mit anderen Worten konnten die Nachbarn in den dargestellten Volumen die für sie nachteiligste Realisierung des Gestaltungsplanes erkennen. In diesem Vorgehen ist kein Fehler zu erkennen.

2.3.7 Materielles

Gemäss § 44 Abs. 2 PBG, auf welchen § 27 Abs. 2 ZR ausdrücklich verweist, „können [Gestaltungspläne] die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschlosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen.“ Das Planungsgebiet am Lehmenweg unterliegt der Gestaltungsplanpflicht Typ C. Für diese Gestaltungspläne gelten folgende Mindestanforderungen (§ 28 Abs. 2 ZR): „Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, einer konkreten Bebauungslösung (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung, Begrünung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der baulichen Umgebung).“ Nach Auskunft der Gemeinde anlässlich der Parteibefragung wurden in der letzten Ortsplanungsrevision alle Gebiete mit mehreren zusammenhängenden und noch unüberbauten Parzellen der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Zumindest im vorliegenden Fall hätten keine weiteren raumplanerischen Gründe für eine solche Massnahme gesprochen.

Der Gestaltungsplan „Lehmenweg“ legt im Wesentlichen Baubereiche fest, welche mit Ein- und Doppel Einfamilienhäusern überbaut werden dürfen, er enthält Regelungen zur Dachform und scheidet die notwendigen Flächen für die interne Erschliessung, für die Einstellhalle und die Carports sowie die Besucherparkplätze und Grünbereiche aus. Inwiefern dieser Gestaltungsplan den inhaltlichen Mindestanforderungen nicht zu genügen vermag, wurde von den Beschwerdeführern weder näher substantiiert noch ist dies von Amtes wegen ersichtlich.

Die Beschwerde bezieht sich auch auf Modelle und konkrete Pläne für ein späteres Baugesuch. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Auf die entsprechenden Rügen ist daher nicht einzutreten, und es ist von der Anordnung der dazu beantragten Beweismassnahmen abzusehen.

Die sich beschwerenden Anwohner führen gegen den Gestaltungsplan einerseits ins Feld, er verstösse gegen den Grundsatz, wonach „den Planern nach der Lehre und Rechtsprechung in aller Regel eine gewisse planerische Freiheit“ zu lassen sei. Die einzige Abweichung des Planes von der Regelbauweise sei in § 7 der Sonderbauvorschriften zu finden, wo bestimmt werde, dass die Dachform frei gewählt werden könne (BS 5). Andererseits wird in der gleichen Rechtschrift bemängelt, „dass der Quartierplan und insbesondere § 7 der Sonderbauvorschriften gegen das verfassungsmässig verankerte Bestimmtheitsgebot verstösst“ (BS 9). Diese widersprüchliche Argumentation steht der Genehmigung der beanstandeten Planung jedenfalls nicht entgegen.

Sodann sehen die Beschwerdeführer im Gestaltungsplan „Lehmenweg“ einen Verstoß gegen das Gebot der Anpassung an die Umgebung. Während die meisten bestehenden Häuser mit den Längsseiten von Norden nach Süden ausgerichtet seien, befände sich die Überbauung des Gestaltungsplanes dazu in diametralem Kontrast. Auch die Flachdächer bewirkten eine ungenügende Eingliederung ins Quartier.

Im umstrittenen Gestaltungsplan werden hinsichtlich der Ausrichtung der künftigen Bauten keine verbindlichen Aussagen gemacht. Die dargestellten Baukörper sind ausdrücklich als unverbindlich bezeichnet. Sie werden in diesem Verfahren nicht mitgenehmigt. Dagegen scheidet der Gestaltungsplan Baubereiche für Wohnbauten aus, in welchen die Gebäude ohne Vorgabe von bestimmten Grundrissen angeordnet werden dürfen. Die konkrete Ausrichtung der Bauten wird im nachfolgenden Baugesuchungsverfahren festgelegt werden. Die Umgebung des Gestaltungsplanperimeters ist äusserst heterogen. Es ist weder bezogen auf die Volumen, die Firstrichtung, die Dachneigung, die Dachform noch etwa die Fassadengestaltung eine vorherrschende Typologie erkennbar. Insbesondere existieren bereits

zahlreiche Gebäude mit Flachdächern, welche auch von einem Teil der Beschwerdeführer bewohnt werden und welche sich alle ebenfalls in der W2a befinden. Auch die Rüge der mangelnden Einpassung in die Umgebung ist somit nicht erfolgreich.

§ 7 der Sonderbauvorschriften, welcher die Wahl der Dachform freistellt und damit auch Flachdächer zulässt, ist die einzige Abweichung des Gestaltungsplanes von der Grundnutzung. Diese Erweiterung der baupolizeilichen Möglichkeiten gemäss § 45 Abs. 2 PBG ist ohne weiteres verhältnismässig und deshalb vertretbar, schon angesichts der offensichtlich von der kommunalen Baubehörde lange Zeit ausgeübten Praxis der Bewilligung von Flachdächern innerhalb der W2a. Dies gilt auch unabhängig vom Ergebnis der laufenden Revision der entsprechenden Regelung in § 7 ZR. Im Hinblick auf die Konkretisierung im Baugesuchsverfahren und veranlasst durch die im Gestaltungsplan beispielhaft dargestellten Baukörper ist allerdings der Hinweis angebracht, dass nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements bei Attikageschossen nach § 17^{bis} Abs. 3 KBV der Rücksprung gegenüber der Fassade an der Längsseite der Gebäude erfolgen muss (vgl. Mitteilungsblatt November 2005, S. 32).

Weiter sind die Beschwerdeführer der Auffassung, dass die zulässigen Gebäudehöhen der Regelbauweise „bei einer solchen Überbauung zwangsweise verletzt werden“ müssen.

Dies ist rechtlich ausgeschlossen, da die Sonderbauvorschriften keine eigene Gebäudehöhe festlegen, sondern diesbezüglich auf das Zonenreglement Dornach verweisen (§ 3 SBV).

Auch im Übrigen tragen die Beschwerdeführer nichts vor, was der Genehmigung des Gestaltungsplanes entgegenstünde. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.8 Kosten

Bei diesem Ergebnis sind die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr), welche auf Fr. 1'200.-- festgesetzt werden, in Anwendung der §§ 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG und 101 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1) den Beschwerdeführern zur Bezahlung aufzuerlegen. Die Kosten sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine weiteren Bemerkungen anzubringen.

2.5 Gesamtwürdigung

Der Gestaltungsplan „Lehmenweg“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Er ist deshalb zu genehmigen.

2.6 Genehmigungsgebühr

Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, total Fr. 1'523.--, zu bezahlen. Es steht der Gemeinde frei, unter den Voraussetzungen von § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan "Lehmenweg" mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Andreas und Marcelline Flörsheimer, Lehmenweg 38, Adrian und Stella Dubock, Brosiweg 18, Alois Borer und Regula Curschellas, Brosiweg 22, Dominik und Daniela Ehram, Brosiweg 24, sowie Norbert Bleich und Barbara Cunningham Bleich, Brosiweg 58, alle in 4143 Dornach, alle v.d. Reto Gantner, Advokat, Haus Thurgauerhof, Lindenstrasse 2, 4410 Liestal, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) werden auf Fr. 1'200.-- festgesetzt und sind von den Beschwerdeführern zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

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

3.4 Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2007 noch 3 mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Planexemplare mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.

3.5 Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, total Fr. 1'523.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

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, Hauptstrasse 33, 4143 Dornach 2

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 11111

Kostenrechnung

Reto Gantner, Advokat, Haus Thurgauerhof, Lindenstrasse 2, 4410 Liestal
(i.S. Andreas und Marcelline Flörsheimer, Adrian und Stella Dubock, Alois

Borer und Regula Curschellas, Dominik und Daniela Ehram, Norbert Bleich
und Barbara Cunningham-Bleich, alle in 4143 Dornach)

Verfahrenskosten	Fr. 1'200.--	(Fr. 1'200.-- von Kto. 119101 auf
(inkl. Entscheidgebühr):		KA 431000/A 81087 umbuchen)
Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.--	
	Fr. 0.--	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/157)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Dornach, Gemeindepräsidium, Hauptstrasse 33, Postfach, 4143 Dornach 2, mit 1 gen. Plan (später), (Belastung im Kontokorrent) (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Dornach, Hauptstrasse 33, 4143 Dornach

Baukommission Dornach, Hauptstrasse 33, 4143 Dornach

Reto Gantner, Advokat, Haus Thurgauerhof, Lindenstrasse 2, 4410 Liestal (**Einschreiben**)

Burckhardt + Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel (**Einschreiben**)

AG für Planung und Überbauung, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel (**Einschreiben**)

Alexander Gasser, Oberer Brühlweg 24, 4143 Dornach (**Einschreiben**)

Franziska Büttler-Jeker, Himmelrychweg 3, 5012 Schönenwerd (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan „Lehmenweg“ mit Sonderbauvorschriften)