

Regierungsratsbeschluss

vom 27. November 2007

Nr. 2007/1992

Einwohnergemeinde Oberdorf: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinertstrasse / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oberdorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Reinertstrasse“ zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Am 5. Dezember 2005 beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Oberdorf die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften. Innerhalb der Auflagefrist vom 5. Januar 2006 bis 3. Februar 2006 gingen sechs Einsprachen ein. Aufgrund der Einsprachen und der Einspracheverhandlung vom 29. Juni 2006 wurden diverse Anpassungen des Gestaltungsplanes vorgenommen und den Einsprechern zur Vernehmlassung unterbreitet. In der Folge konnte keine Einigung mit den Einsprechern erzielt werden. Der Gemeinderat verzichtete auf weitere Verhandlungen, beschloss an der Sitzung vom 30. Oktober 2006 den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (Stand der Anpassungen: 22. August 2006), wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab und beantragte dem Regierungsrat des Kantons Solothurn die Genehmigung.

Gegen diesen Beschluss erhoben die nachfolgenden Personen am 15. November 2006 beim Regierungsrat Beschwerde mit dem Antrag, der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen:

- Dr. Walter Pfluger, Alpenstrasse 33, 4515 Oberdorf
- Erbgemeinschaft G. Baltensperger, Alpenstrasse 35, 4515 Oberdorf,
v.d D. Baltensperger, Lärchenstrasse 3, 5420 Ehrendingen
- Franz und Susanne Raible, Alpenstrasse 37a, 4515 Oberdorf
- Familie Otto, Christin und Caroline Reist, Alpenstrasse 39, 4515 Oberdorf.

Die ausführliche Beschwerdebegründung der Beschwerdeführer, nun vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Niklaus Studer, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, datiert vom 18. Dezember 2006.

Mit Eingabe vom 25. Januar 2007 liess sich die Vorinstanz zur Sache vernehmen und beantragte die Genehmigung des Gestaltungsplanes und sinngemäss die Abweisung der Beschwerden.

Mit Verfügung vom 23. März 2007 ersuchte das Bau- und Justizdepartement das Amt für Raumplanung um eine eingehende Prüfung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften und Einreichung einer Stellungnahme.

Mit Schreiben vom 27. April 2007 teilte der Vertreter des Amtes für Raumplanung dem Bau- und Justizdepartement mit, das eingereichte Modell und der Raumplanungsbericht zeigten noch die ursprüngliche Lösung (vor der Einspracheverhandlung). Ausserdem gäbe es eine Unklarheit in Bezug auf die Attikageschosse. Das Amt für Raumplanung werde seine Stellungnahme auf Basis der ergänzten Unterlagen abgeben.

Mit Schreiben vom 3. Mai 2007 teilte das Bau- und Justizdepartement der Einwohnergemeinde Oberdorf mit, nach einer vorläufigen Prüfung der Akten sei davon auszugehen, dass der eingereichte Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften aufgrund der durch das Amt für Raumplanung festgestellten Mängel in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden könne. Der Einwohnergemeinde Oberdorf wurde Frist gesetzt, um eine Erklärung über einen allfälligen Rückzug der beantragten Plangenehmigung abzugeben.

Am 31. Mai 2007 reichte die Einwohnergemeinde Oberdorf dem Bau- und Justizdepartement ergänzte und aktualisierte Unterlagen sowie ein überarbeitetes Modell ein, mit dem Antrag, die Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften zu erteilen.

Das Bau- und Justizdepartement ordnete in der Folge ein nachträgliches „Vorprüfungsverfahren“ an (Verfügung vom 1. Juni 2007). Der „Vorprüfungsbericht“ des Amtes für Raumplanung, datiert vom 23. Juli 2007. Er wurde zusammen mit der Einladung zum Augenschein den Parteien zugestellt.

Am 24. August 2007 reichte die Planteam S AG im Auftrag der Einwohnergemeinde Oberdorf dem Bau- und Justizdepartement die angeforderte nachträgliche Berechnung der Ausnützungsziffer ein. Diese wurde den Parteien zur Kenntnis gebracht.

Am 26. September 2007 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Eine Einladung (inkl. Verfahrensakten) dazu erging auch an die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 (Personalfürsorge-stiftung der Amiet AG, Oberdorf) und Nr. 1093 (Pius Schlatter, Oberdorf) mit dem Hinweis auf die Möglichkeit, als Partei am Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung teilzunehmen. Sie liessen sich in der Folge durch J. Hunziker der Planteam S AG vertreten.

Für die Begründung der Rechtsbegehren wird auf die Rechtsschriften in den Akten verwiesen, soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 - 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit

sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Beschluss des Einwohnergemeinderates Oberdorf über die Genehmigung eines Gestaltungsplanes und die damit verbundene Abweisung der Einsprachen der Beschwerdeführer. Der Regierungsrat ist nach § 17 PBG zur Behandlung der Beschwerde zuständig.

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG, BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter grenzen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG steht ausser Zweifel. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Fehlende Vorprüfung

Die Beschwerdeführer bringen in ihrer Beschwerdeschrift vor, die Planaufgabe sei ungültig, da die bei Nutzungsplänen zwingend erforderliche Vorprüfung nicht durchgeführt worden sei.

Die Vorinstanz hält dem entgegen, dass die Vorprüfung im Gestaltungsplanverfahren keineswegs zwingend sei. Zudem sei mit der Ausarbeitung von allseitig akzeptierten Rahmenbedingungen (Kanton, Gemeinde und Grundeigentümerin) eine Vorprüfung implizit vorgenommen worden. Im Übrigen dürfe die Vorprüfung auch noch nach der Planaufgabe erfolgen. Der angefochtene Entscheid sei jedenfalls gültig.

Nach § 15 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne vor der Auflage dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung zu unterbreiten. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach dem Verfahren von §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (vgl. Erwägung 2.2 hievor). Die Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung umfasst eine vorläufige und summarische Überprüfung des Planinhaltes, insbesondere auf dessen Rechtmässigkeit und Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung. Die Vorprüfung ist ein Hilfsmittel für die kommunalen Planungsbehörden. Sie dient dazu, grundlegende Mängel bereits in einem frühen Planungsstadium und nicht erst anlässlich des Genehmigungsverfahrens vor dem Regierungsrat zu erkennen. Die Vorprüfung nimmt jedoch weder den Entscheid eines nachgelagerten Beschwerdeverfahrens vorweg, noch ist sie konstitutive Voraussetzung für eine gültige Planaufgabe. Eine nachträgliche „Vorprüfung“ ist auch noch nach der Planaufgabe möglich (Anhang IV der Verordnung über die Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. September 1993, BGS 711.15).

Die Vorinstanz hat es unterlassen, vor der Planaufgabe eine formelle Vorprüfung durchzuführen. Auch die von Rechtsanwalt Manfred Wyss im Jahre 2004 ausgearbeiteten Rahmenbedingungen, denen das Amt für Raumplanung im Grundsatz zugestimmt hat, vermögen diesen Verfahrensschritt nicht zu ersetzen, zumal sie in wesentlichen Punkten vom heute zu beurteilenden Projekt abweichen. Eine formelle „Vorprüfung“ wurde erst nach Eingang der Beschwerde durch das Bau- und Justizdepartement

angeordnet. Die Gültigkeit der Planaufgabe berührt diese Abweichung vom herkömmlichen Verfahrensgang jedoch nicht. Die diesbezüglichen Vorbringen der Beschwerdeführer stossen ins Leere.

2.3.3 Recht und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplanes

2.3.3.1 Nach § 44 Abs. 1 PBG bezwecken Gestaltungspläne 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. Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von der Grundnutzung abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG).

Die Beschwerdeführer rügen im Wesentlichen eine Verletzung der Quartiertypologie und eine unzulässige Abweichung des Gestaltungsplanes von der Grundnutzung. Bevor auf die diesbezüglichen Vorbringen eingegangen werden kann, ist zu klären, wie die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung in baurechtlicher Hinsicht zu qualifizieren ist. Dieser Entscheid hat einen massgeblichen Einfluss auf die Berechnung der Ausnützungsziffer und die Beurteilung der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung im Sinne von § 45 Abs. 2 PBG.

Der Gestaltungsplan geht von einer Regelbauweise aus. Die einzelnen Baukörper umfassen nach § 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften je ein Sockelgeschoss, 2 Wohngeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein Attikageschoss.

Dem widerspricht der Vertreter des Amtes für Raumplanung in seinem „Vorprüfungsbericht“ vom 23. Juli 2007. Beim vorliegenden Konzept mit um je 4 Metern zurückgestaffelten Geschossen handle es sich um eine Terrassensiedlung. Die Bezeichnungen in den Sonderbauvorschriften seien nicht zutreffend. Beim untersten und beim obersten Geschoss handle es sich in baurechtlicher Hinsicht nicht um Unter- bzw. Attikageschosse im Sinne von §§ 17 und 17^{bis} der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.61).

Der Vertreter der Grundeigentümer des Planperimeters führte anlässlich der Parteiverhandlung aus, es handle sich sehr wohl um eine Regelbauweise. Eine Terrassensiedlung weise nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements zwischen den einzelnen Terrassengeschossen mindestens einen Rücksprung von 8 Metern auf, was vorliegend nicht der Fall sei.

Im kantonalen Recht findet sich keine Bestimmung, die den Begriff der Terrassensiedlung näher umschreibt. Nach allgemeinem Sprachverständnis sind darunter Gebäude zu verstehen, bei denen – bedingt durch die Hangneigung – horizontale Gebäudeabschnitte stufenförmig so versetzt sind, dass die Dachfläche eines vorgelagerten Gebäudeteils gleichzeitig als Terrasse für das darüberliegende Geschoss fungiert. Massgebend ist die Staffelung der Geschosse nach einer oder mehreren Seiten (Baurechtsentscheide des Kantons Zürich, BEZ 2001 Nr. 16). Das Bau- und Justizdepartement folgt dieser Begriffsauslegung, unterscheidet aber zusätzlich zwischen Terrassensiedlungen im Sinne der oben beschriebenen Definition und terrasierten Häusern, die, sofern sie in der Regelbauweise erstellt werden, einen Rücksprung zwischen den Terrassengeschossen von mindestens 8 Metern aufzuweisen haben (vgl. Abbildungen im Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2005, S. 34 f.). Bei Terrassensiedlungen kann von dieser „8-Meter Praxis“ abgewichen werden, wenn die entsprechende Zone eine Terrassensiedlung vorsieht, die Zonenvorschriften das Nutzungsmass und die Gebäudehöhe regeln und Terrainveränderungen auf das absolut notwendige Minimum beschränkt werden (vgl. Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2005, S. 34).

Nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Oberdorf (genehmigt mit RRB Nr. 2469/2001 vom 10. Dezember 2001) liegt der Gestaltungsplanperimeter Reinertstrasse in einer Wohnzone Wd, verdichtet, mit Gestaltungsplanpflicht. Nach den Zweckbestimmungen des Zonenreglements handelt es sich dabei um eine Wohnzone für verdichtetes Wohnen, ohne Vorgabe einer maximalen Baumasse (§ 4 Abs. 1 Zonenreglement). Geschosshöhe, Ausnützungsziffer (AZ), max. Gebäudelänge und Gebäudehöhe werden im Rahmen des Gestaltungsplanes festgesetzt (§ 4 Abs. 3 Zonenreglement). Die Grundnutzung sieht den Bau einer Terrassensiedlung nicht explizit vor, schliesst diesen aber auch nicht aus. Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, wenn sie ausführt, die extreme Hanglage (durchschnittliches Gefälle zwischen 40 % und 55 %) verlange eine an die bestehende Topographie angepasste Planung (Planungsbericht Gestaltungsplan Reinertstrasse, S. 2). Eine Terrassensiedlung erscheint vor dem Hintergrund der schwierigen topographischen Verhältnisse als eine zweckmässige Lösung (vgl. „Vorprüfungsbericht“ des Amtes für Raumplanung vom 23. Juli 2007, Ziff. 2). Dies wird von den Beschwerdeführern im Grundsatz auch nicht bestritten. Die im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinertstrasse vorgesehene Überbauung erfüllt mit ihrer dem Terrainverlauf angepassten Abtrepplung und der regelmässigen Staffelung der einzelnen Geschosse alle Merkmale einer Terrassensiedlung; die Zonenvorschriften stehen dem Bau einer solchen nicht entgegen. Im baurechtlichen Sinn kann daher auch nicht von Untergeschossen bzw. Attikageschossen gesprochen werden. Letztere lägen im Übrigen auch nicht vor, wenn man wie die Vorinstanz von einer Regelbauweise ausginge. Nach ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements muss der Rücksprung bei einem Attika frei von permanenten Bauteilen sein. Die Kombination von Wintergarten und Attikageschoss ist unzulässig (Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2001, S. 15). In baurechtlicher Hinsicht ist die im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinertstrasse vorgesehene Bauweise als Terrassensiedlung zu qualifizieren.

2.3.3.2 Die Beschwerdeführer rügen eine unzulässige Abweichung des Gestaltungsplanes von der Grundnutzung. Nach § 45 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften abweichen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hält dazu fest: „Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat die Behörde sich an die Vorgaben der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG und des PBG zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen“ (SOG 2001 Nr. 22).

Struktur und Charakter eines Quartiers hängen wesentlich von der Siedlungsdichte ab. Diese lässt sich mit Hilfe einer maximalen AZ, also der Verhältniszahl zwischen anrechenbarer Bruttogeschossfläche eines Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche, relativ fein steuern (Haller, Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Zürich 1999, S. 171). Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements darf in einem Gestaltungsplan von der in der Grundnutzung vorgesehenen AZ um maximal 20 % nach oben abgewichen werden, wenn der mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (bestätigt in SOG 2001 Nr. 23).

Die Planteam S AG hat im Auftrag der Vorinstanz und auf Aufforderung des Bau- und Justizdepartements am 24. August 2007 eine neue Berechnung der Ausnützungsziffer für das Gestaltungsplanareal eingereicht. Diese Nachberechnung wurde notwendig, nachdem feststand, dass die Über-

bauung baurechtlich als Terrassensiedlung zu qualifizieren ist und insbesondere auch das oberste Geschoss zur Bruttogeschossfläche gezählt werden muss. Die Berechnung vom 24. August 2007 kommt für das Gestaltungsplanareal auf eine AZ von 0.7. Dabei ist das unterste Geschoss bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche vollständig unberücksichtigt geblieben. Ob dies richtig ist, kann aufgrund der nachfolgenden Erwägungen offen gelassen werden. Die Parteien anerkennen grundsätzlich die Richtigkeit dieser Berechnung. Der Vertreter der Planteam S AG führte anlässlich der Parteiverhandlung aus, die grosse Abweichung der neu errechneten AZ im Vergleich zu derjenigen im Planungsbericht (AZ = 0.365) erkläre sich mit der notwendig gewordenen Anrechnung der obersten Geschosse an die Bruttogeschossfläche. Ausserdem seien auch die transparenten Zwischenräume innerhalb der einzelnen Baukuben dazu gezählt worden. Bei einer Terrassensiedlung gäbe es keine „geschenkten“ Flächen. Der Vertreter der Beschwerdeführer zweifelte die neu vorgelegte Berechnung im Grundsatz nicht an, brachte aber gewisse Vorbehalte in Bezug auf die Nichtanrechenbarkeit der untersten Geschosse an. Er hielt fest, selbst mit einer Ausnützungsziffer von 0.7 werde das zulässige Mass ohnehin überschritten, da der Gestaltungsplan zu stark von der darunterliegenden Grundnutzung abweiche.

Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Die dem Gestaltungsplanperimeter zu Grunde liegende Grundnutzung schreibt zwar keine maximale AZ vor und verweist für deren Festlegung vollständig in das Gestaltungsplanverfahren. Diese in raumplanerischer Hinsicht zumindest fragwürdige Bestimmung kann nun aber nicht dazu führen, dass die Höhe der AZ im Gestaltungsplan nach oben keine Begrenzung erfährt. Das zulässige Nutzungsmass misst sich in diesem Fall an § 44 Abs. 1 PBG, wonach Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken. Anhand dieser Kriterien ist von einer „fiktiven“ Grundnutzung auszugehen, die in Relation zur vorgesehenen AZ von 0.7 gesetzt werden muss. Eine AZ von 0.7 könnte nach der erwähnten 20 %-Regel nur erreicht werden, wenn die darunterliegende Grundnutzung eine Ausnützungsziffer von 0.6 zulassen würde. Beim vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleinräumiges Gestaltungsplanareal. Die Anpassung an die Umgebung kann daher nicht isoliert, sondern nur im Zusammenhang mit den angrenzenden Zonen und deren zulässigen Nutzungen beurteilt werden.

Das Gestaltungsplanareal grenzt westlich und nördlich an eine Wohnzone W 2a mit einer zulässigen Ausnützungsziffer von 0.35. Nordöstlich und östlich des Perimeters befindet sich eine Wohnzone W 2b (Flachdachzone) mit einer maximalen AZ von 0.4. Südlich des Gestaltungsplanareals, getrennt durch die Reinertstrasse, liegen eine Gewerbezone G1 und eine Wohnzone W 2a. Die Vorinstanz führt dazu aus, das Gestaltungsplangebiet bilde den Übergang von drei zum Teil sehr unterschiedlichen Zonen. Dieser Meinung kann nur zum Teil gefolgt werden. Die Terrassensiedlung erscheint optisch zwar als zweckmässiger Übergang zwischen der westlich gelegenen Zone W 2a mit Steildächern und der nordöstlich und östlich gelegenen Flachdachzone. Von einem Übergang zwischen Wohn- und Arbeitszone kann jedoch keine Rede sein, zumal sich die südliche Gewerbezone durch die Reinertstrasse und das entlang der Strasse befindliche Buschwerk deutlich von der Wohnzone abgrenzt. Das Gestaltungsplanareal liegt, wie die Beschwerdeführer treffend ausführen, in einem eigentlich Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausperimeter. Dieser Perimeter, mit einer zulässigen AZ zwischen 0.35 und 0.4, würde nun durchbrochen durch ein relativ kleinräumiges Gestaltungsplanareal mit einer Ausnützungsziffer von 0.7. Diese auf eine oder wenige Parzellen beschränkte Erhöhung der Nutzung ist mit dem bundesrechtlichen Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700)

nicht zu vereinbaren, der das Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende Wohnzonen mitumfasst (Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, S. 95).

Ein Blick auf andere Zonen Wd verdichtet mit Gestaltungsplanpflicht in der Gemeinde Oberdorf bestätigt, dass mit dieser Zone keine starke Verdichtung der Nutzung angestrebt werden sollte. So beträgt die maximal zulässige AZ in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Kreuz“ Dorfkern Ost (genehmigt mit RRB Nr. 1637/1993 vom 11. Mai 1993) lediglich 0.5. Auch die Materialien zur Ortsplanrevision enthalten keine Hinweise auf eine derartige beabsichtigte Verdichtung im Gestaltungsplanperimeter Reinertstrasse. Im Gegenteil: Die Vorinstanz führte anlässlich des Augenscheins aus, die Überführung des Gestaltungsplanareals von einer Zone W2 (AZ 0.4) in eine Zone Wd mit Gestaltungsplanpflicht sei vor allem aufgrund der Topographie des Geländes erfolgt. Diese Argumentation deckt sich mit den Ausführungen der Vorinstanz im Raumplanungsbericht, wonach mit der Verdichtung gemäss Zonenvorschriften nicht eine generelle Erhöhung der baulichen Dichte, sondern eine Konzentration der Nutzungen verstanden werde. Die Zone ermöglicht durch den relativ grossen Handlungsspielraum den Bau einer Terrassensiedlung. Einen Freipass für eine nach oben offene Nutzung bedeutet dies jedoch nicht. Die Ausnützungsziffer von 0.7, die im Vergleich zu den angrenzenden Wohnzonen praktisch eine Verdoppelung der zulässigen Nutzung erlaubt, verstösst gegen das Gebot einer der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung (§ 44 Abs. 1 PBG) und den Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 3 Bst. b RPG.

Die Vorinstanz und der Vertreter der Grundeigentümer des Planungssperimeters bringen vor, die Ausnützungsziffer sei lediglich ein Kriterium zur Überprüfung der Vereinbarkeit mit der Quartiertypologie. Entscheidend sei, wie die Überbauung in Erscheinung trete. Der Gestaltungsplan sehe kaum Terrainveränderungen vor. Gegenüber den beiden angrenzenden Wohnzonen würden die im Gestaltungsplan Reinertstrasse vorgesehenen Bauten wesentlich kleiner in Erscheinung treten.

Dieser Argumentation ist entgegenzuhalten, dass die Ausnützungsziffer ein wichtiges raumplanerisches Instrument zur Steuerung der Siedlungsdichte und damit der Struktur eines Quartiers ist (Haller, Karlen, a.a.O., S. 171). In der Praxis werden Gestaltungspläne, die mit ihrer Ausnützungsziffer mehr als 20 % von der Grundnutzung abweichen, im Rahmen der Vorprüfung vom Amt für Raumplanung ohne Weiteres an die Gemeinden zur Überarbeitung zurückgewiesen. Da im vorliegenden Fall die „Vorprüfung“ erst nachträglich erfolgte und gestützt darauf die Ausnützungsziffer neu berechnet werden musste, wurde dieser Mangel erst in einem späten Verfahrensstadium entdeckt. Dieses Risiko hat die Vorinstanz zu tragen, die es unterliess, vor der Planaufgabe die gesetzlich vorgesehene Vorprüfung durchzuführen.

Die zu hohe Ausnützung des Gestaltungsplanareals tritt auch nach Aussen in Erscheinung. Insbesondere von der Reinertstrasse aus gesehen treten die Baubereiche, deren Erdgeschosse gemäss Sonderbauvorschriften bereits zwischen 3 und 3,5 Meter über das gemittelte Strassenniveau zu liegen kommen, massiv in Erscheinung und wirken mindestens dreigeschossig. Dies widerspricht dem von der Vorinstanz selber aufgestellten Planungsgrundsatz, wonach die Bauten zur Wahrung der Quartiertypologie zweigeschossig zu wirken haben (Planungsbericht S. 1).

Der Gestaltungsplan Reinertstrasse mit Sonderbauvorschriften weicht in der vorliegenden Form zu stark von der Grundnutzung ab, lässt sich mit der Quartiertypologie nicht in Einklang bringen und ist daher gestützt auf § 18 Abs. 2 PBG an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerde ist im Sinne der Erwägungen gutzuheissen.

2.4 Kosten und Entschädigung

2.4.1 Kosten

In Anwendung von § 37 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG, BGS 124.11) in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO; BGS 221.1) haben die Kosten des vorliegenden Verfahrens die unterlegenen Parteien zu bezahlen. Dazu gehören neben der Vorinstanz auch die Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 und Nr. 1093. Sie erhielten mit der Einladung zum Augenschein die Verfahrensakten und wurden offiziell als Partei zum Verfahren eingeladen. Sie liessen sich in der Folge am Augenschein durch die Planteam S AG vertreten (mit dem Antrag, den Gestaltungsplan zu genehmigen). Es rechtfertigt sich, ihnen die Hälfte der Verfahrenskosten aufzulegen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt (§ 37 Abs. 2 VRG). Es gibt im vorliegenden Verfahren keine Anhaltspunkte, die eine Abweichung von dieser Regel rechtfertigen würden. Der Kostenanteil der Gemeinde trägt demzufolge der Staat.

Die Kosten des vorliegenden Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) belaufen sich auf Fr. 2'000.00. Der Kostenanteil der Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 und Nr. 1093 beträgt je Fr. 500.00. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 ist zurückzuerstatten.

2.4.2 Parteientschädigung

Die obsiegenden Beschwerdeführer waren im vorliegenden Verfahren anwaltlich vertreten und stellen ein entsprechendes Begehren um Parteientschädigung. In Anwendung von § 39 VRG in Verbindung mit § 181 Abs. 1 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (BGS 615.11) und §§ 95 und 101 Abs. 1 ZPO haben die Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 und Nr. 1093 den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 700.00 (je Fr. 350.00) auszurichten. Der Vorinstanz wird aus den unter Erwägung 2.4.1 ausgeführten Gründen keine Parteientschädigung auferlegt.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Dr. Walter Pfluger, Erbgemeinschaft G. Baltensperger, Franz und Susanne Raible und Familie Otto, Christin und Caroline Reist, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Niklaus Studer, Dammstrasse 14, Postfach 927, 2540 Grenchen, wird gutgeheissen.
- 3.2 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Reinertstrasse wird an die Einwohnergemeinde Oberdorf zurückgewiesen.
- 3.3 Die Kosten des vorliegenden Verfahrens betragen Fr. 2'000.00. Die Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 (Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf) und Nr. 1093 (Pius Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf) haben an die Verfahrenskosten je Fr. 500.00, d.h. total Fr. 1'000.00, zu bezahlen. Die übrigen Kosten des Verfahrens trägt der Staat. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 ist zurückzuerstatten.

- 3.4 Die Grundeigentümer von GB Oberdorf Nr. 1092 (Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf) und Nr. 1093 (Pius Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf) haben den Beschwerdeführern gesamthaft eine Parteientschädigung von Fr. 700.00 (je Fr. 350.00) auszurichten.

K. Konrad 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 Rechtsanwalt Dr. Niklaus Studer, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Rückerstattung des Fr. 1'200.00 (aus Konto 119101)
Kostenvorschusses:

Kostenrechnung Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, c/o Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf

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

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

Kostenrechnung Pius Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf

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

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (mg)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2006/181)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

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

Amt für Raumplanung

Rechtsanwalt Dr. Niklaus Studer, Dammstrasse 14, Postfach 927, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**

Gemeinderat Oberdorf, 4515 Oberdorf **(Einschreiben)**

Personalfürsorgestiftung der Amiet AG, c/o Amiet AG, Weissensteinstrasse 146, 4515 Oberdorf, mit
Rechnung **(Einschreiben)**

Pius Schlatter, Reinertstrasse 13, 4515 Oberdorf, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn **(Einschreiben)**