

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Februar 2008

Nr. 2008/228

Einwohnergemeinde Grenchen: Änderung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746 / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746 und die damit verbundene Aufhebung des Gestaltungsplanes Hinzihöfli, Teiländerung vom 10. April 1990 (RRB Nr. 1990/1293), zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Im Oktober 2005 befasste sich die Bau-, Planungs- und Umweltkommission der Einwohnergemeinde Grenchen mit einer Voranfrage hinsichtlich einer Überbauung auf der Parzelle GB Grenchen Nr. 2746. Die Kommission stellte fest, für die Umsetzung des Projektes sei eine Überarbeitung und Neuauflage des bestehenden Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1990 notwendig. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 13. Januar 2006. Die darauf erfolgte öffentliche Planauflage wurde wegen unvollständiger Planunterlagen abgebrochen. Vor der erneuten Auflage wurden ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt und gestützt darauf diverse Projektanpassungen vorgenommen. Der zweite Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung datiert vom 21. Juni 2006. Am 22. August 2006 stimmte der Gemeinderat der Änderung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746, zu und legte den Plan erneut auf.

Innerhalb der Auflagefrist erhob Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn, namens und im Auftrag von 39 Personen Einsprache gegen die Planänderung. Am 23. November 2006 führte die Einwohnergemeinde Grenchen eine Einspracheverhandlung durch. Mit Beschluss vom 23. Januar 2007 wies der Gemeinderat die Einsprache ab, stimmte dem Plan zu und beantragte dem Regierungsrat die Genehmigung der Planänderung.

Gegen diesen Beschluss erhob Rechtsanwalt Rolf Harder namens und im Auftrag der nachfolgend genannten Personen (gemäss Eingabe vom 29. August 2007) Beschwerde beim Regierungsrat:

1. Affolter Myrta, Allmendstrasse 75, 2540 Grenchen, vertreten durch Affolter Kurt, Fürsprecher, Unterer Planchesweg 20, Schernelz, 2514 Ligerz;
2. Grotz Andreas und Weber Barbara, Allmendstrasse 69, 2540 Grenchen;

3. Lanz Hans-Peter und Ursula, Allmendstrasse 73A, 2540 Grenchen;
4. Schneider Stephan, Allmendstrasse 67 und 71, 2540 Grenchen.

Der Vertreter der Beschwerdeführer stellt den Antrag, die Beschwerde gutzuheissen, den Gestaltungsplan „Hinzihöfli Parz. GB Nr. 2746“ mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften in der am 22. August 2006 vom Gemeinderat genehmigten und am 31. August 2006 im Amtsblatt publizierten Form nicht zu genehmigen und den bestehenden Gestaltungsplan nicht aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die einlässliche Beschwerdebegründung datiert vom 19. März 2007.

Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 24. Mai 2007 auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und beantragt die Genehmigung des Gestaltungsplanes.

Am 25. Mai 2007 liess sich Rechtsanwalt Dr. Herbert Brunner, Lunaweg 17, Postfach 247, 4501 Solothurn, namens und im Auftrag des Beschwerdegegners (Bernhard Bieri, Jurastrasse 33, 4900 Langenthal als Vertreter der Grundeigentümer und Bauherrschaft) zur Sache vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Gestaltungsplanes; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Am 4. September 2007 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Der Leiter Nutzungsplanung des kantonalen Amtes für Raumplanung wurde als Auskunftsperson befragt. Die Parteien hielten an den schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest. Der Vertreter der Beschwerdeführer stellte Beweisanträge zur detaillierten Berechnung der Ausnutzungsziffer und forderte eine Stellungnahme der Stadtpolizei Grenchen zur beabsichtigten Parkierungslösung. Den Beweisanträgen wurde entsprochen. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2007 reichte die Vorinstanz die verlangten Unterlagen ein. Sie wurden den Parteien zur Vernehmlassung zugestellt. Die Stellungnahme des Beschwerdegegners datiert vom 16. Oktober 2007. Die Beschwerdeführer liessen sich am 21. November 2007 zur Sache vernehmen.

Für die Begründung der Rechtsbegehren wird auf die Akten verwiesen, soweit rechtserheblich wird in den 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 Gemeinderates der Einwohnergemeinde Grenchen über die Genehmigung der Änderung eines Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften 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 in unmittelbarer Nähe des Gestaltungsplanareals liegen 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 Verletzung des rechtlichen Gehörs

Die Beschwerdeführer rügen vorab eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. In der Beschwerdeschrift vom 19. März 2007 bringen sie vor, als Begründung für den Entscheid sei ihnen lediglich das Gemeinderatsprotokoll vom 23. Januar 2007 zur Verfügung gestellt worden. Der mit Schreiben vom 7. Februar 2007 eröffnete Einspracheentscheid gäbe zudem überhaupt keinen Aufschluss über die rechtlichen Ablehnungsgründe der Vorinstanz.

Dem halten Vorinstanz und Beschwerdegegner entgegen, die Beschwerdeführer hätten im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens und der Einspracheverhandlung ausreichend Gelegenheit gehabt, zu sämtlichen Einsprachepunkten Stellung zu nehmen. Es entspreche der gängigen Praxis, dass offensichtlich nicht stichhaltige Einsprachegründe von untergeordneter Bedeutung teilweise unerwähnt blieben bzw. entsprechende aktenkundige Ausführungen nicht nochmals wiederholt würden. Der Protokollauszug der Bau-, Planungs- und Umweltkommission vom 15. Januar 2007 sei ausserdem vor der entscheidenden Gemeinderatssitzung ordnungsgemäss auf der Stadtkanzlei zur Einsicht aufgelegt.

Der Argumentation der Beschwerdeführer kann insoweit gefolgt werden, als im angefochtenen Entscheid (Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Grenchen vom 23. Januar 2007) mehrheitlich Fragen zum Eintreten behandelt werden und kaum zum Inhalt der Einsprachen Stellung genommen wird. Das Protokoll der Bau-, Planungs- und Umweltkommission vom 15. Januar 2007 gibt wesentlich mehr Aufschluss darüber, auf welchen rechtlichen Überlegungen die Abweisung der Einsprachen beruht. Dieses Dokument wurde dem Vertreter der Beschwerdeführer aber nicht zugestellt. Mit der Einladung zum Augenschein holte dies das Bau- und Justizdepartement nach. Im Rahmen der Parteiverhandlung vom 4. September 2007 und der Eingabe vom 21. November 2007 wurde dem Vertreter der Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben, ergänzende Ausführungen dazu zu machen. Soweit im Verhalten der Vorinstanz überhaupt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu sehen ist, ist diese durch die nachträglich gewährten Möglichkeiten zur Stellungnahme geheilt. Diese Heilung ist trotz der beschränkten Kognition des Regierungsrates zulässig, da die behauptete Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht vor, sondern erst mit dem angefochtenen Entscheid des Gemeinderates erfolgt sein soll. Sie war somit für den Entscheid selbst nicht relevant, sondern höchstens für die Argumentation bei dessen Anfechtung.

2.3.3 Planerische Ausgangslage

Die Parteien sind sich über die vorliegend massgebenden Plangrundlagen nicht einig. So ist z.B. umstritten, ob die nun aufgelegte Planänderung als selbständiger Gestaltungsplan zu qualifizieren ist oder ob dessen rechtliches Schicksal mit dem Bebauungsplan aus den 70-er Jahren zusammenhängt. Es rechtfertigt sich daher, vorab die diesem Entscheid zu Grunde liegende planerische Ausgangslage darzustellen.

1971 erliess die Stadt Grenchen einen speziellen Bebauungsplan „Hinzihöfli“ (genehmigt vom Regierungsrat am 24. November 1971; RRB Nr. 6289). Der Plan sah für das Grundstück GB Grenchen Nr. 2746 im Strassengeviert Allmendstrasse (Norden), Rebgässli (Westen) und Rebgasse (Süden und Osten) eine grosse Wohnüberbauung mit acht unterschiedlich grossen Wohnblöcken sowie drei unterirdischen Einstellhallen vor. Bis 1972 wurden die im Süden liegenden Wohnblöcke A und B mit der dazwischenliegenden Einstellhalle realisiert. Nachdem das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. August 1988 den mit C, D und E bezeichneten Häusern die Baubewilligung erteilt hatte, wurde auch deren Erstellung an die Hand genommen. Die Häusergruppen F, G und H mit der dazwischenliegenden Einstellhalle wurden nicht realisiert. Die speziellen Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan Hinzihöfli enthielten den Hinweis auf die Ausnützungsziffer (AZ) von 0.62 (über den ganzen Planperimeter). Dies war auch in der Legende des Planes und dem Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates vom 24. November 1971 entsprechend vermerkt.

Der Plan von 1971 wurde bei der Revision der Ortsplanung 1988 beibehalten. Der Planperimeter blieb unverändert und wurde im Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1988/3681 vom 13. Dezember 1988) als Bereich mit genehmigtem Gestaltungsplan ausgewiesen. Die dem Planperimeter zu Grunde liegende Grundnutzung (Wohnzone W3) sah eine Ausnützungsziffer von 0.6 vor (Anhang I des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen vom 23. Juni 1987).

Mit Beschluss Nr. 1990/1293 vom 10. April 1990 genehmigte der Regierungsrat eine Teiländerung des Gestaltungsplanes. Diese sah für den bisher nicht realisierten Nordteil des Planperimeters drei Gebäudegruppen (F, G und H) mit einer dazwischenliegenden Einstellhalle vor. Für den von der Änderung betroffenen Teil wurde ein eigener Plan mit Sonderbauvorschriften erlassen. Letztere hielten in Ziff. 4.4 fest: „Die Ausnützungsziffer (AZ) für den abzuändernden Teil des Gestaltungsplanes beträgt 0.497, für den Gesamt-GP-Bereich ohne Altbauten von 1919, 0.619. Diese Werte dürfen nicht überschritten werden.“ Die im abgeänderten Gestaltungsplan vorgesehenen Häuser wurden in der Folge aber nicht realisiert. GB Grenchen Nr. 2746 ist nach wie vor nicht überbaut.

Am 1. Juli 2003 genehmigte der Regierungsrat die Revision der Ortsplanung Grenchen (RRB Nr. 2003/1282). Der Perimeter des Gestaltungsplanareals Hinzihöfli wurde unverändert in den neuen Zonenplan übernommen. Im Anhang D des Bau- und Zonenreglementes vom 2. Juli 2002 findet sich eine Auflistung der Gestaltungspläne der Stadt Grenchen. Diese sind in die Kategorien „Rechtsgültige Gestaltungspläne“, „Zu überarbeitende Gestaltungspläne“ und „Aufzuhebende Gestaltungspläne“ eingeteilt. In der Liste der rechtsgültigen Gestaltungspläne findet sich auch der Bebauungsplan von 1971 (Nr. 23) mit dessen Teiländerung von 1990 (Nr. 23a). Die Grundnutzung des Gestaltungsplanareals sieht nach dem heute geltenden Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht sowie eine Ausnützungsziffer von 0.6 vor (Bauklasse 2 Hang bzw. Bauklasse 3; § 20 des Bau- und Zonenreglements vom 2. Juli 2002).

Die vorliegend angefochtene Änderung des Gestaltungsplanes Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746 mit Sonderbauvorschriften sieht für den bisher noch nicht überbauten Bereich die Erstellung

von drei Baukörpern vor (Baufeld A, B und C). § 1 der Sonderbauvorschriften stellt fest, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan in seinem Geltungsbereich alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplanes „Hinzihöfli Teiländerung“ vom 10. April 1990 (RRB Nr. 1293) aufgehoben werden. Der Perimeter des Planes deckt sich indessen nicht mit demjenigen von 1990. So ist im westlichen Bereich eine Fläche in den Perimeter aufgenommen worden, die im Plan von 1990 noch zum südlichen, bereits realisierten Teil gezählt wurde. Gleiches gilt für den Grenzverlauf an der südöstlichen Ecke des Planes. Ein Hinweis auf den südlich gelegenen, bereits realisierten Bereich oder den Bebauungsplan von 1971 fehlt.

Die Vorinstanz und der Beschwerdegegner gehen davon aus, der im Zonenplan ausgewiesene Bereich mit Gestaltungsplanpflicht erstreckt sich über zwei, grundsätzlich voneinander unabhängige, Pläne. Der nun angefochtene Plan sei getrennt vom bereits realisierten Teil (Bebauungsplan von 1971) zu beurteilen. Der Vertreter der Vorinstanz führte an der Parteiverhandlung aus, es handle sich rechtlich um zwei Gestaltungspläne, auch wenn im Zonenplan um das gesamte Gebiet Hinzihöfli nur eine Linie gezogen worden sei. Dies sage über die Anzahl der auf dem Gebiet geltenden Gestaltungspläne noch nichts aus. Dieser Argumentation folgend, geht die Vorinstanz auch davon aus, den Gestaltungsplan aus dem Jahre 1990 auf Begehren des Eigentümers im Verfahren von § 47 PBG (Aufhebung von Gestaltungsplänen, mit deren Verwirklichung innert 5 Jahren seit des Inkrafttretens nicht in wesentlichem Umfang begonnen wurde) aufheben zu können (vgl. angefochtener Entscheid Ziff. 27).

Diese Feststellung ist unzutreffend. Im Rahmen der Änderung von 1990 wurde, ausgehend vom speziellen Bebauungsplan Hinzihöfli aus dem Jahre 1971, lediglich eine Änderung des bestehenden Planes vorgenommen und nicht ein neuer Plan erlassen. Dass physisch zwei Planzeichnungen existieren ist mehr praktischer als rechtlicher Natur. Ziff. 4.4 der Sonderbauvorschriften von 1990 hält zudem fest, die AZ für den abzuändernden Teil betrage 0.497, für den Gesamt-GP-Bereich, 0.619. Diese Werte dürften nicht überschritten werden. Es ist auch erstellt, dass im südlichen Teil eine AZ von 0.742 realisiert wurde. Der nördliche Bereich kompensiert damit die „Übernutzung“ des südlichen Bereichs, woraus sich die geforderte Ausnützungsziffer von 0.619 über das gesamte Areal ergibt.

Nichts anderes kann für die nun angefochtene Änderung gelten. § 1 der Sonderbauvorschriften hält fest, der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften ersetze in seinem Geltungsbereich alle vorgängigen Bestimmungen des Gestaltungsplans „Hinzihöfli Teiländerung“ vom 10. April 1990 (RRB Nr. 1293). Der angefochtene Plan tritt damit an die Stelle der bisherigen Regelung im nördlichen Gestaltungsplanareal. Auch wenn sich die neuen Sonderbauvorschriften über den bereits realisierten Teil ausschweigen, ändert dies nichts am oben ausgeführten inneren Zusammenhang. Rechtlich handelt es sich beim Areal Hinzihöfli um einen einzigen Gestaltungsplan, für den im südlichen, bereits realisierten Teil die Sonderbauvorschriften von 1971 gelten. Im nördlichen Teil kommen die Sonderbauvorschriften von 1990 zur Anwendung.

Damit steht auch fest, dass die Parzelle GB Grenchen Nr. 2746 erst dann einer Überbauung nach der Regelbauweise zugänglich ist, wenn dieses Gebiet im Rahmen einer neuerlichen Planänderung (nach dem Verfahren der Änderung von Nutzungsplänen; §§ 15 – 22 PBG) dafür freigegeben wird. Eine Aufhebung der 1990 beschlossenen Teiländerung nach § 47 PBG kommt nicht in Frage, weil der Gestaltungsplan Hinzihöfli in wesentlichem Umfang realisiert ist.

Unzutreffend ist hingegen auch die Meinung der Beschwerdeführer, die AZ über das gesamte Areal betrage in jedem Fall maximal 0.62. Mit der Auflage der Teiländerung hat die Vorinstanz zumindest implizit auch die Ausnutzungsziffer des gesamten Areals zur Disposition gestellt. Es wird zu prüfen sein, ob die daraus resultierende Ausnutzungsziffer noch eine im Rahmen von § 45 Abs. 2 PBG zulässige Abweichung von der Grundnutzung darstellt.

2.3.4 Planbeständigkeit

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Planbeständigkeit. Der heute geltende Gestaltungsplan „Hinzihöfli mit Teiländerung“ vom 10. April 1990 sei im Jahre 2003 anlässlich der Ortsplanungsrevision explizit als nicht überprüfbar eingestuft worden. Mit der vorliegenden Änderung und Neuauflage des Planes nach nur drei Jahren werde dem Gebot der Planbeständigkeit –und Rechtssicherheit nicht genügend Rechnung getragen. Die Verhältnisse hätten sich nicht in einem solchen Mass verändert, dass es sich rechtfertigen würde, derart höher und grösser zu bauen.

Dem widersprechen Vorinstanz und Beschwerdegegner. Es gäbe keine „nicht überprüfbaren“ Pläne. Jeder der im Anhang des Zonenreglements aufgeführten Pläne könne den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Der nun aufzuhebende Gestaltungsplan sei am 10. April 1990 erlassen worden. Seither seien 17 Jahre vergangen und das Vertrauen auf die Beständigkeit des Planes sei entsprechend gering. Geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane könnten nach diesem Zeitablauf bereits als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG und § 10 PBG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung verleiht der Nutzungsplanung einerseits eine gewisse Beständigkeit und sichert damit die ihr vom Gesetzgeber zugeordnete Funktion, ermöglicht andererseits auch, sie bei Bedarf zu revidieren und Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. In dem Sinn hat der Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, BGE 113 Ia 444). Es bedarf einer umfassenden Abwägung der Interessen; das Gewicht der erheblich veränderten Umstände muss den entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen an der Rechtsbeständigkeit eines Plans gegenübergestellt werden (vgl. Bernische Verwaltungsrechtsprechung (BVR) 2006, S. 14 ff.). Die Planbeständigkeit dient nicht nur dem Schutz des Vertrauens des Grundeigentümers in den Fortbestand des Planes. Wird mit der Zonenplanänderung die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks nicht geschmälert, sondern erweitert, kann die Planänderung für die Nachbarn eine Beeinträchtigung bedeuten und deren Vertrauen in die Planbeständigkeit verletzen (BVR 2001, S. 202).

Der hier angefochtene Gestaltungsplan war im Zeitpunkt des gemeinderätlichen Genehmigungsbeschlusses lediglich etwas mehr als drei Jahre alt. Zu diesem Ergebnis gelangt, wer sich die Funktion der Totalrevision einer Ortsplanung in Erinnerung ruft. Dieser Planungsprozess beinhaltet eine raumplanerische Gesamtschau, bei der alle bestehenden Plangrundlagen einer näheren Prüfung unterzogen werden müssen. Sämtliche in einer Gemeinde gültigen Nutzungspläne sind anlässlich einer Totalrevision der Ortsplanung Gegenstand der Revision, der Planaufgabe und somit inhaltlich zu prüfen und allenfalls mitzugenehmigen (GER 4/2006). Unter dem Titel „Rechtsgültige Gestaltungspläne“ werden im Anhang 1 des am 1. Juli 2003 genehmigten Zonenreglements die Gestaltungspläne

Nr. 23 (Hinzihöfli (Rebgasse/Allmendstrasse)) und Nr. 23a (Rebgasse Nord), Teiländerung, aufgeführt. § 4 Abs. 1 des Zonenreglements verweist explizit auf die im Anhang aufgeführte Liste mit den rechtsgültigen Gestaltungsplänen. Die Genehmigung der Ortsplanung beinhaltet demzufolge auch die Mitgenehmigung des Bebauungsplanes von 1971 (für den südlichen Teil) und der Änderung von 1990 (für den nördlichen Teil). Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss vom 1. Juli 2003 bestimmt das Alter des Planes.

Dieses relativ geringe Alter muss eine neuerliche Änderung nicht von vornherein ausschliessen. Die Rechtsprechung lässt nachträglich geringfügige Planänderungen zu, soweit dadurch das Bestehende lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 124 II 391). Dies muss umso mehr für einen Gestaltungsplan gelten, der vom Detaillierungsgrad her die Züge einer Baubewilligung tragen kann. Es wäre unter dem Blickwinkel der Eigentumsgarantie nicht unproblematisch, einen Eigentümer vor die Alternative zu stellen, entweder auf das Bauvorhaben zu verzichten oder den nicht den Intentionen entsprechenden alten Plan zu realisieren. Es wäre im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, wenn geringfügige Planänderungen vorgenommen würden, um den Bedürfnissen des Grundeigentümers Rechnung zu tragen. Das nun zur Genehmigung eingereichte Projekt geht jedoch weit über das Mass geringfügiger Änderungen hinaus.

Während der spez. Bebauungsplan von 1971 und die Teiländerung von 1990 in den Sonderbauvorschriften den Bau von Attikageschossen explizit ausschliessen, werden diese neuerdings zugelassen. Zwar erstrecken sie sich nicht über die gesamte Länge der drei Baukörper. Die Gebäude erscheinen von der Allmendstrasse aus gesehen trotzdem als drei- bzw. viergeschossige Bauten. Bisher traten sie als zweigeschossig (bzw. dreigeschossig beim Haus H) in Erscheinung. Die zusätzlichen Attikageschosse führen im Ergebnis zu 1.26 m bis 3.97 m höheren Gebäuden. Auch die von den Beschwerdeführern monierte Riegelwirkung lässt sich nicht von der Hand weisen. War in den alten Plänen der Freiraum zwischen den einzelnen Baukuben noch rund 22.5 m bzw. 17.5 m, betragen die neuen Gebäudeabstände gerade noch 10 m. Die einzelnen Baukuben weisen im Vergleich zu den früheren Plänen auch eine grössere Gebäudelänge auf. Alles in allem handelt es sich beim angefochtenen Gestaltungsplan um ein komplett neues und nicht bloss um ein in untergeordneten Punkten abgeändertes Projekt. Damit mussten die Beschwerdeführer und insbesondere die Grundeigentümer von GB Grenchen Nrn. 9102 und 9104 nicht rechnen, die gestützt auf den im Jahr 2003 mitgenehmigten Plan von 1990 im Jahre 2005 die Planung und Realisierung ihrer eigenen Liegenschaften an die Hand nahmen.

Einer Planänderung steht auch entgegen, dass sich seit der neuerlichen Genehmigung des Planes im Jahre 2003 die Verhältnisse nicht erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Erfahrungsgemäss werden Gestaltungspläne, mit deren restlichen Realisierung nicht innerhalb von wenigen Jahren nach der Genehmigung begonnen wird, nicht mehr vollständig realisiert. Der nördliche Teil des Gestaltungsplanareals blieb seit der Genehmigung der Änderung im Jahre 1990 während 13 Jahren unüberbaut. Die Planungsbehörde hätte diesem Umstand Rechnung tragen und den Gestaltungsplan anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung in die Kategorie „überprüfbar“ einteilen können. Dies ist nicht geschehen. Vielmehr hat die Vorinstanz nach einer, wie ihr Vertreter am Augenschein ausführte, nur – aber immerhin – summarischen Prüfung eine andere Einteilung vorgenommen und damit auch den Fortbestand der Plangrundlagen von 1971 bzw. 1990 bestätigt. Ein Vorgehen, gegen das auch der Grundeigentümer nicht opponierte. Eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse ist seit der letzten Revision der Ortsplanung nicht eingetreten. Insbesondere legen Vorinstanz und Beschwer-

degegner auch nicht dar, warum der rechtsgültige Gestaltungsplan nicht realisierbar und mithin ein öffentliches Interesse an dessen Änderung gegeben sein könnte.

Die beschlossene Änderung des Gestaltungsplanes verletzt aus den angeführten Gründen den Grundsatz der Planbeständigkeit. Der Plan ist in Anwendung von § 18 Abs. 2 PBG an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Hinblick auf eine allfällige Überarbeitung des Gestaltungsplanes und eine neuerliche Auseinandersetzung mit der Thematik werden die übrigen Rügen der Beschwerdeführer nachfolgend zumindest summarisch einer inhaltlichen Prüfung unterzogen.

2.3.5 Übernutzung des Gestaltungsplanareals

Die von den Beschwerdeführern angeführte angebliche Übernutzung des Gestaltungsplanareales ist nicht nachgewiesen. Wie bereits erwähnt, wird die ursprünglich vorgesehene Begrenzung der Ausnutzungsziffer von 0.62 über das gesamte Areal mit der vorliegenden Änderung zur Disposition gestellt. Ein Gestaltungsplan darf von der Grundnutzung abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements ist eine Erhöhung der AZ von maximal 20% zulässig, 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). Bei der vorliegenden Grundnutzung von 0.6 beträgt die maximale AZ bei Ausschöpfung des Bonus über das ganze Areal 0.72. Dabei ist die jeweilige Nutzung im südlichen und nördlichen Bereich getrennt zu bestimmen.

In ihren Rechtsschriften gingen die Parteien für den südlichen, bereits realisierten Teil übereinstimmend von einer AZ von 0.742 aus. Dies deckt sich auch mit Ziff. 4.4 der Sonderbauvorschriften von 1990, die zumindest implizit von dieser AZ ausgehen. In ihren Berechnungen vom 4. Oktober 2007 vermindert die Vorinstanz nun die anrechenbare Bruttogeschossfläche für diesen Teil des Gestaltungsplanes um 586.24 m². Diese Abweichung lässt sich, auch aufgrund des Hinweises, dass die Berechnung gemäss der heute geltenden Rechtslage erfolge, nicht nachvollziehen. Es gibt keine Veranlassung, von der in den Sonderbauvorschriften von 1990 festgestellten Ausnutzungsziffer abzuweichen und diese unter dem Blickwinkel geänderter Bauvorschriften neu zu berechnen. Die anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt im südlichen Teil 9'762.46 m², bei einer anrechenbaren Landfläche von 13'155 m². Der Gestaltungsplanperimeter des nördlichen Bereichs umfasst neu auch einige Flächen des südlichen Bereichs. Diese sind von der anrechenbaren Landfläche des nördlichen Teils abzuziehen. Dessen anrechenbare Landfläche beträgt demnach noch 7'155 m², bei einer Bruttogeschossfläche von 4'652 m². Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter ergibt dies bei einer anrechenbaren Landfläche von 20'310 m² und einer Bruttogeschossfläche von 14'414.46 m² eine AZ von 0.71. Sie liegt damit noch im vorgegebenen Rahmen. Das Argument der Beschwerdeführer, man müsse auch im nördlichen Bereich die Attikageschosse voll anrechnen, stösst ins Leere. Die Sonderbauvorschriften des angefochtenen Planes schliessen den Bau von Attikageschossen, anders als der Plan von 1990, nicht mehr aus. Attikageschosse sind nach § 17^{bis} der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1968 (KBV; BGS 711.61) nicht an die Geschosszahl und damit auch nicht an die Bruttogeschossfläche anzurechnen. Der detaillierte Nachweis der AZ wäre anhand der konkreten Baupläne im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Eine Übernutzung des Gestaltungsplanareals ist nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht nachgewiesen.

2.3.6 Unterschreitung des Waldabstandes

Die Beschwerdeführer bemängeln die Unterschreitung des Waldabstandes im westlichen Teil des Gestaltungsplanareals. Die Baubehörde habe bisher bezüglich Waldabstandsunterschreitungen eine sehr strenge Praxis gehandhabt und in unmittelbarer Nachbarschaft Ausnahmegewilligungen abgelehnt. Es sei willkürlich, ohne Not von dieser Praxis abzuweichen.

Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Bauten und bauliche Anlagen haben den vom Gesetz oder der Nutzungsplanung vorgeschriebenen Abstand zum Wald einzuhalten (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993; BGS 931.72). Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann demnach der gesetzliche Waldabstand unterschritten werden, ohne dass es dafür einer Ausnahmegewilligung bedarf. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass zwischen Waldrand und der geplanten Baute eine Strasse durchführt. Es würde aus planerischer Sicht wenig Sinn machen, südlich des Strassenareals auf der Einhaltung des Waldabstandes zu beharren, wenn der mit dem gesetzlichen Waldabstand beabsichtigte Schutz durch die dazwischenliegende Strasse ohnehin vermindert wird. Die Unterschreitung des Waldabstandes kann sich nach einer konkreten Interessenabwägung als recht- und zweckmässig erweisen.

2.3.7 Verkehrssituation

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Anordnung der Besucherparkplätze entlang der Allmendstrasse verstosse gegen das Strassenverkehrsgesetz. Mit der Trennung der Strassenfläche von der Parkfläche durch eine Flanierzone werde die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet.

Der angefochtene Gestaltungsplan sieht entlang der Allmendstrasse und Rebgasse Freiflächen für oberirdische Besucherparkplätze vor. Die Freiflächen grenzen, getrennt durch einen, im Auflageplan als öffentlicher Fussweg (Trottoirbereich) bezeichneten Streifen, unmittelbar an das öffentliche Strassenareal. Der heute bereits bestehende rund 1.5 m breite Fussweg hebt sich lediglich optisch durch einen niveaugleichen Randabschluss mittels Pflastersteinen von der Fahrbahn ab. Bei der Realisierung der vorgesehenen Parkierungslösung müssten die Fahrzeuge den öffentlichen Gehweg befahren, um auf die Fahrbahn zu gelangen. Es ist, wie die Vorinstanz treffend ausführt, nicht ersichtlich, inwiefern diese Lösung gegen das Strassenverkehrsgesetz verstossen soll. Das Anlegen von Parkfeldern „hinter“ dem Trottoir entspricht einer gängigen Praxis, die auch bei Kantonsstrassen Anwendung findet, die ein ungleich höheres Verkehrsaufkommen aufweisen als die Allmendstrasse. Im Sinne einer Projektoptimierung wäre allenfalls noch prüfenswert, ob der Gehweg nach Süden und die Parkplätze im Gegenzug auf das öffentliche Strassenareal nach Norden verschoben werden könnten. Offensichtlich unzweckmässig oder gar rechtswidrig ist die hier vorgeschlagene Lösung aber nicht.

2.4 Kosten und Entschädigung

2.4.1 Kosten

In Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG 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 gehört neben der Vorinstanz auch der Vertreter

der Grundeigentümer und Bauherrschaft, Bernhard Bieri, Jurastrasse 33, 4900 Langenthal, der als Beschwerdegegner am Verfahren teilgenommen hat. Es rechtfertigt sich, ihm die Hälfte der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Die am Verfahren beteiligten Behörden haben in der Regel keine Verfahrenskosten zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Fall gibt es 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 des Beschwerdegegners beträgt Fr. 1'000.00. 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 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 hat der Beschwerdegegner den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 700.00 auszurichten. Die Vorinstanz wird aus den unter 2.4.1 ausgeführten Gründen nicht zur Bezahlung einer Parteientschädigung verpflichtet.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Affolter Myrta, vertreten durch Affolter Kurt, Fürsprecher, Grotz Andreas und Weber Barbara, Lanz Hans-Peter und Ursula, Schneider Stephan, alle vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Harder, Solothurn, wird gutgeheissen.
- 3.2 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Hinzihöfli, Bereich Parzelle GB Nr. 2746, wird an die Einwohnergemeinde Grenchen zurückgewiesen.
- 3.3 Die Kosten des vorliegenden Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) betragen Fr. 2'000.00. Der Beschwerdegegner Bernhard Bieri, Jurastrasse 33, 4900 Langenthal, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Herbert Brunner, Lunaweg 17, Postfach 247, 4501 Solothurn, hat die Hälfte der Verfahrenskosten, d.h. 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 Der Beschwerdegegner Bernhard Bieri hat den Beschwerdeführern eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 700.00 auszurichten.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

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.

