IIIIII KANTON solothurn

# *Regierungsratsbeschluss*

vom 3. Dezember 2013

Nr. 2013/2241

**Schönenwerd: Gestaltungsplan „Weiermatt“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde**

---

## 1. Ausgangslage

Die Parzelle GB Schönenwerd Nr. 2247 mit einer Fläche von 2‘521 m$^2$ bildet das Areal des Gestaltungsplans „Weiermatt“. Sie liegt an der stark befahrenen Aarauerstrasse, östlich der Einmündung der Weiermattstrasse in der Nähe des östlichen Ortsrandes von Schönenwerd. Im Zuge der Ortsplanungsrevision im Jahre 2002 wurde die ursprüngliche Parzelle Nr. 169 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, überlagert mit der Ortsbildschutzzone und der Lärmschutzzone ES III, zugeteilt und in der Folge als Kindergarten genutzt. Als diese Nutzung wegfiel, wurde das Grundstück mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2007/54 vom 23. Januar 2007 der Zone W2, überlagert mit Gestaltungsplanpflicht, zugewiesen, und zugleich aber in der Ortsbildschutzzone belassen. Im Jahre 2008 wurde schliesslich das Grundstück GB Nr. 2247 von der Urparzelle GB Nr. 169 abparzelliert. Auf der Restparzelle GB Nr. 169 befindet sich eine erhaltenswerte Villa aus dem Jahr 1908 mit einem ebenfalls erhaltenswerten Ökonomiegebäude und einem Park mit zwei erhaltenswerten Bäumen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Auch die übrigen umliegenden Parzellen sind bereits überbaut.

Mit dem Gestaltungsplan „Weiermatt“ soll eine zweckmässige Lösung zur Erhaltung der erhaltenswerten Kulturobjekte und der Parkanlage und zur Ergänzung der Liegenschaft mit Neubauten gefunden werden. Das Bauprojekt umfasst zwei identisch gegliederte zweigeschossige Baukörper mit zurückgesetztem Attikageschoss. Die gewählte Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück lässt den Blick auf die erhaltenswerte Villa frei und ermöglicht ebenfalls die Erhaltung der beiden bedeutenden Bäume an der Grundstücksgrenze. Um die Baumasse optisch nicht unnötig zu vergrössern, ist als Dachform ein Flachdach vorgesehen. Parallel zur verkehrsintensiven Aarauerstrasse sind Autounterstände geplant, deren Rückwand als Lärmschutzwand ausgebildet ist. Im Übrigen wird aus Ortsbildschutzgründen auf Lärmschutzwände verzichtet. Der vorgesehene Kinderspielplatz liegt auf der lärm- und verkehrsabgewandten Nordseite des Grundstücks. Die Ein- und Ausfahrt zu den Parkplätzen erfolgt nordöstlich via Mattenweg.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. Oktober 2012 bis zum 19. November 2012. Während der Auflage ging eine Einsprache ein. Der Einwohnergemeinderat behandelte die Einsprache und wies sie mit Schreiben vom 10. Dezember 2012 vollumfänglich ab. Den Plan beschloss er nachträglich am 5. November 2013. Gegen den Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderates erhob Manfred Jaklitsch, Weiermattstrasse 2+4, 5012 Schönenwerd, mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 und nachgereichter Begründung vom 12. Januar 2013 Beschwerde. Er beantragt, die Gebäudehöhe solle für das Grundstück Nr. 2247 vom Niveau des gewachsenen Bodens aus berechnet werden. Damit ergäbe sich eine maximale Höhe von 5.5 m über dem heutigen Niveau. Ferner sei zu prüfen, ob das verwendete Schüttgut unbedenklich sei und keine Belastun-

gen des Bodens vorlägen. Bezüglich Gebäudevolumen beantragt der Beschwerdeführer, dieses solle verringert werden, indem auf die Dachterrassen zu verzichten sei. Das Dach solle, wie in der Umgebung ausnahmslos vorhanden, als Walm-, Sattel- oder Zeltdach erstellt und mit Ziegeln eingedeckt werden.

Der Einwohnergemeinderat Schönenwerd beantragt in seiner Vernehmlassung vom 13. März 2013 die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften. Mit Datum vom 24. September 2013 reichte er, nun vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, Solothurn, eine ergänzende Eingabe ein, mit welcher er an seiner Haltung festhielt.

Am 22. Oktober 2013 führte eine Vertreterin des Bau- und Justizdepartements (BJD) einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Die Eingabe der Einwohnergemeinde vom 24. September 2013 wurde dabei dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme überreicht, mit Gelegenheit zu einer allfälligen Stellungnahme bis am 4. November 2013. Der Beschwerdeführer liess sich innert dieser Frist nicht vernehmen.

### 2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (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. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmungen mit der übergeordneten Planung. Pläne, welche den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat 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. 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 ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371).

### 2.3 Behandlung der Beschwerde

#### 2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren/dessen Aufhebung oder Änderung hat.

Der Beschwerdeführer ist als abgewiesener Einsprecher und unmittelbarer Anstösser des Gestaltungsplanareals „Weiermatt“ zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine frist- und formgerechte Beschwerde ist einzutreten.

#### 2.3.2 Materielles

Der Beschwerdeführer begründet sein Begehren damit, dass sich die Gebäudehöhe im Gestaltungsplan auf das vorliegende Terrain abstütze. Er habe jedoch in Gesprächen mit alteingesessenen Anwohnern in Erfahrung bringen können, dass das Gelände auf der Parzelle Nr. 2247 zwischen 1960 und 1980 aufgeschüttet wurde. Diese Aufschüttung sei auf einer Fläche von 1860 $m^2$ in einer Höhe von durchschnittlich 2 m erfolgt; daraus ergebe sich ein Volumen von 3720 $m^3$. Seine Anfrage bei der Bauverwaltung betreffend Zeitpunkt, Schüttgut und Volumen habe nicht beantwortet werden können, da keine Unterlagen vorhanden gewesen seien. Anwohner hätten

ihm jedoch bestätigt, dass das abgetragene Material vom zweiten Sektor des Friedhofs Schönenwerd auf der Parzelle Nr. 2247 abgelagert worden sei. Dabei seien auch Kleinbauten des Friedhofs (Grabmäler) deponiert worden. Diese Grabfläche erstrecke sich über 285 $m^2$. Der Aushub von 2720 $m^3$ auf dieser Fläche würde eine Grabungstiefe von 13 m ergeben. Er halte die Abtragung in dieser Mächtigkeit für unwahrscheinlich und gehe deshalb davon aus, dass weiteres Material mit unbekannter Herkunft auf dem Gelände abgelagert worden sei. Angesichts des Urteils des Verwaltungsgerichts SOG 1995 Nr. 22 und der Tatsache, dass in der Bauverwaltung Schönenwerd keine Unterlagen zur Aufschüttung vorhanden seien, solle in Erwägung gezogen werden, dass die Ablagerungen auf GB Nr. 2247 ohne Bewilligung und mehrmals erfolgt seien. Da für die Umgebung nach Auskunft des Vermessungsbüros keine Höhenkoten vorhanden seien, könne die amtliche Vermessung des Kantons Solothurn als Basis angenommen werden. In dieser Vermessung schlage die Höhenlinie 375 m umlaufend das Gebäude auf dem Grundstück Nr. 169 an. Durch die Aufschüttung des Grundstücks Nr. 2247 schlage diese Höhenlinie heute erheblich verändert an, und aus diesem Grund gehe er von einer massgeblichen Veränderung des Terrains aus. Das gewachsene Gelände könne jedoch am Niveau der Nachbargrundstücke festgestellt werden.

Strittig ist vorliegend zum einen die Bestimmung des gewachsenen Terrains. Am durchgeführten Augenschein wurde ersichtlich, dass das Gelände in der Tat offenbar zu einem früheren Zeitpunkt aufgeschüttet worden war. Dies wird auch von keiner Seite bestritten. Unbestritten ist jedoch auch die Tatsache, dass sich bezüglich der Aufschüttungen keine Unterlagen mehr auffinden lassen. Wann und wo genau wie viel aufgeschüttet wurde, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr feststellen. Es ist jedoch zweifellos davon auszugehen, dass die Aufschüttungen mindestens 30 bis 50 Jahre alt sind. Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten.

Der Begriff des gewachsenen Terrains wird in der rechtsgültigen Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) nicht definiert und ergibt sich auch nicht aus den dazugehörigen Materialien. In seinem Entscheid SOG 1995 Nr. 22, welchen der Beschwerdeführer selber zitiert, wies das Verwaltungsgericht aber darauf hin, es könne aus „praktischen Erwägungen kaum tunlich sein, bei der Ermittlung des gewachsenen Geländeverlaufs auf die Geländeform abzustellen, wie sie vor unvordenklicher Zeit bestanden hat. In den allermeisten Fällen wird der ursprüngliche Verlauf, wenn seit einer Aufschüttung lange Zeit vergangen ist, gar nicht mehr festzustellen sein." Die Ermittlung des alten Bodenverlaufs - sofern überhaupt noch möglich - bedinge überdies regelmässig einen übergrossen und damit unverhältnismässigen Aufwand. Dieser Auffassung folgte das Verwaltungsgericht ebenfalls in seinem neueren Entscheid SOG 2006 Nr. 20. Auch die langjährige Praxis des Bau- und Justizdepartementes entspricht dieser Haltung.

Wie sich am durchgeführten Augenschein zeigte, ist das Terrain um das Grundstück Nr. 2247 gezeichnet von diversen Erhöhungen und Vertiefungen, welche zumindest teilweise von weiteren Terrainveränderungen herrühren. Jeder Versuch, aus dieser unregelmässigen Topografie ein ursprünglich gewachsenes Terrain ableiten zu wollen, muss unweigerlich in Willkür enden. Es ist somit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung des Gestaltungsplanes auf das vorhandene Terrain abgestellt hat und dieses als das gewachsene Terrain ansieht. Hinzu kommt, dass der vorliegende Gestaltungsplan hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschosszahl strikte an der Grundnutzung in der W2 festhält, obwohl davon in einem Gestaltungsplanverfahren unter Umständen auch abgewichen werden könnte (§ 45 Abs. 2 PBG). Gegen eine Tieferlegung der Bauten sprechen vorliegend überdies die öffentlichen Interessen des Grundwasserschutzes. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Seinen Antrag bezüglich Dachform begründet der Beschwerdeführer damit, dass die angestrebte maximale Ausnutzung des Grundstücks mit zusätzlichen Dachterrassen über die gesamte Gebäudelänge im Widerspruch zu den Auflagen des Ortsbildschutzes stehe.

In der Vorprüfung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften äusserte sich das Amt für Raumplanung zwar nicht durchwegs begeistert vom Projekt, hatte aber hinsichtlich der vorge-

sehenen Flachdächer bzw. Dachterrassen auch unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes keine Vorbehalte. Auch der Einwohnergemeinderat hat sich in keiner Weise ablehnend zu dieser Dachform geäussert. Der Beschwerdeführer beantragt eine Dachgestaltung in Form von Walm-, Sattel- oder Zeltdächern. Eine solche Dachform lässt die Gebäude in jedem Fall höher werden, als dies mit einem Flachdach der Fall ist. Angesichts des Anliegens des Beschwerdeführers, das massgebliche Terrain müsse jenes vor der erfolgten Aufschüttung sein, was folglich eine geringere Erhöhung der Gebäude bewirken würde, erscheint dieser Antrag einigermassen widersprüchlich. Es sind jedenfalls weder rechtliche noch planerische Gründe ersichtlich, welche eine der beantragten Dachformen verlangen würden. Der Begründung des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Zum vorhandenen Bodenmaterial macht der Gestaltungsplan keinerlei Aussagen. Über dessen Schicksal wird im nachfolgenden Baugesuchsverfahren zu befinden sein. Im vorliegenden Verfahren ist auf den diesbezüglichen Vorhalt nicht einzutreten.

2.3.3 Kosten- und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer für die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) aufzukommen (§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

Die Verfahrenskosten betragen Fr. 1‘500.00. Sie sind durch den vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und mit diesem zu verrechnen.

## 3. Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Der Gestaltungsplan „Weiermatt“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig, er ist zu genehmigen.

## 4. Beschluss

4.1 Der Gestaltungsplan „Weiermatt“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Schönenwerd wird genehmigt.

4.2 Die Beschwerde von Manfred Jaklitsch, Weiermattstrasse 2+4, 5012 Schönenwerd, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1‘500.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

4.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

4.4 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2‘000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2‘023.00, zu bezahlen.

4.5 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planung- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

4.6 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 20. Januar 2014 noch zwei Pläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

Andreas Eng
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 Schönenwerd, Oltnerstrasse 3, 5012 Schönenwerd** | |
|---|---|---|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 2‘000.00 | (4210000/ 004/ 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (4250015/ 002/ 45820) |
| | Fr. 2‘023.00 | |
| Zahlungsart: | Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen<br>Rechnungstellung durch Staatskanzlei | |

| **Kostenrechnung** | **Manfred Jaklitsch, Weiermattstrasse 2+4, 5012 Schönenwerd** | |
|---|---|---|
| Kostenvorschuss: | Fr. 1‘500.00 | (Fr. 1‘500.00 von 1015004 auf |
| Verfahrenskosten: | Fr. 1‘500.00 | 4210000 / 003 / 81087 umbuchen) |
| | Fr. 0.00 | |

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bw, CS) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2012/158)
Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnerstrasse 3, 5012 Schönenwerd, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Planungs- und Verkehrskommission der Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnerstrasse 3, 5012 Schönenwerd
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnerstrasse 3, 5012 Schönenwerd
Theo Strausak, Rechtsanwalt, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**
Manfred Jaklitsch, Weiermattstrasse 2+4, 5012 Schönenwerd **(Einschreiben)**
Sulzer + Buzzi Baumanagement AG, Louis Giroudstrasse 26, Postfach, 4601 Olten
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Schönenwerd: Genehmigung Gestaltungsplan „Weiermatt“ mit Sonderbauvorschriften)