

Regierungsratsbeschluss

vom 22. August 2017

Nr. 2017/1403

Breitenbach: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ mit Sonderbauvorschriften und Ergänzung der Zonenvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Breitenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) und Ergänzung der Zonenvorschriften (ZV) zur Genehmigung.

Im Jahr 2015 erwarb die Lüssel Immobilien AG den nördlichen Bereich des ehemaligen Industrieareals der Von Roll Schweiz AG, welcher die Grundstücke GB Breitenbach Nrn. 4008, 4009, 3352, 2817, 1237 und 2968 mit einer Gesamtfläche von 21'857 m² umfasst. Mit der im gleichen Jahr erteilten Rückbaubewilligung der Baubehörde Breitenbach wurde ein Grossteil der bestehenden Industriebauten abgebrochen, des Weiteren die Altlasten entsorgt und mit der Planung für eine neue Arealnutzung begonnen. Mit der neuen Nutzungsplanung soll die bestehende Industrie- und Gewerbezone in die Kernzone A mit der Nutzung Einkaufen, Arbeiten und Wohnen umgezont werden. Im Gestaltungsplan sind 160 Wohnungen vorgesehen, die 75% der Bruttogeschossfläche in Anspruch nehmen, die übrigen 25% sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Eine Ausnützungsziffer wird nicht festgelegt.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Das Amt für Raumplanung (ARP) hat die Nutzungsplanung „Isola-Areal Nord“ am 9. September 2016 vorgeprüft. Die Planung könne mit folgenden Anpassungen publiziert werden: Die Zonenvorschriften seien für die neue Arealüberbauung des Gebiets „Isola-Areal Nord“ zu ergänzen, die Grünfläche bei der Liegenschaft Gängli 4 zu erhalten und die dort geplanten Parkplätze nach Süden zu verschieben. Zudem solle die Aussenraumgestaltung im Gestaltungsplan verbindlicher aufgezeigt werden. Aus Gründen der Ästhetik sei wenn möglich auf ein Attikageschoss zu verzichten.

Die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung „Isola-Areal Nord“ erfolgte vom 3. November 2016 - 5. Dezember 2016 nach Übernahme der vom ARP genannten Anpassungen. Während der Auflagefrist ging die Einsprache von Johanna Lindenberger, Schanzmättelstrasse 33, 5000 Aarau (Eigentümerin von GB Breitenbach Nr. 1239), ein. Sie beantragte in ihrer Einsprache die Überarbeitung des Gestaltungsplans aufgrund der folgenden Punkte:

- Die Zufahrt zum Gestaltungsplanareal sei aufzuheben und an die Passwangstrasse oder an die Grenze des im Süden bestehenden Industrieareals zu verlegen.
- Die zentrale Müllsammelstelle sei aus der unmittelbaren Nachbarschaft von GB Breitenbach Nr. 1239 zu verlegen.

- Die Parkplätze für das Gebäude A1 (Supermarkt) müssten in seiner unmittelbaren Nähe liegen, eventuell sei sonst die Nutzung zu ändern.
- Das architektonische Konzept sei zu überarbeiten.
- Eine verkehrsfreie Fläche als Platz für Erholung / Zusammenkunft / Spiel sei vorzusehen.
- Der Abstand des Baufeldes G zur Parzelle GB Nr. 1239 sei verbindlich zu vermessen.
- Es sei ein Schattendiagramm zur Parzelle GB Nr. 1239 zu erstellen.

Die Einsprecherin führte aus, dass die Zufahrt zur Tiefgarage und den oberirdischen Parkplätzen Abgase, Staub und Lärm erzeugen würde. Diese Immissionen sollten nicht nur von einer Partei allein getragen werden müssen. Es seien Wohntürme geplant, die in eine Stadt gehörten, aber nicht nach Breitenbach. Eine zusammenhängende Grünfläche sei nicht ersichtlich. Es gehe den Investoren beim vorliegenden Gestaltungsplan nur um eine maximale Rendite.

Die Projektverfasserin Lüssel Immobilien AG nahm am 14. Dezember 2016 zur Einsprache folgendermassen Stellung:

Die bestehende Zufahrt vor der Liegenschaft der Einsprecherin sei verschoben worden, um einen Vorplatz mit Bäumen erstellen zu können. Das Verkehrsaufkommen verändere sich quantitativ und qualitativ. Da es sich nun nicht mehr um ein Industrieareal handle, würde kaum noch Lastwagenverkehr aufkommen. Der Hauptteil der bisher bestehenden Parkplätze sei nach Süden verlegt worden. Die Zufahrt zum Parkhaus sei ebenerdig und die Rampe zur Tiefgarage überdeckt. Dadurch würden die Immissionen reduziert. Wegen des Geländeverlaufs sei es schwierig, das Parkhaus von der Passwangstrasse her zu erschliessen. Zudem würde damit der Verkehr in unnötiger Weise vermehrt durch das Dorf geleitet. Die beanstandete Müllsammelstelle sei keine zentrale Entsorgungsstelle. Sie könne durchaus an einen anderen Platz verlegt werden. Dieser werde im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Gebäude auf Baufeld A und B seien bestehend und können entsprechend genutzt werden. Während des Betriebs der Isola-Werke hätten sich die Parkplätze für diese bestehenden Gebäude östlich der Lüssel befunden. Diese würden beibehalten, jedoch mit der Verbesserung, dass das Untergeschoss von Gebäude B zusätzlich als Parkhaus genutzt werden könne. Die gerügten „Wohntürme“ mit maximal 30 m Höhe seien keine Hochhäuser im planungsrechtlichen Sinn und ermöglichten die Schaffung von mehr Grünfläche. Die vorgesehenen Gebäude würden den gesetzgeberischen Intentionen zur haushälterischen Nutzung des Bodens entsprechen. Eine zusammenhängende Grünfläche sei ausgewiesen. Deren Gestaltung werde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Ein Baufeld definiere den Standort einer künftigen Baute innerhalb einer bestimmten Fläche. Die Baute habe den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. Eine Vermessung des Baufelds ist deshalb nicht erforderlich. Ein Schattendiagramm sei nicht vonnöten, da die ehemals bestehenden Bauten zu grösseren Einschränkungen geführt hätten als das vorliegende Projekt.

Der Gemeinderat wies die Einsprache von Johanna Lindenberger vollumfänglich ab und beschloss die Planung am 19. Dezember 2016.

Am 15. Januar 2017 erhob Johanna Lindenberger Beschwerde gegen den Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ mit Sonderbauvorschriften. Sinngemäss beantragte sie die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans. Ihre Beschwerde sei gutzuheissen. Sie halte an allen Punkten der Einsprache fest, ausser am Antrag zur Vermessung des Baufeldes G. Die Tiefgarage liege an der Grenze ihres Grundstückes und verursache Immissionen. Das Areal sei jedoch bisher nicht vom Verkehr belastet worden. Eine Alternative zur vorgesehenen Erschliessung sei möglich. Verdichtetes Bauen dürfe nicht zu Lasten eines Einzelnen erfolgen. Auf dem Gestaltungsplanareal seien keine grösseren nicht bebauten Grünflächen ausmachbar. Es müsse ein Schattendiagramm erstellt

werden, welches allenfalls den Schattenwurf des Gebäudes auf Baufeld G und damit die Abwertung der eigenen Liegenschaft aufzeige. Zum Schluss brachte sie die mögliche Befangenheit eines Mitglieds des Gemeinderates vor.

Die Lüssel Immobilien AG verwies in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde vom 26. Januar 2017 auf ihre Vernehmlassung zur Einsprache vom 14. Dezember 2016. Man habe mit der vorliegenden Nutzungsplanung für das belastete Industrieland eine gute Lösung gefunden. Die Beschwerdepunkte würden jeder Vernunft entbehren. Man hätte mehrmals versucht, einen Konsens mit der Beschwerdeführerin zu finden. Ihre Ideen seien jedoch weit weg vom Machbaren. Aus diesem Grund werde die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die strittige Zufahrt sei ununterbrochen in Betrieb gewesen, auch für LKW mit Chemikalienanlieferungen. Die Bauherrschaft hätte über 1'000 t belastetes Erdreich abtragen und entsorgen müssen, ebenso hätten Gebäudehüllen speziell entsorgt werden müssen. Diese Chemikalien hätten Gerüche verursacht, die der Beschwerdeführerin offenbar nicht bekannt seien. Die Parkplätze seien in keiner Weise störend. Eventuell könne eine Hecke entlang ihrer Grundstücksgrenze angelegt werden. Eine andere Zufahrt sei nicht möglich. Es könne weder eine 200 m lange unterirdische Zufahrt noch eine lange oberirdische durch ein Quartier geschaffen werden, wenn eine kurze Verbindung bestehend sei. Im Gestaltungsplan sei die Grünfläche ausgewiesen. Ein Schattenwurf durch das zukünftige Bauvorhaben auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin sei nicht feststellbar.

Die Einwohnergemeinde Breitenbach liess sich am 21. Februar 2017 zur Beschwerde von Johanna Lindenberger vernehmen. Sie verwies im Wesentlichen auf ihre Verfügung vom 19. Dezember 2016. Die Anstösser würden von der vorliegenden Planung erheblich profitieren. Der Boden sei von den Altlasten befreit und anstelle einer Industriebrache sei eine Überbauung von hoher Qualität geplant worden. Komme die Nutzungsplanung nicht zustande, könnte das Areal wieder einer industriellen Nutzung zugeführt werden. Die einzige Beschwerdeführerin wohne übrigens gar nicht in Breitenbach. Der Gemeinderat, der befangen sein soll, hätte sich bei der Behandlung des Geschäfts im Ausstand befunden. Sinngemäss beantragt der Gemeinderat, die Beschwerde sei abzuweisen und die Planung zu genehmigen.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er 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. 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

2.3.1.1 Beschwerdelegitimation

Nach § 12 Abs. 1 des 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 der Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführerin Johanna Lindenberger ist Eigentümerin einer Liegenschaft, die an das Planungsareal „Isola-Areal Nord“ angrenzt. Zudem hat sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist demgemäss zur frist- und formgerecht eingereichten Beschwerde legitimiert.

2.3.1.2 Befangenheit

Die Beschwerdeführerin brachte vor, dass ein Mitglied des Gemeinderates eventuell befangen und damit nicht frei in der Beurteilung ihrer Einsprache gewesen sein könne.

Dazu ist Folgendes festzuhalten: Gemäss § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation und des Gemeindegesetzes auch für das Verfahren vor Verwaltungsbehörden. Geltend gemacht wurde der Ablehnungsgrund von § 93 Abs. 1 lit. f des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12), also der Anschein der Befangenheit. Der Ausstandsgrund der Befangenheit hätte von der Beschwerdeführerin allerdings bei der zuständigen Behörde vor Erlass ihres Entscheids vorgebracht werden müssen, § 95 Abs. 1 GO. Sie macht nicht etwa geltend, vom angeblichen Ausstandsgrund erst nachträglich erfahren zu haben. Das Vorbringen der Befangenheit soll nicht erst dann geltend gemacht werden, wenn der Entscheid nicht im Sinne eines Einsprechers ausgefallen ist. In der Vernehmlassung vom 21. Februar 2017 erklärte der Gemeinderat im Übrigen, dass das fragliche Mitglied sowohl bei der Behandlung des Geschäfts als auch bei der Abstimmung in den Ausstand getreten sei. Da der Gemeinderatsbeschluss der sechs übrigen Gemeinderäte einstimmig ausgefallen ist (Protokoll der Ratssitzung Nr. 21/2016), hätte der Entscheid auch unter anderen Prämissen kein anderes Ergebnis gehabt.

Die Beschwerde erweist sich bezüglich des behaupteten formellen Mangels als unbegründet und ist abzuweisen.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Zufahrt zur unterirdischen Parkierung

Die Zufahrt zu der Tiefgarage und den Parkplätzen auf dem Areal „Isola Nord“ sei wegen der für die Beschwerdeführerin zu erwartenden Verkehrsimmissionen wie Staub, Abgase und Lärm an die Passwangstrasse oder allenfalls in den Süden des Planungsgebiets zu verlegen. Die Immissionen seien nicht nur von einer Partei zu tragen.

Die im gültigen Zonenplan ausgewiesene Industrie- und Gewerbezone liegt inmitten des Siedlungsgebiets von Breitenbach. Deren Erschliessung richtete sich nach der damaligen Nutzung. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung und der damit verbundenen Bebauungs- und Nutzungsänderung ist es unerlässlich, dass auch die Erschliessung des Gebiets entsprechend angepasst wird. Die strittige Zufahrt zum Gebiet Isola-Areal Nord und zur Tiefgarage M1, welche in der Nähe der Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt, ergibt sich aufgrund der Lage der Einstellhalle, der Anordnung der bestehenden und der geplanten Hochbauten sowie deren Nutzung und entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Verlauf der früheren Erschliessung zum Industriegebiet.

Warum die Erschliessung wegen der Umzonung von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin weg verlegt werden soll, ist nicht ersichtlich, zumal die Lage der Erschliessungsstrasse im Wesentlichen nicht geändert wurde und durch die Nutzungsänderung eher weniger Immissionen zu erwarten sind. Es könnte sich allenfalls die Frage stellen, ob mit einer neuen Planung die ungleiche Belastung der Parzellen durch die Erschliessungsstrasse insofern willkürlich sei, als sie gegen das Gleichbehandlungsgebot nach Art. 8 der Bundesverfassung (BV; SR 101) verstösst. Es liegt indes im Wesen der Ortsplanung, dass nicht alle Zonen und nicht alle Grundeigentümer gleich behandelt werden können. Somit kommt dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen

men nur eine abgeschwächte Wirkung zu. Die unterschiedliche Behandlung muss allerdings sachlich vertretbar, d.h. sie darf nicht willkürlich sein (BGE 103 IA 250). Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung zur Einsprache von Johanna Lindenberger dargelegt, dass die Zufahrt von der Passwangstrasse her aus topographischen Gründen schwierig umzusetzen sei. Zudem würde der Verkehr unnötigerweise vermehrt durch das Dorfzentrum geleitet. Die Situation würde sich zudem für die Einsprecherin verbessern, da der Lastwagenverkehr zum Industrieareal wegfalle. Der Verlauf des strittigen Zufahrtswegs zur Einstellhalle M1 und deren Einfahrt sowie dem oberirdischen Parkplatz erweist sich somit als genügend sachlich begründet, umso mehr als auch nicht das ganze Planungsgebiet mit dieser Zufahrt erschlossen wird, sondern noch zwei weitere Zufahrten zu den Tiefgaragen M2, M3 und M4 im südöstlichen und südwestlichen Bereich des Planungssperimeters vorgesehen sind. Das Grundstück von Johanna Lindenberger hat somit nicht alleine die durch die Erschliessung entstehenden Immissionen des Gebiets zu tragen. Die Beschwerdeführerin hat jedenfalls keinen Anspruch auf eine verkehrsfreie Zone rund um ihr Grundstück. Die Lage der Zufahrt zu den Parkplätzen und der Einstellhalle M1 erweist sich weder als rechtswidrig noch als offensichtlich unzweckmässig.

Dieser Beschwerdepunkt ist somit abzuweisen.

2.3.2.2 Müllsammelstelle

Die zentrale Müllsammelstelle sei aus der unmittelbaren Nachbarschaft von GB Breitenbach Nr. 1239 zu verlegen. Was genau an dieser Müllsammelstelle störend sei, wurde jedoch nicht ausgeführt. Offensichtlich geht es um eine von insgesamt vier Gemeinschaftsentsorgungsstellen im Planungssperimeter. Unzumutbare Störungen sind damit nicht verbunden, weshalb auch dieser Punkt abzuweisen ist.

2.3.2.3 Lage der Parkplätze für Gebäude A1

Die Parkierungsmöglichkeit für das bestehende Gebäude auf Baufeld A habe am Ort der Gebäulichkeit zu liegen, d.h. die Parkierung für das Baufeld A liege zu weit weg. Allenfalls müsse sonst die Nutzung dieser Baute geändert werden.

Die bestehenden Bauten auf den Baufeldern A1 und A2 sollen gemäss § 5 SVB für Wohnen und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Die für diese beiden Bauten benötigten Parkplätze finden sich in der Tiefgarage M1 und auf dem darüber liegenden Parkplatz auf der östlichen Seite der Lüssel in ungefähr 25 m Entfernung von den Baufeldern A1 und A2. Die Zu- und Wegfahrt zur Parkierung erfolgt wegen des Verlaufs der Lüssel von Osten her über die Laufenstrasse und die in der Nutzungsplanung festgelegte Erschliessungsstrasse. Eine weitere Einstellhalle ist auf Baufeld B geplant, das in unmittelbarer Nähe zu den Baufeldern A1 und A2 liegt.

Welcher maximale Abstand zwischen einer Baute und dem dazugehörigen Parkplatz liegen darf, schreibt die einschlägige Gesetzgebung nicht vor. Unmittelbar angrenzend muss dieser jedoch nicht sein. Allerdings soll sich ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge vernünftigerweise in hinreichender (Fuss-)Distanz zur Baute oder baulichen Anlage befinden, welcher er dient. Als hinreichende oder nützliche Distanz wird in der Regel der Abstand bis maximal 200 m angesehen (z.B. § 6 des Reglements über Parkplätze für Motorfahrzeuge der Stadt Solothurn). Wieso die vorliegende Parkierung, deren Abstand zu den Baufeldern A1 und A2 weniger als 30 m beträgt, nicht geeignet sein soll, kann die Beschwerdeführerin allerdings nicht schlüssig darlegen. Ihr Interesse besteht in erster Linie darin, dass sie die Einfahrt zur Einstellhalle und zum oberirdischen Parkplatz nicht in der Nähe ihres Grundstückes haben will. Dieses Vorbringen vermag jedoch nichts an der Eignung der Parkierung für die Bauten auf Baufeld A1 und A2 zu ändern. Die Parkierung für die Baufelder A1 und A2 erweist sich von der Lage her als recht- und zweckmässig.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

2.3.2.4 Überarbeitung des architektonischen Konzepts

Die Beschwerdeführerin Johanna Lindenberg bemängelt des Weiteren, dass sich unter der vorliegenden Ansammlung von Baufeldern zwei für ein je 30 m hohes Gebäude befänden. Solche Wohntürme gehörten in Städte oder allenfalls in deren Vororte, nicht aber in eine ländliche Umgebung wie diejenige von Breitenbach. Solche Bauten würden das Ortsbild zerstören. Die Beschwerdeführerin macht somit neben ästhetischen Vorbringen sinngemäss auch eine unzulässige Verdichtung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters geltend.

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, sind im Richtplan 2016 (Entwurf) die Anforderungen an die Nutzungsplanung dahingehend festgelegt worden, dass das Siedlungsgebiet insgesamt nicht vergrössert werden soll und die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung zu fördern sei. Die Gemeinde Breitenbach wird im Richtplan 2016 als Regionalzentrum und Teil des urbanen Raums qualifiziert, in welchem die Hauptentwicklung des Kantons erfolge, der durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität geprägt sei. Der Richtplan 2016 nimmt die Zielsetzung des verdichteten Bauens im rechtskräftig revidierten Raumplanungsgesetz auf und ist deshalb bereits im Entwurfsstadium zu berücksichtigen.

Die beiden strittigen Hochbauten stehen inmitten des ehemaligen Industrieareals der Von Roll Schweiz AG, welches das Ortsbild lange Zeit stark geprägt hat. Von einer ländlichen Umgebung kann daher in diesem Bereich keine Rede sein. Dass anstelle der im Zentrum von Breitenbach gelegenen Industrieanlagen Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erstellt werden sollen, ist in planerischer Hinsicht eine Aufwertung der ganzen Gemeinde. Anhand der Vorgaben zur haushälterischen Nutzung des Bodens und der Qualifikation der Gemeinde Breitenbach als Teil des urbanen Raums im Richtplan, erscheint es folgerichtig, dass vor allem im Zentrum des Siedlungsgebiets eine dichtere Überbauung angestrebt wird. Von den insgesamt 13 Hochbauten innerhalb des Nutzungsplanperimeters „Isola-Areal Nord“ dürfen zwei der Bauten eine Höhe von maximal 30 m erreichen, die Höhe der übrigen Bauten ist von den Sonderbauvorschriften zwischen 9 m und 17 m festgelegt. Eine solche höhenmässige Durchmischung der Bauten, die einer uniformen Überbauung des Gebiets entgegenwirken soll, ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf eine möglichst geringe Überbauung des in ihrer Nähe gelegenen Baugebiets. Sie hat auch nicht substantiiert, inwiefern das Ortsbild ihrer Meinung nach durch die beiden Hochbauten zerstört wird. Bauten dieser Höhe sind grundsätzlich von der Umgebung aus wahrnehmbar. Ihre Sichtbarkeit allein zerstört das Ortsbild allerdings nicht, zumal die Höhe einer Baute nicht generell die Einpassung in das Gemeindegebiet verhindert. Vielmehr ist auf die nächste Umgebung der geplanten Gebäude und die dort geltenden Zonenbestimmungen abzustellen. Vorliegend befinden sich diese weder in unmittelbarer Nähe von Bauten, die dem Ortsbildschutz unterliegen, noch stehen sie in einem solchen baulichen Kontext. Vielmehr befindet sich das Plangebiet unweit des Dorfzentrums mit mehreren dominierenden Hochbauten. Dass weitere Hochbauten von keinem Blickwinkel aus sichtbar sein dürfen, kann jedenfalls nicht verlangt werden. Die Höhe der beiden Bauten auf den Baufeldern I und D erweist sich daher als recht- und zweckmässig.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

2.3.2.5 Verkehrsfreie Fläche mit Gestaltung

Auf dem Gestaltungsplan sei keine grössere nicht bebaute Fläche auszumachen. Beim Parkplatz handle es sich nicht um eine Grünfläche oder einen freien Platz.

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ weist diverse Grünflächen aus, die alle miteinander verbunden sind. Die grösste davon, die zwischen den Baufeldern F, H, I und K liegt,

beträgt weit über 1'000 m². § 9 SBV schreibt u.a. vor, dass die Plätze und Grünflächen mit parkähnlichem Charakter zu planen seien und die Vegetation der Grünflächen vornehmlich mit einheimischen Bäumen und Wiesenflächen auszubilden sei. Die Umgebungsgestaltung sei im Baugesuchsverfahren festzulegen. In der vorliegenden Nutzungsplanung sind die Grünflächen somit ausgewiesen und deren Ausgestaltung durch die Sonderbauvorschriften hinreichend konkretisiert worden. Ein Anspruch der Beschwerdeführerin, dass die Grünflächen an einer bestimmten Stelle ausgeführt werden müssen, z.B. vor der eigenen Haustüre, besteht nicht. Die Fläche für die Parkfelder wurde im Übrigen klar als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Dieser Beschwerdepunkt ist abzuweisen.

2.3.2.6 Schattendiagramm und Wertverminderung

Es sei ein Schattendiagramm zu erstellen. Das Baufeld G, auf dem eine dreigeschossige Baute erstellt werden könne, führe - unter anderem auch wegen des Schattenwurfs - zu einer Entwertung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin.

Dazu ist festzuhalten, dass die in der Baugesetzgebung festgelegten Grenzabstände dem Schutz vor übermässigen Einwirkungen wie z.B. dem Schattenwurf auf das Nachbargrundstück dienen. Sind die Grenzabstände eingehalten, ist davon auszugehen, dass diesem Anliegen Genüge getan wurde. Solche Vorbringen sind allenfalls in einem Baugesuchsverfahren abschliessend zu prüfen, in welchem über ein konkretes Bauvorhaben zu entscheiden ist. Im vorliegenden Planverfahren, in welchem keine Aussagen über das Volumen oder die Stellung von zukünftig zu erstellenden Bauten innerhalb eines Baufelds gemacht werden, die eine Berechnung von Grenzabständen zulassen, ist ein Schattendiagramm jedenfalls nicht nützlich. Die mit der Planung verbundenen Einwirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführerin sind als zumutbar hinzunehmen. Eine allfällige Entschädigung aus Wertminderung ist ausserhalb dieses Verfahrens geltend zu machen.

Diese Begehren sind deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.4 Kosten Beschwerdeverfahren

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 18 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'000.00 festgesetzt. Nach dem Ausgang des Verfahrens, in welchem die Beschwerdeführerin Johanna Lindenberger unterlegen ist, gehen die Kosten zu ihren Lasten. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde von Johanna Lindenberger, Schanzmättelistrasse 33, 5000 Aarau, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.2 Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'000.00 verrechnet.
- 3.3 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ mit Sonderbauvorschriften und die Ergänzung der Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach werden genehmigt.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde Breitenbach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2017 je 4 genehmigte Teilzonenpläne, Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften und Änderungen der Zonenvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Breitenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
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.

Kostenrechnung

**Johanna Lindenberger, Schanzmättelstrasse 33,
5000 Aarau**

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten		4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 2'000.00	
	<u>Fr. 00.00</u>	

Kostenrechnung

**Einwohnergemeinde Breitenbach, Fehrenstrasse 5
4226 Breitenbach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250000 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'823.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011104

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, rr) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2017/2)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (3), mit je 1 gen. Plan und Ergänzung ZV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen, zum Umbuchen (2)

Amt für Finanzen **(zur Belastung im Kontokorrent)**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan und Ergänzung ZV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit je 1 gen. Plan und Ergänzung ZV (später)

Gemeinderat Breitenbach, Fehrenstrasse 5, 4226 Breitenbach, mit je 1 gen. Plan und Ergänzung ZV (später) **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Breitenbach, Fehrenstrasse 5, 4226 Breitenbach (mit Belastung im Kontokorrent)

Johanna Lindenberger, Schanzmättelstrasse 33, 5000 Aarau **(Einschreiben)**

Lüssel Immobilien AG, Passwangstrasse 18, 4226 Breitenbach **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Breitenbach: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Isola-Areal Nord“ mit Sonderbauvorschriften und Ergänzung der Zonenvorschriften)