



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

22. August 2000

NR.

1640

Bättwil: Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht, Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bättwil (nachfolgend auch Vorinstanz oder GR) legte am 14. Oktober 1999 die "Mutation Gestaltungsplanpflicht Station Flüh in Bättwil" auf. Erlassen worden war die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Station Flüh (GB Nrn. 348, 647, 90, 90A, 867, 24, 92 und 646) im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 18. August 1998 (RRB Nr. 1734). Gegen die publizierte Aufhebung ging eine Einsprache ein, welche der Gemeinderat mit Entscheid vom 29. November 1999 abwies. Beim Regierungsrat hängig ist die Beschwerde von:

- Evelyn und Werner Martin, Hauptstrasse 94, 4112 Flüh
v.d. lic. iur. Dieter Schaerli, Advokat, Auberg 4, 4001 Basel

1.2. Die Beschwerdeführer bemängeln sinngemäss die kurze Zeit, die seit dem Erlass der Gestaltungsplanpflicht vergangen ist. Die damaligen Voraussetzungen hätten sich nicht geändert, sodass eine Aufhebung nicht zu rechtfertigen sei. Der Gemeinderat hebe die Gestaltungsplanpflicht nur auf, damit dem Nachbarn jene Baubewilligung erteilt werden könne, welche bereits einmal unkorrekterweise erteilt worden sei. Dadurch würden die Beschwerdeführer in massivster Weise betroffen. Der gemeinderätliche Entscheid sei daher aufzuheben und die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge gutzuheissen.

Die Gemeinde liess sich mit Schreiben vom 15. März 2000 zur Angelegenheit vernehmen. Sie hält an der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht fest und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Nachdem das verkehrstechnische Problem im Bereich der BLT-Station gelöst werden konnte, habe der Gemeinderat den bestrittenen Beschluss gefasst. Die Aufrechterhaltung der Gestaltungsplanpflicht über dieses Areal sei weder sinnvoll noch zweckmässig und auch nicht im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Aus Sicht des Gemeinderates könne kein Rechtsanspruch auf Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht geltend gemacht werden, insbesondere nachdem die Beschwerdeführer nicht Hand zu einer Gesamtlösung geboten hätten.

1.3. Die zuständigen Sachbearbeiter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes führten am 18. Mai 2000 einen Augenschein vor Ort mit Parteiverhandlung durch. Dabei ergab sich, dass die Baukommission dem Nachbarn, Hanspeter Gander (nachfolgend auch Beschwerdegegner), trotz Gestaltungsplanpflicht den Bau einer Garage, direkt an der Grenze zwischen seinem Grundstück und der Parzelle des Beschwerdeführers bewilligt hatte. Der Beschwerdeführer hatte im damaligen Verfahren keine Einsprache erhoben und mit dem Bauherrn sogar ein gegenseitiges Grenzbaurecht vereinbart.

Ausgelöst wurde das hängige Verfahren durch ein Bauprojekt des Beschwerdegegners, der seine Garage mit einer Wohnung aufstocken wollte. Dagegen erhoben die heutigen Beschwerdeführer Einsprache. Im Beschwerdeverfahren vor dem Bau- und Justizdepartement wurde der Entscheid der Baukommission mit Verweis auf den fehlenden Gestaltungsplan aufgehoben. Eine Vorwirkung der erst geplanten Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht konnte nicht erteilt werden.

1.4. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird für den Sachverhalt vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerde

2.1.1. Zonenpläne können nur durch das Verfahren gemäss § 14ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978/PBG erlassen, abgeändert und aufgehoben werden. Eine Aufhebung ist somit nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 15 Abs. 1 PBG). Über Einsprachen entscheidet der Gemeinderat (§ 16 Abs. 1 PBG). Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden (§ 17 PBG). Der Regierungsrat schliesslich entscheidet über die Beschwerden und prüft die Aufhebung des Planes auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (i.d.S. § 18 PBG). Ein allfälliger Genehmigungsbeschluss der Aufhebung tritt mit der Publikation im Amtsblatt in Kraft (§ 21 PBG).

Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat zwar bei seiner Rechtsmittelbelehrung das Bau- und Justizdepartement als Rechtsmittelinstanz aufgeführt. Den Beschwerdeführern darf aber aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung kein Nachteil erwachsen. Die Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden handeln im Rahmen ihrer Zuständigkeit, welche sie von Amtes wegen prüfen. Erachtet sich eine Behörde nicht als zuständig, so überweist sie, allenfalls nach vorherigem Meinungsaustausch mit den in Frage kommenden Amtsstellen, die Angelegenheit an die zuständige Behörde (§§ 5 und 6 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970/VRG). Das Bau- und Justizdepartement ist also im anhängigen Verfahren lediglich instruierende Behörde, Beschwerdeinstanz ist der Regierungsrat.

Die Beschwerdeführer sind durch den Entscheid der Vorinstanz vom 29. November 1999 betroffen und haben grundsätzlich ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, soweit in den nachstehenden Erwägungen nicht ein anderer Schluss gezogen wird. Sie sind daher grundsätzlich im Sinn von § 12 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.1.2. Der Vertreter der Beschwerdeführer macht insbesondere den Grundsatz der Planbeständigkeit geltend und zitiert u.a. § 47 PBG. Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hält fest, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Insbesondere die (rechtlichen oder tatsächlichen) Grundlagen des Plans müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen sein oder wesentlich neue Bedürfnisse nachgewiesen sein (Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern, 1995, S. 89f., m.w.H.).

Beweggrund für den Erlass der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Station Flüh war u.a. die Regelung des Parkplatzproblems, welches sich aus dem Betrieb der BLT-Linie, des Kioskes, der Bank und der Post ergab. Vorgesehen war eine Park and Ride-Lösung für die Benutzer des öffentlichen Verkehrsmittels. Aus Sicherheitsgründen sollte die An- und Wegfahrt geregelt werden, um Konflikte bei allfälligen Neubauten zu verhindern. Zudem sollten Synergien bei der neuen baulichen Nutzung des bisher ungenutzten Geländes bzw. bei der Weiterentwicklung bestehender Nutzungen der verschiedenen privaten und öffentlichen Grundeigentümern geschaffen werden.

Im Frühjahr 1999 sind sowohl die Bank als auch die Post aus dem fraglichen Perimeter weggezogen. Der Kioskbetreiber hat den Parkplatznachweis für seine Kundschaft erbracht. Mit den Beschwerdeführern konnte das Amt für Verkehr und Tiefbau dank dem Entgegenkommen des Beschwerdegegners eine Lösung für die noch nicht abgegoltenen Parkplätze finden. Gespräche mit der BLT über eine gemeinsame Trägerschaft für ein Wohn- und Geschäftshaus mit unterirdischer Parkierung (Park and Ride) sind gescheitert. Die ausschlaggebenden Gründe für die Gestaltungsplanpflicht sind somit dahingefallen.

Hinzu kommt, dass die bisherigen Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern zu keiner Einigung geführt haben, welche die Ausarbeitung eines allseits befriedigenden Gestaltungsplanes erlaubt hätte. Der Vertreter des kantonalen Amtes für Raumplanung hat sich bei der Vorprüfung der geplanten Mutation im Schreiben vom 9. September 1999 denn auch entsprechend geäußert.

Der von den Beschwerdeführern zitierte § 47 PBG bezieht sich auf einen bereits erlassenen Gestaltungsplan. Im konkreten Fall jedoch wurde noch kein Gestaltungsplan ausgearbeitet, da keine einvernehmliche Lösung gefunden werden konnte. Aufgehoben werden soll die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes.

2.1.3. Weiter muss das öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegen. Bei dieser Interessenabwägung ist dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung zu tragen. Als Grundregel gilt, dass Nutzungspläne nur aus gewichtigen Gründen abzuändern sind (dazu: Schürmann/Häni a.a.O.). Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Änderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeit nicht entgegen. Planung und Wirklichkeit müssen bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden können (BGE 114 Ia 32f.).

Zu beachten ist, dass wie vorerwähnt, noch kein eigentlicher Plan erarbeitet werden konnte. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht trifft die Beschwerdeführer bedeutend weniger schwer als beispielsweise eine Umzonung von einer Wohnzone in eine Nichtbauzone. Im letztgenannten Fall ist der Aspekt der Rechtssicherheit schwerer zu gewichten. Im vorliegenden Fall wird das Bauen ja nicht verunmöglicht, im Gegenteil, es wird erleichtert.

Es fragt sich zudem, welches Interesse die Beschwerdeführer an der Aufrechterhaltung der Gestaltungsplanpflicht haben. Beim Bau der Garage, die ja auch ohne vorhergehende Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes errichtet wurde, haben die Beschwerdeführer keine wesentlichen Einwände geäußert. Im Gegenteil, man vereinbarte sogar ein gegenseitiges Grenzbaurecht.

Aufgrund des bisherigen Verfahrensablaufes stellt sich unweigerlich die Frage, ob das Verhalten der Beschwerdeführer nicht als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren ist.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich die Parteien auf keinen gemeinsamen Nenner einigen konnten. Mit der Beschwerde gegen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht soll vorallem und in erster Linie das jetzige Bauvorhaben des Beschwerdegegners verhindert werden. Die ihnen zustehenden Rechte können die Beschwerdeführer aber auch im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geltend machen.

Mit der Gestaltungsplanpflicht ist eine weitere Überbauung im fraglichen Gebiet blockiert, solange die beteiligten Parteien nicht mehr Kooperationsbereitschaft zeigen. Das öffentliche Interesse an der Mutation des geltenden Planes ist eindeutig höher einzustufen, als das nicht näher begründete Interesse der Beschwerdeführer an der Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht. Hinzu kommt, dass wichtige Faktoren, die bei der Begründung der Planungsplanpflicht ausschlaggebend waren, weggefallen sind (siehe Ziff. 2.1.2. hievor).

Aus den Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer Fr. 1'100.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen.

2.2. Prüfung von Amtes wegen
Aus Sicht der Nutzungsplanung sind keine Bemerkungen zu machen.
Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.3. Die EG Bättwil hat dem Amt für Raumplanung noch 4 Pläne zuzustellen.

2.4. Die EG Bättwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'223.-- zu bezahlen.

3. Beschluss

3.1. Die Mutation der Gestaltungsplanpflicht "Station Flüh" wird genehmigt.

3.2. Die Beschwerde von Evelyne und Werner Martin, Flüh, v.d. Advokat lic. iur. Dieter Schaepli, Basel, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'100.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.3. Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 2000 4 Pläne zuzustellen (unterschrieben durch Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreiberin).

3.4. Die Einwohnergemeinde Bättwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'223.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Bättwil

Genehmigungsgebühr ARP	Fr. 1'200.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 1'223.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung lic.iur. Dieter Schaerli, Advokat, Basel
i.S. E. und W. Martin, Flüh**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 1'100.--	(von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 1'100.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Bau- und Justizdepartement, Beschwerde Nr. 99/154

Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement (2, ks)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

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

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

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

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4112 Bättwil, mit 1 gen. (später), **(mit Rechnung)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4112 Bättwil

Ingenieurbüro Hans Vorburger AG, 4114 Hofstetten

Lic. iur. Dieter Schaerli, Advokat, Auberg 4, Postfach 196, 4001 Basel **(einschreiben)**

Hanspeter Gander, Leymenstrasse 1, 4112 Flüh **(einschreiben)**

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt) Text: Bättwil; Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Station Flüh in Bättwil

