



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 25. Mai 1993

NR. 1889

EG Bettlach: Gestaltungsplan "Berther", Behandlung der Beschwerde, Genehmigung

I. Ausgangslage

1. Die EG Bettlach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Berther", Massstab 1:200, mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.
2. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. Februar - 10. März 1992. Mit Beschluss vom 27. Oktober 1992 genehmigte der Gemeinderat den Gestaltungsplan "Berther" mit Sonderbauvorschriften und wies die sieben dagegen erhobenen Einsprachen grösstenteils ab.
3. Gegen diesen Beschluss erhob Peter Vogt, Jurastrasse 64, 2544 Bettlach, am 26. November 1992 beim Regierungsrat Beschwerde mit folgenden Anträgen:
 - Der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen.
 - U. K. u. E. F.

Innert der vom Bau-Departement erteilten Fristerstreckungen erfolgte mit Schreiben vom 5. Februar 1993 eine einlässliche Beschwerdebegründung.

Die Einwohnergemeinde verzichtete mit Schreiben vom 5. März 1993 auf eine Vernehmlassung und verwies vollumfänglich auf die bereits ergangenen Akten.

Für die Begründung der Anträge wird auf die Akten verwiesen und darauf, soweit nötig, in den Erwägungen Bezug genommen.

4. Am 21. April 1993 führte das Bau-Departement mit dem Beschwerdeführer und Gemeindevertretern einen Augenschein mit Parteiverhandlung an Ort und Stelle sowie eine Besichtigung des entsprechenden Modelles "Berther" in der Gemeindeverwaltung durch.

II. Beschwerdebehandlung

1. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer einer unmittelbar an das Gestaltungsplan-Gebiet angrenzenden Liegenschaft im Sinn von § 16 Planungs- und Baugesetz (PBG) von der angefochtenen Planung berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Inhalt. Die Beschwerdefrist wurde nachgewiesenermassen eingehalten, auf die Beschwerde ist folglich einzutreten.
2. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf ihre Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Was die Ueberprüfung der Zweckmässigkeit betrifft, hat er sich aufgrund von § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 Raumplanungsgesetz (RPG) eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Im Rahmen der Rechtmässigkeitsprüfung entscheidet er dagegen mit voller Kognition.
3. Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, der Gemeinderat habe sich mit seinem Hauptanliegen, nämlich der Eingliederung der

gewählten Architektur in das gewachsene Siedlungsgebiet nicht auseinandergesetzt, steht die Frage nach umfassender Gewährung des rechtlichen Gehörs zur Diskussion, eine Frage der formellen Rechtmässigkeit, die der Regierungsrat nach den Ausführungen unter II. 2. frei überprüft, was dazu führt, dass im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren eine allfällige Verletzung geheilt werden kann.

Der angefochtene Gemeinderatsbeschluss enthält in der Einsprachenbehandlung P. Vogt keine Begründung für die umfängliche Abweisung. An der Parteiverhandlung haben die Gemeindevvertreter dazu ausgeführt, der Gemeinderat habe in seinem angefochtenen Beschluss ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Protokoll der Planungskommission vom 20. August/21. September 1992 integrierender Bestandteil auch des Gemeinderatsbeschlusses bilde. In diesem Protokoll, das gleichzeitig als Antrag an den Gemeinderat formuliert worden sei, sei auch die fragliche Eingliederungsproblematik diskutiert worden. Dieser Diskussion habe sich der Gemeinderat im Ergebnis angeschlossen, übrigens auch gestützt auf eingehende Gespräche mit kantonalen Planungsinstanzen.

In der Tat sind im Protokoll eine Auseinandersetzung des Planverfassers selbst wie auch der Planungskommission zum Themenbereich Einpassung in die bestehende Landschafts- und Siedlungsstruktur enthalten. Wenn sich der Gemeinderat diesen Meinungen grundsätzlich angeschlossen hat, ohne die Thematik selbst ausführlich zu erörtern, und wenn er sich deshalb im Einspracheentscheid mit einem entsprechenden Verweis begnügt hat, ist darin keine Verletzung des rechtlichen Gehörs auszumachen, umsoweniger als aufgrund von § 16 Abs. 3 PBG i.V. mit § 21 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) die Begründung eines gemeinderätlichen Entscheides im Nutzungsplanverfahren nur verlangt wird, so weit dies nötig ist. Selbst wenn man im vorliegenden Verfahren die Notwendigkeit einer Begründung bejahen und im Verweis auf das genannte Protokoll eine rechtsgenüglihe Begründung verneinen würde, also eine Verletzung des rechtlichen Gehörs annehmen müsste, wäre sie im Rahmen der Parteiverhandlung im Zusammenhang mit

dem Augenschein - wie oben ausgeführt - geheilt worden, hatte doch der Beschwerdeführer die Möglichkeit, das fragliche Problem dem Gemeinderatsvertreter zu unterbreiten, der seinerseits nochmals auf die Ueberlegungen im Gemeinderat und das Zustandekommen des angefochtenen Beschlusses einging.

4. Was die Einwände des Beschwerdeführers betreffend Abstimmungsergebnisse in der vorberatenden Gemeinderatskommission und im Gemeinderat selbst betrifft, sind diese im vorliegenden Verfahren nicht relevant.
5. Der Beschwerdeführer bemängelt in seiner Beschwerdeschrift die fehlende Einpassung der geplanten Ueberbauung in den fast noch intakten ländlichen Dorfcharakter von Bettlach und betrachtet das Vorhaben auch als inakzeptablen Eingriff in den konventionellen Baustil im Gebiet Kastels, wo er selbst wohnt. Am Augenschein hat er betont, dass es ihm nicht in erster Linie um seine persönlichen Interessen gehe, sondern vielmehr darum, als Einwohner von Bettlach die allgemeinen Interessen an der Erhaltung des bisherigen Dorfcharakters zu wahren.

Mit diesem letzteren Einwand verkennt der Beschwerdeführer die Legitimationsvoraussetzungen im Nutzungsplanverfahren nach § 16 PBG, die so übrigens auch in § 12 VRG normiert sind. Im Nutzungsplanverfahren kann demnach nicht jedes beliebige Interesse genügen, vielmehr ist nach herrschender Lehre und Praxis eine besonders beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache nötig, allgemeine öffentliche Interessenwahrnehmung genügt jedenfalls nicht (vgl. u.a. GER 1987, Nr. 33).

Immerhin kann in der Behauptung, der Gestaltungsplan greife in unakzeptabler Weise in die gewachsene Struktur des Quartiers ein, wo der Beschwerdeführer wohnt, ein nachbarschützerischer Aspekt erblickt werden, der die verlangte Legiti-

mation zu begründen vermag. Insofern rechtfertigt sich eine Auseinandersetzung mit dem Vorbringen.

Das Gebiet Kastels ist geprägt von einem offenen, konventionellen Baustil, einem Einfamilienhausgebiet in typischer Streubaustuktur. Ebenso prägend ist - wie es auch der Planverfasser in seinem Erläuterungsbericht zum Projekt ausführt - ein hanginhärentes Orthogonalsystem von Höhen- und Falllinien, das sich sowohl im vorhandenen Einfamilienhausgebiet wie im Strassennetz klar widerspiegelt. Das Vorhaben "Berther" übernimmt dieses Siedlungsmuster durch Bildung von Reihenhauseinheiten, dazwischenliegenden Gemeinschaftseinheiten und einem strengen Gassenraumsystem als Verbindung zwischen den Einheiten. Die verdichtete Anordnung der Einheiten - das hat besonders das Modell zu zeigen vermocht - bewirkt den klaren Eindruck einer horizontalen Gliederung parallel zu den Höhenlinien. Zusätzlich führt die gleichmässige Stufung der 2-geschossigen Anlage entsprechend der natürlichen Hangneigung zu einer insgesamt flachen, zurückhaltenden Einbettung in die Landschaft und damit auch in die umgebende Siedlungsstruktur. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die Form der Tonnendächer, die im übrigen mit ihrer geringen Ueberhöhung jeder Wohneinheit die Aussicht unverbaubar gewährleisten. Von dieser letzteren Tatsache hat sich auch der Beschwerdeführer selbst - aufgrund des Modells - bezogen auf seine Liegenschaft überzeugen können.

Von einem unakzeptablen Eingriff in Landschafts- und Siedlungsstruktur kann unter diesen Umständen nicht die Rede sein, vielmehr dürfte die verdichtete Anordnung und strenge Strukturierung in der eher unruhig wirkenden Streubausiedlung zu einer vorteilhaften Beruhigung führen.

6. Auf dem Einwand, die gewählte Dachform widerspreche mit ihrer Firstrichtung dem geltenden Zonenreglement, hat der Beschwerdeführer am Augenschein im Hinblick auf die eingeleitete Reglementsänderung nicht weiter beharrt.

7. Hingegen hat der Beschwerdeführer daran festgehalten, dass die vorgesehene Ausnützungsziffer (AZ) im Vergleich zu den reglementarischen Möglichkeiten in der Zone W2 nicht vereinbar sei, trotz allem Verständnis für eine haushälterische Baulandnutzung. Der Beschwerdeführer erkennt den klaren raumplanerischen Auftrag nach haushälterischer Nutzung des Bodens, wie er neu auch im revidierten PBG (vgl. § 1) klar zum Ausdruck kommt, nicht. Er ist aber der Meinung, dass eine Steigerung der AZ von 0,35 (wie im geltenden Reglement für die Zone W2 vorgesehen) auf 0,55 zu intensiv sei.

Grundsätzlich kann mit einem Gestaltungsplan von den Zonenvorschriften, d.h. auch von einer AZ-Bestimmung abgewichen werden. Das ergibt sich sowohl aus § 44 ff PBG wie aus dem geltenden Zonenreglement der Gemeinde (§ 41 ff). Sinn und Zweck eines Gestaltungsplanes ist es gerade, mittels Abweichungen von bestimmten Baunormen, wünschbare Entwicklungen, wie die verdichtete und damit haushälterische Bauweise, zu fördern und sie architektonisch und siedlungsbezogen gut umzusetzen. Dabei kann bezüglich erlaubten Ausmasses solcher Abweichungen nicht einzig auf Zahlengrössen abgestellt werden. Vielmehr ist das Gesamtkonzept einer Ueberbauungsidee zu berücksichtigen, ist auf die Einpassung in bestehende Strukturen zu achten und ist nicht zuletzt auch neuen unkonventionellen Architekturvorstellungen Rechnung zu tragen. Wie unter II. 5. ausgeführt, handelt es sich beim Gestaltungsplan "Berther" um einen interessanten architektonischen und siedlungspolitischen Versuch, Verdichtung in einer innovativen und gleichzeitig sehr zurückhaltenden Form umzusetzen.

8. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, die einzelnen Häuser seien in sich abgeschlossen und teils mit Betonmauern umgeben, was nicht mehr in unsere Zeit mit dem immer lauter werdenden Ruf nach Oeffnung passe. Es bestehe die Gefahr, dass der Gestaltungsplan "Berther" zu einer Planungsruine verkomme.

Wie weit diese angesprochene Tendenz nach Oeffnung von Wohnformen tatsächlich im Gang ist, kann als gesellschaftspolitische Frage nicht Gegenstand im vorliegenden planungsrechtlichen Verfahren sein. Realistisch ist jedenfalls die Erkenntnis des Planverfassers, die er anhand eines geschichtlichen städtebaulichen Exkurses aufzeigt, dass Menschen seit je sowohl das Bedürfnis nach Privatheit wie Gemeinschaft hatten und haben, und dass auch Wohnformen beiden Bedürfnissen gerecht werden sollten. Mit einem speziellen Raumkonzept privaten, halböffentlichen und öffentlichen Charakters wird im Projekt versucht, diesen Bedürfnissen gerecht zu werden. Der private Bereich der einzelnen Einheit sticht dabei durch einen 80 - 120 m² grossen umschlossenen Gartenhof mit Ausbaustreifen für offene Dach- und Pergola-konstruktion hervor. Es ist also davon auszugehen, dass die anfänglich sichtbaren Trennmauern sehr bald durch die Art der Gartengestaltungen individuelle Veränderungen erfahren werden und damit der mögliche Eindruck einer teilweisen Mauerlandschaft verschwinden wird. Im übrigen bietet das angesprochene Aussenraumkonzept genügend interessante Möglichkeiten für die gewünschte Oeffnung nach aussen.

9. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat nach diesem Verfahrensausgang die Kosten von Fr. 600.-- zu bezahlen.

III. Genehmigung

Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt. Materiell sind zum Gestaltungsplan "Berther", Massstab 1:200, mit Sonderbauvorschriften keine weiteren Bemerkungen anzubringen. Im Sinn von § 18 PBG ist der Gestaltungsplan "Berther" deshalb zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde Peter Vogt, Jurastrasse 64, 2544 Bettlach, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 600.-- zu tragen. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.
2. Der Gestaltungsplan "Berther", Massstab 1:200, mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Genehmigungsbe-
reich des vorliegenden Gestaltungsplanes, soweit sie ihm wi-
dersprechen, nicht anwendbar.
4. Die Einwohnergemeinde Bettlach hat dem Amt für Raumplanung
bis Ende Juni 1993 einen weiteren mit dem Genehmigungsver-
merk der Gemeinde versehenen Plan zuzustellen.

Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Kostenrechnung EG Bettlach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 800.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 23.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert	Fr. 823.--	ES
30 Tagen	=====	

Kostenrechnung für Peter Vogt, Bettlach

Kostenvorschuss:	Fr. 600.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten inkl.		Kto. 2005.431.00
Entscheidunggebühr:	<u>Fr. 600.--</u>	umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

- Bau-Departement (2) Gi/dm; mit Akten Nr. 92/183
- Bau-Departement Gi
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (2); mit 1 gen. Plan (folgt später)
- Amt für Umweltschutz
- Amtschreiberei Lebern, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen
- Sekretariat der Katasterschatzung
- Solothurnische Gebäudeversicherung
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2); zum Umbuchen
- Herrn P. Vogt, Jurastrasse 64, 2544 Bettlach (einschreiben)
- Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach; mit 1 gen. Plan (folgt später) und mit Einzahlungsschein (einschreiben)
- Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach
- Planungskommission der Einwohnergemeinde, 2544 Bettlach
- Amtsblatt; Publikation von Ziffer 2 des Dispositivs

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Juni 2005

Nr. 2005/1258

Bettlach: Aufhebung Gestaltungsplan „Berther“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Bettlach unterbreitet dem Regierungsrat die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Berther“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Im Verfahren zur Revision der Ortsplanung hat der Gemeinderat Bettlach im Rahmen einer Einsprachebehandlung die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Berther“ mit Sonderbauvorschriften beschlossen (RRB Nr. 1889 vom 25. Mai 1993 / Beschluss Gemeinderat Nr. 5312 vom 29. August 2000). Im Nachhinein folgt nun noch die ordentliche Genehmigung des Aufhebungsbeschlusses durch den Regierungsrat.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Berther“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bettlach wird genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde Bettlach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr 500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 523.-- zu bezahlen.

K. Konrad Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Bettlach, 2544 Bettlach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>523.--</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3), mit Akten

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Lebern

Kantonale Finanzkontrolle

Einwohnergemeinde Bettlach, 2544 Bettlach, mit Rechnung (**lettre signature**)

Bauverwaltung Bettlach, 2544 Bettlach

Planungskommission der Einwohnergemeinde Bettlach, 2544 Bettlach

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bettlach: Genehmigung Aufhebung
Gestaltungsplan „Berther“ mit Sonderbauvorschriften)