



123/
77

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 3. Oktober 1989

NR. 3259

BREITENBACH: Gestaltungsplan Fuchs GB 2207 Behandlung der Beschwerden

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Breitenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Fuchs GB 2207, 1: 500, mit Sonderbauvorschriften, zur Genehmigung. Der Plan war in der Zeit vom 24. November bis am 24. Dezember 1988 öffentlich aufgelegt. Die vom Gemeinderat mit Beschluss vom 28. März 1989 abgewiesenen Einsprecher

- Frau Clara Lindenberger, Breitenbach, v.d. Dr. Peter Berger, Rheinsprung 1, 4001 Basel
- Frau Johanna Lindenberger, Hans-Hässigstr. 1, 5000 Aarau

führen mit Schreiben vom 7. April und vom 10. April 1989 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie verlangen sinngemäss, der Plan sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

2. Der zur Stellungnahme eingeladenen Gemeinderat beantragt mit Schreiben vom 18. April 1989 die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Gestaltungsplanes.

3. Am 28. Juni 1989 führte das Bau-Departement in Anwesenheit der Parteien beziehungsweise ihrer Vertreter und eines Vertreters des Grundeigentümers einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

Das Kant. Amt für Raumplanung hat den umstrittenen, ursprünglichen Terrainverlauf untersucht, und das Bau-Departement teilte den Parteien am 25. Juli 1989 das Resultat mit.

II.

1. Beschwerde Frau Clara Lindenberger

Nachdem das Bau-Departement am 25. Juli 1989 mitgeteilt hatte, dass sich aus der Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains für die Grenzabstandsberechnung zu den Parzellen der Beschwerdeführerin gegenüber dem aufgelegenen Gestaltungsplan keine Aenderung ergab, zog ihr Anwalt mit Schreiben vom 8. August 1989 die Beschwerde zurück. Die Beschwerde ist daher als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

Nachdem die Beschwerdeführerin zufolge der fehlenden Rekonstruktion des ursprünglichen Terrainverlaufs durch die Vorinstanz begründeten Anlass zur Beschwerdeführung hatte und ihr auch nicht zuzumuten war, diese Rekonstruktion selbst vorzunehmen und ihre Auswirkungen festzustellen, sind ihr keine Verfahrenskosten aufzuerlegen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 250.-- wird ihr zurückerstattet. Da es sich bei der Gegenpartei um eine Behörde handelt, kann ausgehend von der Regel gemäss § 39 Verwaltungsrechtspflegegesetz keine Parteientschädigung zugesprochen werden.

2. Beschwerde Frau Johanna Lindenberger

a) Gegenüber den Grundstücken GB Nrn. 1239 und 1216 würden die **Grenzabstände** nicht eingehalten. Es müsse vom ursprünglichen Geländeverlauf ausgegangen werden.

Das die Beschwerde instruierende Bau-Departement hat aufgrund des bei der Kantonalen Denkmalpflege vorhandenen Fotomaterials den ursprünglichen Terrainverlauf zur Zeit des alten Restaurants Fuchs rekonstruiert und das Ergebnis den Parteien am 25. Juli 1989 mitgeteilt. Darin wird ausführlich dargelegt, dass zwar der gemäss Planbezeichnung eingeschossige Ladenbau an der Westfassade teilweise zweigeschossig ist, da insbesondere die Nordwestecke des ehemaligen Restaurants Fuchs um ca. 3.80 m unterhalb des Niveaus der Kantonsstrasse lag. Es sind indessen nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes (Solothurnische Gerichtspraxis, SOG, 1985, Nr. 26) bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages durchgehende Fassaden mit Abschnitten unterschiedlicher Geschosshöhen aufzuteilen, und der Mehrlängenzuschlag ist nur dort einzuhalten, wo sich zweigeschossige Abschnitte mit einer Länge von mehr als 12 m ergeben. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Aus der Rekonstruktion des früheren Terrainverlaufs ergeben sich lediglich zweigeschossige Abschnitte von 8.40 m und von 4.40 m, womit ein Mehrlängenzuschlag entfällt.

Diese Feststellungen des Bau-Departementes sind überzeugend und blieben unbestritten. Das Projekt hält die gesetzlichen Grenzabstände zu GB Nrn. 1239 und 1216 ein, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.

b) Das Bauvorhaben bringe eine unzumutbare **Immissionssituation**. Die nun vorgesehene Schallmauer löse das Abgasproblem nicht.

Das Gestaltungsplangebiet liegt, wie auch die Grundstücke der Beschwerdeführerin, in der Kernzone von Breitenbach und grenzt an die Industriezone der Isola. Die vorgesehene Nutzung hält sich an die Bestimmungen der Kernzone (§ 3 Sonderbauvorschriften / SBV). Es handelt sich also immissionsmässig nicht um eine besondere Situation.

Die im Gestaltungsplan vorgesehene Anordnung der Zu- und Wegfahrten sowie der unterirdischen Parkplätze erweist sich als

zweckmässig. Von der Topographie her kann für die unterirdische Parkierung, die sich gerade aus Immissionsschutzgründen aufdrängt, nur eine Einfahrt im rückwärtigen Bereich in Frage kommen, in einem Bereich, wo übrigens schon eine Zufahrt zum alten Restaurant Fuchs bestanden hatte. Um in diesen Bereich zu gelangen, wäre aber als Alternative allenfalls eine rückwärtige Erschliessung über die Schmalzgasse denkbar, was aber gesamthaft gesehen eindeutig eine schlechtere Lösung wäre und hinsichtlich der Grundstücke der Beschwerdeführerin keine Verbesserung brächte. Die vorgesehene Erschliessung direkt auf die Kantonsstrasse und die unterirdische Parkierung sind nicht zu beanstanden. Mit den in § 7 SBV und im Plan vorgeschriebenen Massnahmen (Lärmschutzwand, Abluftführung über Dach des 3-geschossigen Hauptgebäudes, Nachweis gemäss LSV) ist hinreichend Gewähr geboten, dass in der Nachbarschaft keine unzumutbaren Immissionen entstehen.

Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

c) Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich die in § 4 SBV vorgesehene maximale Ausnützungsziffer (AZ) von 1.1. Mit dem von der Beschwerdeführerin erwähnten RRB Nr. 5314 vom 17. Oktober 1980 wurde das hier zur Diskussion stehende Grundstück den Nutzungsbestimmungen der Kernzone mit Pflicht für einen Gestaltungsplan unterstellt. Darin wird hinsichtlich AZ folgendes ausgeführt:

"Um dem seinerzeitigen Grundsatzentscheid einer intensiven Nutzung des Areals "Fuchs" (GB Nr. 2207) Rechnung zu tragen, wird als Grössenordnung einer möglichen Ausnützungsziffer 1.1 festgelegt. Die tatsächliche Ausnützung wird beim Erlass eines neuen Gestaltungsplanes definitiv zu bestimmen sein".

Es kann also keine Rede davon sein, die gerügte AZ widerspreche diesem RRB. Im übrigen wurde das vorliegende Projekt gegenüber dem früher abgelehnten Gestaltungsplan wesentlich verbessert und

berücksichtigt nun die ortsbauliche Situation, mithin der Gestaltungsplan nicht zu beanstanden ist.

Damit ist die Beschwerde Frau Johanna Lindenberger zusammenfassend abzuweisen. Hinsichtlich der Verfahrenskosten, welche sie nach dem Ausgang des Verfahrens grundsätzlich zu tragen hat, ist ebenso wie bei der Beschwerde Frau Clara Lindenberger die unterlassene Rekonstruktion des Geländes durch die Vorinstanz zu würdigen, weshalb eine reduzierte Entscheidgebühr von Fr. 250.-- zu erheben ist; der Kostenvorschuss ist zu verrechnen.

III.

Der Gestaltungsplan Fuchs GB 2207 mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 BauG, weshalb er zu genehmigen ist.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Fuchs GB 2207, 1: 500, mit Sonderbauvorschriften, der Einwohnergemeinde Breitenbach wird genehmigt.
2. Die Beschwerde Frau Clara Lindenberger wird von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Es werden keine Kosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 250.-- wird zurückerstattet.
Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
3. Die Beschwerde Frau Johanna Lindenberger wird abgewiesen. Sie hat an die Verfahrenskosten Fr. 250.-- zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Breitenbach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 523.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.09)
=====

(Staatskanzlei Nr. 322) KK

Kostenrechnung Dr. P. Berger (i.A. Clara Lindenberg)

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 250.-- aus Kto. 119.57
=====

Kostenrechnung Johanna Lindenger:

Kostenvorschuss Fr. 250.--

./.. Verfahrenskosten
(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 250.--

von Kto. 119.57 auf Kto.
2000-431.00 umbuchen

Fr. ---.--
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrer

Bau-Departement (2) Bi/Ci, (Beschwerdeakten Nr. 89/64)
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement (MK)
Amt für Raumplanung (3) mit Akten und 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (folgen später)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Tiefbauamt (2)
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach
Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung zum Umbuchen (2)
Amt für Raumplanung (2), (Ci), z.Hd. Finanzverwaltung mit Ausgaben-Anweisung
Sekretariat der Katasterschatzung (2)
Ammannamt der EG, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (folgen später), Verrechnung im KK, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4226 Breitenbach
H. Schachenmann, Büro für Raumplanung, 4581 Küttigkofen
Johanna Lindenberger, Hans-Hässigstr. 1, 5000 Aarau, (einschreiben)
Bracher Advokatur und Notariat, z.Hd. lic.iur. Christoph Schönberg, Fürsprech und Notar, Weissensteinstr. 15., 4503 Solothurn, (einschreiben)
Dr. Peter Berger, Advokat und Notar, Rheinsprung 1, 4001 Basel (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Breitenbach: Genehmigung: Gestaltungsplan Fuchs GB 2207

