

Gemeinde Bibern
Kanton Solothurn

Gestaltungsplan **„Schreinerei Berger, Goltern“**

Sonderbauvorschriften mit **Raumplanungsbericht**

Genehmigt mit RRB 2005/905
vom 19. April 2005



Steiner & Buschor

Ingenieure und Planer AG

Blumenweg 1

Telefon 032 – 685 21 32

4562 Biberist (SO)

Telefax 032 – 685 21 04

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
ABKÜRZUNGEN.....	4
§ 1 Ziele und Abgrenzung.....	5
§ 2 Geltungsbereich	5
§ 3 Stellung zur Ortsplanung	5
§ 4 Bestandteile der Gestaltungsplanung	5
§ 5 Verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplanes	5
§ 6 Sonderbauvorschriften.....	6
§ 7 Nutzungsvorschriften (Art und Mass).....	6
§ 8 Bauvorschriften (Art und Mass)	6
§ 9 Baugestaltung.....	8
§ 10 Erschliessung	8
§ 11 Grünflächen / Baumpflanzung	8
§ 12 Versickerung von Regen- und Reinabwasser	9
§ 13 Inkrafttreten	9
§ 14 Aufhebung Gestaltungsplan „Schreinerei Berger GB 213“	9
GENEHMIGUNGSVERMERKE.....	10
2. Erläuterungsbericht.....	11
2.1. Ausgangslage.....	11
2.2. Überprüfung der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat.....	11
2.3. Erste Anhörung der Parteien	12
2.4. Randbedingungen an die künftige Bautätigkeit.....	13
Raumplanerische Zielsetzung	14
Planerischer Handlungsbedarf.....	14
2.5. Beschlüsse des Gemeinderates (Sitzung vom 24.03.2003).....	14
Besprechung mit dem Amt für Raumplanung vom 22.4.2003	15
Zweite Orientierung der Grundeigentümer	16
2.6. Auslösung der Revisionsarbeiten.....	16
Behandlung des revidierten Gestaltungsplanes	16
2.7. Öffentliche Mitwirkung / Mitwirkungsbericht	16
2.8. Kantonale Vorprüfung.....	17
2.9. Öffentliche Auflage / Einsprachen.....	17
3. Genehmigung	17

ABKÜRZUNGEN

BUND

- RPG Bundesgesetz über die Raumplanung.....vom
22. Juni 1979
- USG Bundesgesetz über den Umweltschutzvom
7. Oktober 1983
- LSV Lärmschutzverordnungvom
5. Dezember 1986

KANTON

- PBG Planungs- und Baugesetz.....vom
3. Dezember 1978
- KBV Kantonale Bauverordnungvom
3. Juli 1978
- VNH Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.....vom
14. November 1980

GEMEINDE

- BR Baureglement der Gemeinde
- ZR Zonenreglement der Gemeinde
- GP Gestaltungsplan
- SBV Sonderbauvorschriften

§ 1 Ziele und Abgrenzung

- Abs. 1 Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern“ ist die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes innerhalb der Gewerbezone.
- Wichtige Elemente der Neuordnung sind:
- Integration der baulichen Anlagen in die Landschaft und das Ortsbild.
 - In Berücksichtigung des vorgenannten Zieles Schaffung einer grösstmöglichen Nutzungsreserve für die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes.
 - Beschränkung des betriebsnotwendigen Wohnraumes im östlichen Teil des Areales zur Verminderung des Konfliktpotentials zur umliegenden Landwirtschaftszone.
 - Definition der Erschliessungs-, Vorplatz- und Grünräume als Grundlage für eine geordnete Aussenraum bzw. Umgebungsgestaltung des exponierten Areales.
- Abs. 2 Die Bauherrschaft trägt gemeinsam mit der Baubewilligungsbehörde die Verantwortung für das Erreichen der Ziele. Sofern die Erweiterung in Etappen erfolgt, so sollen sie mit Blick für die Gesamtanlage erarbeitet werden.

§ 2 Geltungsbereich

Der Wirkungsbereich des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften ist im Plan mit einer Umrandung gekennzeichnet.

§ 3 Stellung zur Ortsplanung

Soweit in diesen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist, gilt der Bauzonenplan, das Baureglement und das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bibern sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Bestandteile der Gestaltungsplanung

Die Gestaltungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.

§ 5 Verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplanes

- Abs. 1 Inhalt
- Lage und Ausmass der Baufelder (Haupt- und Nebenbauten)
 - Definition max. Neubauvolumen (Haupt- und Nebenbauten)
 - Lage der Zu- und Wegfahrtsbereiche zu GB 213
 - Lage der inneren Erschliessung
 - Lage der Grünflächen
 - Anzahl und ungefähre Lage der Baumpflanzungen
- Abs. 2 Geringfügige Abweichungen von den im Gestaltungsplan festgelegten untergeordneten Elementen sind- soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind- mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet. Übergeordnete Bedeutung haben die Volumetrie der Hauptbauten sowie die Vorschriften zur Nutzung des Areales (Beschränkung des Wohnraumes).

§ 6 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften enthalten die verbindlichen Vorschriften zum Gestaltungsplan.

§ 7 Nutzungsvorschriften (Art und Mass)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschliesslich die in Abs. 1 bis Abs 3 bezeichneten Bauten und Anlagen zulässig.

Abs. 1 Betriebsräume

Bauten und Anlagen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei- / Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager, Büro / Arbeitsvorbereitung, Kundenempfang / Ausstellung sowie Räume für Geräte und Fahrzeuge.

Abs. 2 Betriebsnotwendige Wohnung

In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung zulässig. In Baufeld C sind keine Wohnräume zulässig.

Abs. 3 Betriebsnotwendige Anlagen

Ausserhalb der Baubereiche A, B und C sind in der Regel nur Nutzungen zulässig, welche nicht innerhalb von Bauten ausgeführt werden können, wie z.B. Anlieferung, Warenumsschlag, Standort für die Warenentsorgung sowie Brennholz- und Bretterlager. Insbesondere die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die Grünflächen dürfen nicht zur Lagerung von Waren benutzt werden.

Container, Mulden, Steindepot und Bretterlager sind ausschliesslich in den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen unterzubringen.

§ 8 Bauvorschriften (Art und Mass)

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten folgende Bestimmungen:

Hochbauten Hochbauten, d.h. das Terrain überragende Bauten dürfen nur innerhalb der in GP ausgewiesenen Baufelder errichtet werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kunstbauten wie Mäuerchen und Begrenzungen bis 1.50 m über Terrain. Vorspringende Bauteile wie Balkone Vordächer dürfen die Baufelder max. 1.20 m überragen. Durch die Vordächer darf die Wendetätigkeit auf dem Vorplatz nicht beeinträchtigt werden.

Baufeld A Um- oder Neubauten sind innerhalb der bestehenden Gebäudehülle zu realisieren.

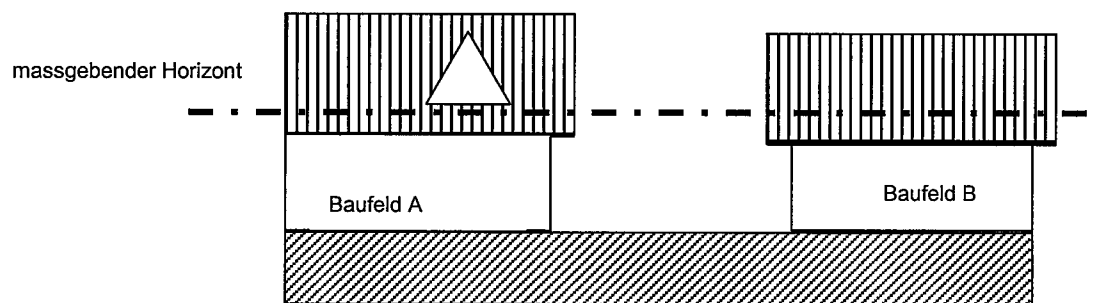
Zulässig sind Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Schreinerei- / Zimmereibetrieb stehen. Gemeint sind Räume für Werkstatt, Lager, Büro / Arbeitsvorbereitung, Kundenempfang / Ausstellung, Räume für Geräte und Fahrzeuge sowie betriebsnotwendige Wohnnutzung. Die bestehende Wohnung im Baufeld A ist anzurechnen.

Baufeld B Es gelten folgende baupolizeiliche Bestimmungen:

- max. 2 Geschosse
- maximale Gebäudelänge und Breite der Gebäude gemäss Gestaltungsplan

Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe beträgt 7.50 m, wobei der Schnittpunkt Fassade – Dachfläche an keiner Stelle den Horizont des gleichen Punktes in Bau-
feld A überragen (vgl. nachfolgende Skizze) und das Erdgeschoss nicht
höher als 2.80 m sein darf (o.k. Decke).



Skizze zur Höhenentwicklung Neubaute Baufeld B

offene Balkone

Offene Balkone dürfen das Baufeld um max 1.20 m überragen.

Dachform

Als Dachform sind symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit
beidseits gleicher Neigung zulässig.

Firstrichtung

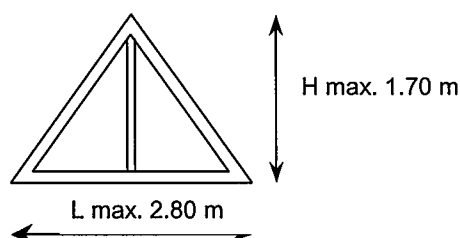
parallel zum Hang

Dachneigung

min. 30° max. 35°

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Für Dachaufbauten und Dachvorsprünge gelten die Bestimmungen ge-
mäss § 4 des Zonenreglements (Kernzone). Die Dachaufbauten dürfen
in jedem Fall nicht grösser sein als die nachfolgend dargestellte Dreieck
Dachaufbaute.



Skizze zulässige Dachaufbauten

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung muss identisch mit der Eindeckung des bestehen-
den Schreinereigebäudes sein (naturrote Tonzie-
gel).

Zugang Erdgeschoss

Die gewerbliche Anlieferung bzw. der Zugang zum Erdgeschoss sollen
auf der Westseite des Gebäudes erfolgen, sodass an der Südfassade
keine übermässigen Öffnungen durch Tore entstehen.

Baufeld C

Es gelten folgende baupolizeilichen Bestimmungen:

max. 1 Geschoss. Oberhalb der Betondecke dürfen ausser eines Gelän-
ders keine weiteren Bauten oder Bauteile errichtet werden.

Maximale Länge und Breite der Gebäude gemäss Gestaltungsplan

Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe beträgt 3.80 m, wobei o.k. Decke das Niveau
der Decke über dem Erdgeschoss des bestehenden Schreinereigebäu-
des nicht überschreiten darf.

Dachform	Die Überdeckung des eingeschossigen Bauteiles muss unter Berücksichtigung der Dachentwässerung als Flachdach erfolgen.
Baufeld D	Am bestehenden Bienenhaus sind kleinere Umbauten im Rahmen der Bestandesgarantie zulässig.

§ 9

Baugestaltung

Baufeld A	Sämtliche baulichen Eingriffe sind auf die vorhandene Gebäudestruktur abzustimmen (Proportion, Form, Material- und Farbgebung).
Baufeld B	Es gelten die Bestimmungen von § 4 Abs. 3 und § 4 Abs. 5, Fassaden des ZR (Kernzone).
Baufeld C	Die Materialisierung der Südfassade hat auf eine dem Charakter einer Nebenbaute entsprechenden Art zu erfolgen.

§ 10

Erschliessung

Nutzung	Die verkehrsmässige Erschliessung des Betriebes erfolgt ab der Golternstrasse und ab der nördlichen Gemeindestrasse sowie über die im Gestaltungsplan bezeichneten inneren Verkehrswege. Ausgenommen davon sind leichte Fahrzeuge, PW und leichte Lieferwagen, denen die Zu- und Wegfahrt über den östlichen Flurweg erlaubt ist.
Nivelette	Die im GP bezeichnete arealinterne Erschliessungsstrasse hat dem gewachsenen Terrain zu folgen. Allfällige Strassenaus- und Neubauten dürfen weder als Abgrabung noch als Aufschüttung erfolgen. Ein allfälliger Terrainausgleich zu den Gebäuden ist in den Vor- und Wendepunkten vorzunehmen.

§ 11

Grünflächen / Baumpflanzung

Zweck	Die im Gestaltungsplan bezeichneten Grünflächen und Bäume dienen der Integration der Anlage in das landwirtschaftliche Umfeld, als Erholungsraum mit Gartenplatz für die Wohnnutzung in Baufeld B und zur Versickerung des anfallenden Regenwassers.
Nutzung	Die bezeichneten Grünflächen dürfen nicht als Parkierungs- oder Lagerflächen benutzt werden.
Gestaltung	Die Gestaltung der Grünflächen ist zwingend mit dem Umgebungsgestaltungsplan im Rahmen des Baugesuches festzulegen.
Baumpflanzung	Die im Gestaltungsplan bezeichneten Baumpflanzungen sind bis zur Baubewilligung für Baufeld C anzupflanzen (Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind im Plan verbindlich dargestellt). Im Umgebungsgestaltungsplan sind Art (Hochstammbäume) und genauer Standort der Baumpflanzungen zu deklarieren.

§ 12

Versickerung von Regen- und Reinabwasser

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss kantonalem Gewässerschutzgesetz.

§ 13

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, umfassend Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften und Richtprojekt Schreinerei Berger, Goltern tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft (Art. 133 PBG).

§ 14

Aufhebung Gestaltungsplan „Schreinerei Berger GB 213“

Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes wird der bisher rechtsgültige Gestaltungsplan „Schreinerei Berger GB 213“ mit Genehmigung durch RRB 646 vom 3.3.1992 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Gemeinde Bibern

Öffentliche Auflage vom 26. März bis 26. April 2004

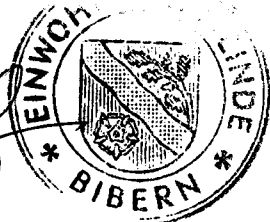
Einspracheverhandlung am: 17. Mai 2004

Beschlossen durch den Gemeinderat am 14. Juni 2004

Im Namen des Gemeinderates

Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin



Vom Regierungsrat genehmigt am 19. April 2005

mit Beschluss Nr. RRB 2005 / 905

Der Staatsschreiber:

2.

Erläuterungsbericht

2.1. Ausgangslage

Justizentscheid

Nach der ablehnenden Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 5. März 2002 hat der Eigentümer der Parzelle 213 und der darauf befindlichen Schreinerei Hr. F. Berger postwendend das abgewiesene Baugesuch überarbeitet und der Baukommission im April 2002 neu eingereicht. Das Baugesuch wurde erneut durch die Baukommission abgelehnt. Der neu formierte Gemeinderat hat sich mit seiner Einsprache gegen das Baugesuch seinen festen Willen bekundet, die Situation grundsätzlich zu überprüfen und Voraussetzungen für eine klare Beurteilung von künftigen Baugesuchen zu schaffen. Der Entscheid des Bau- und Justizdepartements ist der vorletzte Akt in einem Baustreit, der offenbar 1988 begonnen und inzwischen verschiedene Anwälte und Planer beschäftigt hat. Zum Rechtsstreit ist es gekommen, weil der rechtsgültige Gestaltungsplan bis zum Entscheid des Bau- und Justizdepartements von Anwohnern, Baukommission und Eigentümer unterschiedlich ausgelegt wurde. Mit der gerichtlichen Verfügung sind nun wesentliche Fragen zonenrechtlicher Natur beantwortet worden:

Bauzonenplanung

Der neue Bauzonenplan vom 3. Juli 2001 belässt die Rechtskraft des Gestaltungsplanes vom 3.3.1992

Das Areal der Schreinerei Berger ist in der Grundnutzung der Gewerbezone zugewiesen, wobei der Gestaltungsplan weitere Einschränkungen zu den Nutzungsmöglichkeiten in einer „normalen“ Gewerbezone nach PBG § 32 vorsieht.

Gestaltungsplan

Gemäss Gestaltungsplan können nicht beliebige Gewerbebauten und Wohnungen erstellt werden, sondern nur solche, die in einem engen Zusammenhang zum bestehenden Schreinereibetrieb stehen. Der Gestaltungsplan beschränkt den Eigentümer also u.a. auf betriebsnotwendige Wohnungen.

Der Gestaltungsplan scheidet zwei Hausbaulinien aus. Innerhalb dieser Baufelder können zweigeschossige Bauten erstellt werden.

Die künftige Baute auf dem östlichen Baufeld soll als Lagergebäude in Erscheinung treten.

2.2 Überprüfung der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat

Die Ortsplanung wurde in den Jahren 1998 bis 2001 revidiert und im Juli 2001 vom Regierungsrat genehmigt. Der revidierte Zonenplan verfolgt u.a. folgende Zielrichtungen:

Leitbild Ortsentwicklung

Der Gemeinderat fördert ein moderates Wachstum der Gemeinde und die Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nutzung der vorhandenen Ressourcen; bestehende Bauten und bereits eingezontes Land.

Konzentration des Baugebietes in unmittelbarer Nähe des Ortskernes (an der Hauptstrasse).

Bestehende Gewerbebetriebe sind in den bestehenden Volumen bzw. den vorhandenen Landflächen zu erneuern oder zu erweitern.

Eine langfristige Siedlungserweiterung (15-30J.) erfolgt von innen nach aussen; d.h. Siedlungslücken sollen zuerst geschlossen werden und ergänzend der Siedlungsrand erweitert werden. Neue Siedlungs –Satelliten wie etwa im Höfli / Zilrain sollen künftig vermieden werden.

In Fortführung dieser Leitbildvorgaben hat der Gemeinderat bezüglich dem Gestaltungsplan „Schreinerei Berger“ folgende Grundsätze abgeleitet:

Grundsätze für die Entwicklung des Schreinereibetriebes

Ausgangspunkt für die zonenplanerischen Überlegungen bildet der bestehende und dessen heute noch ungenutzten Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Gestaltungsplan. Eine andersgelagerte Ausgangslage ergibt sich erst, wenn der bestehende Schreinereibetrieb aufgelöst oder massiv vergrössert werden muss. In diesen Fällen muss der Gewerbestandort grundsätzlich hinterfragt und mit den entsprechenden planerischen Mitteln neu definiert werden.

„normale“ Wohnnutzung unzulässig

Eine Öffnung der Zone bezüglich der Wohnnutzung wird unter den genannten Leitbild-Vorgaben nicht als kompatibel erachtet. Für die betriebsunabhängige Ansiedlung von Wohnnutzung stehen in Bibern genügend und geeignetere Areale zur Verfügung (Betriebslärm, Entfernung zum Dorfkern, Geruchsemissionen des Landwirtschaftsbetriebes auf GB 108).

Nutzung bestehender Gebäude

Für die künftige Ortsentwicklung sollen prioritär vorhandene Bauhüllen und die bereits ausgeschieden Zonenflächen genutzt werden. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint die, von der einsprechenden Nachbarschaft geforderte Beschränkung der vorhandenen Baureserve (östliches Bau Feld) auf Lagernutzungen, als unverhältnismässig. Vielmehr stellt sich die Frage, ob die zugesprochenen Nutzungsmöglichkeiten gemäss Verfügung 05.03.2002 sich volumetrisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen lassen. Vergleichende Darstellungen des Planers bei Realisierung desselben Volumens, einmal als Lagergebäude und einmal als multifunktionales Gebäude mit Wohn – und Büroräumlichkeiten lassen keine massgeblichen Unterschiede im Einfluss auf Orts- und Landschaftsbild vermuten. Vielmehr wird Volumen, Gebäudestellung, Dachform- und Ausgestaltung darüber entscheiden, wieweit die Integration des Gewerbegebietes in der Landschaft gelingt (Juraschutzzone).

Verkehrsbelastung Golternstrasse

Unklar sind vorderhand die Auswirkungen bei Realisierung eines neuen Ausstellungsraumes, wie er im Baugesuch vom April 2002 stipuliert wurde. Dabei sind die betriebswirtschaftlichen Zweifel, ob der Wirksamkeit eines Ausstellungsraumes an diesem Standort sekundär, vielmehr interessiert die Beurteilung von Mehrverkehr und dessen Konfliktpotential auf der Golternstrasse. Würde doch ein von der Anwohnerschaft reklamierter Ausbau des dorfnahen Strassenteiles beträchtliche Investitionen der öffentlichen Hand bedingen. Durch den zwischenzeitlichen Erwerb einer verkehrsmässig günstiger gelegenen Liegenschaft in Hessigkofen steht die Einrichtung einer grösseren Ausstellungsfläche heute nicht mehr im Vordergrund. Ein späteres diesbezügliches Gesuch müsste im Rahmen der Baugesuchsprüfung neu beurteilt werden.

Abwägung

Aufgrund der heutigen Ausgangslage (Betrieb wird weitergeführt, revidierte Zonenplanung 2001) ist keine massgebliche Zonenplanänderung angezeigt und rechtlich wohl auch nicht möglich. Die Grundsätze des bestehenden Regelwerkes werden als zweckmässig erachtet. Mit der Verfügung des Bau- und Justizdepartements bezüglich Baugesuch im Gestaltungsplan „Schreinerei Berger“ ist jedoch eine Präzisierung der Nutzungsmöglichkeiten erfolgt, welche der Gemeinderat zur Kenntnis genommen und im Grundsatz als zweckmässig beurteilt hat. Umgesetzt in ein Bauvolumen lassen sich die zulässigen Nutzungen jedoch nicht ohne Vorbehalt in das Erscheinungsbild eines Lagergebäudes fassen, so wie das in der Verfügung bzw. im Gestaltungsplan verlangt wird. Die Absicht, die Gesamtanlage in die umgebende mehr oder weniger freie Landschaft bzw. Juraschutzzone zu integrieren, ist wohl mit anderen Mitteln zu realisieren. Eine Neuregelung dieses Punktes erfordert die Ergänzung der bestehenden Gestaltungsplanung.

2.3 Erste Anhörung der Parteien

Anhörung des Grundeigentümers und der vormaligen Einsprecher vom 17.2. 2003.

Angesichts der separat geführten Gespräche wird klar, dass nicht mit einer einvernehmlichen Versöhnung der beiden Parteien gerechnet werden darf. Dies aufgrund des gegenseitigen Misstrauens und der jahrelangen Händel. Dem Gesuchsteller wird vorgehalten, sich in der Vergangenheit zu wenig um Abmachungen und Festlegungen gekümmert zu haben.

2.4. Randbedingungen an die künftige Bautätigkeit

Aus raumplanerischer Sicht ist die zukünftige Bautätigkeit auf dem Areal in doppelter Hinsicht relevant:

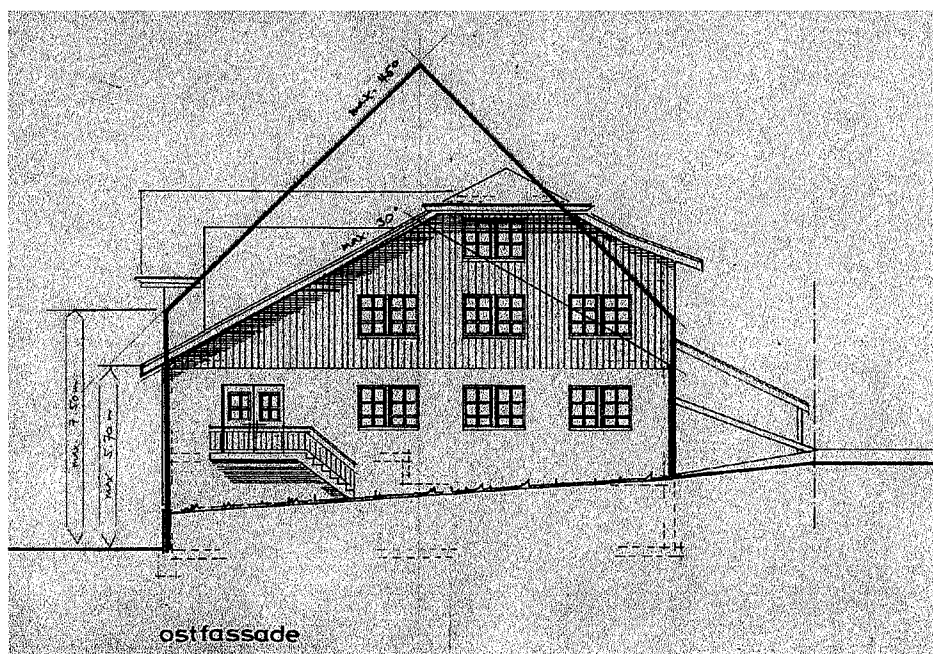
Landschaftsbild

Das Grundstück befindet sich an exponierter Lage, umgeben von Landwirtschaftsgebiet. Eine Anbindung an den Siedlungskörper fehlt. Mit der bestehenden Schreinerei ist in etwa das Bauvolumen eines traditionellen landwirtschaftlichen Hofes konsumiert (Landschaftsbild).

Eine eigentliche Zersiedelung der Landschaft ist in Biberm nicht auszumachen. Noch sind der Dorfkörper und die Aussenhöfe ablesbar in der Landschaft eingefügt. Allerdings ist mit der Kleinsiedlung Höfli ein erster Ansatz zur „Verhäuslung“ des Sonnenhanges gemacht. Die Ortsplanung hat dies offensichtlich erkannt und versucht mit der Einzonung Brüggmatten die Kurskorrektur.

Mögliches Bauvolumen

Überprüft man das bauliche Potential des GP „Schreinerei Berger“ unter Berücksichtigung der Verfügung des Bau- und Justizdepartements, ergäbe folgendes Bild:



Vergleich Ostfassade

Legende: schwarz: bestehende Schreinerei
 rot: mögliches Volumen nach Gestaltungsplan / Baureglement
 grün: empfohlenes Volumen

In der Verlängerung der Südfront des bestehenden Gebäudes könnte ein grosses Bauvolumen entstehen, dass die bisherige Fassadenhöhe um ca. 1.4m und die Firsthöhe um 3 m überragt. Dabei wären praktisch 3 volle Nutzungsebenen sowie zwei Nutzungsebenen im Dach möglich (max. Fläche einer Nutzungsebene = 300m²).

Betriebsnotwendiges Wohnen

Durch die Verfügung des Bau- und Justizdepartements wird im östlichen Bau-feld erstmals rechtlich verbindlich die Frage der Wohnnutzung behandelt. Die Auslegung des GP's durch die Gemeindebehörde ging bis anhin davon aus, dass im östlichen Bau-feld keine Wohnnutzung realisiert werden dürfe. Es ergeben sich für den Grundeigentümer weitere Nutzungsmöglichkeiten, welche eine Optimierung der Ausnützung des rechtlich möglichen Volumens provozieren.

Raumplanerische Zielsetzung

Dieser Darstellung des heutigen Zustandes steht die raumplanerische Zielsetzung gegenüber:

Ausschöpfen der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Volumens der Schreinerei. Eine, die bestehende Schreinerei überragende Baute würde ein sichtbares Wachsen des Siedlungskörpers erzeugen. Dies ist nicht erwünscht. Die Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes sind zu wahren.

Das Areal Schreinerei Berger ist eine Gewerbezone, deren bauliche und nutzungsmässige Entwicklung mit den Anliegen der umgebenden Landwirtschaft sowie mit Orts- und Landschaftsschutz in Übereinstimmung gebracht werden muss. Insbesondere wäre die „heimliche“ Entwicklung Richtung Wohnzone konfliktträchtig. Sie ist deshalb unerwünscht.

Planerischer Handlungsbedarf

Die Gegenüberstellung von baulichem Potential auf der einen Seite und den Erfordernissen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie der Erhaltung genügender Produktionsbedingungen für die benachbarte Landwirtschaft auf der anderen Seite, eröffnet einen Handlungsbedarf:

Das rechtlich mögliche Neubauvolumen entspricht nicht dem erwünschten bzw. verträglichen Volumen an diesem Ort.

Die rechtlichen Auflagen betreffend der Fassadengestaltung stehen in Konflikt mit den möglichen Nutzungsmöglichkeiten (Wohnnutzung im „Kleid“ eines Lagergebäudes).

Sowohl nutzungsmässig wie gestalterisch sind detaillierte Randbedingungen zu schaffen. Ohne diese, ist die Bewilligungspraxis der Baubehörde / Baupolizei erfahrungsgemäss überfordert. Die Anwendung des Begriffes von betriebsnotwendigen Wohnungen gestaltet sich erfahrungsgemäss schwierig, insbesondere bei nachträglichen Umwandlungsgesuchen, bzw. „heimlicher“ nicht deklarierter Umnutzung.

Die Diskrepanz zwischen möglicher und angestrebter Bauvolumen zeigt einen klaren planerischen Handlungsbedarf zur Anpassung des Gestaltungsplanes von 1992. Im Hinblick auf die Anwendung durch die Baupolizei, sind zu der Höhen- oder Flächenbeschränkung die maximal mögliche betriebsnotwendige Wohnfläche und ein Verbot für Dacheinschnitte und überdimensionierte Dachaufbauten zu definieren (Lukarnen und Dachflächenfenster sind zulässig).

2.5 Beschlüsse des Gemeinderates (Sitzung vom 24.03.2003)

1. Begrenzung Bauvolumen

Der GR sieht einen klaren Handlungsbedarf hinsichtlich Reduktion des Bauvolumens und somit zur Anpassung der Gestaltungsplanung aus dem Jahre 1992.

2. Aufbrechen der Gebäudefluchten

Die bisherige Bauflucht soll zu Gunsten gegliederten Gesamtanlage verlassen und das neue Gebäude zum alten Komplex „abgesetzt“ platziert werden.

3. Reduktion Gebäudehöhe

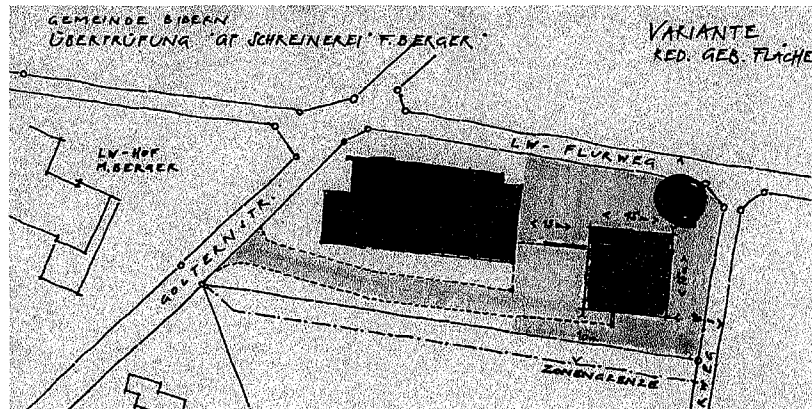
Der mögliche Neubau soll in der Höhe auf die „Grüne“ Dachlinie gemäss Skizze Seite 12 begrenzt werden.

4. Gestaltungsfreiraum

Der Planer unterbreitet dem GR einen Vorschlag betreffend Gestaltungsfreiraumes für Hr. F. Berger (FB):

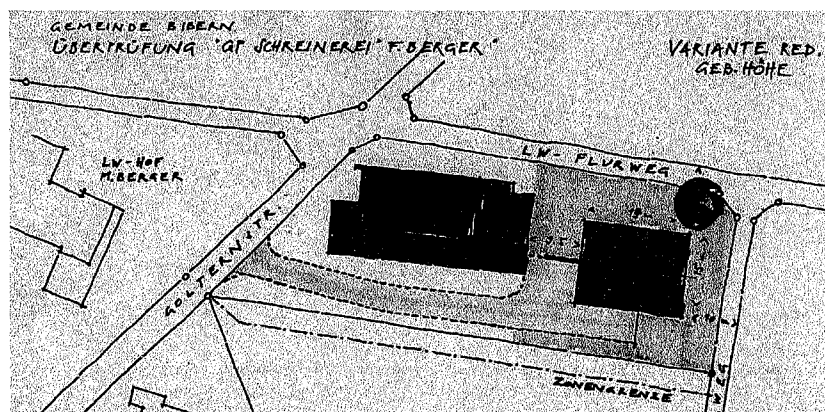
Ein allfällig neues Gebäude wird hinsichtlich Bauvolumen (Gebäude-Länge, -Höhe, -Breite und maximale Dachneigung) und Nutzung genau definiert.

Das Baufeld könnte neu so definiert werden, dass sowohl Variante A (Neubau senkrecht zum Hang) wie B (Neubau hangparallel) ermöglicht werden. Demnach kann FB den Standort des zulässigen Bauvolumens innerhalb des Baufeldes frei wählen. Die ortsplanerische Wirkung eines abgesetzten Gebäudes soll in beiden Fällen Wirkung entfalten.



Variante A

Die Wohnnutzung bleibt in jedem Fall auf betriebsnotwendiges Wohnen im Umfange einer Wohnung beschränkt. Die Dachaufbauten/ Lukarnen werden auf max. 1.50 m Höhe begrenzt.



Variante B

Besprechung mit dem Amt für Raumplanung vom 22.4.2003

Der Kreisplaner würdigt den verschickten Bericht und stellt in erster Schau fest, dass der eingeschlagene Weg nachvollziehbar und vertretbar erscheint. Die Überprüfung des orts- und landwirtschaftsbildkompatiblen Neubauvolumen sei nun nach 12-jähriger Lauffrist des bestehenden Gestaltungsplanes ebenfalls zulässig.

Betreffend Wohnnutzung sei der Gemeinderat ganz auf der Linie der Verfügung des Baudepartementes, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sei nicht möglich. Die Betriebsnotwendigkeit der neu erstellten Wohnungen muss in jedem Fall ausgewiesen sein. Auch dürften keine Installationen für eine spätere Umnutzung vorgesehen werden. Er ist sich bewusst, dass die künftige Baugesuchsprüfung anspruchsvoll sei, verweist aber darauf, dass den Gemeinden von Seiten des Amtes Hilfe geboten werde.

Zum weiteren Vorgehen sind sich Gemeindevertreter und Kreisplaner einig. Die beiden Parteien sollen persönlich zu einer weiteren Besprechung eingeladen und über die Beschlüsse des Gemeinderates orientiert werden. Im Idealfall könnte dabei Einigkeit über Inhalt und Bezahlung der notwendigen Plananpassungen erreicht werden.

Die Frage nach dem formellen Verfahren beantwortet Herr Steinbeck wie folgt: Eine Planänderung des Gestaltungsplanes löst ohnehin eine Vorprüfung (ca. 30 Tage) sowie eine öffentliche Auflage (30 Tage) aus. Ein anderer Fall sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümern. Dieses Vorgehen berge jedoch Gefahren und sei in Anbetracht der langen Wirkung der Bauregeln fragwürdig.

Zweite Orientierung der Grundeigentümer

Im Anschluss an das Gespräch mit dem Kreisplaner des Raumplanungsamtes wurde ein Bericht mit den bisherigen Beschlüssen des Gemeinderates erstellt und dem Grundeigentümer sowie den Nachbarn M. Berger und H.U. Müller verschickt. Anlässlich einer Besprechung wurden die beiden Parteien begrüsst und aufgefordert Stellung zu beziehen. Während sich der Grundeigentümer verhandlungsbereit zeigte, wiesen die beiden Nachbarn die Vorschläge des Gemeinderates zurück. Beanstandet wurde die zu weitgehende Nutzungsfreiheit für den Schreinereibetrieb bzw. als zu grosse Einschränkung der beiden Landwirtschaftsbetriebe (Brief lic.jur. M. Wyss vom 13.06.03).

2.6 Auslösung der Revisionsarbeiten

Nachdem der Grundeigentümer auf die Linie des Gemeinderates eingeschwenkt war, beschloss der Gemeinderat, den Gestaltungsplan überarbeiten zu lassen. An der Frühjahrsgemeinde wurden die anwesenden Stimmbürger zum Vorgehen orientiert. Anschliessend wurde Herr F. Berger aufgefordert, auf der Basis der gemeinderätlichen Zielvorstellungen eine Projektskizze mit Überbauungs- und Erschliessungskonzept vorzulegen.

Der Gemeinderat behandelte am 2. September 2003 das Konzept von Herr F. Berger und verabschiedete dieses mit Änderungen als Grundlage für die Gestaltungsplanung. Die Projektskizze sieht einen Neubau senkrecht zum Hang vor und nutzt den Zwischenraum der Hauptbauten für einen eingeschossigen in den Hang gebauten Zwischenbau. In der Folge wird auf die planungsrechtliche Option für Regelung der Variantenlösung B (parallel zum Hang) verzichtet.

Behandlung des revidierten Gestaltungsplanes

Am 7. Oktober bereinigte der Gemeinderat die Entwürfe des Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften und beschloss die öffentliche Mitwirkung der Gestaltungsplanung während 14 Tagen.

2.7 Öffentliche Mitwirkung / Mitwirkungsbericht

Die Bevölkerung wurde bereits im Rahmen der Frühjahrsgemeinde 2003 über die Zielsetzungen zur Änderung des Gestaltungsplanes „Schreinerei Berger“ orientiert. Am 6. November sind Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften und Raumplanungsbericht nach Publikation im Amtsanzeiger öffentlich im Schulhaus aufgelegt worden. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte bis 20. November 2003 und ergab **eine** schriftliche Mitwirkung. Der Wortlaut der gemeinsamen Mitwirkungsangabe der Herren M. Berger, Goltern 61, und H.U. Müller, Goltern 19, vertreten durch Herrn lic. jur. M. Wyss ist im Anhang 1 wiedergegeben. Der Gemeinderat hat die Eingabe am 1. Dezember 2003 behandelt und festgestellt, dass die Eingabe keinen neuen Beitrag zum Sachverhalt aufzeigt. Er hat deshalb beschlossen, die Planung unverändert der kantonalen Vorprüfung einzureichen.

2.8 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zum Gestaltungsplan haben vom 8. Dezember 2003 bis 18. Februar 2004 die kantonale Vorprüfung durchlaufen. Den entsprechenden Bericht ersehen sie im Anhang 2. Zur Bereinigung der offenen Fragen hat am 15. März 2004 eine Besprechung zwischen einer Delegation des Gemeinderates, dem Kreisplaner (RPA) und dem Planer der Gemeinde mit Augenschein stattgefunden. Dabei konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Die vom Amt im Vorprüfungsbericht angeregten Korrekturen werden mit einer Ausnahme vollzogen. Die Ausnahme betrifft die Reduktion der Gebäudehöhe im Zwischenbau C. Infolge der betrieblichen Abhängigkeiten und aufgrund der topografischen Verhältnisse stimmt der Kreisplaner dem Verzicht auf eine Änderung zu.

2.9 Öffentliche Auflage / Einsprachen

An seiner Sitzung vom 15. März 2004 beschloss der Gemeinderat, die vorgeprüften und bereinigten Akten öffentlich aufzulegen. Die Auflage wurde im Amtsanzeiger publiziert und vom 26. März bis 26. April aufgelegt. Am 19. April 2004 ist eine Gemeinschafts-Einsprache der Herren Martin Berger und Hans-Ulrich Müller beim Gemeinderat eingegangen. Der Anwalt der beiden Einsprecher fordert im Wesentlichen den Verzicht auf die Erstellung einer Einliegerwohnung im Baufeld B, weil dadurch die Existenz der beiden Landwirte gefährdet sei. Er beantragt deshalb, dass 1. auf die Änderung des Gestaltungsplanes nicht einzutreten und 2. Eventualiter: der Gestaltungsplan von 1992 aufzuheben und das Areal der Landwirtschaftszone zuzuweisen sei. 3. Subeventualiter: die Sonderbauvorschriften seien so zu ändern, dass insgesamt lediglich eine betriebsnotwendige Wohnung erstellt werden darf.

Der Gemeinderat hat die Einsprache in seiner Sitzung vom 3. Mai ein erstes Mal vorbehandelt und die Einspracheverhandlung auf den 17. Mai angesetzt. Die Verhandlung hat in Anwesenheit des gesamten Gemeinderates, der Einsprecher und ihrem Anwalt sowie dem Planer der Gemeinde stattgefunden. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, die Einsprache wurde nicht zurückgezogen. Am 7. und 14. Juni 2004 hat der Gemeinderat abschliessend über die Neuauflage des Gestaltungsplanes verhandelt, die Einsprache vollumfänglich abgewiesen und den aufgelegten Gestaltungsplan ohne Änderung beschlossen. In der Folge wird er den Gestaltungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten und seinen Beschluss den Einsprechern eröffnen.

3 Genehmigung

Der Regierungsrat hat am 19. April 2005 über die hängige Beschwerde beraten und in seinem Beschluss die Sonderbauvorschriften Art. 7, betriebsnotwendige Wohnung und Art. 8, Dachaufbauten geändert. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind somit nur mehr eine betriebsnotwendige Wohnung und Dachaufbauten mit maximalen Abmessungen gemäss Art. 8 erlaubt.

Biberist, rev. 20. Juli 2005 /HH
5268.00

Steiner & Buschor
Ingenieure und Planer AG

Anhang 1: - Mitwirkungseingabe M.Berger / H.U.Müller

Anhang 2: - Vorprüfungsbericht

MANFRED WYSS
BÜRO FÜR BAURECHT UND RAUMPLANUNG

Gemeinderat
Einwohnergemeinde
4578 Bibern

Bettlach, 25.11.03

**Gestaltungsplan „Schreinerei Berger Fritz, Goltern“:
Mitwirkungsverfahren**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag von

1. Ulrich Müller, Goltern 19, Bibern, und
2. Martin Berger, Goltern 61, Bibern

nehme ich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zum Entwurf des
Gestaltungsplanes wie folgt Stellung:

Mit Erstaunen wird vom neuen Gestaltungsplan und insbesondere auch vom
Erläuterungsbericht Kenntnis genommen. Ziel des GSP soll es sein,
„Voraussetzungen für eine klare Beurteilung von künftigen Baugesuchen zu
schaffen.“ Von einem Baustreit ist die Rede, „der offenbar 1988 begonnen und
inzwischen verschiedene Anwälte und Planer beschäftigt hat“. Mit der
gerichtlichen Verfügung seien nun „wesentliche Fragen zonenrechtlicher Natur
beantwortet worden“.

ADVOKATUR

NOTARIAT

RAUMPLANUNG

1

Gesuchsteller, dass er den Nachweis, für den Betrieb der Schreinerei eine zusätzliche Wohnung nötig zu haben, gar nicht erbringen kann. Deshalb drängt er auf eine Anpassung der entsprechenden Vorschrift. Mit einer besseren landschaftlichen Einpassung des Bauvolumens soll der Gemeinderat und mit einer Verschiebung des zusätzlichen Wohnraumes nach Osten weiter weg von den Nachbarn sollen diese für die zweite Wohnung geködert werden. Der Anspruch auf eine weitere Wohnung wird vom Gesuchsteller schlicht und einfach als berechtigt vorausgesetzt. Doch gerade um diesen Anspruch geht es grundsätzlich bei den Nachbarn und sollte es eigentlich auch beim Gemeinderat als Planungsbehörde gehen. Erst wenn dieser Anspruch objektiv betrachtet gegeben ist, kann über eine bessere landschaftliche Einpassung und Anderes diskutiert werden. Für die Beurteilung dieses Anspruchs ist keine Planänderung des Gestaltungsplanes erforderlich. Dafür genügt das Baugesuchsverfahren.

Eine Aenderung des GSP zum heutigen Zeitpunkt ist auch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht zulässig. Nach Art. 21 Abs. 2 RPG sind nämlich Planänderungen nur zulässig, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je jünger ein Nutzungsplan ist, desto höhere Anforderungen sind nach der Praxis des Bundesgerichts zu stellen, wobei das Bundesgericht in letzter Zeit diese Anforderungen sogar strenger beurteilt (BGE-118 Ib 485, BGE 1A.137/ 2002). Im vorliegenden Fall stammt zwar der GSP aus dem Jahre 1992. Er wurde jedoch in der Ortsplanung 2001 tel quel übernommen und damit rechtlich bestätigt. Für die Beurteilung einer Planänderung ist deshalb das Genehmigungsdatum der neuen Ortsplanung massgeblich, nicht das Genehmigungsdatum des GSP. Somit müsste nachgewiesen werden, dass sich seit 2001 die Verhältnisse wesentlich geändert hätten. Dies ist nicht der Fall und auch aus diesem Grunde darf der heute rechtsgültige GSP nicht geändert werden.

Zusammenfassend ersuche ich Sie, als verantwortliche Planungsbehörde und in Wahrnehmung der öffentlichen Interessen auf die Aenderungsbegehren für den GSP Schreinerei Berger nicht einzutreten.

Mit freundlichen Grüssen


Manfred Wyss

Rechtsanwalt

ZK: Mandanten

Amt für Raumplanung, Ruedi Bieri, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung
Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
Telefax 032 627 76 82

Thomas Steinbeck

Raumplaner / Experte
Telefon 032 627 25 67
thomas.steinbeck@bd.so.ch

IIIIII KANTON **solothurn**

Gemeinderat
der Einwohnergemeinde
4578 Bibern

18. Februar 2004 TS

Bibern: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Schreinerei Berger, Goltern" / Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns durch den beauftragten Planer, Herr Hermann Huber, am 8. Dezember 2003 die Unterlagen zu oben genannter Planungsarbeit zur Vorprüfung eingereicht. Diese umfasst:

- Gestaltungsplan 1:500 vom Oktober 2003
- Sonderbauvorschriften vom Dezember 2003
- Raumplanungsbericht vom Dezember 2003

Unsere Vorprüfung zeigt folgendes Ergebnis:

1. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist sorgfältig dargestellt. Zu den Inhalten sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Dem Raumplanungsbericht ist zu entnehmen, dass in den Vorabklärungen zwei Varianten zur Diskussion standen: Variante A mit Firstrichtung quer und Variante B mit Firstrichtung parallel zum Hang. Die nun gewählte Variante ist aus der Sicht Ortsbild- und Landschaftsschutz falsch und ist daher nicht weiter zu verfolgen.

Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage der Variante B abzuändern (Anordnung Bauvolumen und Firstrichtung parallel zum Hang). Dazu lautet unsere Begründung wie folgt:

Der Neubau an zweifellos exponierter Lage auf der gut einsehbaren Anhöhe tritt so viel weniger in Erscheinung. Das Satteldach ist in gleicher Ausrichtung wie das bestehende Gebäude im Baufeld A, dadurch entsteht keine mächtige Giebelfassade, die in die Landschaft "hinausgrünt". Der "Dachreiter" auf dem Gebäude im Baufeld A, der als störend empfunden wird, ist dafür ein schlechtes Beispiel. Im ähnlicher Höhe würde mit einem First quer zum Hang die Giebelfassade zu stark in Erscheinung treten.

3. Schlussbemerkung

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Schreinerei Berger, Goltern" ist recht- und zweckmässig, sofern Sie unsere Anforderungen erfüllen (§ 18 PBG). Der Raumplanungsbericht erfüllt die in Art. 47 RPV genannten Anforderungen. Der Gemeinderat kann das Planverfahren fortführen (§ 15 PBG).

Wir müssen uns vorbehalten, weitere Gesichtspunkte bei einem Beschwerdeverfahren zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüssen



Thomas Steinbeck
Raumplaner / Experte

Kopie an: Hermann Huber, Steiner & Buschor, Ingenieure und Planer AG, Gotthelfstrasse 52,
Postfach 1523, 3401 Burgdorf