21/28

KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 12. September 2017

Nr. 2017/1562

Buchegg (Ortsteil Bibern): Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

---

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Buchegg unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften betrifft die Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 213 sowie einen südostseitig angrenzenden schmalen Streifen der Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 227. Beide Grundstücke befinden sich im Alleineigentum von Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebs Berger innerhalb der Gewerbezone und löst den Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften von 2005 ab (RRB Nr. 2005/905 vom 19. April 2005). Wichtige Elemente der Neuordnung sind die Integration der baulichen Anlagen in die Landschaft und das Ortsbild, die Optimierung der Voraussetzungen für eine zweckmässige und langfristige Betriebsentwicklung, die Beschränkung des betriebsnotwendigen Wohnraums auf den westlichen Teil des Areals (Baufeld A), die Festlegung der Erschliessung sowie die Vorplatz- und Grünräume als Grundlage für eine geordnete Aussenraum- und Umgebungsgestaltung. Aus logistischen Gründen soll die Erschliessung künftig im Kreisverkehr möglich sein. Die Baufelder B und C werden in der Höhenlage neu so angeordnet, dass die Werkstattflächen auf die gleiche Höhe (Arbeitsebene) zu liegen kommen wie im Bereich Nordost im Baufeld A.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften wurde vom 29. September 2016 bis 31. Oktober 2016 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist gingen bei der Gemeinde zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss am 21. November 2016 den Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften und behandelte die Einsprachen. Diese wurden mit Verfügung vom 3. Januar 2017 teilweise gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen.

Gegen die Abweisung erhob Martin Berger, Goltern 61, 4578 Bibern, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Simmen Cattin AG, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn, mit Eingabe vom 16. Januar 2017 Beschwerde beim Regierungsrat. Er beantragt, der Entscheid des Gemeinderates Buchegg vom 3. Januar 2017 sei aufzuheben und der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" sei nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In ihrer Vernehmlassung vom 19. Mai 2017 beantragt die Einwohnergemeinde Buchegg, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2,

Postfach 1754, 4502 Solothurn, die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Fritz Berger verzichtete auf eine Stellungnahme.

2.2 Behandlung der Beschwerde

2.2.1 Formelles / Kognition

Gemäss § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne, wozu auch Gestaltungspläne gehören (§ 14 Abs. 2 PBG), 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 vom 22. Juni 1979 (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).

2.2.2 Legitimation / Eintreten

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren bzw. dessen Aufhebung oder Änderung hat.

Bei der Beschwerdelegitimation handelt es sich um eine Prozessvoraussetzung, deren Vorliegen die Rechtsmittelbehörde unabhängig davon prüft, ob die Vorinstanz auf die vorgängige Einsprache formell eingetreten ist oder nicht.

Martin Berger (Beschwerdeführer) ist Eigentümer der Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 108 mit einem Halt von 4'580 m^2, überbaut mit einem Landwirtschaftsbetrieb (Goltern 61). Er betreibt ein landwirtschaftliches Gewerbe mit 1.745 Standardarbeitskräften (SAK), einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 2'045 ha und einem Tierbestand von 44.58 Grossvieheinheiten (GVE). Der Betrieb hält ca. 30 Stück Milchvieh mit dazugehöriger Aufzucht sowie 80 Mastschweine. Für die Hirschhaltung wurde Martin Berger mit Verfügung vom 16. Dezember 2016 vom Amt für Raumplanung die Bewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG für den Anbau eines Weideunterstands und die Erstellung von Weidezäunen erteilt. Martin Berger betreibt auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche Futter- und Ackerbau mit Getreide und Mais.

Fritz Berger ist u.a. Eigentümer der benachbarten Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 213 mit einem Halt von 2'562 m^2, überbaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Goltern 9) und einem Nebengebäude (Goltern 9a). Fritz Berger betreibt am Standort das Einzelunternehmen Berger Schreinerei (CHE-106.921.057); daselbst ist ebenfalls die Berger Schreinerei GmbH (CHE-235.695.797) domiziliert, welche von Reto Berger, als Geschäftsführer und einzigem Gesellschafter geführt wird.

Die Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 213 liegt gemäss Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001) in der Gewerbezone mit Gestaltungsplan (RRB Nr. 646 vom 3. März 1992). In dieser Gewerbezone sind neben mässig störenden Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben lediglich betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Im Jahre 1992 wurde mit dem besagten Regierungsratsbeschluss der Zonen- und Gestaltungsplan „Schreinerei Berger" GB Nr. 213 mit Sonderbauvorschriften genehmigt: «Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebs Berger». Der

geltende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde mit RRB Nr. 2005/905 vom 19. April 2005 genehmigt. Dieser Plan gründet in einem Entscheid des Bau- und Justizdepartements vom 5. März 2002. Mit dieser Verfügung hatte das Bau- und Justizdepartement die Beschwerde von Fritz Berger gegen einen Bauabschlag der örtlichen Baubehörde als unbegründet abgewiesen. Damals (2001) hatte Fritz Berger die Baubewilligung für den Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerraum und Garage, Büro und Ausstellungsraum sowie integrierter Wohnung beantragt. Nach dem erwähnten ablehnenden Entscheid des Bau- und Justizdepartements überarbeitete Fritz Berger das Baugesuch und reichte dieses im April 2002 bei der örtlichen Baubehörde ein. Diese lehnte auch das überarbeitete Baugesuch ab.

Im besagten Entscheid führte das Bau- und Justizdepartement u.a. aus: «Der Gestaltungsplan [gemeint ist der Plan aus dem Jahr 1992] bestimmt, dass innerhalb des Geltungsbereichs ausschliesslich Bauten und Anlagen für den Schreinereibetrieb mit zugehörigen Lagerräumen und Wohnungen zulässig sind. Demnach können nicht beliebige Gewerbebauten und Wohnungen erstellt werden, sondern nur solche für den Schreinereibetrieb. Der Plan selbst sagt nicht, wo Wohnungen eingebaut werden dürfen bzw. wo nicht. Ebenso wenig ist beim neuen Lagergebäude festgehalten, ob der Einbau einer Wohnung zulässig ist oder nicht. Deshalb ist der Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss des neuen Lagergebäudes zulässig, vorausgesetzt das Gebäude entspricht im Volumen und Nutzung der Hausbaulinie, hält die Geschosszahl ein und die Wohnung dient dem Schreinereibetrieb» (E. 2.2 Abs. 2 in fine).

Die Ausführungen des Bau- und Justizdepartements machten dem Gemeinderat der (damaligen) Gemeinde Bibern deutlich, dass der Zonen- und Gestaltungsplan aus dem Jahr 1992 nicht den aus seiner Sicht erwünschten Regelungsinhalt aufweist, namentlich nicht deutlich macht, dass im östlichen Baufeld (Baufeld B) keine Wohnnutzungen möglich sein sollen (Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" vom 19. April 2005, Ziff. 2.4; S. 13). Er formulierte daher für die Überarbeitung des bestehenden Gestaltungsplans aus dem Jahre 1992 folgende raumplanerische Zielsetzung: «Das Areal Schreinerei Berger ist eine Gewerbezone, deren bauliche und nutzungsmässige Entwicklung mit den Anliegen der umgebenden Landwirtschaft sowie mit dem Orts- und Landschaftsschutz in Übereinstimmung gebracht werden muss. Insbesondere wäre die „heimliche" Entwicklung Richtung Wohnzone konfliktträchtig. Sie ist deshalb unerwünscht» (a.a.O., Ziff. 2.4, S. 14). Der planerische Handlungsbedarf wurde damals wie folgt definiert: «Die Diskrepanz zwischen möglichem und angestrebtem Bauvolumen zeigt einen klaren planerischen Handlungsbedarf zur Anpassung des Gestaltungsplans von 1992. Im Hinblick auf die Anwendung durch die Baupolizei, sind (...) die maximal mögliche betriebsnotwendige Wohnfläche (...) zu definieren» (a.a.O., Ziff. 2.4, S. 14). Im Juni 2004 wies der Gemeinderat die Einsprache zweier benachbarter Landwirte ab und beschloss den Plan.

Mit Beschluss vom 19. April 2005 hiess der Regierungsrat die Beschwerde der benachbarten Landwirte teilweise gut, indem § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften nicht in der vorgelegten Form («In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung von betriebsnotwendigem Wohnraum zulässig. Insgesamt dürfen innerhalb des Geltungsbereichs maximal 2 Wohnungen erstellt werden; deren Bewohner müssen eine feste und besondere Funktion im Schreinereibetrieb einnehmen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Nachfolger des Betriebsinhabers, Abwart, Alterssitz ehemaliger Betriebsinhaber). Dabei gilt für Baufeld B und C folgende zusätzliche Beschränkung: Im Baufeld B ist der Einbau maximal einer Wohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 200 m^2 zulässig. Im Baufeld C sind keine Wohnräume zulässig»), sondern nur in einer überarbeiteten Form genehmigt werden konnte («Betriebsnotwendige Wohnung: In den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufeldern ist lediglich die Erstellung einer betriebsnotwendigen Wohnung zulässig»). Im besagten Beschluss wurde zudem darauf hingewiesen, dass bei der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt mir RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001) die Parzelle GB Bibern Nr. 111 in die Wohnzone W2 eingezont wurde, damit der Sohn von Martin Berger in der direkten Nähe zur Schreinerei wohnen kann. Auch aus diesem Grund war die extensive Auslegung des Begriffs der „betriebsnotwendigen Wohnung" gemäss dem von der Gemeinde vorgelegten Wortlaut nicht zweck- und rechtmässig.

Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerdelegitimation in seiner Eingabe an das Bau- und Justizdepartement vom 16. Januar 2017 einerseits mit dem Umstand, dass er Eigentümer des unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs auf GB Buchegg (Bibern) Nr. 108 sei und andererseits als Adressat des angefochtenen Entscheids und unterliegender Einsprecher besonders berührt sei und auch ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung habe.

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich um die Anpassung eines seit dem Jahre 1992 bestehenden Gestaltungsplans handelt. Sowohl der ursprüngliche Teilzonen- und Gestaltungsplan aus dem Jahre 1992 wie auch die Anpassung des Gestaltungsplans im Jahre 2005 sind rechtskräftig; darauf ist daher im vorliegenden Verfahren nicht mehr zurückzukommen. Verfahrensgegenstand sind daher grundsätzlich ausschliesslich der Beschluss des Gemeinderats von Buchegg vom 3. Januar 2017 bzw. die darin beschlossenen Änderungen am bestehenden Gestaltungsplan bzw. der entsprechende Einspracheentscheid vom 3. Januar 2017.

Die grundsätzliche Frage, ob eine Gewerbenutzung mit (betriebsnotwendiger) Wohnnutzung an besagter Stelle sinnvoll ist, muss bei im Wesentlichen unveränderten Verhältnissen nicht mehr beantwortet werden bzw. wurde durch den Regierungsrat mit Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplans im Jahre 1992 (RRB Nr. 646 vom 3. März 1992), der Revision der Ortsplanung im Jahr 2001 (RRB Nr. 1461 vom 3. Juli 2001) und der Genehmigung des (revidierten) Gestaltungsplans im Jahr 2005 (RRB Nr. 2005/905 vom 19. April 2005) bereits beantwortet. Die Frage nach der Art und dem Mass der Wohnnutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wurde allerdings mit dem neuen Gestaltungsplan geändert (vgl. Sonderbauvorschriften) und ist damit einer Beschwerde zugänglich, womit auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist.

Der Beschwerdeführer beantragt in seiner einlässlichen Beschwerdebegründung vom 9. Februar 2017 – in «Präzisierung» seiner Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 16. Januar 2017, was folgt: «1. Der Entscheid des Gemeinderats Buchegg vom 3. Januar 2017 sei aufzuheben. 2. Der Gestaltungsplan Schreinerei Berger, Goltern mit Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen. 3. Eventualiter sei § 5 Abs. 2, 2. Satz der Sonderbauvorschriften, wonach die Gesamtfläche der Wohnung (inkl. privatem Trainings- und Fitnessraum) max. 335 m^2 betragen dürfe, ersatzlos zu streichen; subeventualiter sei die maximal zulässige Wohnfläche (inkl. privatem Training- und Fitnessraum) auf 200 m^2 zu beschränken. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge». Während die Rechtsbegehren 1, 2 und 4 bereits in der Eingabe vom 16. Januar 2017 enthalten waren, wurde das Eventualbegehren 3 erst mit der einlässlichen Beschwerdebegründung vom 9. Februar 2017 gestellt. Gemäss §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde gegen eine Verfügung innert zehn Tage nach deren Erhalt mit Antrag und Begründung bei der Beschwerdeinstanz einzureichen. Praxisgemäss wird der relativen kurzen Beschwerdefrist Rechnung getragen, indem auf Antrag des Beschwerdeführers die Frist zur einlässlichen Beschwerdebegründung angemessen erstreckt wird. Der Verfahrensgegenstand wird allerdings mit den Rechtsbegehren der ursprünglichen (fristwahrenden) Beschwerdeschrift fixiert, eine spätere Erweiterung der Rechtsbegehren ist nicht zulässig. Da das Eventualbegehren allerdings den Streitgegenstand nicht erweitert, sondern einschränkt, ist auch darauf einzutreten.

2.2.3 Materielles

Der Beschwerdeführer rügt eine «Ausdehnung der Wohnnutzung» (Rz. 4, S. 3, Eingabe vom 9. Februar 2017), konkret die Definition des Begriffs der „betriebsnotwendigen Wohnung" in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans (§ 5 Abs. 2). Das dort definierte Flächenmass von 335 m^2 sei überhöht (Rz. 6). Dieses Mass («zugestandene Fläche») lasse sich mit dem Begriff der Betriebsnotwendigkeit nicht begründen. Die Gemeinde schaffe damit aus einer Gewerbezone (Grundnutzung) qua Gestaltungsplan eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung, was aus raumplanerischen Überlegungen, v.a. wegen dem drohenden Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone, weder

erwünscht noch zulässig sei (unzulässige Abweichung von der Grundnutzung). Aus Sicht des Beschwerdeführers wird mit § 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften der Begriff der «betriebsnotwendigen Wohnung» von der Gemeinde quantitativ auf unzulässige Art und Weise definiert; die Wohnnutzung gegenüber dem Status quo ausgedehnt, ohne dass der Raumplanungsbericht diese Planänderung begründe.

Der Beschwerdeführer brachte die Argumente betreffend Wohnnutzung im Gestaltungsplanperimeter bereits im Einspracheverfahren vor dem Gemeinderat vor (vgl. Einsprache vom 27. Oktober 2016, dannzumal vertreten durch den Schweizer Bauernverband). Damals beantragte er u.a., die Sonderbauvorschriften hätten «sich bezüglich des zulässigen Wohnraums auf die als betriebsnotwendig zu bezeichnende Wohnfläche (200 m^2) im Sinne des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2005/905 vom 19. April 2005 zu beschränken» (Rechtsbegehren Nr. 2).

Er (der Beschwerdeführer) rügt zudem (Rz. 8, S. 5, Eingabe vom 9. Februar 2017), das Mass der neu zugestandenen Wohnfläche von 335 m^2 sei im Raumplanungsbericht ebenso wenig begründet, wie die Frage, wieso ein Schreinereibetrieb überhaupt betriebsnotwendigen Wohnraum benötige. Es sei auch nicht nachgewiesen, dass für den alters- und behindertengerechten Umbau der Wohnung ein solcher Flächenbedarf erforderlich sein soll. Die bereits heute verfügbare Wohnfläche von (nicht verifizierten) 283 m^2 sprenge das Mass einer betriebsnotwendigen Wohnung (Rz. 9, S. 5). Zudem werde nicht aufgezeigt, inwiefern sich die Verhältnisse seit dem letzten Planerlass massgeblich geändert hätten, was aber von Art. 21 Abs. 2 RPG vorausgesetzt werde (Rz. 10, S. 5). Im Weiteren begründet der Beschwerdeführer seinen Eventualantrag.

In ihrer Stellungnahme vom 19. Mai 2017 beantragt die Gemeinde Buchegg, vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, LL.M., Solothurn, die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie lokalisiert den eigentlichen Streitpunkt bei der Festlegung des Wohnanteils in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans (Ziff. 2.5, S. 3). Im bestehenden wie auch im revidierten, nunmehr zur Genehmigung vorliegenden, Gestaltungsplan sei der zulässige Wohnanteil auf «eine betriebsnotwendige» Wohnung beschränkt. Neu soll nun der zulässige Wohnanteil flächenmässig auf 335 m^2 beschränkt werden. Diese Begrenzung - so die Vorinstanz - bilde den einzigen Streitgegenstand. Der Behauptung des Beschwerdeführers, eine Wohnfläche von 335 m^2 überschreite das Mass der Betriebsnotwendigkeit, hält die Vorinstanz entgegen, das ausschliesslich für die Wohnnutzung zugelassene Baufeld A sei bereits überbaut, weshalb Um- und Neubauten nur innerhalb des bestehenden Gebäudes zulässig seien. Die effektive Grösse der Wohnfläche innerhalb des bestehenden Gebäudes vermöge somit den Überbauungsgrad der Liegenschaft GB Buchegg (Bibern) Nr. 213 gar nicht zu beeinflussen, weshalb aus raumplanerischer Sicht die Festlegung der maximal zulässigen Wohnfläche im Baufeld A nicht relevant sei (Ziff. 4.2.2, S. 4). Aufgrund der Vorgeschichte sei im Gestaltungsplanperimeter nur eine (1) Wohnung im Sinne der Betriebsnotwendigkeit zulässig. Nach Auffassung der Vorinstanz ergebe sich die Beschränkung auf eine Wohnung aber nicht aus der Grundordnung, sondern lediglich aus den gewillkürten Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans. Wenn nun aber gemäss Grundordnung grundsätzlich auch mehr als eine Wohnung zulässig wären, so dürfen an die Grösse der einen betriebsnotwendigen Wohnung aus raumplanerischer Sicht keine überspitzten Anforderungen gestellt werden (Ziff. 4.2.3 in fine, S. 5).

Sofern der Beschwerdeführer mit einer unüblichen Wohnfläche von 335 m^2 argumentiere, so aufgrund eines Missverständnisses: Die heute bestehende Wohnung von 212 m^2 (recte 282 m^2), aufgrund des Schrägdachs nur teilweise nutzbar, könne unter der Ägide des revidierten Gestaltungsplans nicht bis maximal 335 m^2 ausgebaut werden. In den 335 m^2 seien mithin auch sämtliche privat genutzte Erschliessungsflächen (z.B. Treppenhaus), Kellerräume (z.B. Weinkeller, Abstellräume), Technikräume und der privat genutzte Fitnessraum enthalten. Diese Berechnungsweise liege den von der Einwohnergemeinde erlassenen Sonderbauvorschriften zugrunde, was aus Gründen der Rechtssicherheit allenfalls im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates aufzunehmen sei (Ziff. 4.2.4 in fine, S. 6).

Im Übrigen - so die Vorinstanz - handle es sich beim Flächenmass gemäss § 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften lediglich um ein Maximalmass für den betriebsnotwendigen Wohnraum innerhalb der bestehenden Gebäudehülle. Ein zukünftiger Wohnungsausbau müsste letztlich im Baubewilligungsverfahren auf seine Übereinstimmung mit dem Gestaltungsplan (inkl. Betriebsnotwendigkeit) überprüft werden. Der Nachweis der Betriebsnotwendigkeit einer Wohnfläche (bis maximal 335 m^2) müsse daher nicht bereits im Gestaltungsplanverfahren, sondern erst im Baubewilligungsverfahren erbracht werden (Ziff. 4.2.5, S. 6).

Ein Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers liege zudem nicht vor beziehungsweise werde durch die strittige Revision des Gestaltungsplans nicht verschärft. Bereits die bestehende Wohnung liege auf der dem Beschwerdeführer zugewandten Westseite. Ein allfälliger Ausbau sei daher nur gegen Osten möglich, also auf der dem Beschwerdeführer abgewandten Seite. Zudem ändere der revidierte Gestaltungsplan nichts an der Lage oder der Dimensionierung der Bauzone und damit auch nichts an den bereits heute vom Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers einzuhaltenden Immissionsabständen (Ziff. 4.2.8, S. 7).

Auch sei mit der Aufnahme einer maximalen Gesamtfläche der (betriebsnotwendigen) Wohnung keine Ausdehnung der Wohnnutzung (Rz. 4 der Beschwerdebegründung vom 9. Februar 2017) verbunden. Mit der Festlegung werde der Wohnanteil im Gestaltungsplan im Sinne der Rechtssicherheit erstmals begrenzt (Ziff. 5.2, S. 8).

Die bereits heute bestehende Wohnfläche von 282 m^2 sei zudem ordentlich bewilligt worden. Wohl fehlten im Bauarchiv der Gemeinde die Unterlagen betreffend Ausbauten im Jahr 1943 und in den 60er-Jahren, der im Jahr 2000 erfolgte Ausbau des Wohnzimmers sei aber ordentlich bewilligt worden (Ziff. 5.3, S. 8).

Die Vorinstanz habe sich bei der Festlegung des Wohnanteils von 335 m^2 wohl auch von den möglichen Bedürfnissen des Grundeigentümers leiten lassen, was aber nicht zu beanstanden sei. Sollte die Wohnung in Zukunft alters-, rollstuhl- oder gehbehindertengerecht ausgebaut werden müssen, so sei dies aufgrund der bestehenden Verhältnisse nur durch eine Erweiterung der Wohnfläche (zulasten der Gewerbefläche) um mindestens 50 m^2 möglich (Ziff. 5.4, S. 8).

Für eine Änderung des bestehenden Gestaltungsplans aus dem Jahr 2005 lägen - so die Vorinstanz - zahlreiche Gründe vor: Neben der erstmaligen Festlegung des maximal zulässigen Wohnanteils seien dies insbesondere betriebliche und erschliessungstechnische Gründe: (1) Die betrieblichen Abläufe in den Baufeldern B und C sollen verbessert werden. (2) Das Terrain auf der Nordseite der drei Baufelder A, B und C soll ein durchgehendes Niveau (Arbeitsebene) aufweisen. Dies wird durch eine (zunächst planungsrechtliche) Anhebung des nördlichen Terrains der Baufelder B und C auf das Niveau des Baufelds A erreicht. Die Zufahrt ins bestehende Erdgeschoss wird neu statt von Westen von Süden erfolgen. (3) Alle Fahrzeuge (inkl. Lastwagen) sollen das Areal über die interne Erschliessung sowie über die westlich und nördlich angrenzenden Strassen und über den östlichen Flurweg befahren können. (4) Optimierung von Vor- und Durchfahrtsbereichen, Warenumschlagsflächen, Parkierungsflächen und Standort für Lager/Depot (Ziff. 5.5, S. 9).

Im Ergebnis ist für die Vorinstanz nicht ersichtlich, wieso die strittige Bestimmung (§ 5 Abs. 2) der Sonderbauvorschriften rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein soll, weshalb die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften zu genehmigen sei.

Der Beschwerdeführer nahm mit Eingabe vom 26. Juni 2017 zur Vernehmlassung der Vorinstanz vom 19. Mai 2017 Stellung. Er bezweifelt, dass ein Schreinereibetrieb für die Aufrechterhaltung des Betriebs überhaupt auf eine Betriebsleiterwohnung angewiesen ist. Es mache zudem keinen Sinn, eine Frage des Baubewilligungsverfahrens, nämlich nach der Betriebsnotwendigkeit einer

Wohnung (bzw. einer Wohnungserweiterung) quasi vorfrageweise bereits in der Nutzungsplanung festzulegen. Mit der Festlegung werde nicht nur (unzulässigerweise; vgl. RRB Nr. 2005/905, E. 2.2.2.1, S. 5) der Begriff der Betriebsnotwendigkeit durch die Vorinstanz definiert, es sei auch verfehlt zu glauben, die Flächenangabe in den Sonderbauvorschriften habe keine präjudizierende Wirkung auf das Baubewilligungsverfahren. Solle das Baubewilligungsverfahren aber gerade nicht präjudiziert werden, so sei die Festlegung einer Flächenbegrenzung im Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften unnötig und somit verzichtbar (Rz. 6, S. 4).

Was die von der Vorinstanz angestellte Flächenberechnung der bestehenden Wohnung anbelangt, so beantragt der Beschwerdeführer, diese sei durch das instruierende Bau- und Justizdepartement nach Edition der entsprechenden Unterlagen beim Amt für Raumplanung neu anzustellen. Darauf wird zurückzukommen sein.

Die dem Beschwerdegegner zugestandene Fläche für eine betriebsnotwendige Wohnung sprenge das zulässige Mass. Im Raumplanungsbericht fänden sich keine Ausführungen zum Mass der Flächenbegrenzung für die betriebsnotwendige Wohnung. Die Vorinstanz liefere diese erst im Rahmen ihrer Beschwerdevernehmlassung nach (alters- bzw. gehbehindertengerechter Ausbau der bestehenden Wohnung). Dass für einen zukünftigen altersgerechten Ausbau der Wohnung eine Erweiterung der bestehenden Fläche überhaupt erforderlich sei, werde bestritten. Zudem stelle sich die Frage, ob ein altersgerechter Umbau einer Wohnung überhaupt mit dem Erfordernis deren Betriebsnotwendigkeit in Einklang gebracht werden könne (Rz. 8, S. 4 f.).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2001 sei zudem das nahe gelegene Grundstück GB Bibern Nr. 111 in die Wohnzone eingezont worden, um Wohnraum für den künftigen Betriebsleiter sowie die abtretende Generation zu schaffen (vgl. RRB Nr. 2005/905, E. 2.2.2.1, S. 5). Bis dato bewohne aber weder der Beschwerdegegner noch sein Sohn die Liegenschaft. Auch unter diesem Aspekt sei daher die geplante Änderung des Gestaltungsplans, die eine erneute Erweiterung des Wohnraums («für wen auch immer») vorsehe, unzweckmässig (Rz. 8, S. 4 f.).

Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. Juni 2017 wurde der Vorinstanz am 28. Juni 2017 zur Kenntnis gebracht.

Der einlässliche Raumplanungsbericht vom 15. September 2016 begründet die vorliegende Änderung des bestehenden Gestaltungsplans primär mit betrieblichen Motiven (einheitliche Terrainhöhe auf der Nordseite der Baufelder A, B und C, im Baufeld C soll eine eingeschossige Lagerhalle zulässig sein, Regelung der internen Verkehrserschliessung, Optimierung der Logistik S. 13). Das strittige Maximalmass von 335 m^2 Wohnfläche wurde offenbar gemäss Raumplanungsbericht erst im Rahmen der Mitwirkung durch die Vorinstanz eingefügt (a.a.O., S. 23). Was genau die Motivation für die Ergänzung war, geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. Es ist daher ohne weiteres möglich, wie von der Vorinstanz dargetan, dass diese Ergänzung vom Beschwerdegegner angeregt wurde.

Im strittigen Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 3. Januar 2017 wird ausgeführt: «(...) Ein Ziel des Gestaltungsplans ist, zweckmässige Rahmenbedingungen für die langfristige Nutzung des Areals zu schaffen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, die heutige Wohnnutzung künftig bei Bedarf so zu erweitern, dass diese rollstuhl- bzw. gehbehindertengerecht wird. Vor der öffentlichen Mitwirkung ging der Gemeinderat davon aus, dass im Baufeld A eine geschätzte Wohnfläche von rund 450 m^2 ermöglicht werden soll. Aufgrund der Eingaben aus der Mitwirkung wurde die Wohnfläche anschliessend bereits deutlich auf eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 335 m^2 reduziert. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass es sich hierbei um ein vertretbares Mass handelt» (unter dem Titel «Begründung und Erwägung Rechtsbegehren 2» im nicht paginierten Entscheid).

Auslöser für die Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften war ein Baugesuch von Fritz Berger für die Erstellung einer zweigeschossigen Lagerhalle auf dem

Baufeld B im Jahr 2008 bzw. sein nachträgliches Baugesuch für deren Unterkellerung im Jahr 2009. Die örtliche Baubehörde bewilligte zwar das Gesuch für die Erstellung der Lagerhalle zunächst, widerrief und ersetzte diese aber im Jahr 2009 mit einer neuen Baubewilligung. Der Bauherr erhob gegen den Widerruf bzw. gegen die neue Baubewilligung Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement. Mit Verfügung vom 1. Februar 2010 lehnte das Bau- und Justizdepartement die Beschwerde ab: «Zusammengefasst verletzt das derzeit vorgesehene Bauvorhaben den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften derart stark, dass eine „Heilung" im Baugesuchsverfahren ausgeschlossen scheint. Der Beschwerdeführer [sprich Bauherr] hat eine Projektänderung vorzunehmen und ein neues Baugesuch, das dem Gestaltungsplan und den übrigen Zonenvorschriften entspricht, bei der Vorinstanz einzureichen» (Ziff. II.2.5 Abs. 1 in fine). Fritz Berger wurde Frist gesetzt, bis 31. Mai 2010 den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen oder aber ein neues Baugesuch einzureichen (Ziff. II. 2.5 Abs. 3). Gemäss Raumplanungsbericht (Ziff. 6, S. 12) steht (bzw. stand im Herbst 2016) auf dem Baufeld B noch immer das Erdgeschoss gemäss der widerrufenen Baubewilligung. Fritz Berger hat sich somit im Ergebnis nicht an die rechtskräftige Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 1. Februar 2010 gehalten. Vielmehr soll der heute illegale Rohbau durch die vorliegende Anpassung des Gestaltungsplans legalisiert werden. Ein Vorgehen, das wohl Fragen aufwirft, an dieser Stelle aber nicht weiter kommentiert werden soll.

Die Anpassungen des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften sind im Hinblick auf die «betriebliche Optimierung» des Schreinereibetriebs Berger grundsätzlich nicht bestritten. Die strittige Festlegung einer maximalen Wohnfläche von 335 m^2 in § 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist allerdings weder recht- noch zweckmässig. Ein konkretes Flächenmass einer betriebsnotwendigen Wohnung - auch wenn es bloss ein Maximalmass darstellt - lässt sich im Nutzungsplan nicht zweckmässig festlegen. Dies wird bereits aus dem Umstand deutlich, dass der Gemeinderat offenbar zunächst davon ausging, dass im Baufeld A eine Wohnfläche von rund 450 m^2 «ermöglicht werden soll» und diese erst im Mitwirkungsverfahren aufgrund von Einwendungen auf 335 m^2 reduzierte. Wie die Vorinstanz selbst ausführt, ist die Frage nach der Betriebsnotwendigkeit einer Wohnung auf GB Buchegg (Bibern) Nr. 213 - zu der letztlich auch die Gesamtwohnfläche sowie die Nutzungsart der Räume gehört - erst im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Es ist daher nicht zulässig, dieser Prüfung im Nutzungsplanverfahren durch die Festlegung einer maximalen Gesamtwohnfläche (in welcher Grösse auch immer) und der Nutzungsart der Räume («Trainings- und Fitnessraum») vorzugreifen, kommt doch einer solchen Festlegung durchaus eine präjudizierende Wirkung für das Baubewilligungsverfahren zu. Verletzungen der Grundnutzung könnten so nicht ausgeschlossen werden. Dieser Umstand wird dadurch verstärkt, dass die Festlegung der Gesamtwohnfläche mit einem späteren Ausbau der bestehenden Wohnung im Hinblick auf deren Alters- bzw. Gehbehindertengerechtigkeit begründet wird. Ob eine betriebsnotwendige Wohnung diesen Kriterien per se entsprechen muss, erscheint fraglich, kann aber an dieser Stelle offengelassen werden. Wohl ist es ohne weiteres denkbar, dass eine Person, welche aus betrieblichen Gründen ständig vor Ort präsent sein muss, ihre Aufgabe auch mit einer körperlichen Einschränkung wahrnehmen kann und daher die Wohnung entsprechend ausgebaut sein muss. Eine eigentliche Alterswohnung ist allerdings nie betriebsnotwendig, womit die Festlegung eines maximalen Flächenmasses unter diesem Titel nicht rechtmässig ist. Die Baubewilligung einer betriebsnotwendigen Wohnung ist immer auch personenspezifisch, was für Bewilligungen in der Bauzone atypisch ist. Ist die Anwesenheit des Bewohners einer betriebsnotwendigen Wohnung aus Gründen, die auch in der Person des Bewohners liegen, nicht mehr erforderlich, «verliert» die Wohnung das Prädikat «betriebsnotwendig» und ist somit nicht mehr zonenkonform. Mit anderen Worten: Die Zonenkonformität einer betriebsnotwendigen Wohnung hängt direkt auch mit deren Bewohner zusammen. Jeder Ausbau ist somit baupolizeilich zunächst auf seine Betriebsnotwendigkeit zu prüfen, im Rahmen dieser Prüfung kann auch den besonderen Umständen vor Ort (Treppen, Mehrgeschossigkeit etc.) Rechnung getragen werden, was schlussendlich auch die erforderliche Wohnungsgrösse zu beeinflussen mag. Diese Beurteilung im Nutzungsplanverfahren vorwegzunehmen, ist also nicht sinnvoll, erst recht nicht unter dem Titel eines späteren altersgerechten Ausbaus einer betriebsnotwendigen Wohnung.

Sie kann sogar zu zonenwidrigen Wohnnutzungen führen. Diesbezügliche Änderungen wären nur über den Weg der Revision der Grundnutzung (Zonenplanänderung) zulässig.

Für den Beweisantrag des Beschwerdeführers, die tatsächlich bewilligte Wohnfläche auf GB (Buchegg) Bibern Nr. 213 qua Beizug allfälliger Bewilligungsakten des Amts für Raumplanung zu ermitteln, besteht in casu keine Notwendigkeit, interessiert doch die rechtmässig bewilligte Wohnfläche in Zusammenhang mit der strittigen Frage nicht. Der Antrag ist demnach abzuweisen.

§ 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist aus all diesen Gründen wie folgt abzuändern: «Eine betriebsnotwendige Wohnung ist nur im Baufeld A zulässig». Ob die Wohnung überhaupt betriebsnotwendig ist oder nicht, ist im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Wird diese (erste) Frage bejaht, so ist deren zulässige Grösse und Nutzungsart der Räume zu beurteilen. Dabei ist zu beachten, dass eine betriebsnotwendige Wohnung wohl hindernisfrei sein darf, ob diese allerdings denselben Komfort aufweisen darf, wie eine ordentliche Wohnung in einer Wohnzone (z.B. Trainingsraum) erscheint zumindest prüfenswert. Ungeachtet der nunmehr fehlenden maximalen Geschossfläche wird der örtlichen Baubehörde empfohlen, die Wohnfläche im Baubewilligungsverfahren als anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) analog § 34 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) auszuweisen.

Aufgrund der Änderung der Sonderbauvorschriften ist die Beschwerde im Sinne des Eventualbegehrens teilweise gutzuheissen, im Übrigen abzuweisen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wird - mit der vorgenannten Änderung - genehmigt.

Im Vorprüfungsbericht vom 6. April 2016 hat sich das Amt für Raumplanung - mit einigen Korrekturen - grundsätzlich positiv zu den geplanten Änderungen gegenüber dem bisherigen Gestaltungsplan von 2005 geäussert. Die verlangten Korrekturen wurden übernommen.

2.2.4 Kosten

Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer in Anwendung von Art. 106 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 2'000.00 zu drei Vierteln zu bezahlen. Ein Viertel ist dem Beschwerdegegner Fritz Berger aufzuerlegen. Dieser hat dem Beschwerdeführer Fr. 1'000.00 (inkl. MwSt.) an die Parteikosten zu bezahlen. Der Vorinstanz werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG weder Verfahrenskosten auferlegt noch eine Parteientschädigung zugesprochen.

Der Antrag der Vorinstanz auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird mit Hinweis auf § 39 VRG abgewiesen.

3. Beschluss

3.1 Die Beschwerde von Martin Berger, Goltern 61, 4578 Bibern, v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, Solothurn, wird teilweise gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 2'000.00 gehen zu drei Vierteln zu Lasten des Beschwerdeführers und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Restanz wird zurückerstattet.

3.2 Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern, hat an die Verfahrenskosten Fr. 500.00 zu bezahlen und dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00 (inkl. MwSt.) zu leisten.

3.3 Der Antrag der Einwohnergemeinde Buchegg, v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.4 Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Buchegg wird im Sinne der Erwägungen und mit der Änderung von § 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften genehmigt. Dieser Absatz lautet: «Eine betriebsnotwendige Wohnung ist nur im Baufeld A zulässig».

3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.6 Die Gemeinde Buchegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'400.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'423.00, zu bezahlen.

3.7 Die Gemeinde Buchegg wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2017 sechs korrigierte, mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften versehene Exemplare des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften zuzustellen und den korrigierten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften auch digital zu übermitteln (Adressat: arp.digital@bd.so.ch).

3.8 Der Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde Buchegg hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungsgebühren ganz oder teilweise dem interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

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 **Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf**
(v.d. Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, 4502 Solothurn)

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'400.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	2'423.00	

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

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Simmen Cattin AG, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn**
(i.S. Martin Berger, Goltern 61, 4578 Bibern)

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Entscheidgebühr inkl. Verfahrenskosten:	Fr.	1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	500.00	(aus 1015004 / 003)

Kostenrechnung **Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern**

Anteil Verfahrenskosten:	Fr.	500.00	(4210000 / 003 / 81087)

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk, cs) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2017/8)
Bau- und Justizdepartement / Debitorenbuchhaltung
Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)
Amt für Raumplanung (MS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
Sekretariat der Katasterschätzung
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt, Strausak Rechtsanwälte und Notare, Florastrasse 2, Postfach 1754, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
Bauverwaltung Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf, mit 2 gen. Plänen mit SBV (später)
Michael Grimm, Rechtsanwalt, KSC Simmen Cattin AG, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn **(Einschreiben)**
Fritz Berger, Goltern 9, 4578 Bibern, mit Rechnung **(Einschreiben)**
BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, Von-Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Gemeinde Buchegg: Genehmigung Gestaltungsplan „Schreinerei Berger, Goltern" mit Sonderbauvorschriften.)