112/100

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

13. August 1985 Nr. 2355

EG Dornach: Aenderung Zonenplan "Hollen/ Mattenweg" Beschwerde, Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Donach legt den genannten Plan zur Genehmigung vor.

Der Plan zerfällt in zwei nacheinander aufgelegte Pläne (erste Auflage vom 9. Februar bis 10. März 1984, zweite Teilauflage vom 18. Januar bis 20. Februar 1985) und sieht gegenüber dem Zonenplan von 1977 für die Gewerbezone im Gebiet Weidstrasse, Mattenweg und Werbhollenstrasse Aenderungen vor, im wesentlichen eine leichte Ausdehnung der Gewerbezone im Norden nach Osten, eine Beschränkung der Bauhöhe östlich und nördlich Mattenweg sowie eine Ausdehnung der Wohnzone W2B 0.4 im Bereich Mattenweg nach Westen. Auch den mit Aenderungen 1985 aufgelegten Plan focht

Frau Susanna Stöcklin-Amhof
im Bohnacker 32, 4107 Ettingen

mit Zustimmung ihres Ehemannes Ulrich Stöcklin an. Der Gemeinderat wies ihre Einsprache am 23. April 1985 ab, wogegen die Einsprecherin, als Eigentümerin der Parzelle GB 225 östlich Weidstrasse legitimiert, rechtzeitig Beschwerde erhob mit dem Antrag, die Einsprache vom 20. Februar 1985 gutzuheissen oder die durch die Zonenänderung bedingte Immissionsbaulinie (10 m) soweit nach Osten zu verschieben, dass ihr Grundstück (das in der Gewerbezone verbleibt) durch die Planänderung keine

Nachteile erfahre. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und Genehmigen des Planes.

Das im angefochtenen Plan enthaltene Gebiet liegt nach bestehendem Zonenplan in der Gewerbezone G für mässig störendes Gewerbe (Bau- und Zonenreglement, §§ 27 mit Tabelle und 34, entsprechend § 32 BauG). Die östliche Hälfte dieses Gebietes ist indessen ausschliesslich mit altrechtlichen Wohnbauten überbaut und weist noch einige offene Bauparzellen auf, wo aber nach § 34 Gemeindebaureglement nur betriebsgebundene Wohnungen statthaft sind (vgl. auch § 32 BauG). Von der Form, von der Ueberbauung, aber auch von der Erschliessung her (mittlere Bautiefe) eignen sich die Grundstücke nicht für Gewerbebetriebe. Deshalb hat die Gemeinde dieses Gebiet von der Gewerbezone in die Wohnzone W2B 0.4 umgezont (§§ 27 mit Tabelle und 30 der Zonenordnung), um die Ueberbauung mit Ein- und allenfalls Zweifamilienhäusern zu ermöglichen.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die im Bereich ihrer Liegenschaft GB 225 zur besseren Ueberbauung nach Osten in die Parzellen GB 228 und 229 hineinverschobene Bauzonengrenze sei um weitere 2 m nach Osten zu schieben, weil sonst auf ihrer Parzelle rund 64 m2 an überbaubarer Fläche verloren gingen, da der Grenzabstand einer Gewerbebaute innerhalb einer Gewerbezone der Hälfte der Dachgesimshöhe entspreche, mindestens aber 2 m betrage (KBR § 24 Absatz 1), hier aber durch die neue Baulinie ein Grenzabstand von 4 m vorgeschrieben werde. Die Gemeinde hat indessen den durch die neue Wohnzone erforderlichen 10 m Mindestabstand (KBR § 24 Absatz 2) zugunsten der Beschwerdeführerin so nach Osten verschoben, dass auf der Parzelle der

Beschwerdeführerin lediglich der von ihr gerügte 4m-Grenzabstand einzuhalten ist. Die Beschwerdeführerin möchte jedoch bei entsprechender Dachgesimshöhe bis 2 m an die östliche Parzellengrenze bauen können, übersieht dabei aber,dass nach der auch in Gewerbezonen geltenden Ueberbauungsziffer bloss 50 % der anrechenbaren Landfläche von hier rund 1293 m2, also rund 646.50 m2 überbaut werden dürfen (KBR § 35), was ein Gebäude von nicht mehr als rund 21.50 auf 30 m oder 645 m2 zulässt, das völlig problemlos zwischen den vorgesehenen Baulinien Raum findet, so dass ein zusätzliches Schieben der gerügten Baulinie gar keine zusätzlich überbaubare Fläche erbrächte. Es darf hier festgestellt werden, dass die Gemeinde innerhalb ihres planlichen Ermessens der Beschwerdeführerin in bedeutendem Masse entgegenkommen ist und die durch die Umzonung zunächst mögliche Beschränkung der Ueberbaubarkeit durch die rücksichtsvolle Baulinienziehung vollständig ausgeglichen hat.

Auf die weiteren Vorbringen auf Realersatz ab GB 226 im Süden oder auf Liegenschaftsabtausch mit wertgleichem Grundstück in Ettingen hat die plangenehmigende Behörde mangels Kompetenz - und nachdem ohnehin keine Beeinträchtigung vorliegt - nicht einzutreten.

Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen und es ist der Beschwerdeführerin, da ein Augenschein entbehrlich war, für Verfahren und Entscheid eine reduzierte Gebühr von 200 Franken aufzuerlegen.

Der Plan, der weder formell noch materiell zu weiteren Bemerkungen Anlass gibt, ist zu genehmigen (BauG § 18).

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist; die Beschwerdeführerin hat für Verfahren und Entscheid 200 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden; 200 Franken sind zurückzuerstatten.
2. Der Zonen- und Erschliessungsplan "Hollen/Mattenweg" der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
3. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung bis 31. Oktober 1985 den in einer Darstellung zusammengefassten Plan in vier mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehenen Exemplaren - wovon eines reissfest - zuzustellen.
4. Bestehende Pläne, vorab der Zonenplan von 1977, verlieren innerhalb des Planperimeters des vorliegenden Planes ihre Rechtskraft.

Kostenabrechnung U. und S. Stöcklin, Ettingen

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	Kto. 2000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	**Fr. 200.--**	(v. Kto. 119.650)

Einwohnergemeinde Dornach

Genehmigungsgebühr	Fr. 300.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	**Fr. 323.--**	(Staatskanzlei Nr. 212 ES)

Der Staatsschreiber
i.V.

Ausfertigungen Seite 5

Bau-Departement (3)
Rechtsdienst O (2)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung mit 2 gen. Plänen
Amtschreiberei Dornach, 4143 Dornach
(Plan folgt später)
Finanzverwaltung (4), zum Umbuchen
Finanzverwaltung (3). (als Ausgabenanweisung)
Finanzverwaltung / Debitorenbuchhaltung (2)
Ammannamt Dornach, 4143 Dornach mit Plan (folgt später)
EINSCHREIBEN (2), Belastung im Kontokorrent
Baukommission Dornach, 4143 Dornach
Büro Hulliger, 4143 Dornach
Herrn und Frau U. und S. Stöcklin, im Bohnacker 32, Ettingen
EINSCHREIBEN

Publikation Amtsblatt: EG Dornach
Es wird genehmigt der Zonen- und Erschliessungsplan "Hollen/Mattenweg"