



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. Dezember 2001

NR.

2510

Dornach: Zonen- und Gestaltungsplan "Neue Heimat / Apfelsee" mit Sonderbauvorschriften, Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Mit Beschluss vom 26. September 1995 (RRB Nr. 2475) genehmigte der Regierungsrat des Kantons Solothurn den Zonen- und Gestaltungsplan „Neue Heimat / Apfelsee“ mit Ergänzungen. Der Zonen- und Gestaltungsplan betrifft den südlichsten, östlich der Apfelseestrasse gelegenen Bereich des Baugebietes von Dornach. Besagter Zonen- und Gestaltungsplan bezweckt einerseits die Erhaltung der denkmalpflegerisch wertvollen Siedlung „Neue Heimat“ in ihrer ursprünglichen Struktur, Eigenart und baulichen Substanz. Andererseits regelt der Plan die Überbauung, Erschliessung und Parkierung der unmittelbar an die Siedlung „Neue Heimat“ angrenzenden Parzellen. Eine umgehende Realisierung dieses Zonen- und Gestaltungsplanes erfolgte jedoch nicht. Da nunmehr eine Realisierung in Griffweite liegt, zugleich aber auch eine Änderung der Parkierungssystematik erforderlich wurde, unterbreitete die Einwohnergemeinde Dornach dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 „Neue Heimat / Apfelsee“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung, wodurch der gleichlautende, vor Jahren genehmigte Zonen- und Gestaltungsplan (RRB Nr. 2475) aufgehoben werden soll.

1.2. Wie bereits der alte Zonen- und Gestaltungsplan „neue Heimat / Apfelsee“, bezweckt auch der hier zu genehmigende Plan die Erhaltung der Siedlung „Neue Heimat“ und soll die Erschliessung der Baubereiche so aufzeigen, *„dass eine geordnete und dem Grundsatz des haushälterischen Umganges mit dem Boden entsprechende Bebauung verwirklicht werden kann.“*

1.3. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 20. Oktober 2000 bis 20. November 2000. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach an seiner Sitzung vom 12. Februar 2001 abwies. Gegen den mit Schreiben vom 16. Februar 2001 eröffneten Einspracheentscheid führte Susanne Weyermann (nachfolgend auch Beschwerdeführerin genannt) am 21. Februar 2001 Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn.

1.4. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach hat mit Schreiben vom 28. Mai 2001 zu der Beschwerde Stellung genommen und deren Abweisung unter Kostenfolge beantragt.

1.5. Am 9. August 2001 führten Vertreter des Bau- und Justizdepartementes in der Angelegenheit eine Parteiverhandlung mit Augenschein durch, an welcher Gemeindevertreter, Vertreter der Grundeigentümer sowie die Beschwerdeführerin teilnahmen. Auf die Ausführungen der Parteien wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird für den Sachverhalt vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerde

2.1.1. Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [PBG; BGS 711.1]). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG auferlegt sich der Regierungsrat allerdings zur Wahrung des relativ erheblichen Ermessensspielraumes, der den Gemeinden beim Planerlass eingeräumt wird, eine gewisse Zurückhaltung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 RPG des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht denn auch der Praxis des Bundesgerichts (BGE 106 Ia 71).

2.1.2. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (§ 17 PBG). Die Beschwerdeführerin ist als Bewohnerin des durch den Zonen- und Gestaltungsplan tangierten Quartiers und als Adressatin des angefochtenen Entscheides betroffen und zur Beschwerde im Sinne von § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 124.1) legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.1.3. Der Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Nichtgenehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes „Neue Heimat / Apfelsee“. Das betreffende Gebiet sei gemäss Art. 29 Abs. 1 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; SR 451.1) unter provisorischen Schutz zu stellen. Der Perimeter des Zonen- und Gestaltungsplanes sei noch eines der letzten Trocken-Trittsteinbiotope der Region. Durch den Nachweis der Schlingnatter im kantonalen Reptilieninventar von 1995 erlange der Standort nationale Bedeutung im Sinne des Anhangs 3 der NHV. Eine Überbauung des Gebietes müsste mit dem lokalen Aussterben dieser national geschützten Arten gleichgesetzt werden; das Gebiet hätte gar nie der Bauzone zugeteilt werden dürfen. Das Bauvorhaben (die Beschwerdeführerin meint hier wohl den Zonen- und Gestaltungsplan) stehe im Konflikt mit der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung (NHG und NHV) sowie der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHVSO; BGS 435.141) und dem kantonalen Reptilieninventar. Eine Baubewilligung dürfe erst erteilt werden, wenn eine Reptilienfachperson das Gebiet erneut überprüft habe; ausserdem habe bei „*Kenntnis neuer Sachbestände*“ eine neue Erwägung bezüglich der künftigen Nutzung dieses Gebietes zu erfolgen.

2.1.4. In seiner Vernehmlassung beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde und weist darauf hin, dass die mit dem Gestaltungsplan gemachten Änderungen gegenüber der Grundnutzung in einem vernünftigen Verhältnis stünden. Mit dem umstrittenen Nutzungsplan sei besonders auf einen schonenden Umgang mit den landschaftlichen Gegebenheiten Wert gelegt worden. Der Gestaltungsplan garantiere eine Einbindung der Bauten in die sie umgebende Landschaft.

2.1.5. Mit Schreiben vom 17. August 2001 zog die Beschwerdeführerin ihren Eventualantrag um eine ökologische Baubegleitung zurück. Somit hat der zuständige Regierungsrat die Anträge um Nichtgenehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes, um provisorische Unterschutzstellung des betroffenen Gebietes sowie um erneute Begutachtung des Standortes hinsichtlich Qualität und Vorkommen von Ringel- und Schlingnattern zu beurteilen.

2.1.6. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Dornach wurde mit RRB vom 28. Februar 2000 (Nr. 450) genehmigt. Anlässlich dieser Totalrevision wurde das fragliche Gebiet geprüft und in der Zone W2b belassen. Insofern die Beschwerdeführerin den sinngemässen Antrag stellt, das Gebiet sei gar nicht als Bauzone geeignet, so ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanverfahrens die Frage der grundsätzlichen Zonierung nicht mehr zu beurteilen ist. Die Beschwerdeführerin selber hat anlässlich der Ortsplanungsrevision die Zuweisung des strittigen Gebietes zur Bauzone nicht in Frage gestellt. Würde nun heute erneut darüber zu befinden sein, so wäre zudem auch dem Aspekt der Planbeständigkeit Rechnung zu tragen.

Zwar muss ein Nutzungsplan nicht notwendigerweise auf unbestimmte Zeit unverändert bestehen bleiben. Eine Abänderung setzt jedoch einerseits einen entsprechenden Willen des Gemeinderates als zuständige Planungsbehörde voraus. Andererseits müssen geänderte Verhältnisse vorliegen, ansonsten dem Anspruch der Öffentlichkeit auf Rechtssicherheit und damit Planbeständigkeit der Vorzug gegeben werden muss. Im vorliegenden Fall hält der Gemeinderat an seiner bisherigen Planung fest. Liegt somit keine geänderte Auffassung der Planungsbehörde vor, fehlt es schon an der ersten Voraussetzung zur Abänderung eines Planes. Darüber hinaus sind auch keinerlei geänderte Verhältnisse seit der neuen Ortsplanung auszumachen.

2.1.7. Zur Errichtung einer Arealüberbauung wie im vorliegenden Fall kann die Gemeinde einen Gestaltungsplan erstellen, welcher die Überbauung der Parzellen mehr oder weniger detailliert festlegt. Wird für ein bestimmtes Gebiet die besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan festgelegt, so hat sich die Behörde an die Ziele und Planungsgrundsätze der Art. 1 und 3 RPG zu halten. Zu berücksichtigen sind aber auch alle andern Ziele und Grundsätze des positiven Bundes- und kantonalen Rechts. Dazu gehören auch die einschlägigen Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung von Bund und Kanton. Art. 29 Abs. 1 lit. a NHV bestimmt, unter dem Titel Übergangsbestimmungen, dass die Kantone mit geeigneten Sofortmassnahmen dafür zu sorgen haben, *dass sich der Zustand von Biotopen, denen aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse und Unterlagen nationale Bedeutung zukommt, nicht verschlechtert*. Da im vorliegenden Fall gar kein Biotop (und erst recht keines von nationaler Bedeutung) betroffen ist, besteht folglich, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin, kein Anlass für eine provisorische Unterschutzstellung im Sinne der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzgebung.

2.1.8. Nach Anhang 3 der NHV gehören sämtliche Reptilien zu den von Bundesrecht wegen geschützten Tieren (vgl. die Artenschutzbestimmung in Art. 20 NHV). Falsch ist hingegen die Schlussfolgerung der Beschwerdeführerin, dass der Standort solcher Tiere zwingend von nationaler Bedeutung zu erklären sei. Nach der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV; SR 451), ist der Schutz des Lebensraumes - im Sinne ortsfester Objekte und Wanderobjekte, welche durch den Kanton bezeichnet werden - nur für Amphibien vorgesehen, nicht hingegen für Reptilien. Für letztere besteht ein gegenüber dem Schutz des Lebensraumes enger gefasster Artenschutz. Der Perimeter des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes umfasst somit keinen bundesrechtlich geschützten Lebensraum im Sinne der AlgV. Im kantonalen Reptilieninventar (vgl. Objekt Nr. 95; Code Nr. 2473/112) sind südlich und südöstlich Teilobjekte von nationaler Bedeutung ausgeschieden (Im Bereich Lolibach). Diese Gebiete liegen deutlich ausserhalb vom Perimeter des Zonen- und Gestaltungsplanes „Neue Heimat / Apfelsee“. In derartigen Naturinventaren werden Lebensräume aufgenommen, die sich durch eine höhere Artenvielfalt oder das Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen oder Tierarten von den intensiv genutzten Flächen unterscheiden. Das fragliche Inventar stammt aus der Zeit vor der letzten Ortsplanung und wurde dementsprechend auch in die Interessenabwägung der entsprechenden Zonierungen einbezogen. Das Reptilieninventar wurde schliesslich auch bei der Interessenabwägung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes gebührend berücksichtigt (siehe nachstehende Ziffer).

2.1.9. Dem Gestaltungsplanperimeter kommt im Zusammenhang mit dem Vorkommen von bundesrechtlich geschützten Tierarten eine gewisse Bedeutung zu. Nach Auskunft des kantonalen Fachexperten sind Reptilien, vom Ufer des Lolibach herkommend, auch im nahen Siedlungsgebiet (d.h. im Gestaltungsplangebiet) anzutreffen. Im Sinne der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere aufgrund des bestehenden Artenschutzes, wurden im Zonen- und Gestaltungsplan entsprechende Massnahmen vorgesehen. Für den Baubereich C im Süden des Planperimeters schreiben die Sonderbauvorschriften eine Freihaltezone zur Erhaltung eines naturnahen Lebensraums mit einem Mosaik von Hecken, Gebüsch und ungedüngter Wiese vor. In der Freihaltezone dürfen keine Pflanzplätze, Reben und dergleichen errichtet werden. Geländeänderungen und andere Massnahmen, die den Charakter und biologischen Inhalt des naturnahen Lebensraums nachteilig verändern, sind nicht gestattet. Zum Schutze der Freihaltezone ist durch die Bauherrschaft während der Bauphase westlich der Freihaltezone und südlich des Baches ein Zaun zu erstellen. Schliesslich ist der sachgerechte Unterhalt der Freihaltezone als naturnaher Lebensraum durch die Grundeigentümer zu sichern. Neben diesen Massnahmen, welche im Rahmen der Interessenabwägung zwischen einer zonengerechten Überbauung des Areals und den Anforderungen des Naturschutzes in den Zonen- und

Gestaltungsplan eingeflossen sind, bestehen aber nach kantonalem Recht und Bundesrecht keine weiteren, zwingend umzusetzenden Vorkehren für den Artenschutz (vgl. oben Ziff. 2.1.7. und 2.1.8.).

2.1.10. Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Beschwerde von Susanne Weyermann als unbegründet abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 900.-- zu tragen. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

Die Beschwerdeführerin verlangt in ihrer Eingabe vom 12. März 2001 die Gewährung der vollumfänglichen unentgeltlichen Rechtspflege. Nach § 37 Abs. 3 VRG i.V.m. § 76 VRG richtet sich der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege nach den Bestimmungen der Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1). Die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege hängt dabei von der finanziellen Bedürftigkeit der Gesuchstellerin ab, zudem darf die Beschwerde nicht als aussichtslos oder mutwillig erscheinen (§ 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Ihre Bedürftigkeit hat die Beschwerdeführerin mit einem vom Gemeindepräsidenten unterzeichneten Gesuch rechtsgenügend nachgewiesen. Der Anspruch auf die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist daher zu bewilligen, zumal vorliegend eine mutwillige Beschwerdeführung nicht erkennbar ist. Der Beschwerdeführerin werden somit die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 900.-- auferlegt. Diese werden allerdings infolge Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege vom Staat Solothurn getragen. Der Staat Solothurn behält sich allerdings einen Rückforderungsanspruch vor. Kommt die Gesuchstellerin nachträglich zu hinreichendem Vermögen oder Einkommen, so muss sie dem Staat die für sie entrichteten Kosten und die erlassenen Gebühren vergüten (§ 114 Abs. 1 ZPO). Dieser Rückforderungsanspruch erlischt nach Ablauf von 10 Jahren seit Rechtskraft dieses Beschlusses.

2.2. Prüfung von Amtes wegen

2.2.1. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.2.2. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'823.-- zu bezahlen.

3. Beschluss

3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Neue Heimat / Apfelsee" mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

3.2. Die Beschwerde von Susanne Weyermann, Dornach, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist und diese nicht als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden kann.

3.3. Der Beschwerdeführerin wird für das Verwaltungsverfahren unter Vorbehalt von § 114 Abs. 1 ZPO die unentgeltliche Rechtspflege bewilligt. Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidungsgebühr) von Fr. 900.-- sind durch die Beschwerdeführerin zu tragen. Zuzufolge unentgeltlicher Rechtspflege trägt sie der Staat Solothurn; vorbehalten bleibt § 114 Abs. 1 ZPO. Eine Parteientschädigung wird nicht gesprochen.

3.4. Die Einwohnergemeinde Dornach wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis 31. Januar 2002 drei mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Zonen- und Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.

3.5. Die rechtsgültigen Zonen- und Gestaltungspläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

- 3.6. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'823.--, zu bezahlen.
Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung EG Dornach

Genehmigungsgebühr ARP	Fr. 1'800.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 1'823.--	
	=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111.110

Bau- und Justizdepartement (2), Beschwerde Nr. 2001/26

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später) **(Belastung im Kontokorrent)**

Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4143 Dornach

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4143 Dornach

Susanne Weyermann, Apfelseestrasse 93, 4143 Dornach **(lettre signature)**

Wohlfahrtsstiftung der Metallwerke AG Dornach, Weidenstrasse 50, 4143 Dornach

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt) Text: EG Dornach: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Neue Heimat / Apfelsee" mit Sonderbauvorschriften.

