



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 9. Dezember 2002

NR. 2470

Dornach: Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

- 1.1. Die Einwohnergemeinde Dornach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.
- 1.2. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 16. Mai bis 17. Juni 2002. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache von Christian Merz, Unterer Zielweg 85, 4143 Dornach, ein. Der Einwohnergemeinderat Dornach (Gemeinderat) wies diese Einsprache am 24. Juli 2002 ab, soweit er darauf eintrat.
- 1.3. Gegen diesen Beschluss reichte Christian Merz am 2. August 2002 beim Regierungsrat Beschwerde ein mit den hauptsächlichen Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Gemeinderats Dornach vom 24. Juli 2002 aufzuheben und der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen.
- 1.4. Der Gemeinderat beantragte in seiner Vernehmlassung vom 10. September 2002 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.
- 1.5. Am 14. November 2002 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.
- 1.6. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerde

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2002 zog Christian Merz die Beschwerde vom 2. August 2002 vollumfänglich zurück. Die Beschwerde ist deshalb zufolge Rückzugs als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Der Rückzug erfolgte erst zu einem Zeitpunkt, da das gesamte Instruktionsverfahren bereits abgeschlossen und der Entwurf des Regierungsratsbeschlusses mit der Beschwerdebehandlung sogar bereits verfasst war. Die Verfahrenskosten belaufen sich deshalb auf Fr. 1'200.--. Die Beschwerde von Herrn Merz hat bewirkt, dass die Sonderbauvorschriften drei Änderungen erfahren haben. Diese sind jedoch im Vergleich zu den gesamten Beschwerdebegehren von stark untergeordneter Bedeutung. Deshalb hat der Beschwerdeführer von den Verfahrenskosten einen Anteil von fünf Sechsteln, also Fr. 1'000.--, zu übernehmen. Diese sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. In Anwendung von § 37 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) werden den am

Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt. Der auf den Gemeinderat entfallende Anteil wird deshalb vom Staat getragen. Nach § 39 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen. Es liegen auch hier keine Gründe vor, von dieser Regel abzuweichen. Der diesbezügliche Antrag des Einwohnergemeinderats Dornach ist daher abzuweisen.

2.2. Prüfung von Amtes wegen

2.2.1. Im Hinblick auf die Beurteilung des vorliegenden Gestaltungsplans auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit gilt es, das Folgende voranzustellen: Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist der Erlass von Nutzungsplänen Sache der Einwohnergemeinden. Die Pläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Nutzungspläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und solche, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.2.2. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind die folgenden Ausführungen zu machen.

2.2.3. Mit Urteil vom 31. August 2001 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eine Beschwerde von Christian Merz gegen den Zonen- und Gestaltungsplan „Herzenthalpark“ aus dem Jahre 2000 – sozusagen der Vorgänger des hier zu prüfenden Planwerks – gut und hob den Genehmigungsbeschluss des Regierungsrats auf. Das Verwaltungsgericht begründete seinen Entscheid damit, dass der Zonen- und Gestaltungsplan, welcher tatsächlich ein reiner Gestaltungsplan sei, zu stark von der geltenden Grundnutzung gemäss Zonenplan abweiche. Hinsichtlich der einlässlichen Begründung sowie der Sachverhaltsdarstellung wird auf dieses Urteil verwiesen.

2.2.4. Das Gestaltungsplangebiet Herzenthalpark liegt nach der Zonenordnung (genehmigt mit RRB Nr. 450 vom 28. Februar 2000) in der zweigeschossigen Wohnzone W2a mit Gestaltungsplanpflicht (Typ C). Nach § 4 des Zonenreglements (ZR) sind in dieser Zone freistehende Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser und Zweifamilienwohnhäuser zulässig. Der Einbau zusätzlicher Einliegerwohnungen ist gestattet. Weiter sind eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m, eine Gebäudelänge von 20.00 m und eine Ausnützungsziffer von 0.35 zugelassen. In § 7 ZR werden an Bauten unter anderem auch in der Wohnzone W2a besondere gestalterische Anforderungen gestellt. So haben Neu- und Umbauten in besonderem Mass auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Sämtliche baulichen Massnahmen haben sich hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und Form in die gestaltete Umgebung einzupassen. Grundsätzlich werden Schrägdächer (min. 20°) mit Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verlangt. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht des Typs C müssen die Gestaltungspläne eine haushälterische Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne sowie eine konkrete Bebauungslösung (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung, Begrünung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der baulichen Umgebung) aufzeigen (§ 28 ZR). Der Zonen- und Gestaltungsplan „Herzenthalpark“ aus dem Jahre 2000 wollte in Abweichung von der Grundnutzung gemäss Zonenordnung im südlichen Baubereich A zulassen: zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Geschossen, Flachdächer („Attikageschoss“), eine maximale Gebäudelänge von 33.00 m, eine solche Gebäudehöhe von 10.50 m sowie eine Ausnützungsziffer von 0.54 (Ziffer 3 der Sonderbauvorschriften vom 7. September 2000). Das Verwaltungsgericht beurteilte zum Einen diese Abweichungen von der Grundnutzung generell als zu gross und als von keinem öffentlichen Interesse begründet. Zum Andern hielt das Gericht fest, das Überbauungskonzept des Zonen- und Gestaltungsplanes orientiere sich fälschlicherweise an der westlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), anstatt an der im Osten und Süden anschliessenden, kleinmass-

stäblichen Wohnzone. Für den Gestaltungsplan hätte diese bestehende Bebauung der Zone W2a als Referenzumgebung zu gelten. Im Baubereich A seien Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudelänge quer zum Hang von bis zu 30 m [gemäss Ziffer 3 der SBV sogar 33 m] zulässig, was der Zone fremd sei. Die Ausnützungsziffer sei in diesem Bereich auf 0.54 erhöht worden, was weit mehr als 20% entspreche. Auf diese Weise werde die Grenze des Zonenplanes zwischen den Zonen öBA und W2a in unzulässiger Weise verschoben. Der vorliegend zu prüfende Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2002 geht in seinem räumlichen Konzept (§ 2 SBV) von der bestehenden Erschliessungs- und Bebauungsstruktur aus: „Die beiden versetzt zueinander angeordneten Villen [welche erhalten bleiben oder durch Neubauten am gleichen Ort ersetzt werden können] werden nach Süden und nach Norden durch Baukörper ergänzt, die im gleichmässigen Rhythmus ebenfalls versetzt zueinander angeordnet werden. So hat jede der Neubauten einen Ausblick nach Westen in Richtung Tal. Für die bestehenden Nachbargebäude entsteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Durchblicken. Damit das Innere des Geländes weiterhin zusammenhängend grün bleibt, werden die bereits bestehenden Erschliessungsstrassen entlang der östlichen und der westlichen Parzellengrenze nach Norden verlängert. ...“ Im Baubereich A sind nach § 4 SBV in Abweichung von der Grundnutzung zulässig: Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen (statt zwei Wohnungen mit zusätzlichen Einliegerwohnungen gemäss § 4 ZR), Ausnützungsziffer 0.42 (statt 0.35, also Erhöhung um 20%), Gebäudehöhe auf der Talseite 8.50 m (statt 7.50 m). Im Baubereich B weichen die Sonderbauvorschriften vom Zonenreglement überhaupt nicht ab. Anlässlich der Beschwerdeverhandlung vom 14. November 2002 erklärte sich der Gemeinderat – im Einvernehmen mit den Grundeigentümern – bereit, an den Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2002 die nachfolgenden drei Änderungen (*kursiv*) vorzunehmen und die regierungsrätliche Genehmigung des Planes mit diesen geänderten Sonderbauvorschriften zu beantragen: § 6 Abs. 1: „... In diesem Bereich sind nur unterirdische Einstellhallen oder eingeschossige Nebengebäude, die nicht dem Wohnen dienen, wie Pergolen, Gartenhäuschen, *Garagen* oder Kleintierställe zulässig. Die Firsthöhe darf 4 m, *die Gebäudehöhe 3 m*, gemessen ab gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain, nicht überschreiten. ...“ § 6 Abs. 2: „Die nichtbebaubaren Flächen können *mit gleich bleibender Fläche verschoben und im Baubereich A auch anders aufgeteilt* werden, sofern das Gesamtkonzept der versetzten Baukörper (siehe § 2) dadurch nicht beeinträchtigt wird. ...“ § 7 Abs. 2: („Die Bewilligungsbehörde kann in Abweichung von § 7 der Bau- und Zonenvorschriften andere Dachformen gestatten, wenn gestalterische Gründe dafür sprechen.“) wird *ersatzlos gestrichen*. Die Abweichungen des vorliegenden Gestaltungsplans „Herzentalkpark“ von der Grundnutzung gemäss Zonenordnung sind nur noch minim und liegen aufgrund des städtebaulichen Gesamtkonzepts im öffentlichen Interesse. Der Plan entspricht den Erwägungen des Verwaltungsgerichts im Urteil vom 31. August 2001. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich somit als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist mit den obigen Änderungen zu genehmigen.

2.2.5. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'223.--, zu bezahlen. Es steht der Gemeinde frei, unter den Voraussetzungen von § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

3. **Beschluss**

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ mit Sonderbauvorschriften wird mit den in Ziffer 2.2.4. angebrachten Änderungen genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde von Christian Merz, Unterer Zielweg 85, 4143 Dornach, wird zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der Beschwerdeführer hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.3. Der Antrag des Einwohnergemeinderats Dornach auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

- 3.4. Die Einwohnergemeinde Dornach wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung zwei den obigen Erwägungen angepasste und mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzustellen.
- 3.5. Die rechtsgültigen Nutzungspläne verlieren, soweit sie dem vorliegend genehmigten Plan widersprechen, ihre Rechtskraft.
- 3.6. Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'223.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Dornach belastet.

Staatschreiber

Dr. K. F. ...

Rechtsmittelbelehrung:

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

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Genehmigungsgebühr	Fr. 1'200.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. <u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 1'223.--	
	=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111.110

Kostenrechnung Christian Merz, Unterer Zielweg 85, 4143 Dornach

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.--	(Fr. 1'000.-- von 119101 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr. <u>1'000.--</u>	KST 431032/A 46000 umbuchen)
	Fr. ---	
	=====	

Bau- und Justizdepartement (2), Beschwerde Nr. 2002/95

Bau- und Justizdepartement, Rechstdienst (CS)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

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

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

Einwohnergemeinderat, Gemeindepräsidium, 4143 Dornach, mit 1 gen. Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später) (mit Belastung im Kontokorrent, **lettre signature**)

Baukommission Dornach, 4143 Dornach

Nissen und Wentzlaff Architekten, St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel

Heinrich Stadler, Sonnhaldenstr. 14, 6210 Sursee (**lettre signature**)

Christian Merz, Unterer Zielweg 85, 4143 Dornach (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt, Text:
EG Dornach: Genehmigung Gestaltungsplan „Herzenthalpark“ mit Sonderbauvorschriften)

10

(

(

Gestaltungsplan „Herzenthalpark“

Einwohnergemeinde Dornach
Parzelle Nr. 382 und 123 (teilweise)

Sonderbauvorschriften

7. Mai 2002

rev. am 16.12.2002 gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 2470 vom 9.12.2002

Landeigentümer:



.....
Erbengemeinschaft Stadler / Baumann

.....
Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom: **16. MAI 2002**

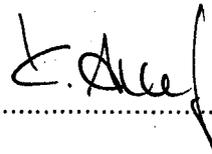
bis: **17. JUNI 2002**

Genehmigt vom Gemeinderat am: **13. MAI 2002**

Der Gemeindepräsident:



Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: **2470 vom 9.12.2002**

vom:

Der Staatsschreiber:





1/21.2.9 mo: 672

§ 1 Geltungsbereich:

Parzelle 382
Fläche total 11'935 m2.
und
Parzelle 123 (teilweise)
Fläche 1'119 m2.

§ 2 Räumliches Konzept:

Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ geht von der bestehenden Erschliessungs- und Bebauungsstruktur aus:

Die beiden versetzt zueinander angeordneten Villen werden nach Süden und nach Norden durch Baukörper ergänzt, die im gleichmässigen Rhythmus ebenfalls versetzt zueinander angeordnet werden. So hat jeder der Neubauten einen Ausblick nach Westen in Richtung Tal. Für die bestehenden Nachbargebäude entsteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Durchblicken.

Damit das Innere des Geländes weiterhin zusammenhängend grün bleibt, werden die bereits bestehenden Erschliessungsstrassen entlang der östlichen und der westlichen Parzellengrenze nach Norden verlängert. Damit haben die Neubauten gegenüber den teilweise sehr nahe an die Grenze gebauten Nachbargebäuden entlang der Ostgrenze einen grösseren Abstand. Die bestehenden Hecken entlang den Parzellengrenzen geben dem Gebiet weiterhin eine eigene Identität.

Mit diesen Massnahmen kann den Käufern der Villengrundstücke offen gelassen werden, ob die bestehenden Villen erhalten bleiben, oder durch Neubauten am gleichen Ort ersetzt werden. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird dadurch nicht beeinträchtigt.

§ 3 Stellung zum Zonenreglement und zur Bauverordnung:

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften (W2a) gemäss Ortsplanrevision 2000 der Gemeinde Dornach und die kantonale Bauverordnung.

§ 4 Baubereich A:

Im Bereich zwischen den beiden bestehenden Villen und der Herzentalkstrasse wird eine Bebauung mit wenigen, kompakten Volumina und grösseren, zusammenhängenden Grünflächen angestrebt.

Die Parzellen sind hier in einer Grössenordnung, die eine freistehende grosszügige Villa oder ein zusammengebautes Doppeleinfamilienhaus oder –in Abweichung von den Zonenvorschriften W2a– ein Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen zulässt. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.42.

Die Ausweisung von grosszügigen, nichtbebaubaren Flächen stellt sicher, dass der vorgesehene Freiflächenanteil und die versetzte Gebäudeanordnung eingehalten werden. Um wegen der Hanglage und der grösseren Gebäudetiefen grössere Terrainveränderungen zu vermeiden, wird die zulässige Gebäudehöhe auf der Talseite der Gebäude gegenüber den Zonenvorschriften W2a um 1,0 m erhöht.

Diese Sonderbauvorschriften sollen als Anreiz für eine grosszügigere Überbauung im Bereich der Herzentalkstrasse dienen. Falls das Konzept der vier grossen

(

(

Parzellen nicht realisiert werden kann und der Baubereich in fünf oder maximal sechs Parzellen unterteilt wird, gelten im Baubereich A die gleichen Sonderbauvorschriften wie in Baubereich B (insbesondere bezüglich AZ und Gebäudehöhe).

§ 5 Baubereich B:

Im Baubereich B sind Einzelparzellen mit Ein- oder Zweifamilienhäusern gemäss geltenden Bau- und Zonenvorschriften (W2a). Ausnutzungsziffer 0,35 vorgesehen.

§ 6 Nichtbebaubare Flächen und Parzellierung:

Um die gegeneinander versetzte Bebauungsstruktur zu gewährleisten, sind auf jeder Parzelle nichtbebaubare Flächen ausgeschieden. In diesem Bereich sind nur unterirdische Einstellhallen oder eingeschossige Nebengebäude, die nicht dem Wohnen dienen, wie Pergolen, Gartenhäuschen, Garagen oder Kleintierställe zulässig. Die Firsthöhe darf 4m, die Gebäudehöhe 3m, gemessen ab gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain, nicht überschreiten.

Die nichtbebaubaren Flächen können mit gleichbleibender Fläche verschoben und im Baubereich A auch anders aufgeteilt werden, sofern das Gesamtkonzept der versetzten Baukörper (siehe §2) dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vorbehalten bleiben die Sonderbauvorschriften für Baubereich A (§4).

§ 7 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

Die Dachform der eingeschossigen Nebengebäude in den nichtbebaubaren Zonen ist frei.

Wohngebäude müssen mit der längeren Gebäudeseite parallel zur Erschliessungsstrasse stehen. Die Firstrichtung muss der Gebäudelängsseite folgen. Insgesamt wird ein einheitliches Erscheinungsbild mit ruhigen Dachflächen und wenigen Dachaufbauten angestrebt.

§ 8 Erschliessung und Parkierung:

Die Erschliessungsstrasse entlang der Westgrenze der Parzelle wird als öffentliche Strasse erstellt. Die an der Ostgrenze verlaufende Erschliessungsstrasse wird als Privatstrasse erstellt. Die Parkierung erfolgt jeweils gemäss §42 KBV.

§ 9 Nutzungsberechnung

Die Fläche der öffentlichen Erschliessungsstrasse darf nicht in die Nutzungsberechnung der angrenzenden Parzellen miteinbezogen werden. Der Grünstreifen zwischen öffentlicher Erschliessungsstrasse und westlicher Parzellengrenze und die Fläche der privaten Erschliessungsstrasse inklusive dem östlich entlang der Grenze verlaufenden Grünstreifen werden für die Berechnung der zulässigen Ausnutzung angerechnet.



§ 10 Kehrricht:

Westliche Erschliessungsstrasse:

Die öffentliche Kehrrichtabfuhr erfolgt jeweils ab der privaten Parzelle.

Östliche Erschliessungsstrasse:

Die Kehrrichtabfuhr erfolgt ab einer gemeinsamen Kehrrichtsammelstelle an der Einmündung zur Herzentalstrasse. Die Bereitstellung der Kehrrichtsammelstelle ist privatrechtlich sicherzustellen und im Baugesuchsverfahren auszuweisen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

§ 12 Ausnahmen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bewilligt werden, wenn dadurch der Gesamtcharakter der Überbauung nicht beeinträchtigt wird und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG

10

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2007

Nr. 2007/1225

Beschwerdeentscheid: Dornach, Revision § 7 Zonenreglement, Gestaltungsplan „Herzentalk West“, Gestaltungsplan „Herzentalk“; Behandlung der Beschwerden und Genehmigungen

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

Am 5. September 2005 hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach § 7 des Zonenreglements geändert. Mit der Revision sollen die besonderen gestalterischen Anforderungen an die Bauten in den Zonen E1-2, W2a und W2c materiell dahingehend geändert werden, dass Neu- und Umbauten nur noch auf die unmittelbare Umgebung Rücksicht zu nehmen haben und dass keine Einschränkungen mehr hinsichtlich Dachform vorgegeben werden. Formell wird die Aufzählung bezüglich der architektur- und kulturgeschichtlich bedeutsamen Umgebung aufgehoben (u.a. Ruine Dorneck, Juraschutzzone, Goetheanum). Zudem wird der Verweis auf die Geltung des kantonalen und kommunalen Baureglements betreffend Terrainveränderung gestrichen, genauso wie die Ausnahmemöglichkeit für energiesparende Bauten und Anlagen.

Gestützt auf diese Revision wurde der Gestaltungsplan „Herzentalk West“ vom Gemeinderat am 5. September 2006 beschlossen. Gleichentags beschloss der Gemeinderat die Änderung von § 7 der Sonderbauvorschriften zum schon bestehenden Gestaltungsplan „Herzentalk“; dies als Anpassung an den Gestaltungsplan „Herzentalk West“. Die Änderung des Zonenreglements wurde vom 8. September bis 7. Oktober 2005 öffentlich aufgelegt und im Wochenblatt am 8. September 2005 amtlich publiziert. Gleichzeitig wurden auch der neue Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und die Änderung im bestehenden Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

1.2 Einsprachen

Gegen die drei Gemeinderatsbeschlüsse wurde von verschiedenen Parteien Einsprache erhoben.

Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dornach am 16. November 2005 abgelehnt, soweit darauf eingetreten wurde.

1.3 Beschwerden

Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates führen folgende Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

- Markus und Rosina Schumacher (Partei 1, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Martin Moser (Partei 2, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Peter und Viktoria Doppler (Partei 3, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Erika und Thomas Schär (Partei 4, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Christian Merz (Partei 5, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Marianne Gygax und Reynold Nicole (Partei 6, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Natur und Vogelschutzverein Dornach (Partei 7, Beschwerde vom 25. November 2005),
- Corinne und Marco Vögtli (Partei 8, Beschwerde vom 23. November 2005).

Die Parteien 1 - 6 reichten eine gemeinsame Beschwerde unter der Bezeichnung „Sammelbeschwerde“ ein.

Auf die von den Parteien gestellten Begehren und - soweit wesentlich - vorgetragene Begründungen wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

1.4 Instruktion der „Sammelbeschwerde“; Parteien 1 – 6

Das Finanzdepartement als instruierendes Departement forderte mit Verfügung vom 12. Januar 2006 die Parteien 1 - 6 auf, einen Kostenvorschuss von total 600 Franken zu leisten. Gegen diese Verfügung erhoben die Parteien 1 - 6 am 23. Januar 2006 eine sogenannte „Sammelbeschwerde“, welche von allen Parteien unterschrieben war, und beantragten formelle Korrekturen sowie die Aufhebung des Kostenvorschusses. Am 14. Februar 2006 hob das Finanzdepartement seine Verfügung vom 12. Januar 2006 wieder auf. Gleichzeitig wurde den vorgenannten Parteien je einzeln Parteistellung zuerkannt und je 200 Franken Kostenvorschuss auferlegt.

Gegen diese Instruktionsverfügung erhoben die Parteien 1 - 6 gemeinsam Beschwerde an den Regierungsrat und verlangten, dass ihre Eingabe weiterhin als Sammelbeschwerde behandelt werde und von der Erhebung eines Kostenvorschusses abzusehen sei. Materiell wurde beantragt, dass die „Einspruchspunkte 3 und 4“ der Beschwerde vom 26. November 2005 zu behandeln seien und dass die drei Traktanden: Änderung des Zonenreglements, Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“ und Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ zusammengefasst als ein Traktandum behandelt werden.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 4. Juli 2006 (2006/1272) wurden die Anträge, soweit überhaupt darauf eingetreten werden konnte, abgewiesen. Lediglich betreffend des Kostenvorschusses wurde den Beschwerdeführern entgegenkommen, indem lediglich ein Kostenvorschuss von je 100 Franken verlangt wurde.

Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Am 11. August 2006 zogen sie die Beschwerde zurück.

Gestützt auf RRB 2006/1272 kommt den Parteien 1 - 6 demnach je einzeln Parteistellung zu und der Kostenvorschuss ist nicht wie beantragt als Kollektivvorschuss, sondern von den einzelnen Parteien in der Höhe von je 100 Franken separat zu leisten.

1.5 Vernehmlassung

Mit Instruktionsverfügung des Finanzdepartementes vom 12. Januar 2006 wurde die Einwohnergemeinde Dornach eingeladen, bis am 13. Februar 2006 zur Beschwerde der Parteien 1 - 6 Stellung zu nehmen sowie die Akten zur Einsprache und den Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“ einzureichen. Mit Schreiben vom 9. Februar 2006 reichte diese eine Vernehmlassung ein, in der sie in der Hauptsache auf ihre Einspracheentscheide vom 16. November 2005 verwies.

Mit Schreiben vom 14. Februar 2006 räumte das Finanzdepartement dem Bau- und Justizdepartement die Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Beschwerden der Parteien 1 - 7 sowie zur Vernehmlassung der Einwohnergemeinde Dornach ein.

In seiner Vernehmlassung vom 14. März 2006 beantragte das Bau- und Justizdepartement die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Weiter wurden folgende Beweisanträge gestellt: Alle eingereichten Urkunden, die Originalpläne und Reglemente, die Durchführung eines Augenscheins, eine Parteibefragung (Guido Keune, Hochbauamt, und Christoph Schlaefli, Rechtsdienst BJD) sowie die Befragung von Ruedi Bieri als Auskunftsperson.

Bezüglich der ausführlichen Begründung ist auf die Akten zu verweisen; soweit rechtserheblich wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

Auf einen weiteren Schriftenwechsel wurde verzichtet.

1.6 Beschwerde des Natur- und Vogelschutzvereins Dornach; Partei 7

Der Gemeinderat ist auf die Einsprache des Natur- und Vogelschutzvereins Dornach nicht eingetreten, da dem Verband mangels entsprechender Eigenschaft als kantonaler Verband die Legitimation nach § 16 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) fehle. Gegen diese Verfügung erhob der Verein Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben und auf die Einsprache sei einzutreten. Gleichzeitig stellt der Verein ein Wiedererwägungsgesuch bei der Gemeinde. Diese hielt mit Schreiben vom 28. November 2005 fest, dass sie nur auf das Wiedererwägungsgesuch eintreten könne, wenn die entsprechende Vollmacht des kantonalen Verbandes bis 6. Dezember 2006 vorliege. Der kantonale Vogelschutzverband hat mit Schreiben vom 10. Januar 2006 eine entsprechende Vollmacht erteilt, wobei diese nur für die Einsprache an den Gemeinderat gilt. Weitere Verfahrensschritte werden explizit von der Vollmacht ausgeschlossen.

Mit Instruktionsverfügung vom 27. April 2007 wurde dem Natur- und Vogelschutzverein Dornach eine Frist bis 14. Mai 2007 gesetzt zur Nachreichung einer Vollmacht, welche zur Beschwerdeführung beim Regierungsrat ermächtigt. Auch innerhalb der Nachfrist wurde aber keine Vollmacht eingereicht.

1.7 Beschwerde von Marco und Corinne Vögtli; Partei 8

Mit Schreiben vom 25. Januar 2006 zogen die Beschwerdeführer Marco und Corinne Vögtli ihre Beschwerde zurück.

1.8 Überweisung an das Volkswirtschaftsdepartement

Da der Kanton Eigentümer des von den Gestaltungsplänen erfassten Gebietes ist, trat das üblicherweise zuständige Bau- und Justizdepartement die Beschwerdesache dem Finanzdepartement ab. Aufgrund eines in der Sache befangenen Mitarbeiters des Departementssekretariats des Finanzdepartements übernahm das Volkswirtschaftsdepartement auf Anfrage vom 15. November 2006 die Angelenheit zur weiteren Instruktion.

1.9 Augenschein

Am 20. Juni 2007 führte das Volkswirtschaftsdepartement einen Augenschein durch. Die Parteien, der Experte des Amtes für Raumplanung, der Vertreter des mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragten Planungsbüros Planteam S, der Gemeindepräsident und der Bauverwalter der Einwohnergemeinde Dornach sowie ein Teil der Grundeigentümer der von den Gestaltungsplänen betroffenen Grundstücke wurden befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

2. Erwägungen

2.1 Beschwerde der Parteien 1 – 6

2.1.1 Eintreten

Die Gemeinde hat das Bauen in einem Zonenplan sowie in weiteren Nutzungsplänen zu regeln. Sie kann auch Gestaltungspläne erlassen (§ 14 PBG). Zudem erlässt sie Gemeindebauvorschriften gemäss § 133 PBG. Gegen die Zonenvorschriften und Pläne kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden (§ 16 Abs. 1 PBG). Der Einspracheentscheid kann mit Beschwerde innert 10 Tagen an den Regierungsrat weitergezogen werden.

Das die Legitimation begründende schutzwürdige Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Voraussetzung ist eine besonders nahe Beziehung zum Streitgegenstand. Die Beschwerdeführer müssen durch den angefochtenen Entscheid mehr als alle anderen, also persönlich betroffen sein. Die Voraussetzung der Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Plan- und Bauprojekten auch in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Die Beschwerdeführer 1 - 6 sind von der Revision des § 7 des Zonenreglements direkt betroffen, da sie in der betroffenen Zone Liegenschaften besitzen. Sie sind somit hinsichtlich diesem Beschwerdepunkt legitimiert.

Zudem grenzen die Grundstücke der Beschwerdeführer unmittelbar an den Gestaltungsplan Herzentalkpark oder liegen sogar im Bereich dieses Gestaltungsplans. Da die beiden Gestaltungspläne Herzentalkpark West und Herzentalkpark sowohl räumlich als auch von der Materie her eng miteinander verknüpft sind, können sie hinsichtlich der Frage der Legitimation als eine Einheit betrachtet werden, womit die besondere Nähe vorliegt, auch wenn keine der Liegenschaften der Parteien 1 – 6 direkt an das Gebiet des Gestaltungsplans Herzentalkpark West anstösst. Die Beschwerdeführer sind demnach bezüglich beider Gestaltungspläne zur Beschwerde legitimiert.

Die Beschwerde wurde zudem form- und fristgerecht eingereicht. Es ist somit auf sie einzutreten.

2.1.2 Kognition

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Bei der Erarbeitung der Planungen hat sie gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) einen erheblichen Beurteilungsspielraum (Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau-, und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 80). Dieser wird begrenzt durch die Zuständigkeit des Regierungsrates, der die kommunalen Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen überprüft (SOG 2001 Nr. 20). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit erlegt sich der Regierungsrat – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung auf. 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 Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364). Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die der übergeordneten Planung widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

2.1.3 Materielles

a) Beschwerdepunkt 1: Änderung § 7 Zonenreglement

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Änderung des Zonenreglements zu einer Rechtsunsicherheit führe, da damit einzig Partikularinteressen einzelner Einwohner geschützt würden. Die Gesetzeskontinuität werde verletzt und künftig werde Willkürgefahr herrschen. Des weiteren erachten sie in der Änderung des Zonenreglements eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes bei Baubewilligungen.

Änderungen von Nutzungsplänen (zu denen der Zonenplan und das Zonenreglement zählen) sind grundsätzlich im öffentlichen Interesse möglich (Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtssprechung, Ergänzungsband, Basel und Frankfurt a.M. 1990, S. 31). Nach den Regeln des Raumplanungsgesetzes sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). Einerseits müssen Planung und Wirklichkeit bei Bedarf wieder in Übereinstimmung gebracht werden. Andererseits kann ein Nutzungsplan seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist (BGE 113 Ia 455; 123 I 182). Der Anspruch auf Aktualität der Nutzungspläne und das Bedürfnis nach Rechtssicherheit sind gegeneinander abzuwägen (SOG 2001 Nr. 20). Da sich die Nutzungsplanung in stetem Fluss und in einem Zustand fortwährenden Anpassungsbedarfes an veränderte Verhältnisse, aber auch an neue Erkenntnisse, Vorschriften oder Planungsgrundsätze befindet, kann dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen nur eine abgeschwächte Bedeutung zukommen (BGE 107 Ib 339). Immerhin müssen sich aber Planänderungen durch vernünftige Gründe rechtfertigen lassen. Das bedeutet, dass Änderungen nicht aus sachlich unhaltbaren, den Planungsgrundsätzen widersprechenden Gründen vorgenommen werden dürfen. Der weitgehende Ausfall des Rechtsgleichheitsgebotes wird also durch die Handhabung des Willkürverbotes gemildert (zum Ganzen: Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 351 f. m.H.).

Mit Ausnahme der Ortsbildschutzzone sind in allen von der Änderung des Zonenreglements nicht betroffenen Zonen Flachdachbauten zulässig. Gemäss bisherigem § 7 des Zonenreglements konnte die Baubehörde auf begründetes Gesuch hin auch in den Zonen E1-2, W2a und W2c Ausnahmegewilligungen für Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° erteilen. So wurden bereits diverse Flachdachbauten in den betroffenen Zonen bewilligt. Die Ausnahmeregelung wurde nicht restriktiv gehandhabt. Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. März 2005 wurde festgestellt, dass ausser für kleinere Flächen und Nebengebäude in den vorgenannten Zonen Flachdächer nicht bewilligt werden dürfen. Durch die Änderung des Zonenreglements sollen nun in den betroffenen Zonen die Einschränkungen hinsichtlich der Dachformen wegfallen. Diese Änderung geschieht als Reaktion auf die richterliche Feststellung der Rechtswidrigkeit der bisherigen Praxis der Baubehörde und stellt demnach eine Anpassung an die kommunale Auslegung dar. Somit wird der Rechtssicherheit Vorschub geleistet, indem Rechtsgrundlage und Praxis in Übereinstimmung gebracht werden. Dieses gewichtige öffentliche Interesse wird ergänzt durch das offensichtlich vorhandene Bedürfnis von Flachdachbauten in der Gemeinde Dornach. Für die spezifischen geographischen Gegebenheiten (Hanglage) sind Flachdachbauten sowohl aus nachbarschaftlicher, als auch aus städtebaulicher Sicht diejenige Variante, welche diese Interessen am Besten berücksichtigen können.

Zudem sollen mit der Revision von § 7 des Zonenreglements Neu- und Umbauten nur noch auf die unmittelbare Umgebung in besonderem Mass Rücksicht nehmen. Gemäss Zonenplan umfassen die zur Diskussion stehenden Zonen einen relativ grossen Teil des überbaubaren Gemeindegebietes. Es gehören auch Gebiete dazu, welche von den beiden prägenden Bauwerken Goetheanum und Ruine Dorneck weit weg liegen, und es ist kaum vorstellbar, dass diese mit den vorgenannten Bauwerken im Zusammenhang stehen. So ist es nicht nachvollziehbar, weshalb Bauprojekte in diesen Gebieten auf weit weg stehende Bauwerke Rücksicht zu nehmen haben. Die Lockerung hinsichtlich der Rücksichtnahme nur noch auf die unmittelbare Umgebung erfüllt demnach einen nachvollziehbaren Zweck. Die neue Formulierung berücksichtigt die Realität, in-

dem nur noch die unmittelbare Umgebung als Standard gelten soll. Damit wird die ursprünglich umfassende Einschränkung auf das Notwendige reduziert, was dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht.

Mit der Revision wird das Zonenreglement mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht. Dem steht die Rechtssicherheit in keiner Weise entgegen. Im Gegenteil, die Rechtssicherheit wird gefördert, indem sich die bisherige Praxis der Baubehörde künftig auf eine klare Rechtsgrundlage stützen kann.

Jede Änderung eines Rechtssatzes kann zu einer Ungleichbehandlung führen. Sachverhalte gilt es nach dem zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Recht zu beurteilen. Ändert sich dieses, muss auch das neue Recht zur Anwendung gelangen. Diese Ungleichbehandlung (im nichtjuristischen Sinn) fällt nicht unter das verfassungsmässige Gebot der rechtsgleichen Behandlung, da ansonsten jede Rechtsentwicklung ausgeschlossen wäre.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass durch die Änderung des Zonenreglements der Erhalt des Besitzstandes (Grundstückpreis und Gestaltungsbild der Wohnzonenumgebung) nicht mehr gewährleistet sei.

Nach der Besitzstandsgarantie dürfen gemäss bisherigem Recht erworbene Rechtspositionen auch unter neuem Recht weiter bestehen, obwohl sie diesem nicht mehr entsprechen. Die Frage stellt sich in der Praxis vor allem hinsichtlich bestehender Grundstücksnutzung, die aufgrund einer späteren Rechtsänderung nicht mehr gleichermassen zulässig ist. Mit der Besitzstandsgarantie sollen demnach Eigentumsbeschränkungen, welche aufgrund von Rechtsänderungen neu aufgebürdet werden, ausgeglichen werden können (vgl. Rhinow / Krähenmann, a.a.O., S. 368).

Die Besitzstandsgarantie greift also in den Fällen, in welchen durch eine Rechtsänderung die Nutzung des Eigentums eingeschränkt wird. Die Beschwerdeführer werden i.c. in ihren Nutzungsrechten nicht eingeschränkt. Im Gegenteil, die bestehenden Einschränkungen werden gelockert. Aus diesem Grund sind die Regeln der Besitzstandsgarantie in diesem Fall nicht anwendbar.

Die Beschwerdeführer sind zudem der Ansicht, dass die Form der Publikation der Reglementänderung nicht genügend gewesen sei, um den Informationsbedarf des Bürgers zu decken.

Wie in Ziff. 1.1 erwähnt, wurde die Änderung des Zonenreglements öffentlich aufgelegt und amtlich publiziert. Somit wurde das gesetzlich vorgesehene Publikationsverfahren (§ 15 PBG) eingehalten. Eingeschritten werden müsste, wenn die Publikation qualifizierte Falschinformationen enthalten hätte, welche darauf hingeeilt hätten, den interessierten, einspracheberechtigten Bürger in einen Irrtum zu versetzen, um ihn so von einer möglichen Einsprache abzuhalten. Ein Anhaltspunkt für eine solche Annahme liegt im konkreten Fall nicht vor.

Die Beschwerdeführer sind weiter der Meinung, dass die Kompetenz des Gemeinderates für die Änderung des Zonenreglements gar nicht vorliege, sondern dass ein derart wichtiges Geschäft der Gemeindeversammlung hätte vorgelegt werden müssen. Eventualiter sei das Traktandum der Änderung an einer ordentlichen Gemeindeversammlung aufzunehmen und die vorgeschlagenen Streichungen zu begründen.

Nach § 16 Abs. 3 PBG beschliesst der Gemeinderat über die Nutzungspläne. Dies umfasst auch den Erlass bzw. die Änderung des dazugehörigen Zonenreglements, da ein Nutzungsplan alleine, ohne erläuterndes Reglement, keine Aussagekraft enthält. Das Mitspracherecht der unmittelbar Betroffenen wird durch das Recht der Einsprache sichergestellt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Änderung des Zonenreglements recht- und zweckmässig ist, dass die Vorbringen der Parteien unbegründet bleiben und somit die Beschwerde in diesem Punkt abgewiesen werden muss.

b) Beschwerdepunkt 2: Gestaltungsplan „Herzentalk West“ mit Sonderbauvorschriften

Die Beschwerdeführer rügen, dass die Grösse des Gestaltungsplangebiets „Herzentalk West“ von knapp 4000 m² den Erlass eines Gestaltungsplans nicht rechtfertige. Sie verkennen dabei, dass das Gebiet seit der Änderung des Bauzonenplans GB Nr. 123 „Galgenböden“ (genehmigt mit RRB Nr. 2409 vom 30. November 2004) der Gestaltungsplanpflicht untersteht. Zudem darf der Gestaltungsplan „Herzentalk West“ nicht isoliert betrachtet werden. Er ist mit dem benachbarten Gestaltungsplan „Herzentalk“ planerisch als Einheit zu betrachten. Insofern besteht eine zusammenhängende Fläche, welche es zu gestalten gilt.

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, dass der Gestaltungsplan „Herzentalk West“ nur geschaffen worden sei, um spezielle Bauweisen zu erzwingen, die nicht den Zonenbestimmungen entsprächen. Das Verwaltungsgerichtsurteil vom 31. August 2001 definiere klar die baulichen Möglichkeiten.

Der Zonenplan legt die Nutzungsordnung grundsätzlich fest. Mit Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften kann von der im Zonenplan festgelegten Nutzungsordnung abgewichen werden (§ 45 Abs. 2 PBG). Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat die Behörde sich an den Vorgaben der Zonenplanung zu orientieren. Das Verwaltungsgericht hielt im Urteil vom 31. August 2001 fest, dass die Abweichungen einem objektiven Zweck dienen müssen. Die besonderen Anforderungen des Gebietes oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen. Die Sonderbauvorschriften haben sich an der Grundnutzung des Zonenplans zu orientieren, dürfen also nicht allzu stark von dieser abweichen.

Das Planungsgebiet „Herzentalk West“ liegt im Zentrum von Dornach. § 4 des Zonenreglements sieht in diesem Gebiet eine zweigeschossige Wohnzone W2a mit einer Ausnützungsziffer von 0.35 und 2 Vollgeschossen für freistehende Ein- oder Doppel-einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser vor. Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Abweichungen betreffen die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.35 auf 0.40 (§ 5 Gestaltungsplan) sowie die Erhöhung der zulässigen Vollgeschoszahl von 2 auf 3 (§ 6 Abs. 1 Gestaltungsplan). Gleichzeitig werden Verschärfungen der bestehenden Bauvorschriften festgelegt, wie das Verbot von Attikageschossen (§ 6 Abs. 2 Gestaltungsplan), das Gebot von Flachdächern und die vorgeschriebene Begrünung (§ 8 Abs. 2 Gestaltungsplan). Nach der Praxis des Bau- und Justizdepartements kann von der gemäss Grundnutzung zulässigen Ausnützungsziffer um maximal 20% und von der zulässigen Geschoszahl um ein Geschoss nach oben abgewichen werden, wenn der mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (Mitteilungen des Baudepartements: Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 2. A., 1994, S. 19). In casu liegt die Erhöhung der Ausnützungsziffer unter der Maximallimite von 20%. Zudem wird nur um eine Geschoszahl erhöht.

Gemäss § 44 Abs. 1 RPG sollen die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken. Gemäss § 1 Abs. 1 des vorliegenden Gestaltungsplans soll eine Bebauung ermöglicht werden, die das Siedlungsmuster des bestehenden Gestaltungsplans aufnimmt und weiter führt: Eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Baukörpern, die in regelmässigem Rhythmus mit grösseren, nicht bebauten Flächen abwechseln und so den hinterliegenden Bauten den Ausblick nach Westen in Richtung Tal sichern. Das Verwaltungsgericht stellte in seinem Urteil vom 31. August 2001 in Ziff. 7 fest, dass entsprechend den Gestaltungsvorschriften sich sämtliche baulichen Massnahmen hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und Form, in die gestaltete Umgebung einzupassen haben. Hinsichtlich den Sonderbauvorschriften wird in Ziff. 8 festgehalten, dass mit den Abweichungen des Gestaltungsplans die Grundnutzung, deren Ziel und Zweck nicht vereitelt werden dürfen. Der Gestaltungsplan „Herzentalk West“ nimmt entsprechend den revidierten Gestaltungsvorschriften das Siedlungs-

muster des bestehenden Gestaltungsplans „Herzentalkpark“ auf und passt sich so der gestalteten Umgebung an.

Mit den beiden Gestaltungsplänen wird eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung angestrebt, indem einerseits die lockere Überbauung weitergeführt wird, gleichzeitig Grünzonen ausgesondert werden, grössere Gebäudefassaden hangseitig und Terrainverschiebungen vermieden werden und letztlich auch Rücksicht auf die darüberliegenden Liegenschaften genommen wird. Der zur Diskussion stehende Gestaltungsplan nimmt das Siedlungsmuster des bestehenden Gestaltungsplans auf und führt es weiter, so dass im ganzen Gebiet eine einheitliche Besiedlung sichergestellt werden kann. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“ darf nicht isoliert betrachtet werden.

Insgesamt erscheinen die Sonderbauvorschriften für die Erreichung des Zwecks des Gestaltungsplans gemäss § 1 notwendig und auch verhältnismässig. Die Ziele und Zwecke der Grundnutzung werden durch den Gestaltungsplan nicht vereitelt.

Die Beschwerdeführer machen zudem geltend, der Gestaltungsplan Herzentalkpark West enthalte rechtlich nicht nachvollziehbare Raumzuordnungen. Die Parzellen GB Dornach Nr. 3053 und 3054 seien Teil des bis anhin rechtsgültigen Gestaltungsplans Herzentalkpark. Dasselbe gelte für die geschützte Westhecke. Sie könne nicht ohne Abänderung des bisherigen Gestaltungsplanes einem neuen Gestaltungsplan zugeordnet werden. Es ist richtig, dass die angeführten Flächen von beiden Gestaltungsplänen erfasst werden. Der neuere Gestaltungsplan geht jedoch vor, womit diese Flächen vom Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Herzentalkpark West“ erfasst werden.

Schliesslich wird seitens der Beschwerdeführer eingewendet, der neue Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“ sei aufgrund der Änderungen am Zonenreglement der Gemeinde Dornach vorgenommen worden. Die Änderung des Zonenreglements sei noch nicht rechtskräftig. Der Gestaltungsplan könne jedoch erst mit der Rechtskraft der Änderung beschlossen werden. Die von den Beschwerdeführern beanstandete zeitliche Abfolge der verschiedenen Änderungen ist jedoch nicht relevant. Die Änderungen werden, sofern die Voraussetzungen dazu erfüllt sind, vom Regierungsrat gleichzeitig genehmigt und in Kraft gesetzt. Der Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“ wird also in diesem Fall auf dem geänderten Zonenreglement basieren. Insbesondere sind damit die Flachdächer reglements-konform.

Es sind keine öffentlichen oder privaten schützenswerten Interessen ersichtlich, welche einer Genehmigung des Gestaltungsplans „Herzentalkpark West“ entgegenstehen würden. Der Gestaltungsplan erfüllt die Voraussetzungen der Recht- und Zweckmässigkeit. Die Beschwerden müssen somit in diesem Punkt abgewiesen werden.

c) Beschwerdepunkt 3: Änderung des Gestaltungsplans „Herzentalkpark“

Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung der Planbeständigkeit. Es wird geltend gemacht, der bestehende Gestaltungsplan sei erst seit 9. Dezember 2002 in Kraft und die Beurteilungsgrundlagen hätten sich seither nicht geändert. Die Einschränkungen in § 7 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan seien entsprechend nach wie vor rechtsverbindlich und im Sinne der Rechtssicherheit für alle bisherigen und künftigen Bauherren am Herzentalkpark beizubehalten. Weiter sei die Änderung am Gestaltungsplan eindeutig aufgrund der Änderung am Zonenreglement vorgenommen worden. Diese Änderung sei jedoch noch nicht rechtskräftig. Eine Änderung am Gestaltungsplan könne erst mit Eintritt der Rechtskraft der Zonenreglementsänderung beschlossen werden.

Wie bereits vorne unter Buchstabe a erwähnt, müssen Nutzungspläne bei veränderten Gegebenheiten angepasst werden. Im vorliegenden Fall liegen die Umstände der Anpassung im geänderten Zonenreglement einerseits und im Erlass des Gestaltungsplans „Herzentalkpark West“ andererseits. Mit der Änderung von § 7 des Zonenreglements fallen die Vorschriften für die Dächer in den Zonen E1-2, W2a und W2c weg. Neu sind auch Flachdächer möglich. Wie auch schon

erwähnt, sind die beiden Gestaltungspläne als planerische Einheit zu betrachten. Die neuen Gegebenheiten haben die Rahmenbedingungen derart verändert, dass sich eine Anpassung des Gestaltungsplans „Herzentalkpark“ aufdrängt. Die im Gestaltungsplan „Herzentalkpark“ explizit aufgeführte Einschränkung, dass die Dachform nur bei eingeschossigen Nebengebäuden in den nichtbebaubaren Zonen frei gewählt werden kann, ist unter den neuen Voraussetzungen nicht mehr zweckmässig und würde einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung gleich kommen. Die Anpassungen sind somit aus rechtlicher Sicht korrekt und nachvollziehbar.

Zur Rüge, das Zonenreglement sei im Zeitpunkt der Änderung des Gestaltungsplanes noch nicht rechtskräftig, kann auf die unter Buchstabe b gemachten Ausführungen verwiesen werden. Es verhält sich hier gleich wie beim Gestaltungsplan „Herzentalkpark West“.

Die Beschwerden gegen die Änderung des Gestaltungsplanes „Herzentalkpark“ sind somit unbegründet und abzuweisen. Der Genehmigung der Änderung steht nichts im Weg.

d) Verletzung des Akteneinsichtsrechts

Die Beschwerdeführer machen indirekt eine Verletzung des Akteneinsichtsrechtes geltend, indem sie dem Gemeinderat Geheimniskrämerei bei der unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgehaltenen Gemeinderatssitzung vom 18. Oktober 2004 vorwerfen.

Wie aus dem Schreiben des Beauftragten für Information und Datenschutz des Kantons Solothurn (IDSB) vom 7. Februar 2006 entnommen werden kann, kam es Rahmen dieser Gemeinderatssitzung zu einer Aussprache zwischen einem Einwohner von Dornach und dem Gemeinderat. Es ging dabei um die Interpretation von § 7 des Zonenreglementes. Wie der IDSB im vorgenannten Schreiben bereits mitteilte, kann gegen die anschliessende geheime Beratung des Gemeinderates nichts eingewendet werden. Der IDSB erklärte weiter, dass auch die Aussprachenotiz unter das Amtsgeheimnis fällt. Das Akteneinsichtsrecht wurde somit in casu nicht verletzt. Für die Begründung kann auf die Stellungnahme des IDSB vom 7. Februar 2006 verwiesen werden.

Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern der Inhalt der erwähnten Aussprache für die vorliegende Beschwerdebehandlung relevant sein sollte.

2.2 Beschwerde des Natur- und Vogelschutzvereins Dornach (NVD)

Der Beschwerdeführer rügt den Nichteintretensentscheid der Einwohnergemeinde Dornach und beantragt die Rückweisung zum Entscheid an den Gemeinderat.

Vorliegend gilt es zu prüfen, ob dem NVD die Beschwerdelegitimation zusteht. Gemäss § 16 Abs. 2 PBG sind Regionalplanungsorganisationen und kantonale Vereinigungen, welche sich nach ihren Statuten vorwiegend dem Natur- und Heimatschutz oder der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung widmen, einspracheberechtigt, sofern sie mindestens 10 Jahre vor Erhebung der Einsprache gegründet wurden.

Nach Art. 1 der Statuten des NVD stellt dieser eine lokale Sektion des Vogelschutzverbandes des Kantons Solothurn (VVS) dar. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass es sich um einen lokalen Verband handelt, dessen Tätigkeitsgebiet sich auf die Gemeinde beschränkt.

Bei Vereinigungen, welche sich dem Natur- und Heimatschutz oder der Siedlungs- und Landschaftsgestaltung widmen, steht das Einspracherecht nur den kantonalen Verbänden zu. Somit kann der NVD nicht selbständig Beschwerde führen, sondern bedarf einer Vollmacht des kantonalen Dachverbandes. Der Vogelschutzverband des Kantons Solothurn hat die Vollmacht explizit auf Einsprachen beim Gemeinderat beschränkt. Eine Vollmacht zum Weiterzug des Einsprachenentscheids an den Regierungsrat wurde dem NVD nicht erteilt. Auf dessen Beschwerde ist somit mangels Legitimation nicht einzutreten.

2.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es den Beschwerdeführern nicht gelungen ist, darzutun, inwiefern die von der Einwohnergemeinde Dornach zur Genehmigung vorgebrachten Geschäfte, d.h. die Änderung des Zonenreglements, der Gestaltungsplan Herzentalk West und die Änderung des Gestaltungsplans Herzentalk rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind beziehungsweise übergeordneten Planungen widersprechen sollen. Die Beschwerden der Parteien 1 – 6 sind somit abzuweisen. Weiter wird festgestellt, dass auf die Beschwerde des NVD wegen fehlender Beschwerdelegitimation nicht eingetreten werden kann.

2.4 Kosten

Die Kosten dieses Beschwerdeverfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr 1200 Franken. Hinzu kommen die Kosten in der Beschwerdesache gegen die Instruktionsverfügung des Finanzdepartements vom 14. Februar 2006, in welcher die Beschwerdeführer unterlagen und in deren Zusammenhang entschieden wurde, dass über die Kosten im Rahmen der Hauptsache entschieden werde (vgl. RRB 2006/1272). Die Kosten dieses Verfahrens werden auf 800 Franken festgesetzt. Die Gesamtkosten von 2000 Franken sind gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG], BGS 124.11) i.V.m. § 101 Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO, BGS 221.1) von der unterlegenen Partei zu tragen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden keine Verfahrenskosten auferlegt (§ 37 Abs. 2 VRG).

Unter Berücksichtigung des Aufwands wird der Hauptteil der Kosten in der Höhe von 1800 Franken den Parteien 1 - 6 zu gleichen Teilen auferlegt. Der restliche Betrag von 200 Franken hat der NVD zu tragen.

Es steht der Gemeinde frei, unter den Voraussetzungen von § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurden die Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt. In materieller Hinsicht ist auf die Ausführungen unter Ziffer 2 zu verweisen, woraus sich ergibt, dass sich das Vorhaben als recht- und zweckmässig erweist.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach wird genehmigt.
- 3.2 Der Gestaltungsplan „Herzentalk West“ mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Änderung des Gestaltungsplans „Herzentalk“ wird genehmigt.
- 3.4 Die Beschwerde von Markus und Rosina Schumacher gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.
- 3.5 Die Beschwerde von Martin Moser gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.

- 3.6 Die Beschwerde von Peter und Viktoria Doppler gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.
- 3.7 Die Beschwerde von Erika und Thomas Schär gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.
- 3.8 Die Beschwerde von Christian Merz gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.
- 3.9 Die Beschwerde von Marianne Gygax und Reynold Nicole gegen die Abweisung der Einsprache zur Änderung des § 7 Zonenreglements, zum Gestaltungsplan „Herzentalk West“ und zum Gestaltungsplan „Herzentalk“ wird abgewiesen.
- 3.10 Auf die Beschwerde des Natur- und Vogelschutzvereins Dornach gegen den Nichteintretensentscheid des Gemeinderates Dornach wird nicht eingetreten.
- 3.11 Die Beschwerde von Marco und Corinne Vögtli wird infolge Rückzugs abgeschrieben.
- 3.12 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr 2000 Franken. An die Kosten haben die Beschwerdeführer Markus und Rosina Schumacher 300 Franken, Martin Moser 300 Franken, Peter und Viktoria Doppler 300 Franken, Erika und Thomas Schär 300 Franken, Christian Merz 300 Franken, Marianne Gygax und Reynold Nicole 300 Franken zu bezahlen. Der bereits geleistete Kostenvorschuss von je 100 Franken wird angerechnet. Der Natur- und Vogelschutzverein hat den Betrag von 200 Franken zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von 500 Franken verrechnet. Somit werden dem Natur- und Vogelschutzverein 300 Franken zurückerstattet.
- 3.13 Die Einwohnergemeinde Dornach hat eine Genehmigungsgebühr von 2200 Franken und die Publikationskosten von 23 Franken, total also 2223 Franken zu bezahlen.



Yolanda Studer
Staatsschreiber – Stellvertreterin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit Zustellung schriftlich und begründet beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn, Amthaus 1, 4501 Solothurn, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2223.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111111

Kostenrechnung Markus und Rosina Schumacher, Unterer Zielweg 77, 4143 Dornach

Kostenvorschuss:	Fr.	100.--	(Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA 439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	300.--	
	Fr.	<u>200.--</u>	auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Martin Moser, Untere Zielweg 79, 4143 Dornach

Kostenvorschuss:	Fr.	100.--	(Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA 439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	300.--	
	Fr.	<u>200.--</u>	auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Peter und Viktoria Doppler, Herzenthalstrasse 36, 4143 Dornach

Kostenvorschuss:	Fr.	100.--	(Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA 439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	300.--	
	Fr.	<u>200.--</u>	auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Thomas und Erika Schär, Herzentalstrasse 31, 4143 Dornach

Kostenvorschuss: Fr. 100.-- (Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA
439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 300.--

Fr. 200.-- auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Christian Merz, Untere Zielweg 85, 4143 Dornach

Kostenvorschuss: Fr. 100.-- (Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA
439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 300.--

Fr. 200.-- auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Marianne Gygax und Reynold Nicole, Unterer Zielweg 95, 4143 Dornach

Kostenvorschuss: Fr. 100.-- (Fr. 100 von Kto 119300 (FD) auf KA
439000 033/A 80991(VWD) umbuchen)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 300.--

Fr. 200.-- auf Kostenart: 439000 033 Auftrag: 80991

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

Kostenrechnung Natur- und Vogelschutzverein Dornach, Felix Gebhardt, Hof Untere Tüfleten, 4143 Dornach

Kostenvorschuss: Fr. 500.-- (Fr. 500 von Kto 119300 (FD) auf KA
439000 033/A 80991 (VWD) umbuchen)

Verfahrenskostenanteil
(inkl. Entscheidgebühr): Fr. 200.--

Rückerstattung Fr. 300.-- werden dem Natur- und Vogelschutzverein
vom VWD zurückerstattet (z.L. 439000)

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement (3)

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung

Hochbauamt

Finanzdepartement

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Amt für Finanzen, **zur Umbuchung**

Markus und Rosina Schumacher, Unterer Zielweg 77, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Martin Moser, Untere Zielweg 79, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Peter und Viktoria Doppler, Herzentalstrasse 36, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Thomas und Erika Schär, Herzentalstrasse 31, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Christian Merz, Untere Zielweg 85, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Marianne Gygax und Reynold Nicole, Unterer Zielweg 95, 4143 Dornach (**Einschreiben R, mit Rechnung**)

Natur- und Vogelschutzverein Dornach, Felix Gebhardt, Hof Untere Tüfleten, 4143 Dornach

(Einschreiben R, mit der Bitte dem Volkswirtschaftsdepartement einen Einzahlungsschein für die Rückerstattung zuzustellen)

Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach (**Einschreiben R**)

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Marco und Corinne Vögtli, Herzentalpark 8, 4143 Dornach

Peter und Petra Borner, Ermitagestrasse 9, 4144 Arlesheim

Jürg und Dominique Mesmer, Neueneichweg 17, 4153 Reinach BL

Amedeo Bortolotto und Nicole Hofstetter, Herrenweg 44A, 4123 Allschwil

Martin Stadler, Apfelseestrasse 63, 4143 Dornach

Urs Stadler, 12, rue du 9. Mai, 2112 Howald

Patrik Stadler, Postweg 5, 2545 Selzach

Irene Stadler, Hertizentrum 6, 6303 Zug 3 Herti

Heinrich Stadler, Hohle Gasse 4, 4143 Dornach

André und Sabine Brunella, Bündtenstrasse 56, 4419 Lupsingen

Eric Dörflinger und Daniela Wenger Dörflinger, Herzentalstrasse 29, 4143 Dornach

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Dor-

nach: Genehmigung Gestaltungsplan „Herzentalpark West“, Genehmigung Gestaltungsplan „Herzentalpark“, Änderung Gestaltungsplan „Herzentalpark“ und Änderung

Zonenreglement

Gestaltungsplan „Herzenthalpark“

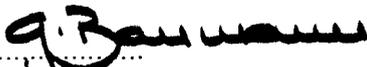
Einwohnergemeinde Dornach
Parzelle Nr. 382 und 123 (teilweise)

Sonderbauvorschriften

7. Mai 2002

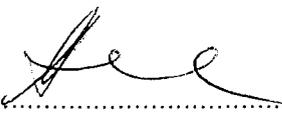
Landeigentümer:

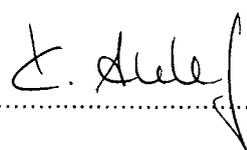

.....
Erbengemeinschaft Stadler / Baumann


.....
Kanton Solothurn

Öffentliche Auflage vom: 16. MAI 2002 bis: 17. JUNI 2002
Aenderung §7: öffentliche Auflage: 8. Sep. 2005 - 7. Okt. 2005

Genehmigt vom Gemeinderat am: 13. MAI 2002
Aenderung §7: Genehmigung vom Gemeinderat: 5. Sep. 2005
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

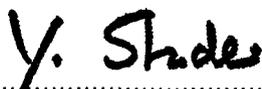

.....

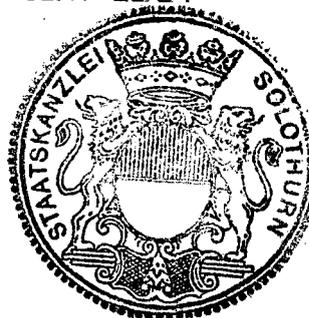

.....

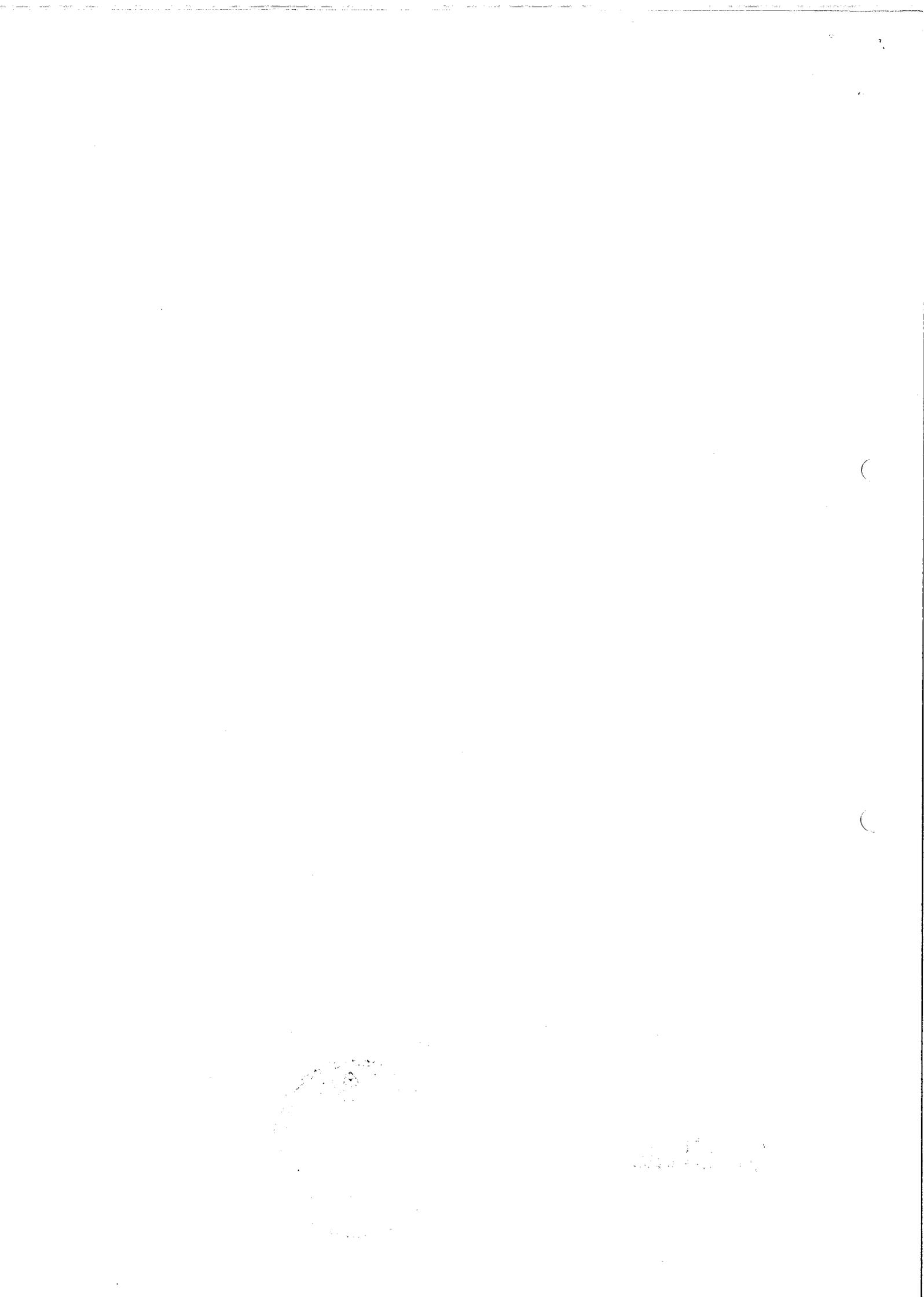
Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 2470 und 2007/1225

vom: 9. Dezember 2002 und 3. Juli 2007

Der Staatsschreiber:
Staatsschreiberin/Stellvertreterin


.....





§ 1 Geltungsbereich:

Parzelle 382
Fläche total 11'935 m².
und
Parzelle 123 (teilweise)
Fläche 1'119 m².

§ 2 Räumliches Konzept:

Der Gestaltungsplan "Herzentalk" geht von der bestehenden Erschliessungs- und Bebauungsstruktur aus:

Die beiden versetzt zueinander angeordneten Villen werden nach Süden und nach Norden durch Baukörper ergänzt, die im gleichmässigen Rhythmus ebenfalls versetzt zueinander angeordnet werden. So hat jeder der Neubauten einen Ausblick nach Westen in Richtung Tal. Für die bestehenden Nachbargebäude entsteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Durchblicken.

Damit das Innere des Geländes weiterhin zusammenhängend grün bleibt, werden die bereits bestehenden Erschliessungsstrassen entlang der östlichen und der westlichen Parzellengrenze nach Norden verlängert. Damit haben die Neubauten gegenüber den teilweise sehr nahe an die Grenze gebauten Nachbargebäuden entlang der Ostgrenze einen grösseren Abstand. Die bestehenden Hecken entlang den Parzellengrenzen geben dem Gebiet weiterhin eine eigene Identität.

Mit diesen Massnahmen kann den Käufern der Villengrundstücke offen gelassen werden, ob die bestehenden Villen erhalten bleiben, oder durch Neubauten am gleichen Ort ersetzt werden. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird dadurch nicht beeinträchtigt.

§ 3 Stellung zum Zonenreglement und zur Bauverordnung:

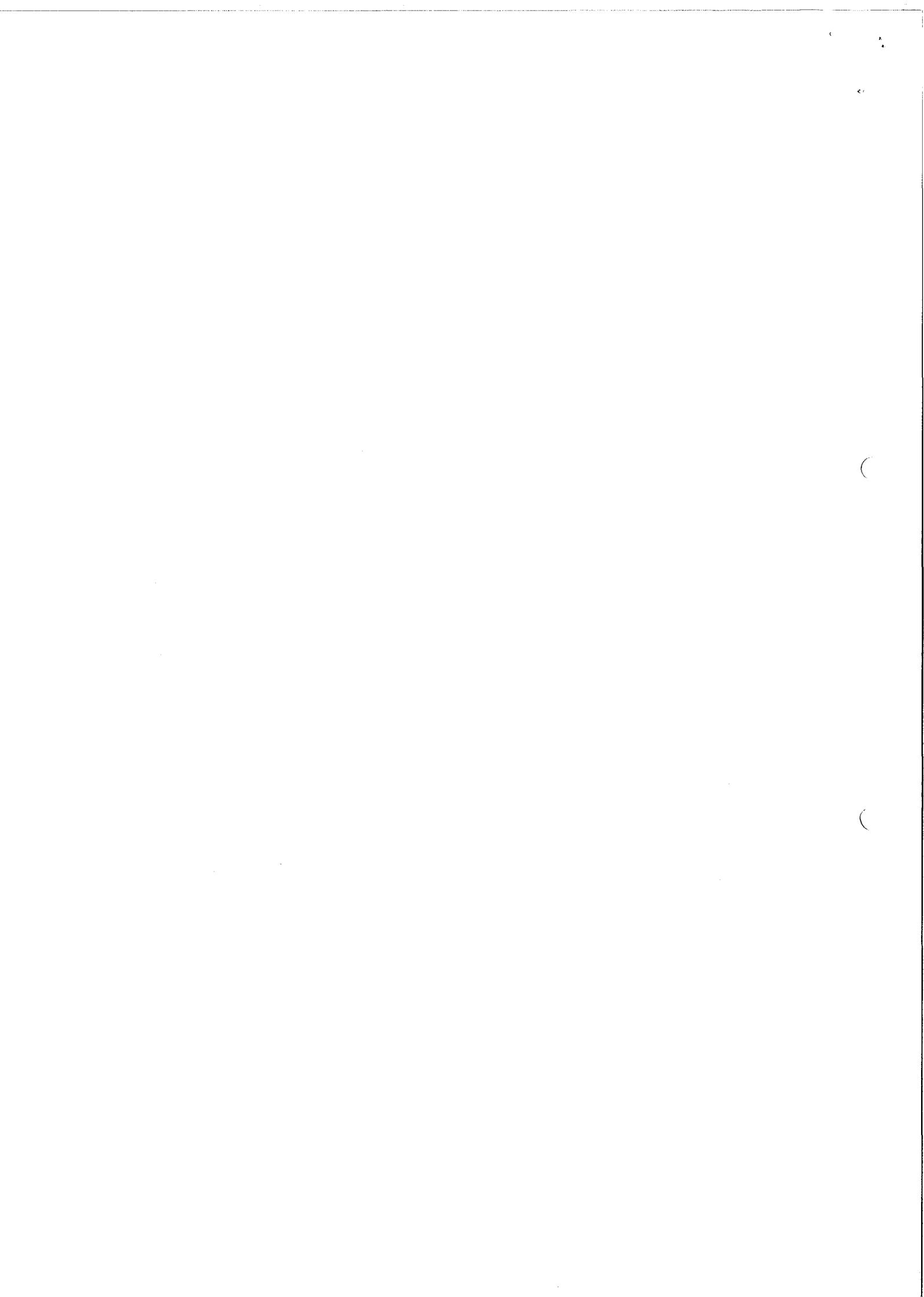
Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften (W2a) gemäss Ortsplanrevision 2000 der Gemeinde Dorach und die kantonale Bauverordnung.

§ 4 Baubereich A:

Im Bereich zwischen den beiden bestehenden Villen und der Herzentalkstrasse wird eine Bebauung mit wenigen, kompakten Volumina und grösseren, zusammenhängenden Grünflächen angestrebt.

Die Parzellen sind hier in einer Grössenordnung, die eine freistehende grosszügige Villa oder ein zusammengebautes Doppel-einfamilienhaus oder -in Abweichung von den Zonenvorschriften W2a- ein Wohngebäude mit maximal drei Wohnungen zulässt. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.42.

Die Ausweisung von grosszügigen, nichtbebaubaren Flächen stellt sicher, dass der vorgesehene Freiflächenanteil und die versetzte Gebäudeanordnung eingehalten werden. Um wegen der Hanglage und der grösseren Gebäudetiefen grössere Terrainveränderungen zu vermeiden, wird die zulässige Gebäudehöhe auf



der Talseite der Gebäude gegenüber den Zonenvorschriften W2a um 1,0 m erhöht.

Diese Sonderbauvorschriften sollen als Anreiz für eine grosszügigere Überbauung im Bereich der Herzentalstrasse dienen. Falls das Konzept der vier grossen Parzellen nicht realisiert werden kann und der Baubereich in fünf oder maximal sechs Parzellen unterteilt wird, gelten im Baubereich A die gleichen Sonderbauvorschriften wie in Baubereich B (insbesondere bezüglich AZ und Gebäudehöhe).

§ 5 Baubereich B:

Im Baubereich B sind Einzelparzellen mit Ein- oder Zweifamilienhäusern gemäss geltenden Bau- und Zonenvorschriften (W2a). Ausnutzungsziffer 0,35 vorgesehen.

§ 6 Nichtbebaubare Flächen und Parzellierung:

Um die gegeneinander versetzte Bebauungsstruktur zu gewährleisten, sind auf jeder Parzelle nichtbebaubare Flächen ausgeschieden. In diesem Bereich sind nur unterirdische Einstellhallen oder eingeschossige Nebengebäude, die nicht dem Wohnen dienen, wie Pergolen, Gartenhäuschen oder Kleintierställe zulässig. Die Firsthöhe darf 4m, gemessen ab gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain, nicht überschreiten.

Die nichtbebaubaren Flächen können geändert werden, sofern das Gesamtkonzept der versetzten Baukörper (siehe §2) dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vorbehalten bleiben die Sonderbauvorschriften für Baubereich A (§4).

§ 7 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

~~Die Dachform der eingeschossigen Nebengebäude in den nichtbebaubaren Zonen ist frei.~~

Wohngebäude müssen mit der längeren Gebäudeseite parallel zur Erschliessungsstrasse stehen. Die Firstrichtung **bei Bauten mit Steildach** muss der Gebäudelängsseite folgen. Insgesamt wird ein einheitliches Erscheinungsbild mit ruhigen Dachflächen und wenigen Dachaufbauten angestrebt.

~~Die Bewilligungsbehörde kann in Abweichung von §7 der Bau- und Zonenvorschriften andere Dachformen gestatten, wenn gestalterische Gründe dafür sprechen.~~

§ 8 Erschliessung und Parkierung:

Die Erschliessungsstrasse entlang der Westgrenze der Parzelle wird als öffentliche Strasse erstellt. Die an der Ostgrenze verlaufende Erschliessungsstrasse wird als Privatstrasse erstellt. Die Parkierung erfolgt jeweils gemäss §42 KBV.

§ 9 Nutzungsberechnung

Die Fläche der öffentlichen Erschliessungsstrasse darf nicht in die Nutzungsbe-
rechnung der angrenzenden Parzellen miteinbezogen werden. Der Grünstreifen
zwischen öffentlicher Erschliessungsstrasse und westlicher Parzellengrenze und
die Fläche der privaten Erschliessungsstrasse inklusive dem östlich entlang der
Grenze verlaufenden Grünstreifen werden für die Berechnung der zulässigen
Ausnutzung angerechnet.

§ 10 Kehrricht:

Westliche Erschliessungsstrasse:
Die öffentliche Kehrrichtabfuhr erfolgt jeweils ab der privaten Parzelle.

Östliche Erschliessungsstrasse:
Die Kehrrichtabfuhr erfolgt ab einer gemeinsamen Kehrrichtsammelstelle an der
Einmündung zur Herzentalstrasse. Die Bereitstellung der Kehrrichtsammelstelle
ist privatrechtlich sicherzustellen und im Baugesuchsverfahren auszuweisen.

§ 11 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der Genehmigung durch
den Regierungsrat in Kraft.

§ 12 Ausnahmen

Abweichungen vom Gestaltungsplan können vom Gemeinderat bewilligt werden,
wenn dadurch der Gesamtcharakter der Überbauung nicht beeinträchtigt wird
und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG

