84/128

KANTON solothurn

# Regierungsratsbeschluss

vom 16. Dezember 2014

Nr. 2014/2199

**Dulliken: Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde**

---

## 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

## 2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften betrifft die Liegenschaften GB Dulliken Nrn. 625, 626, 632, 634, 635, 636, 658, 662, 663, 666, 667, 668, 669, 672, 673, 842, 891, 893, 966, 1033, 1035, 1118, 1128, 1228, 1480, 15606, 1796, 1798, 1851, 2398, 2464 und 2606.

Der Gestaltungsplan umfasst den historischen Ortskern von Dulliken und bezweckt den Erhalt oder angemessenen Ersatz von ortsbildtypischen Strukturen und der Erscheinungsbilder, die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die bestehende Substanz und deren Volumen sowie die Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung.

### 2.1 Verfahren

Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften wurde vom 20. Juni 2013 bis 22. Juli 2013 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache bei der Gemeinde ein. Der Einwohnergemeinderat von Dulliken wies die Einsprache mit Entscheid vom 25. September 2013 ab. Gleichzeitig beschloss er - zumindest sinngemäss - den Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften.

Gegen die Abweisung ihrer Einsprache erhob Hildegard Schnieper, Acherweg 12, 6315 Oberägeri, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Max Brändli, BKS Advokatur und Notariat, Baarerstrasse 8, 6300 Zug, mit Eingabe vom 7. Oktober 2013 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie beantragt, der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Eingabe vom 27. November 2013 nahm die Einwohnergemeinde Dulliken zur Beschwerde Stellung. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge und die Genehmigung des Gestaltungsplans „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften.

Am 6. Mai 2014 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

## 2.2 Formelles / Zuständigkeit und Kognition

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

## 2.3 Materielles

Sonderbauvorschriften

Anlässlich des Augenscheins vom 6. Mai 2014 hat sich im Gespräch mit den Parteien ergeben, dass die aktenkundigen Sonderbauvorschriften in ihrem Wortlaut nicht hinreichend genau beschreiben, was die Einwohnergemeinde Dulliken damit tatsächlich bezweckt. Nachdem eine hinreichende Klarheit der Sonderbauvorschriften aber mit einigen sprachlichen Korrekturen erzielt werden kann, sind die Sonderbauvorschriften von Amtes wegen entsprechend anzupassen (§ 18 Abs. 2 PBG, vgl. Beilage, Ziff. 2.4.5 hiernach).

## 2.4 Behandlung der Beschwerde

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

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft GB Dulliken Nr. 632, welche innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften liegt. Sie ist somit fraglos vom strittigen Beschluss (bzw. der strittigen Planung) berührt und ihr schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung ist offensichtlich. Auf die im Übrigen rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

Im Einzelnen rügt die Beschwerdeführerin was folgt:

### 2.4.1 Grundsatz der Planbeständigkeit

Die Beschwerdeführerin sieht mit dem Gestaltungsplan „Dorfstrasse" den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzt, sei doch die aktuelle Ortsplanung erst im Jahre 2010 in Kraft getreten, also erst drei Jahre vor der Auflage des strittigen Gestaltungsplans. Auch hätten sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit nicht erheblich geändert, was allenfalls eine Anpassung der Nutzungsplanung erforderlich machen würde.

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass der heute bestehende Zonenplan auf einer im Jahre 2005 abgeschlossenen Nutzungsplanung basiere. Faktisch sei somit die dem Gebiet Dorfstrasse zugrunde liegende Planung bereits über acht Jahre alt. Zudem - so der Gemeinderat - werde die bestehende Zonenplanung durch den strittigen Gestaltungsplan nicht abgeändert, sondern lediglich ergänzt, was im Kanton Solothurn üblich sei.

Die Beschwerdeführerin sieht nun im Gestaltungsplan „Dorfstrasse" keine blosse Ergänzung der Grundordnung, sondern eine eigentliche Abänderung. Die Grundordnung werde innerhalb des Gestaltungsplanperimeters „de facto ausser Kraft gesetzt": Um- und Neubauten seien dort nur noch dann zulässig, wenn deren Lage und Ausmass jenen der aktuell bestehenden Bauten entspreche. Damit würden die Vorschriften der Grundordnung betreffend Geschosszahl, Gebäudehöhe, -länge und -breite sowie Grenz- und Gebäudeabstände derogiert. Auch aus der Aufgabe der Beschränkung der Ausnutzung in den SBV (§ 7) sieht die Beschwerdeführerin einen Beleg für ihre Behauptung, dass mit dem Gestaltungsplan die bestehende Zonenänderung eben nicht nur ergänzt, sondern abgeändert würde.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) sind Nutzungspläne dann zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die besagten Verhältnisse können rechtlicher oder tatsächlicher Art sein. Der Grundsatz der Planbeständigkeit verlangt, dass sich sowohl der betroffene Grundeigentümer, aber insbesondere auch die planende Behörde darauf verlassen kann, dass die Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit aufweist.

Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, als dass die mit dem strittigen Gestaltungsplan beabsichtigten Ziele auch im Rahmen der Zonenplanung erreicht werden können. Punkto Planbeständigkeit ist damit allerdings noch nichts ausgesagt, bedeutet doch diese nicht per se, dass eine Ortsplanung bis zur nächsten Revision quasi „in Stein gemeisselt" ist. Gemäss höchstrichterlicher Praxis darf sogar eine eben erst abgeschlossene Planung revidiert werden, wenn darin grobe Mängel entdeckt werden (Urteil des Bundesgerichts 1A.167/2002, 1P.425/2002 vom 14. Januar 2002).

Die Vorinstanz macht geltend, eine Häufung von Handänderungen und Baugesuchen betreffend Liegenschaften entlang der Dorfstrasse hätten sie dazu bewogen, den strittigen Gestaltungsplan aufzulegen.

Gemäss Beschwerdeführerin hat ein konkretes Bauvorhaben von ihrer Seite den Erlass des strittigen Gestaltungsplans bewirkt. Selbst wenn für die Planungsbehörde ein konkretes Bauvorhaben Anlass zum Beschluss des strittigen Gestaltungsplans gewesen sein sollte, was an dieser Stelle offen gelassen werden muss, so wäre dies nicht grundsätzlich unzulässig. Die Planungsbehörde hat - aus welchem Grund auch immer - erkannt, dass der Bereich einer Bautiefe entlang der Dorfstrasse einer - gegenüber der aktuellen Zonenplanung - detaillierteren Regelung bedarf. Selbstverständlich liesse sich eine solche Regelung auch in der Zonenplanung umsetzen. Allerdings spricht aus rechtlicher Sicht nichts dagegen, die erforderlichen Details auch ergänzend zur Grundordnung (Zonenplanung) in einem Gestaltungsplan zu regeln. Erst ein grundlegendes Abweichen von der Grundordnung ist qua Gestaltungsplan nicht zulässig und bedarf der Überarbeitung der Zonenplanung.

Der seit der Revision der Ortsplanung von der Vorinstanz entlang der Dorfstrasse festgestellte Änderungsdruck macht deutlich, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse entlang der Dorfstrasse seit dem Jahr 2005 geändert haben. Ob diese Veränderung damals bereits voraussehbar war - womit heute ein Mangel der damaligen Planung behoben würde - oder nicht, kann letztlich offen bleiben. Der seitens Vorinstanz festgestellte und seitens Beschwerdeführerin durch ihr eigenes Bauvorhaben auch dokumentierte Veränderungsdruck muss dem Grundsatz der Planbeständigkeit gegenübergestellt werden. Diese Gegenüberstellung macht deutlich, dass die von der Vorinstanz getroffene Planungsmassnahme (Erlass eines Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften) grundsätzlich mit dem Anspruch der betroffenen Grundeigentümer auf Bestand der Nutzungsplanung nicht kollidiert. Die inhaltliche Frage, ob die Ziel-/Zweckrelation der planerischen Massnahmen vor dem Lichte der vom Regierungsrat vorzunehmenden Prüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit Bestand hat, ist damit noch nicht beantwortet. Der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach der Erlass des strittigen Gestaltungsplans bereits aus Gründen der

Planbeständigkeit nicht zulässig sei, erweist sich demgegenüber als unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt daher abzuweisen.

2.4.2 Missachtung der Mitwirkungsrechte

Die Beschwerdeführerin rügt, ihre Mitwirkungsrechte seien missachtet worden. So sei sie nur ungenügend in das Planungsverfahren miteinbezogen worden und die Vorinstanz habe sich mit ihrer Stellungnahme nicht ernsthaft auseinandergesetzt. An einer ersten Infoveranstaltung vom 27. November 2012 habe die Vorinstanz in Aussicht gestellt, an einer zweiten Veranstaltung Ende Januar 2013 über eine in Auftrag gegebene Studie zu informieren. Diese Veranstaltung habe dann aber nicht stattgefunden. Stattdessen seien die betroffenen Grundeigentümer an einer Veranstaltung vom 4. April 2013 mit dem Gestaltungsplan „Dorfstrasse" bedient worden. An diesem Anlass sei auch ein Teil einer Studie präsentiert worden. Eine Diskussion dazu habe aber nicht stattgefunden, geschweige hätten die Betroffenen daran mitwirken können. Die Vorinstanz habe den Gestaltungsplan „Dorfstrasse" über die Köpfe der Eigentümer hinweg beschlossen, diese vor vollendete Tatsachen gestellt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sei den Grundeigentümern zudem bloss eine Frist von 14 Tagen zur Vernehmlassung eingeräumt worden. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage, ob eine solch ungebührliche Frist nicht als Verletzung des rechtlichen Gehörs beurteilt werden müsse. Nichtsdestotrotz habe sich die Beschwerdeführerin intensiv mit dem Gestaltungsplan „Dorfstrasse" auseinandergesetzt und der Vorinstanz mit Datum vom 25. April 2013 eine umfassende Stellungnahme mit zahlreichen Einwendungen eingereicht. Die Vorinstanz habe sich aber mit der Stellungnahme nicht ernsthaft auseinandergesetzt; die Einwendungen seien im Auflageprojekt ohne hinreichende Begründung allesamt nicht berücksichtigt worden. Das Verfahren zum Erlass des Gestaltungsplans „Dorfstrasse" lasse daher in verschiedener Hinsicht (Fairness, Rechtsstaatlichkeit etc.) zu wünschen übrig, weshalb der Gestaltungsplan nicht zu genehmigen sei.

Die Vorinstanz beurteilt das konkret durchgeführte Mitwirkungsverfahren als dem konkreten Planungsvorhaben angemessen. So seien zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt worden (27. November 2012 und 4. April 2013), zu denen die Grundeigentümer, darunter auch die Beschwerdeführerin, rechtzeitig und unter Angabe der Traktanden eingeladen worden seien. Während der öffentlichen Mitwirkung vom 11. bis 25. April 2013 habe die Beschwerdeführerin zudem mit der Eingabe vom 25. April 2013 teilgenommen. Unter diesen Umständen könne von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin keine Rede sein.

Die Mitwirkung im Gestaltungsplanverfahren ist abhängig von den Auswirkungen des Planes. Je grösser die Abweichungen von der Grundordnung sind und je grösser der Kreis der Betroffenen ist, desto „breiter, öffentlicher und intensiver" ist die Mitwirkung auszugestalten (Der Gestaltungsplan 06/2004, Amt für Raumplanung, Solothurn, S. 10). Welche Möglichkeiten (reine Information, Internet-Auftritt, Befragung/Umfrage, Vernehmlassung, öffentliche Diskussion, Mitsprache/Mitbestimmung etc.) im Rahmen der Mitwirkung von der Planungsbehörde eingesetzt werden, ist abhängig vom konkreten Einzelfall. In casu hat die Vorinstanz im Vorfeld zwei Informationsveranstaltungen und eine öffentliche Vernehmlassung durchgeführt. Dieses Prozedere ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin - und mit ihr auch die anderen betroffenen Grundeigentümer - hatten Gelegenheit sich zunächst zu informieren und anschliessend zum Gestaltungsplan vor dessen öffentlicher Auflage Stellung zu nehmen. Ob eine Frist von 14 Tagen für letzteres angemessen ist, kann durchaus kontrovers diskutiert werden, im vorliegenden Fall erübrigt sich aber diese Kontroverse, hat doch die Beschwerdeführerin nach eigenem Bekunden fristgerecht eine ausführliche Vernehmlassung eingereicht. Die tatsächlich durchgeführte Mitwirkung ist dem konkreten Planungsvorhaben angemessen. Zudem ist Mitwirkung nicht mit Mitbestimmung gleichzusetzen. Letztere ist zwar möglich, nicht aber in jedem Fall zielführend. Im vorliegenden Fall macht bereits der in § 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) stipulierte Zweck des Gestaltungsplans deutlich, dass damit primär öffentliche Interessen verfolgt werden (z.B. Erhalt ortsbildtypischer Strukturen). Die Erreichung eines solchen Zwecks ist per se nur dann möglich, wenn ihm die privaten Partikularinteressen der einzelnen Betroffenen - im Rahmen der

Rechtsmässigkeit - untergeordnet werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Mitwirkungsrechte der Betroffenen nicht verletzt, die entsprechende Rüge ist somit unbegründet. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

### 2.4.3 Detaillierung des Gestaltungsplans

Die Beschwerdeführerin beurteilt den Detaillierungsgrad des Gestaltungsplans „Dorfstrasse" als bundesrechtswidrig. Nachdem sich das Bundesrecht nicht zur Detaillierung eines Plans äussere, hätten Lehre und Rechtsprechung Prämissen zum minimalen Inhalt eines Gestaltungsplans definiert. Dazu gehören demnach insbesondere Aussagen zur horizontalen und vertikalen Lage von Bauten (Höhe, Länge, Breite, Abstände etc.). Die Dachform gehöre ebenso zum Mindestinhalt eines Gestaltungsplans wie die Gliederung und Gestaltung der Bauten, die Frei-, Spiel- und Grünflächen, die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie die ober- und unterirdische Parkierung. Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" beschränke sich aber darauf, seinen Perimeter in einen Bereich „Gebäude" und einen Bereich „Vorgärten" aufzuteilen, Bauten, deren Erhalt anzustreben sei, schemenhaft darzustellen und im Übrigen in den Sonderbauvorschriften Aussagen über Nutzung, Volumen, Ausnutzung, Gestaltung und Freiräume zu machen.

Die Vorinstanz verweist auf die vorgenannte Publikation des Amtes für Raumplanung „Der Gestaltungsplan", 06/2004, wonach ein Gestaltungsplan nur so stark detailliert sein soll, wie dies vom Zweck her nötig ist. Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" weise die Baubereiche Gebäude und Vorgärten klar aus. Auch seien jene Gebäude, deren Bestand angestrebt werde, klar ausgewiesen. Aus der heutigen Lage der vom Bestandesschutz betroffenen Gebäude ergeben sich zudem die Situierung und das Volumen. Da der Gestaltungsplan die bestehende Zonenordnung und die bestehenden Bauvorschriften nur ergänze, nicht aber ersetze, blieben deren Festlegungen auch unter dem Regime des Gestaltungsplans „Dorfstrasse" subsidiär anwendbar. Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften entspreche damit auch den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben.

Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit seinen Sonderbauvorschriften ist seinem Zweck entsprechend ausreichend detailliert. Er will gemäss der bereits erwähnten Zweckbestimmung in § 1 SBV ortsbildtypische Strukturen und Erscheinungsbilder erhalten, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Substanz und deren Volumen. Der öffentliche Strassenraum soll dabei in die Gesamtgestaltung eingebunden werden. Dazu soll mit dem Gestaltungsplan im Bereich der Dorfstrasse sichergestellt werden, dass die zukünftige bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des bäuerlich geprägten Strassendorfes von einst geschieht. Zum Zwecke des Strukturerhalts und des Erscheinungsbildes bedarf es keiner detaillierten masslichen Bestimmungen (Höhe, Länge, Breite). Vielmehr soll der Plan dazu beitragen, dass die strukturstiftenden Elemente, wie der Raum zwischen Strasse und Haus (Vorgarten) sowie Stellung und Geometrie der bestehenden Bauten, auch in Zukunft ablesbar bleiben. Diesem Zweck genügt der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit seinen Sonderbauvorschriften. Anders als bei einem Gestaltungsplan, der eine Überbauung „auf der grünen Wiese" regelt und wo die angestrebte Struktur (Dachform, Gebäudedimensionen, Geschosszahl, Erschliessung, Abstandsvorschriften etc.) zum Reglungsbedarf gehört, bedarf es zum Zweck des Strukturerhalts keiner detaillierten Regelungen im Hinblick auf die bereits existierende Struktur. Es liegt in der Natur der Sache, dass bei einer solchen Zweckbestimmung der Detaillierungsgrad - und damit die Verbindlichkeit - der einzelnen Festlegungen im Gestaltungsplan nur beschränkt sein kann. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet und ist somit abzuweisen.

### 2.4.4 Perimeter des Gestaltungsplans

Die Beschwerdeführerin rügt eine willkürliche Festlegung der Gestaltungsplanperimeters. So werde ihr Grundstück vom Plan nur teilweise (strassenseitig) erfasst. Damit werde die Überbaubarkeit des Grundstücks unnötig erschwert.

Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, dass der Gestaltungsplanperimeter - zweckentsprechend - nur die typisierende Bauweise des ehemaligen Bauerndorfes Dulliken erfasse, also die markanten Bauernhäuser mit ihren charakteristischen Vorgärten entlang der Dorfstrasse. Zugunsten der Grundeigentümer sei daher bewusst nur eine angemessene Bautiefe für die Bestandesbauten entlang der Dorfstrasse in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen worden, nicht aber die teilweise grosszügigen dahinter liegenden Flächen.

Die vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücke sind verkehrstechnisch allesamt über die Dorfstrasse erschlossen. Rückwärtig findet sich nördlich der Dorfstrasse ein bestehender Fussweg, der dem motorisierten Verkehr nicht offen steht und für die Befahrbarkeit mit Motorfahrzeugen auch nicht ausgelegt ist. Somit hat der Gestaltungsplan naturgemäss Einfluss auf die Überbaubarkeit der nicht von ihm erfassten Grundstückteile, sind diese doch verkehrsmässig nur über die Grundstücksteile entlang der Dorfstrasse erreichbar (erschlossen). Da das Grundstück GB Dulliken Nr. 632 der Beschwerdeführerin entlang der Dorfstrasse praktisch in der ganzen Breite von einer Bestandesbaute, deren Erhalt gemäss Gestaltungsplan anzustreben ist, überbaut ist, hängt die Überbaubarkeit des dahinter liegenden, nicht vom Gestaltungsplan erfassten, Grundstückteils faktisch vom Schicksal der Bestandesbaute ab. Mit anderen Worten: Die Bestandesbaute muss die Erschliessung des rückwärtigen Grundstückteils ermöglichen, was sowohl inhaltlich wie auch zeitlich Einfluss auf die entsprechende Planung hat. Praktisch muss wohl zunächst die Bestandesbaute umgebaut werden, bevor der dahinter liegende Teil des Grundstücks überbaut werden kann.

Diese Abhängigkeit ist aber Ausdruck der Zweckbestimmung des Gestaltungsplans, der gerade den Erhalt der Bestandesbauten entlang der Dorfstrasse anstrebt. Wenn die Beschwerdeführerin nun geltend macht, der Gestaltungsplanperimeter könne „nicht nachvollzogen" werden, sei also nicht plausibel, so muss ihr entgegengehalten werden, dass der mit dem Gestaltungsplan angestrebte Erfolg weder den integralen Einbezug der betroffenen Parzellen erfordert, noch ein solcher sinnvoll wäre: Dort gibt es weder Bestandesbauten noch Vorgärten. Die ehemalige Hostet ist denn heute auch Bauland, welches ohne besondere Bedeutung für das historische Ortsbild überbaut werden kann. Dass damit die Bestandesbauten im Gestaltungsplanperimeter zur „Kulisse" reduziert werden, ist wohl im Hinblick einer auf die zukünftige Entwicklung eines Dorfes ausgerichteten Planung hinzunehmen.

Nur am Rande sei erwähnt, dass der Gestaltungsplanperimeter weitgehend auch dem alten Ortskern gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1. Fassung Nov. 1978) entspricht (Bundesamt für Kultur BAK).

Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass der gewählte Gestaltungsplanperimeter - und damit auch der nur teilweise Einbezug einer Parzelle - sowohl recht- als auch zweckmässig ist. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

### 2.4.5 Verständlichkeit der Sonderbauvorschriften

Die Beschwerdeführerin rügt, die Sonderbauvorschriften seien teilweise nicht oder nur schwer verständlich, teilweise nicht kohärent und würden daher unzählige Fragen aufwerfen. Insbesondere rügt sie, § 5 in Verbindung mit § 6 der Sonderbauvorschriften könnte so verstanden werden, dass im Falle eines Neubaus auf ihrem Grundstück keine bauliche Verdichtung (z.B. zusätzliches Geschoss) möglich sei. Eine massvolle Ausdehnung des heutigen Gebäudes sei damit nicht möglich. Demgegenüber könnten Grundstücke mit Gebäuden deren Erhalt der Gestaltungsplan nicht anstrebe, im Rahmen der Zonenvorschriften frei überbaut werden. Für diese Ungleichbehandlung bestehe aber kein hinreichender Grund.

Die Vorinstanz kann in den Sonderbauvorschriften keine Unklarheiten erkennen. Wie sie in Ziff. 10 Abs. 2 des Einspracheentscheids vom 25. September 2013 und auch in Ziff. 30 ihrer Vernehmlassung vom 27. November 2013 schreibt, gelte der Bestandeserhalt nicht absolut und auch die bauliche Verdichtung werde nicht untersagt. Richtig sei, „dass die Typologie der bestehenden Bauernhäuser erhalten bleiben muss".

Die Kritik an der Kohärenz und der Stringenz der Sonderbauvorschriften ist berechtigt. Die Vorschriften sind in der Tat nicht in der wünschbaren Klarheit formuliert. Dabei handelt es sich allerdings um einen formellen Mangel, der sich von Amtes wegen heilen lässt. In diesem Sinne wird der Wortlaut der Sonderbauvorschriften von Amtes wegen gemäss Beilage redaktionell überarbeitet.

Die Kritik der Beschwerdeführerin geht allerdings über das Formelle hinaus, rügt sie doch auch, dass die Sonderbauvorschriften einer massvollen Ausdehnung der bestehenden Bauten (v.a. durch Erstellung eines zusätzlichen Geschosses) und damit dem heute wichtigen Postulat der baulichen Verdichtung entgegenstünden. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, wonach dem Interesse an einer baulichen Verdichtung entlang der Dorfstrasse das Interesse am Erhalt einer historischen Siedlungsstruktur gegenübergestellt werden muss. Diese Interessenabwägung hat die Vorinstanz auch vorgenommen (vgl. z.B. die Ausführungen zum Gestaltungsplanperimeter in Ziff. 2.4.4 hiervor). Es liegt in der Natur der Sache, dass der mit dem Gestaltungsplan angestrebte - zumindest volumetrische - Erhalt der Bestandsbauten einer maximalen Ausnutzung entgegensteht. Auf der Parzelle der Beschwerdeführerin, die gemäss geltendem Zonenplan in einer dreigeschossigen Zone liegt, wird die Differenz zwischen dem tatsächlich Zulässigen und dem grundsätzlich Möglichen deutlicher in Erscheinung treten, als auf der anderen Strassenseite, wo die Grundstücke in einer zweigeschossigen Zone liegen. Allerdings ist es nicht zu beanstanden, wenn die Gemeinde das Interesse am Erhalt der für Dulliken typischen Siedlungsstruktur entlang der Dorfstrasse als Strassendorf ungeachtet der unterschiedlichen Zonenzugehörigkeit beidseits der Strasse höher wertet, als eine maximale bauliche Verdichtung entlang der Strasse, zumal sich die beiden Interessen diametral entgegenstehen. Im Hinblick auf den mit dem Gestaltungsplan verfolgten Zweck ist die Ungleichbehandlung der (wenigen) Bauten, deren Erhalt im Plan nicht vorgesehen ist, gerechtfertigt. Ansonsten müsste man konsequenterweise verlangen, dass nur dort ein Ortsbild in seiner Erscheinung qua Planungsmassnahme erhalten bleiben darf, wo dieses noch vollumfänglich vorhanden ist. Eine solche Prämisse ist aber lebensfremd, sind doch regelmässig „Sündenfälle" aus früheren Zeiten vorhanden. Diese zum Massstab des Zulässigen zu machen, erscheint aber grundsätzlich nicht zweckmässig. Erst recht nicht, wenn die historische Siedlungsstruktur - wie in Dulliken - durchaus noch erkennbar ist. In diesem Lichte ist auch die Forderung der Beschwerdeführerin nach einer Reduktion des Abstands zur Dorfstrasse unbegründet. Wohl steht die benachbarte Liegenschaft (Dorfstrasse 28) nahe an der Strasse, typisch ist dieser Standort aber für die Dorfstrasse nicht. Historisch motiviert steht lediglich das alte Schulhaus nahe an der Strasse, die früheren Bauernhäuser, so auch die Bestandesbaute der Beschwerdeführerin, zeichnen sich durch einen relativ grosszügigen „Vorgarten" aus. Mit dem inkriminierten Strassenabstand soll denn auch gerade dieses - für das Strassenbild wichtige - Element von einer weiteren Überbauung frei gehalten werden, was nicht zu beanstanden ist.

Was das Fachgutachten anbelangt, so ist die Baubehörde bereits von Gesetzes wegen (§ 5 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung [KBV; BGS 711.61]) berechtigt, vom Bauherrn zusätzliche Unterlagen zu verlangen. Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, dass die apodiktische Formulierung in § 8 in fine der Sonderbauvorschriften nicht zielführend ist. Die Vorinstanz hat am Augenschein mit Parteiverhandlung denn auch darauf hingewiesen, dass damit kein Automatismus begründet werden soll, sondern die sich im Einzelfall stellenden Gestaltungsfragen beantworten werden sollen, was angesichts der relativ offenen Zweckbestimmung des Gestaltungsplans (§ 1 Sonderbauvorschriften: „angemessener Ersatz", „gebührende Rücksichtnahme", „zweckmässige Gebietsentwicklung") zweckmässig ist. Mit der Umformulierung der entsprechenden Bestimmung der Sonderbauvorschriften von Amtes wegen wird dem Umstand Rech-

nung getragen, dass es primär Sache des Bauherrn ist, die Rechtmässigkeit seines Bauvorhabens zu dokumentieren (im Sinne einer Bringschuld). Indem die Baubehörde gemäss dem umformulierten Passus in den Sonderbauvorschriften, ein solches Gutachten vom Bauherrn verlangen kann, ist diese auch gehalten, die sich im konkreten Einzelfall im Zusammenhang mit dem Baugesuch stellenden Fragen zu benennen, damit der Bauherr die entsprechenden Antworten liefern kann. Die abschliessende Beurteilung der Antworten obliegt dann selbstverständlich der Baubehörde.

Die Beschwerde erweist sich somit auch bezüglich Inhalt der Sonderbauvorschriften als unbegründet und ist daher abzuweisen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass der Gemeinderat mit dem Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften Verantwortung für das historische „Erbe" der Siedlungsstruktur von Dulliken entlang der Dorfstrasse übernimmt, was zu begrüssen ist. Selbstredend ist die Umsetzung des Gestaltungsplans Sache der Baubehörde, die nur in Kooperation mit den betroffenen Grundeigentümern gelingen kann.

2.4.6 Kosten

Die Kosten des Verfahrens gehen ausgangsgemäss zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Kosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig und ist mit den Änderungen gemäss Beilage zu genehmigen.

## 3. Beschluss

3.1 Die Beschwerde von Hildegard Schnieper, Oberägeri, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Max Brändli, Zug, wird abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'500.00 gehen zu Lasten der Beschwerdeführerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.2 Der Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Dulliken wird mit den Änderungen von Amtes wegen gemäss Beilage genehmigt.

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

3.4 Die Einwohnergemeinde Dulliken wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Januar 2015 vier nachgeführte Pläne mit Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

3.5 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'600.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'623.00, zu bezahlen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

**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 Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken** | | |
| Genehmigungsgebühr: | Fr. | 2'600.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.00 | (4250015 / 002 / 45820) |
| | Fr. | 2'623.00 | |
| Zahlungsart: | Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen<br>Rechnungstellung durch Staatskanzlei | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kostenrechnung** | **Dr. iur. Max Brändli, Rechtsanwalt, Baarerstrasse 8, 6300 Zug**<br>(i.S. Hildegard Schnieper, Acherweg 12, 6315 Oberägeri) | | |
| Kostenvorschuss: | Fr. | 1'500.00 | |
| Verfahrenskosten inkl. Entscheidgebühr: | Fr. | 1'500.00 | (Fr. 1'500.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen) |
| | Fr. | 0.00 | |

**Beilage**

Anpassungen Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rk, cs) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/125)
Bau- und Justizdepartement / Debitorenbuchhaltung (ohne Beilage)
Amt für Raumplanung (MS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci) (ohne Beilage)
Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen** (ohne Beilage)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)
Dr. iur. Max Brändli, Rechtsanwalt, Baarerstrasse 8, 6300 Zug (z.H. Beschwerdeführerin) **(Einschreiben)**
Einwohnergemeinde Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken, mit 1 gen. Plan mit SBV (später) und mit Rechnung **(Einschreiben)**
Baukommission Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken
Daniel Schneider, Raumentwicklung und Städtebau, Fährweg 31, 4600 Olten
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften)

84/128

KANTON solothurn

**Beilage zum Regierungsratsbeschluss**
**Dulliken: Gestaltungsplan „Dorfstrasse" mit Sonderbauvorschriften**

**Dulliken: GP Dorfstrasse**

Die Sonderbauvorschriften und die Legende zum Gestaltungsplan sind von Amtes wegen wie folgt anzupassen. Die Anpassungen dienen der seitens Gemeinde verfolgten Ratio, neue Elemente werden damit nicht eingeführt.

***Legende:***

Der Genehmigungsinhalt ist dem Orientierungsinhalt voranzustellen.

Der Text ist wie folgt anzupassen (synoptische Darstellung).

| Legende neu: | Legende alt: |
|---|---|
| | - .... Geltungsbereich Gestaltungsplan |
| | - .... Bereich Gebäude |
| - .... Bereich Vorgärten | - .... Bereich Vorgarten |
| - .... Bestandesbauten | - .... Bestandeserhalt anzustreben |

***SBV:***

| Legende neu: | Legende alt: |
|---|---|
| | § 1 |
| | Zweck des Gestaltungsplans |
| | Der Zweck des Gestaltungsplans „Dorfstrasse Dulliken" umfasst |
| | - den Erhalt oder angemessenen Ersatz von ortsbildtypischen Strukturen und der Erscheinungsbilder; |
| | - die Sicherstellung einer gebührenden Rücksichtnahme auf die bestehende Substanz und deren Volumen; |
| | - die Gewährleistung ergänzender Nutzungen im Sinne einer zweckmässigen Gebietsentwicklung. |
| | § 2 |
| | Geltungsbereich |
| | Der Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften betreffen das im Plan als Geltungsbereich bezeichnete Gebiet. |

| | |
|---|---|
| | § 3<br><br>Stellung zur Bauordnung<br><br>Soweit der Gestaltungsplan samt Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dulliken sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. |
| | § 4<br><br>Nutzungen<br><br>Der Wohnanteil beträgt mindestens 40%. |
| § 5<br><br>Stellung und Volumen<br><br>Die Bestandesbauten sind in der Stellung und dem Volumen (Fassadenfluchten, Geschosszahl, Firstrichtung) im ‚Bereich Gebäude' längs, im ‚Bereich Vorgärten' quer zur Strasse) möglichst zu erhalten. | § 5<br><br>Volumen<br><br>Bereich Gebäude; die Bestandesbauten sind im Rahmen des Ortsbildes in der Situierung und dem Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung längs der Strasse) möglichst zu erhalten. |
| § 6<br><br>Ersatzbauten<br><br>Bereich Gebäude; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die Kriterien von § 5 erfüllen. | § 6<br><br>Ersatzbauten<br><br>Bereich Gebäude; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5). |
| Der Abbruch einer Bestandesbaute wird nur im Zusammenhang mit der gleichzeitigen Baubewilligung für eine Ersatzbaute bewilligt. | Der Abbruch von Bestandesbauten bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung. |
| [3] *gestrichen* | Bereich Vorgärten; Ersatzbauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5). |
| [4] *gestrichen* | Neubauten sind zulässig, wenn sie die oben erwähnten Kriterien erfüllen (siehe § 5). |
| [5] *gestrichen* | Der Abbruch von Bestandesbauten bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung. |
| Im ‚Bereich Gebäude' können bauliche Massnahmen bis 100 cm in den ‚Bereich Vorgärten' ragen. Auskragungen von Dächern werden nicht mitgerechnet. | Die baulichen Massnahmen im Bereich „Gebäude" können bis 100 cm in den Bereich „Vorgärten" ragen. Auskragungen von Dächern werden nicht mitgerechnet. |

3

§ 7

Neubauten

Im ‚Bereich Vorgärten' sind eingeschossige, geschlossene Neubauten zulässig, wenn sie die Kriterien von § 5 erfüllen.

| | |
|---|---|
| § 8 | § 7 |
| | Ausnutzung |
| | Bereich Gebäude; keine Ausnutzungsbegrenzung. |
| | Bereich Vorgärten; maximale Gebäudegrundfläche 25 m². |
| § 9 | § 8 |
| Gestaltung | Gestaltung |
| Die Gestaltung von Um- und Anbauten sowie von Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandsbauten zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben. | Bereich Gebäude; die Gestaltung bei Um- und Anbauten sowie bei Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandesbaute zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben. |
| | Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. |
| [3] *gestrichen* | Bereich Vorgärten; die Gestaltung von eingeschossigen Neubauten hat in angemessener architektonischer Sprache und mit einer gebührenden Rücksichtnahme auf die Bestandesbauten zu erfolgen. Traditionellen Baustoffen ist Vorrang zu geben. |
| Die Sicht auf die strassenseitigen Fassaden der Bestandsbauten im „Bereich Gebäude möglichst frei zu halten. | Die Sicht auf die strassenseitige Fassaden der Bestandesbauten im Bereich „Gebäude" ist in der frontalen Betrachtung möglichst frei zu halten. |
| Hochstammbäume sind vor diesen Fassaden möglich. Zu berücksichtigen sind einheimische, traditionelle Sorten (Linden, Walnuss, Kastanien, Obstbäume usw.). | Hochstammbäume sind unmittelbar vor diesen Fassaden möglich. Zu berücksichtigen sind domestizierte, traditionelle Sorten (Linden, Walnuss, Kastanien, Obstbäume, usw.). |
| [6] *gestrichen* | Bereich Strassenraum; der Strassenraum mit dazugehörenden öffentlichen Brunnen ist in zurückhaltender Art unter Verwendung traditioneller Materialen zu gestalten (Naturstein-Abschlüsse, Asphalt, chaussierte Oberflächen, Pflästerungen). Die Linearität |

| | |
|---|---|
| | der Strassenführung ist beizubehalten. |
| Die Bewilligungsbehörde kann bei Bedarf vom Gesuchsteller ein Fachgutachten verlangen. | Fachgutachten; die Bewilligungsbehörde bestellt auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten. |
| § 11 | § 10 |
| Umgebung | Freiräume |
| Die Umgebungsgestaltung ist auf das Ortsbild abzustimmen. | Die Freiräume sind angemessen an der baulichen Absicht in den Bereichen „Gebäude" und „Vorgärten" zu gestalten. |
| Im ‚Bereich Vorgärten' muss mindestens 1/3 der Fläche als Garten ausgebildet werden (natürliche und/oder bepflanzte Bodenfläche, die nicht versiegelt ist und nicht als Abstellfläche dient). Die strassenseitige Gartenbegrenzung darf um maximal 50% der Gesamtlänge durchdrungen werden. | Im Bereich „Vorgärten" muss mindestens 1/3 der Fläche als Garten ausgebildet werden. Die strassenseitige Gartenbegrenzung darf um maximal 50 % der Gesamtlänge durchdrungen werden. |
| § 11 | § 10 |
| | Ausnahmen |
| | Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen (Stichwort Ortsbild) Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze des Siedlungs- und Freiraumkonzepts erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. |
| § 12 | § 11 |
| | Inkrafttreten |
| | Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses in Kraft. |