

Regierungsratsbeschluss

vom 16. September 2008

Nr. 2008/1661

Grenchen: Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Das Planungsgebiet liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Grenchen in der Wohnzone, Bauklasse 2 und 3 (RRB Nr. 1282 vom 1. Juli 2003). Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit SBV bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung von „hoher wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterischer Qualität“, welche den topografischen Verhältnissen und den Übergängen zur Umgebung Rechnung trägt. Im Geltungsbereich „Teil West“ sind vier Baubereiche für die Realisierung von 2- bzw. 3-geschossigen Ein-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ausgedehnt. Der Geltungsbereich „Teil Ost“ ist auf dem Plan nur richtungsweisend dargestellt und in einem separaten Gestaltungsplan zu regeln. Der vorliegende Plan legt zudem die öffentliche und private Erschliessung sowie die Parkierung innerhalb des Geltungsbereiches fest. Weiter bildet der Plan die Grundlage für die private Parzellierung innerhalb des Planungsperimeters.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. August 2007 bis zum 28. September 2007. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Aufgrund der Verhandlungen mit den Einsprechern wurde eine Einsprache zurückgezogen; mit zwei weiteren Einsprechern konnte jedoch keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat lehnte die Einsprachen mit Beschluss vom 26. Februar 2008 ab und beschloss gleichzeitig den Plan mit den SBV.

Gegen diesen Einspracheentscheid erhoben Peter und Anita Stampfli, Alpenstrasse 77, 2540 Grenchen, am 10. April 2008 fristgerecht Beschwerde beim Regierungsrat.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings 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 offen-

sichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa Bundesgerichtsentscheid 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerde von Peter und Anita Stampfli, Alpenstrasse 77, 2540 Grenchen

Die Beschwerdeführer stellten in ihrer Beschwerde vom 10. April 2008 sinngemäss das Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Gemeinderates der Stadt Grenchen vom 26. Februar 2008 zum Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit SBV aufzuheben und die Planung zur Überarbeitung an den Einwohnergemeinderat zurückzuweisen.

In der Vernehmlassung vom 15. Mai 2008 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde und sinngemäss die Genehmigung der Planung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Am 12. August 2008 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

Für die Begründung des Rechtsbegehrens sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2.4 Formelles

Die Beschwerdeführer sind Bewohner des an den Perimeter des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes „Kastels“ angrenzenden Quartiers und als solche von der vorliegenden Planung betroffen. Sie sind vom angefochtenen Entscheid der Vorinstanz berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Sie sind gemäss § 12 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VRG; BGS 124.111) zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2.5 Materielles

Die Liegenschaft der Beschwerdeführer grenzt unmittelbar an das Baufeld D des Gestaltungsplangebietes „Kastels“. Die Beschwerdeführer beantragen, die im Rahmen des Erschliessungs- und Gestaltungsplans „Kastels“ auf Baufeld D vorgesehene Überbauung so auszurichten, dass der Schattenwurf auf ihre Liegenschaft wesentlich reduziert werde.

Auf dem strittigen Baufeld D des Gestaltungsplans „Kastels“ sind - übereinstimmend mit dem Zonenplan - dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika vorgesehen, welche eine Fassadenlänge von maximal 25 m aufweisen. Gemäss § 22 Abs. 2 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) richtet sich der Grenzabstand nach Geschosszahl und Gebäudelänge. Der gesetzlich vorgeschriebene, minimale Grenzabstand beträgt für diese Gebäudemasse nach § 22 KBV, Anhang II, 6,80 m. Zweck des Grenzabstandes ist u. a. der Schutz vor übermässigen Einwirkungen auf das nachbarliche Grundstück. Insbesondere soll die Beschattung auf ein zumutbares Mass beschränkt werden. Mit der Einhaltung des Grenzabstandes, der vorliegend mit 8,80 m sogar grösser ist als gesetzlich vorgeschrieben, ist diesem Anliegen Genüge getan. Von einer rechtlich relevanten übermässigen Beschattung kann daher nicht gesprochen werden, zumal besondere Umstände diesbezüglich weder geltend gemacht worden noch ersichtlich sind. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Beschwerdeführer rügen des Weiteren, dass die Ausführung der drei im Gestaltungsplan auf Baubereich D im orientierenden Projekt vorgesehenen 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit Attika im Widerspruch zu den Aussagen des Raumplanungsberichts stünde. Der Raumplanungsbericht sähe im Baubereich D drei Mehrfamilienhäuser, 2-geschossig mit Attika bzw. zwei Mehrfamilienhäuser, 3-geschossig ohne Attika vor. Der Raumplanungsbericht erhellt die Überlegung

gen, die zur Ausarbeitung des Gestaltungsplanes geführt haben. Er führt die Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Baufeldes D auf, ohne diese jedoch abschliessend und verbindlich zu regeln. Die Beispiele im Raumplanungsbericht und das orientierende Projekt zeigen die baulichen Möglichkeiten auf, welche die SBV erlauben. Die SBV bestimmen jedoch das maximal zulässige Mass. Erst im Baugesuchsverfahren wird die Ausgestaltung der einzelnen Baukörper konkretisiert. Ein Widerspruch zwischen Raumplanungsbericht und Gestaltungsplan ist somit nicht vorhanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.6 Kosten und Entschädigungsfolgen

2.6.1 Kosten

Die Beschwerdeführer unterliegen mit ihrer Beschwerde vollständig und haben nach § 37 Abs. 2 und § 77 VRG in Verbindung mit § 101 der Zivilprozessordnung (ZPO, BGS 221.1) die gesamten Verfahrenskosten zu übernehmen. Sie betragen (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 1'000.00 und sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen.

2.6.2 Entschädigung

Die Einwohnergemeinde Grenchen beantragt die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Nach § 39 VRG wird den am Verfahren beteiligten Behörden keine Parteientschädigung zugesprochen. Es gibt keine Veranlassung, von dieser Regel abzuweichen, zumal die Einwohnergemeinde durch den eigenen Rechtsdienst vertreten war.

2.7 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

In der Legende des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind die Begrenzungen der Geltungsbereiche Teil West und Teil Ost jeweils farblich an die Darstellung auf dem Plan anzupassen.

2.8 Gesamtwürdigung

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit SBV erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Bemerkungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG) und ist zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Peter und Anita Stampfli, Alpenstrasse 77, 2540 Grenchen, wird abgewiesen. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.00 werden den Beschwerdeführern auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 gedeckt und werden mit diesem verrechnet. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet.
- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00 zu bezahlen.

Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.

- 3.5 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 2008 insgesamt 6 angepasste, mit den Genehmigungsvermerken der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen und mit der Zustimmung der Grundeigentümer versehene Planexemplare zuzustellen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>3'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111115

Kostenrechnung Peter und Anita Stampfli, Alpenstrasse 77, 2540 Grenchen

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr.	1'000.00	
	Fr.	<u>0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2008/48)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Amt für Raumplanung (Ku/Ci) (3), mit 1 gen. Plan/SBV und 1 gen. Dossier (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan/SBV (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil
Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen,
mit 1 gen. Plan/SBV (später)
Stadtpräsidium Grenchen, 2540 Grenchen (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**
Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Dossier (später)
Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen
Peter und Anita Stampfli, Alpenstrasse 77, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**
F.M. Branger Architekten und Planer AG, Alpenstrasse 18, 2540 Grenchen
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
der Stadt Grenchen: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Kastels“ mit
Sonderbauvorschriften)

