



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

22. September 1998

NR.

1974

Halten: Gestaltungsplan „Turmacker Ost“ / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Halten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Turmacker Ost“ zur Genehmigung.

1.2. Vorgeschichte und Verfahren

1.2.1. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes „Turmacker Ost“ erfolgte in der Zeit vom 27. März bis 28. April 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Halten (nachfolgend Gemeinderat genannt) wies an seiner Sitzung vom 4. Mai 1998 die Einsprachen ab und genehmigte den Gestaltungsplan „Turmacker Ost“. Gegen die mit Schreiben vom 6. Mai 1998 eröffneten Einspracheentscheide führten die abgewiesenen Einsprecher Friedrich und Katharina Tschanz (nachfolgend Beschwerdeführer genannt) am 15. Mai 1998 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie rügten insbesondere die im Gestaltungsplan eingezeichnete Schrägstellung eines Mehrfamilienhauses; diese Schrägstellung sei quartierspezifisch und im Sinne der Gesamtgestaltung der Überbauung unlogisch. Zudem resultiere daraus eine übermässige Beschattung ihrer Liegenschaft.

1.2.2. Der Gemeinderat beantragte in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 1998 die Abweisung der Beschwerde. Die von den Beschwerdeführern beanstandete Schrägstellung sei gemäss Gestaltungsplan nur als *informeller Inhalt* deklariert. Von einer übermässigen Beschattung der Liegenschaft Tschanz könne im weiteren allein schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil die Gebäudeabstände eingehalten würden.

1.2.3. Mit Schreiben vom 15. September 1998 zogen die Beschwerdeführer ihre Beschwerde vorbehaltlos zurück. Diese ist somit als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 150.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

2. Erwägungen

2.1. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne 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. 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) - 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 Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71).

2.2. Prüfung von Amtes wegen

Das Verfahren ist formell richtig durchgeführt worden. Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen: der Gestaltungsplan „Turmacker Ost“ sieht entlang der Kantonsstrasse zwei Baufelder für Mehrfamilienhäuser vor. Im östlich gelegenen Baubereich sind im Plan die Baukörper zweier Mehrfamilienhäuser als sog. „informative Inhalte“ verzeichnet. Bezüglich der Stellung der beiden Bauten ist zunächst zu bemerken, dass dem Plan hinsichtlich der Stellung, resp. Querstellung der Baukörper keine verbindlichen Aussagen entnommen werden können. Aufgrund der, wenn auch rein informativen, Einzeichnung der beiden Mehrfamilienhäuser im östlichen Baubereich konnte zudem der Schluss gezogen werden, dass bezüglich der zu realisierenden Bauten bereits konkrete Planvorgaben bestanden. Obwohl das zukünftige Baubewilligungsverfahren für diese beiden Mehrfamilienhäuser nicht Gegenstand des hier vorliegenden Genehmigungsverfahrens bildet, entschied sich das Amt für Raumplanung vom Projektverfasser Fassadenpläne einholen zu lassen. Auch wenn es sich bei den eingereichten Fassadenplänen noch nicht um die Baueingabepläne handelt, erscheint es angebracht, im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens folgende Bemerkungen bezüglich der Geschosshöhe der hier in Frage stehenden Mehrfamilienhäuser zu machen. Der Gestaltungsplan weist sämtliche Baubereiche der Zone W2b zu; die eingereichten Fassadenpläne hingegen lassen eindeutig auf einen dreigeschossigen Bau schliessen. Gemäss § 17^{bis} der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) ist ein Dachausbau ohne Anrechnung an die Geschosshöhe zulässig, wenn die Kniewände, ausserkant Fassade gemessen, nicht mehr als 0,8m hoch sind. Die eingeforderten Fassadenpläne (Fassade-Nord und Fassade West) zeigen nun, dass im Bereich der Balkonaufbauten bei den Quergiebeln die Kniewände die maximal zulässige Höhe von 0,8m eindeutig überschreiten. Das Dachgeschoss der Mehrfamilienhäuser wäre anhand dieser Pläne im Bewilligungsverfahren als Vollgeschoss zu zählen, wodurch letztlich eine unzulässige Überschreitung der maximal erlaubten Geschosshöhe resultieren würde.

3. Beschluss

- 3.1. Die Beschwerde Friedrich und Katharina Tschanz, Halten, wurde zurückgezogen; diese ist somit als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 150.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.
- 3.2. Der Gestaltungsplan „Turmacker Ost“ der Einwohnergemeinde Halten wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen (Ziffer. 2.2.) genehmigt.

- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan im Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Aufgehoben werden insbesondere der Gestaltungsplan „GB 351.“ (genehmigt durch RRB Nr. 2918 vom 3. September 1990) und der Erschliessungsplan „Turmacker Ost“ (genehmigt durch RRB Nr. 4094 vom 19. Dezember 1989).
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Halten wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1998 einen mit den Genehmigungsvermerken versehenen Plan zuzustellen.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Halten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'900.-- und Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'923.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.6. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungsgebühren ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Kostenrechnung der Einwohnergemeinde Halten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'900.--	(Kto. 5803.431.00) *
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
	<u>Fr. 1'923.--</u>	

Zahlungsart: mit Rechnung zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung von Friedrich und Katharina Tschanz, Halten:

Kostenvorschuss:	Fr. 900.--	(Fr. 150.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 150.--</u>	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 750.--</u>	(von Kto. 119.101)

Rechtsmittelbelehrung

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

Verteiler:

Bau-Departement (2), Bi, Beschwerde Nr. 98/61

Rechtsdienst Bau-Departement (pf)

(Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan (später)

Leiterin Administration Bau-Departement (br)

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn

Sekretariat Katasterschätzung

Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Bau-Departement (ss) (für Finanzverwaltung mit Ausgaben-Anweisung)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Halten, 4566 Halten, mit Rechnung und (später)
mit 1 gen. Plan (einschreiben)

Friedrich und Katharina Tschanz, Aeusserer Turmacker 11, 4566 Halten (einschreiben)

Baukommission der Einwohnergemeinde Halten, 4566 Halten

Wolfgang Niederhäuser, Architektur und Immobilien, Schwendi 26a, 3376 Graben

Spichiger und Partner, Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

Amt für Raumplanung, techn. Büro (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)

Text: **Einwohnergemeinde Halten, Genehmigung Gestaltungsplan „Turmacker Ost“**

Rechtskraftbescheinigung

Keine Beschwerde eingegangen

Tel. vom 23.10.98 mit Verwaltungsrat, Frau D. Schürch

Kant. Amt für Raumplanung 4500 Solothurn
23. OKT. 1998
Vis.: <i>AK</i>