

# Regierungsratsbeschluss

vom 31. März 2009

Nr. 2009/513

## Himmelried: Teilzonen- und Erschliessungsplan Erhaltungszone Schindelboden mit Zonenvorschriften / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Himmelried unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan Erhaltungszone Schindelboden mit Zonenvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Anlässlich der Genehmigung der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 1982 vom 3. November 2003) wurde ein Teil des Gebietes Schindelboden im Hinblick auf die Zonierung zurückgestellt. Mit dem vorliegenden Nutzungsplan soll diese Zonierung nachgeholt werden. Als weitere Grundlage wurde eine Waldfeststellung durchgeführt und in einem Waldfeststellungsplan festgehalten.

Auf dem Schindelboden, einer Aussensiedlung der Gemeinde Himmelried, befinden sich mehrere schützenswerte Gebäude. Die Siedlung diene grösstenteils der Landwirtschaft, heute sind jedoch alle Landwirtschaftsbetriebe stillgelegt. Um dem Verfall der Siedlung entgegenzuwirken, wurde beschlossen, eine Erhaltungszone Schindelboden zu erlassen. Sinn dieser Planung ist die Erhaltung und massvolle Nutzung der bestehenden Gebäudegruppe sowie die gute Einbindung baulicher Massnahmen ins Orts- und Landschaftsbild. Zu diesem Zweck gelten die Gestaltungsvorschriften der Ortsbildschutzzone auch im Gebiet der Erhaltungszone Schindelboden.

Da es sich bei der Erhaltungszone Schindelboden um eine neu geschaffene Zone handelt, wird das Zonenreglement mit einem entsprechenden Paragraphen ergänzt (§ 4). Die Zonenvorschrift legt Zweck, Nutzung sowie die bauliche Gestaltung der Bauten fest.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. November 2006 bis am 22. Dezember 2006. Der Gemeinderat genehmigte den Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie das Zonenreglement am 20. November 2006 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist reichte Fred Waldenmeyer gegen die Abgrenzung der Erhaltungszone Schindelboden eine Einsprache ein. Der Einsprecher beantragte, dass die Erhaltungszone Schindelboden bis an die Parzellengrenze von GB Nr. 1162 ausgedehnt werde. Begründet wurde dies mit einer geplanten Erweiterung des bestehenden Reitplatzes auf demselben Grundstück. Der Gemeinderat stimmte, nachdem verschiedene Abklärungen durchgeführt wurden, der Ausdehnung der Erhaltungszone zu, unter der Voraussetzung, dass auch das Amt für Raumplanung damit einverstanden sei.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Anlässlich der Vorprüfung des Teilzonen- und Erschliessungsplanes Erhaltungszone Schindelboden stellte das Amt für Raumplanung - in Übereinstimmung mit dem damaligen Antrag des Gemeinderates - eine Nichtgenehmigung der für die geplante Erweiterung des Reitplatzes not-

wendigen Fläche in Aussicht. Dies deshalb, weil die zur Beurteilung vorliegenden Unterlagen eine Verletzung der baupolizeilichen Vorschriften gegenüber der Nachbargrenze zeigten und die gestalterische Einpassung des erweiterten Reitplatzes in die Landschaft nicht nachgewiesen war. Am 22. Oktober 2007 führte das Amt für Raumplanung mit dem Einsprecher und dem Gemeinderat eine Besprechung mit Augenschein vor Ort durch. Im Nachgang reichte Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, im Auftrag des Einsprechers Fred Waldenmeyer, weitere Beurteilungsunterlagen ein. Anhand dieser kann festgestellt werden, dass die Reitplatzerweiterung gesetzeskonform und landschaftsverträglich erstellt werden kann. Das Amt für Raumplanung kann deshalb, im Sinne des Einspracheentscheides des Gemeinderates, der Ausdehnung der Erhaltungszone zustimmen. Im Baugesuchsverfahren sind die Einhaltung der baugesetzlichen und planerischen Vorgaben durch die Baubehörde vor Ort zu prüfen und allenfalls durchzusetzen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan Erhaltungszone Schindelboden mit Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Himmelried wird mit den in den Erwägungen gemachten Auflagen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Der kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Himmelried hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'700.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'723.00 zu bezahlen.
- 3.5 Die Gemeinde Himmelried wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 2009 noch 5 bereinigte Pläne, 4 Zonenreglemente und 2 Waldfeststellungspläne zuzustellen. Im Zonenreglement sind alle seit der Ortsplanungsrevision erfolgten Änderungen mit den dazugehörigen Auflage- und Genehmigungsdaten zu berücksichtigen. Die Unterlagen sind zudem mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



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 Himmelried, 4204 Himmelried**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'700.00	(KA 431000/ A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/ A 45820)
	<u>Fr. 2'723.00</u>	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit einem bereinigten Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan und einem bereinigten Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Himmelried, 4204 Himmelried, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan und einem bereinigten Zonenreglement (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Planungskommission Himmelried, 4204 Himmelried

Baukommission Himmelried, 4204 Himmelried

Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Dr. Roland Müller, Rechtsanwalt, Friedensgasse 2, 4143 Dornach (2) **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Himmelried: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan Erhaltungszone Schindelboden mit Zonenvorschriften)

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. Februar 2009

Nr. 2009/233

## Himmelried: Teiländerung Zonenreglement / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

---

### 1. Feststellungen

Der Gemeinderat Himmelried unterbreitet dem Regierungsrat die Teiländerung des Zonenreglements zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Auflageverfahren

Die Teiländerung des Zonenreglements beinhaltet die Festlegung der Dachform in den 2-geschossigen Wohnzonen (§ 3). Um das bestehende Ortsbild sowie die Aussicht zu erhalten, sind nur noch Satteldächer erlaubt. Zudem wurden noch weitere geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. November 2006 bis am 22. Dezember 2006. Der Gemeinderat genehmigte das Reglement am 20. November 2006 unter Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde teilweise gutgeheissen, die weiteren abgelehnt. Die Helfenfinger AG, Breitenbach, hat gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 19. März 2007 Beschwerde eingereicht. Eine weitere Beschwerde betrifft § 4 des Reglements (Erhaltungszone Schindelboden). Da diesbezüglich das Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, sind die Behandlung dieser Beschwerde sowie die Genehmigung von § 4 des Reglements nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses.

Im Rahmen der Prüfung der zur Genehmigung vorgelegten Reglementsänderung wurde ein offensichtliches Versehen festgestellt. So wären nach § 16 Absatz 4 ZR in der Kernzone I nur Satteldächer zugelassen, was für die Kernzone II nicht gelten würde. Da dies planerisch nicht kohärent wäre, hat der Gemeinderat - nach dem entsprechenden Hinweis durch das Amt für Raumplanung - die Gestaltungsvorschriften für die Kernzone II in einem nachgezogenen Verfahren entsprechend angepasst und vom 18. April 2008 bis am 19. Mai 2008 öffentlich aufgelegt. Es ist nunmehr vorgesehen, in der gesamten Wohn- und Kernzone von Himmelried Satteldächer vorzuschreiben und damit Flachdachbauten auszuschliessen. Gegen diese nachträglich aufgelegte Anpassung ist wiederum eine Einsprache eingegangen. Der Gemeinderat hat diese mit Beschluss vom 25. Juli 2008 abgewiesen und auch die nachgezogene Teiländerung genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde beim Regierungsrat ebenfalls Beschwerde eingereicht.

#### 2.2 Behandlung der Beschwerden

##### 2.2.1 Beschwerdeverfahren

Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 19. März 2007 (mitgeteilt mit Schreiben vom 28. März 2007) führt die Helfenfinger AG (Beschwerdeführerin 1, v.d. Vinzenz Schnell, Fürsprech

und Notar, Burgdorf), mit Eingabe vom 11. April 2007 Beschwerde, mit den Anträgen, der Entscheidung der Einwohnergemeinde Himmelried vom 19. März 2007 sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sinngemäss wird beantragt, die Änderung von § 3 Absatz 3 (2-geschossige Wohnzonen) des Zonenreglements nicht zu genehmigen, soweit diese Bestimmung Flachdächer in den Wohnzonen ausschliessen. § 3 Absatz 3 lautet wie folgt:

„In den Wohnzonen sind nur Satteldächer zulässig mit einer Neigung von mindestens 20 Grad. Diese Beschränkung gilt nicht für Kleinbauten unter 32 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Als Bedachungsmaterial sind naturrote, braune oder graue Tonziegel oder ästhetisch gleichwertige Materialien zulässig.“

In seiner Vernehmlassung vom 19. Juni 2007 beantragt der Gemeinderat Himmelried die Abweisung der Beschwerde und sinngemäss die Genehmigung des Zonenreglements vom 20. November 2006.

Am 22. Oktober 2007 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch. Bis am 12. November 2007 konnten die Parteien Beweisanträge stellen. Das Beschwerdeverfahren wurde während der Dauer der nachgezogenen öffentlichen Auflage der Änderung von § 16 Absatz 4 ZR sistiert bis zum Vorliegen des entsprechenden Genehmigungsbeschlusses und des allfälligen Entscheids über Einsprachen durch den Gemeinderat.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 25. Juli 2008 führt die Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEEG (Beschwerdeführerin 2, v.d. Vinzenz Schnell, Fürsprech und Notar, Burgdorf), mit Eingabe vom 8. August 2008 Beschwerde mit den Anträgen, der Beschluss des Gemeinderates sei aufzuheben und die Teiländerung des Zonenreglements sei nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

In seiner Vernehmlassung vom 24. Oktober 2008 beantragt der Gemeinderat Himmelried die Abweisung der Beschwerde; auf die gestellten Beweisanträge sei nicht einzutreten, eventuell seien diese abzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

### 2.2.2 Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 17 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin 1 (vertreten durch Urs Helfenfinger, Präsident des Verwaltungsrates der Helfenfinger AG sowie durch Fürsprecher Vinzenz Schnell, Burgdorf) ist Eigentümerin von GB Himmelried Nr. 1264 und als solche von der vorliegenden Änderung des Zonenreglements betroffen. Sie ist vom angefochtenen Entscheid der Vorinstanz berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Die Beschwerdeführerin 1 hat die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht. Daher ist auf ihre Beschwerde einzutreten. Hingegen ist die Beschwerdeführerin 2, die selber nicht über Grundeigentum in der Kernzone II - welche Gegenstand der nachträglich aufgelegten Zonenreglementsanpassung ist - verfügt und deren Bauvorhaben auf GB Himmelried Nr. 1264 (in der Wohnzone W2 gelegen) von der Änderung des Zonenreglements nicht berührt ist, nicht zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist demnach nicht einzutreten.

### 2.2.3 Materielles

Vorliegend steht die Teiländerung des Zonenreglements der Gemeinde Himmelried vom 3. November 2003 in den 2-geschossigen Wohnzonen W2A, B und C, welche insbesondere das Verbot von Flachdächern im gesamten Gemeindegebiet vorsieht, zur Diskussion. Die Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEEG hatte mit Schreiben vom 22. November 2006 (Eingang

am 23. November 2006) bei der Baukommission von Himmelried ein Baugesuch für vier Einfamilienhäuser mit Flachdach auf der Parzelle der Beschwerdeführerin eingereicht. Gleichentags wurde die Teiländerung des Zonenreglements im Wochenblatt publiziert. Das Baugesuch konnte deshalb aufgrund der negativen Vorwirkung der aufgelegten Zonenreglementsänderung nicht bewilligt werden (§ 15 Abs. 2 PBG). Die Beschwerdeführerin 1 bringt an, dass eine Änderung des Zonenreglements nach nur drei Jahren gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit und somit gegen die Rechtssicherheit verstosse. Die Vorinstanz stellt sich hingegen auf den Standpunkt, eine Änderung des Zonenreglements sei möglich, da sich mit seither eingereichten Baugesuchen eine neue Situation entwickelt habe, mit welcher die Gemeinde nicht gerechnet habe. Zudem würden Flachdächer überhaupt nicht ins traditionelle Dorfbild der Gemeinde Himmelried passen.

An dieser Stelle sei besonders darauf hingewiesen, dass es im vorliegenden Verfahren nur um die Überprüfung der Zulässigkeit der Änderung des Zonenreglements und nicht um die Beurteilung eines bestimmten Bauvorhabens geht. Es ist deshalb nicht darüber zu befinden, ob das konkrete Bauvorhaben der Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEEG, welches auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin geplant ist, bewilligt werden kann.

Zonenreglemente sind Bestandteile der Nutzungsplanung und fallen daher als solche in den Anwendungsbereich von §§ 14 ff. PBG. Insbesondere können Zonenreglemente nicht ohne weiteres abgeändert oder aufgehoben werden. Dies hat nach den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Dabei ist auch für sie das Gebot der Planbeständigkeit zu beachten, da sie zusammen mit dem Plan Art und Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens festlegen (§ 24 Abs. 1 PBG).

Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und § 10 Abs. 1 PBG sehen vor, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden können, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Ein Zonenplan sowie die dazugehörigen Reglemente können ihren Zweck jedoch nur erfüllen, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen (BGE 120 Ia 227 E. 2b mit Hinweisen). Sie können daher nur aus zureichenden Gründen abgeändert werden. Es bedarf einer Interessenabwägung zwischen dem Interesse an der Rechtssicherheit, mithin an der Weitergeltung der bisherigen Planung, und dem für die Änderung ins Feld zu führenden öffentlichen Interesse, unter Berücksichtigung der Geltungsdauer des anzupassenden Reglements, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung (BGE 128 I 190 E. 4.2). Dabei gilt der Grundsatz, je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden; und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe sein, die für eine Planänderung sprechen (BGE 1A.162/2002 E. 5.2). Je länger ein Plan besteht, um so eher muss mit seiner Änderung gerechnet werden und um so weniger darf auf dessen Bestand vertraut werden. Nach § 10 Abs. 2 PBG ist die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern.

Eine erhebliche Veränderung liegt dann vor, wenn das Gemeinwesen nach der allgemeinen Erfahrung andere Festlegungen getroffen hätte, sofern die geänderten Verhältnisse zur Zeit der Ausarbeitung der Nutzungsplanung bekannt gewesen wären. Dabei sind nicht nur tatsächliche Umstände wie Bevölkerungswanderung, Wirtschaftsentwicklung usw., sondern ebenso rechtliche Aspekte des Raumplanungsrechts von Bedeutung. Die Änderungen haben aber immer planerisch begründet zu sein und müssen einem öffentlichen Interesse entsprechen. Dabei können auch neue öffentliche Bedürfnisse eine Änderung erfordern, wenn diese beim Erlass nicht oder nicht in ihrer ganzen Tragweite erkannt wurden (Thomas Christen in SJZ 90 (1994) S. 225-235, S. 229). Geringfügige Anpassungen lässt die Rechtsprechung aber auch nach einer erst vor kurzem erfolgten Gesamtüberprüfung des Nutzungsplanes zu, sofern die bestehende Zonenplanung nur in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 124 II 391 E. 4b). Es soll namentlich verhindert werden, dass Nutzungspläne punktuell und ohne Abwägung der Ziele und Grundsätze des RPG vorge-

nommen werden und die Kohärenz der Planung durch viele kleine Teilrevisionen beeinträchtigt wird (P. Karlen, Stabilität und Wandel in der Zonenplanung, PBG-Aktuell 4/94, S. 5 ff.).

Die Vorinstanz begründet die Teiländerung des Zonenreglements in § 3 ZR (Ausschluss von Flachdachbauten) damit, dass in Himmelried Flachdächer bis anhin nie ein Thema gewesen seien. Im Jahr 2005 sei ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus mit Flachdach von der Baukommission und vom Gemeinderat zurückgewiesen worden. Entgegen dem Willen der Baukommission und des Gemeinderates habe die Rechtsmittelinstanz das Bauvorhaben aber mit der Begründung gutgeheissen, dass Flachdächer nicht explizit als unzulässige Dachform im Zonenreglement aufgeführt seien. In dem heute gültigen und den vorangegangenen Zonenreglementen fänden Flachdächer keine Erwähnung. Daraus ergebe sich, dass die Gemeinde nie von der Zulässigkeit von Flachdächern ausgegangen sei. Durch die Konkretisierung der entsprechenden Normen im neuen Zonenreglement werde besonderer Wert auf die Rechtssicherheit gelegt. Weiter fügt die Vorinstanz an, dass Flachdächer überhaupt nicht in den traditionellen Dorfcharakter von Himmelried passen würden.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin 1 ist es ohne eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse nicht möglich, eine erst vor drei Jahren erlassene Ortsplanung abzuändern. Sie macht geltend, erheblich veränderte Verhältnisse, die eine Teiländerung nach nur drei Jahren seit der Genehmigung voraussetzen würde, lägen nicht vor. Die Vorbringen der Gemeinde, dass im geltenden Reglement lediglich das Satteldach erwähnt sei, im Jahr 2005 von der Rechtsmittelinstanz dann ein Einfamilienhaus mit Flachdach gutgeheissen worden sei und der Gemeinderat nun das Reglement ändern müsse, weil er keine Flachdächer wünsche, begründe keine erhebliche Veränderung der Verhältnisse. Auch sei die Begründung der Vorinstanz verfehlt, die Zulassung von Bauten mit Flachdach und Attikageschossen nehme den bisherigen Hauseigentümern, die hinter solchen Bauten wohnten, die Aussicht. Genau das Gegenteil sei der Fall, da bei den auf ihrem Grundstück geplanten Bauten bei einer Ausführung mit Satteldach die Firsthöhe rund 1,5 m mehr als die Gebäudehöhe mit Flachdach betragen würde. Schliesslich handle es sich bei Flachdachbauten um eine moderne Bauweise und es könne nicht allgemein davon ausgegangen werden, solche würden nicht ins Ortsbild passen.

Das vorliegende Zonenreglement wurde am 23. September 2002 vom Gemeinderat beschlossen und am 3. November 2003 vom Regierungsrat genehmigt. Das damals erlassene Zonenreglement kannte lediglich in § 16 Absatz 4 für die Kernzone I, überlagert mit der Ortsbildzone, die Vorschrift, dass nur (beidseits gleich geneigte) Satteldächer zulässig sind. Die vom 23. November 2006 bis 22. Dezember 2006 öffentlich aufgelegte Teiländerung sieht nun vor, dass auch in der zweigeschossigen Wohnzone nur Satteldächer (mit einer Neigung von mindestens 20 Grad) zulässig sein sollen. Dafür besteht in einer ländlichen Gemeinde wie in Himmelried, wo (wie sich am Augenschein gezeigt hat) Flachdachbauten bisher weitgehend fehlten und sich nicht ins Dorf- und Landschaftsbild einordnen würden, durchaus ein erhebliches öffentliches, sprich raumplanerisches Interesse. Der vorgesehene Ausschluss von Flachdachbauten in Himmelried steht insbesondere im Einklang mit dem Planungsgrundsatz, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einzuordnen haben (Art. 3 Abs. 2 Bst. b RPG). Die Teiländerung des Zonenreglementes ist somit sachlich begründet.

Erst in neuester Zeit wurden in der Himmelrieder Wohnzone Baugesuche für Flachdachbauten eingereicht und, mangels entsprechender Vorschrift im Zonenreglement, die Flachdächer ausschliessen würde, auch bewilligt. Diese Gesuche kamen jedoch erst nach der vom Gemeinderat beschlossenen Ortsplanungsrevision im Jahr 2002. So wurde das Baugesuch von Familie Wagner für ein Einfamilienhaus mit Flachdach und Attikageschoss von der Baukommission zuerst abgelehnt und danach im April 2006 die hiegegen eingereichte Beschwerde der Bauherrschaft durch das Bau- und Justizdepartement gutgeheissen. Dass der Gemeinderat sich erst der Problematik bewusst geworden ist, als nach durchgeführter Ortsplanungsrevision erstmals konkrete Gesuche für Flachdachbauten eingereicht und bewilligt worden sind, ist durchaus nachvollziehbar. In dieser Tatsache liegt eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse, welche zu der vorliegenden

Teilrevision des Zonenreglements vier Jahre nach Verabschiedung der Ortsplanung durch den Gemeinderat und drei Jahre nach deren Genehmigung durch den Regierungsrat Anlass geben durfte. Dies gilt jedenfalls für den vorliegenden Fall, handelt es sich doch bei der Neuregelung über die zulässige Dachform um eine eher geringfügige Anpassung, welche zu keinen einschneidenden Veränderungen der Baumöglichkeiten der Beschwerdeführerin 1 führt. Eine derart untergeordnete Änderung konnte der Gemeinderat nach vier Jahren ohne Weiteres vornehmen. Sie macht keine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung erforderlich und beeinträchtigt auch die planerische Kohärenz in keiner Weise.

Zusammengefasst: Das Verbot von Flachdächern ist für das Ortsbild von Himmelried von grosser Bedeutung, also von grossem öffentlichem Interesse. Für die Beschwerdeführerin 1 bedeutet das Verbot keine starke Einschränkung der baulichen Nutzung ihres Grundstücks. Diese Interessenabwägung führt zur Genehmigung der Änderung des Zonenreglements.

Die Beschwerdeführerin 1 kritisiert auch das Verhalten von Exponenten der Gemeinde Himmelried und der Bau- und Wasserkommission. So hätten im Vorfeld der Baugesuchseingabe vom 23. November 2006 Besprechungen der Bauherrschaft mit der Gemeinde stattgefunden, ohne dass sie dabei auf die bevorstehende Zonenreglementsänderung, mit welcher Flachdachbauten untersagt werden sollten, aufmerksam gemacht worden wäre. Gleichentags mit der Eingabe des Baugesuchs sei dann durch die Gemeinde die Publikation der Zonenreglementsänderung erfolgt. Selbst nach dieser Publikation sei der Bauherrschaft mit Schreiben der Bau- und Wasserkommission vom 29. November 2006 nicht beschieden worden, dass das Bauvorhaben nach dem neu aufgelegten Zonenreglement in dieser Form nicht bewilligt werden könnte. In der Tat wurde in diesem Schreiben lediglich auf fehlende Angaben und Unterlagen zum Baugesuch hingewiesen, wobei auf die Unzulässigkeit der Flachdachbauten nach dem geänderten Reglement nicht aufmerksam gemacht wurde. Solches eventuell gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossendes Verhalten seitens der Gemeinde Himmelried kann aber nicht zu einem andern Ergebnis der Interessenabwägung und zur Gutheissung der vorliegenden Beschwerde bezüglich der Teiländerung des Zonenreglements führen. Es hat allenfalls zur Folge, dass die betroffene Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde Himmelried den Ersatz ihrer unnötigen Planungskosten geltend machen kann. Dafür ist sie auf das entsprechende Verfahren zu verweisen.

Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 ist somit abzuweisen und die Teilrevision des Zonenreglements zu genehmigen.

#### 2.2.4 Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Nach diesem Ausgang des Verfahrens werden den Beschwerdeführerinnen die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) zur Bezahlung auferlegt (§§ 37 Abs. 2 und 77 VRG in Verbindung mit § 101 Abs. 1 der Zivilprozessordnung [ZPO, BGS 221.1]). Diese sind auf insgesamt Fr. 1'500.00 zu bemessen. Hievon hat die Beschwerdeführerin 1 einen Anteil von Fr. 1'300.00, die Beschwerdeführerin 2 einen solchen von Fr. 200.00 zu tragen. Die Verfahrenskosten sind mit den einbezahlten Kostenvorschüssen zu verrechnen, der Restbetrag ist der Beschwerdeführerin 2 zurückzuerstatten. Nach § 37 Abs. 2 und 29 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt, noch werden diese zur Zahlung von Parteientschädigungen verpflichtet. Es liegen keine Gründe vor, von dieser Regel abzuweichen.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Teilrevision des Zonenreglements von Himmelried gemäss öffentlicher Planaufgabe vom 23. November 2006 bis am 22. Dezember 2006 und vom 18. April 2008 bis am 19. Mai 2008 wird genehmigt. Von dieser Genehmigung nicht erfasst wird § 4 des Reglements.

- 3.2 Auf die Beschwerde der Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEFG, Erschwil, v.d. Rechtsanwalt Vinzenz Schnell, Burgdorf, wird nicht eingetreten.
- 3.3 Die Beschwerde der Helfenfinger AG, Breitenbach, v.d. Rechtsanwalt Vinzenz Schnell, Burgdorf, wird abgewiesen.
- 3.4 Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'500.00 werden im Umfang von Fr. 1'300.00 der Helfenfinger AG, Breitenbach, v.d. Rechtsanwalt Vinzenz Schnell, Burgdorf, und im Umfang von Fr. 200.00 der Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEFG, Erschwil, v.d. Rechtsanwalt Vinzenz Schnell, Burgdorf, zur Bezahlung auferlegt. Diese werden mit den einbezahlten Kostenvorschüssen verrechnet, der Restbetrag wird der Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEFG, Erschwil, v.d. Rechtsanwalt Vinzenz Schnell, Burgdorf, zurückerstattet.
- 3.5 Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Himmelried hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'023.00 zu bezahlen.
- 3.7 Die Gemeinde wird gebeten dem Amt für Raumplanung bis zum 30. März 2009 noch 4 Exemplare des Zonenreglements zuzustellen. Das Reglement ist mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



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 Helfenfinger AG, Passwangstrasse 17, 4226 Breitenbach,**  
(v.d. Vinzenz Schnell, Fürsprecher und Notar, Bahnhofstrasse 6,  
3401 Burgdorf)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebüßr:	Fr.	1'300.00	(KA 431000/A 81087)
Restbetrag		<u>Fr. 300.00</u>	
Zahlungsart:		Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

**Kostenrechnung Vinzenz Schnell, Fürsprecher und Notar, Bahnhofstrasse 6,  
3401 Burgdorf**  
(i.S. Wohneigentumsförderungsgenossenschaft WEEG,  
c/o Rita Saner, Schmelzstrasse 15, 4228 Erschwil)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 200.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebüßr:	Fr.	200.00	
Rückerstattung	Fr.	<u>1'000.00</u>	(von Konto 119101)

**Kostenrechnung Einwohnergemeinde Himmelried, 4204 Himmelried**

Genehmigungsgebüßr:	Fr.	1'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>1'023.00</u>	
Zahlungsart:		Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungstellung durch Staatskanzlei	

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (mh)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden Nr. 2007/40 und Nr. 2008/116)

Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung des Anteils Kostenvorschusses)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung (vw)

Amt für Raumplanung (Bi/Ru), mit Akten und 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Baukommission Himmelried, 4204 Himmelried

Einwohnergemeinde Himmelried, Gemeinderat, 4204 Himmelried, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Vinzenz Schnell, Fürsprech und Notar, Bahnhofstrasse 6, 3401 Burgdorf, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Himmelried: Genehmigung Teiländerung Zonenreglement)