

Regierungsratsbeschluss

vom 6. Mai 2013

Nr. 2013/803

Halten: Gestaltungsplan Dorfweise mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Das als „Dorfweise“ bezeichnete Areal liegt im Dorfzentrum von Halten zwischen der Haupt-, der Rosen- und der Oeschstrasse. Es wird durch die drei Parzellen GB Nrn. 33, 34 und 35 gebildet. Nach rechtsgültigem Zonenplan sind die drei Grundstücke der Kernzone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Die Parzelle GB Nr. 35 ist bebaut, auf ihr liegt das ehemalige Restaurant Rose. Die beiden anderen Parzellen sind unüberbaut und im Eigentum der Einwohnergemeinde Halten. Der Eigentümer der Rose plant schon seit längerer Zeit einen Ausbau seiner Liegenschaft. An den anderen Parzellen zeigten verschiedene Investoren Interesse, so dass die Einwohnergemeinde sich entschloss, über das gesamte Areal einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Der Baubereich B des nun vorliegenden Gestaltungsplans regelt im Wesentlichen den Ausbau des Restaurants Rose. Er beschränkt sich auf die Grundfläche des heutigen Gebäudes und schreibt eine zweigeschossige Bauweise vor. Ergänzend dazu hält § 6 der Sonderbauvorschriften fest, dass zwei Querfirste auf der Westseite zulässig sind. Dies entspricht dem Bauvorhaben des Eigentümers. Nördlich des Baubereichs B sind private Parkierungs- und Verkehrsflächen vorgesehen.

Im Baubereich A sind max. dreigeschossige Bauten zulässig. Die Abweichung um ein Geschoss gegenüber der Grundnutzung ist gemäss ständiger Praxis des Kantons möglich. Vorgelagert zum Baubereich A liegt ein Freihaltebereich. Alternativ zeigt der Gestaltungsplan eine Überbauungsvariante mit einem zweigeschossigen Baukörper senkrecht zur Oeschstrasse und einem zwei- bis dreigeschossigen Baukörper parallel zur Oeschstrasse auf. Diese Variante lehnt sich an die frühere Bebauung der Parzellen GB Nrn. 33 und 34 an (die Gebäude wurden schon vor Jahren abgebrochen). Beide Überbauungsvarianten berücksichtigen das gegenüber dem Areal auf der anderen Seite der Hauptstrasse gelegene geschützte Gebäude sowie das Ortsbild im Allgemeinen. Die Sonderbauvorschriften legen die Erschliessung fest und schreiben eine unterirdische Parkierung vor. Als Gestaltungsvorgaben gelten weiterhin die Zonenvorschriften der Kernzone.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juni 2012 bis zum 14. Juli 2012. Während der Auflage ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprache am 22. August 2012 und wies sie vollumfänglich ab. Gleichzeitig beschloss er den Plan. Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhob Dr. Peter Fuchs, Dorfstrasse 1, 4566 Halten, mit Schreiben vom 31. August 2012 Beschwerde. Er beantragt, seine Beschwerde sei gutzuheissen und der Einsprache-Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben.

Der Gemeinderat Halten beantragt in seiner Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15-22 PBG in Kraft gesetzt werden. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmungen mit der übergeordneten Planung. Pläne, welche 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 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

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

Der Beschwerdeführer ist als abgewiesener Einsprecher und unmittelbarer Anstösser des Gestaltungsplanareals Dorfwiese zur Beschwerdeführung legitimiert.

2.3.2 Materielles

Der Beschwerdeführer begründet sein Begehren damit, dass mittlerweile für das fragliche Areal zwar ein Gestaltungsplan vorliege, sich inhaltlich im Wesentlichen gegenüber einem früheren Baugesuchsverfahren nichts verändert habe, da das bereits im Jahre 2010 vorgelegte Projekt unverändert in den Gestaltungsplan übernommen worden sei. Es werde ein auffälliges Gebäude, welches weit vor den ordentlichen Baulinien liege, dazu benutzt, eine Überbauung zu realisieren, welche das Bauvolumen der Liegenschaft fast verdreifache. Mit den Sonderbauvorschriften würden die Bauvorschriften gelockert, um maximierte private Interessen umzusetzen. Diese massiven Abweichungen von den kantonalen Bauvorschriften seien sicher nicht im Sinne des Gesetzgebers. Zur Konkretisierung der Beschwerdepunkte bezüglich inhaltlicher Mängel des Gestaltungsplans verweist der Beschwerdeführer auf seine Einsprache vom 8. Juli 2012.

Mit der mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2483 vom 9. Dezember 2000 rechtskräftig genehmigten Ortsplanungsrevision wurde über das Gebiet GB Halten Nrn. 33, 34 und 35 eine Gestaltungsplanpflicht gelegt. Mit dem nun vorliegenden Projekt auf GB Nr. 35 und dem Einbezug der Parzellen Nrn. 33 und 34 wird dieser Gestaltungsplanpflicht nachgekommen. Ziel ist eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung des ehemaligen bäuerlich geprägten Dorfzentrums. Das ehemalige Restaurant Rose soll dabei um- und ausgebaut werden. Es sind darin mehrere Mietwohnungen sowie ein nicht störendes Gewerbe (Velohandlung und -werkstatt) vorgesehen. Hierfür ist Baubereich B im Gestaltungsplan vorgesehen. Grundsätzlich gelten die Zonenvorschriften der Kernzone.

Um das Ziel eines Gestaltungsplans (z.B. Quartierstruktur erhalten, typisches Erscheinungsbild wahren, Wohnqualität verbessern, etc.) zu erreichen, kann es nötig sein, von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde oder des Kantons oder vom Zonen- oder Erschliessungsplan abzuweichen. Dies kann insbesondere sinnvoll sein für Nutzung, Erschliessung, Strassenabstand/Baulinie, Grenz- und Gebäudeabstand, Gebäudelänge, Geschosszahl, Gebäudehöhe oder Ausnützungs- und Grünflächenziffer. Diese Abweichungen sind nur zulässig, wenn die Voraussetzung einer (erhöhten) Zweckmässigkeit erfüllt ist und öffentliche oder achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt werden. Zudem muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht zu stark von dieser abweichen. Diese Vorgaben sind vorliegend eingehalten. Die einzige Abweichung von den kantonalen Bauvorschriften bzw. dem kommunalen Zonenreglement besteht hinsichtlich der vorgesehenen Querfirste, welche sich jedoch gestützt auf § 5 Abs. 4 des Zonenreglementes ohne weiteres begründen lässt. Im Übrigen bleibt zu bemerken, dass die Querfirste auf der vom Beschwerdeführer abgewandten Seite zu liegen kämen und ihn dadurch gar nicht beeinträchtigen könnten.

Das vom Beschwerdeführer kritisierte grössere Volumen ergibt sich aus der teilweisen Aufstockung der Geschossigkeit von einem auf zwei Geschosse. Diese Aufstockung liegt im Rahmen der Grundnutzung.

Auch die im vorliegenden Gestaltungsplan festgelegten Bau- und Vorbaulinien, welche übrigens im Wesentlichen der bisherigen Erschliessungsplanung entsprechen, erweisen sich als recht- und zweckmässig. Auch sie sind deshalb nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde von Dr. Peter Fuchs, Dorfstrasse 1, 4566 Halten, ist nach dem Gesagten vollumfänglich abzuweisen.

2.3.3 Kosten- und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer für die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) aufzukommen (§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

Die Verfahrenskosten betragen Fr. 1'500.00. Sie sind durch den vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und mit diesem zu verrechnen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist folgende Bemerkung zu machen: Die Baufelder im Gestaltungsplan sind in Länge und Breite zu vermessen.

Der Gestaltungsplan Dorfwiese mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig, er ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Gestaltungsplan Dorfwiese mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Halten wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Dr. Peter Fuchs, Dorfstrasse 1, 4566 Halten, wird abgewiesen. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'500.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Halten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Halten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planung- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Halten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. Juni 2013 noch drei Pläne mit vermassten Baufeldern zuzustellen. Die Unterlagen sind 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 Halten, Dorfstrasse 7, 4566 Halten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000/ 004/ 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015/ 002/ 45820)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

Kostenrechnung

Dr. Peter Fuchs, Dorfstrasse 1, 4566 Halten

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bm, CS) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2012/107)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Halten, Dorfstrasse 7, 4566 Halten, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), mit
Rechnung (**Einschreiben**)

Dr. Peter Fuchs, Dorfstrasse 1, 4566 Halten (**Einschreiben**)

Planungskommission Halten, Dorfstrasse 7, 4566 Halten

Baukommission Halten, Dorfstrasse 7, 4566 Halten

SPI Planer und Ingenieure AG, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Halten: Genehmigung Gestaltungsplan Dorfweise mit Sonderbauvorschriften)

(

(