



Ampl.
22. NOV. 1984
abr.

56/38

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

19. November 1984

Nr. 3218

**EG Lohn: Gestaltungsplan "Alte Schmiede" /
Genehmigung des Planes und Behandlung
der Beschwerde**

I

1. Der Gemeinderat von Lohn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Alte Schmiede" zur Genehmigung. Der Plan war vom 7. Dezember 1983 bis 5. Januar 1984 zusammen mit Sonderbauvorschriften öffentlich aufgelegt worden, was 6 Einsprachen mit sich brachte. Der grösste Teil konnte bereinigt werden, indem die betreffenden Anliegen in einem überarbeiteten Plan berücksichtigt wurden. Dieser überarbeitete Plan wurde vom 11. April bis 10. Mai 1984 zusammen mit Sonderbauvorschriften öffentlich aufgelegt, worauf innert Frist 2 Einsprachen eingingen.

3E

Der Gemeinderat behandelte am 21. Mai 1984 die Einsprachen und stimmte dem Gestaltungsplan "Alte Schmiede" zu.

Gegen diese Gemeinderatsbeschlüsse führten Herr B. Saner und Herr W. Stuber Beschwerde bei der Gemeindeversammlung, welche am 9. Juli 1984 den Gestaltungsplan guthiess und die Beschwerden ablehnte.

Gegen diesen Beschluss erhebt nun Herr Bruno Saner, Alte Bernstrasse 19, Lohn, vertreten durch Herrn Dr. P. Boner, Fürsprech und Notar, Solothurn, mit Schreiben vom 16. Juli 1984 Beschwerde beim Regierungsrat.

Diese Beschwerde ist nach § 18 Abs. 2 kantonales Baugesetz (BauG) im Zusammenhang mit der Frage der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu entscheiden.

2. Der angefochtene Gestaltungsplan beschlägt mit den Grundstücken GB Nrn. 335, 336, 531 und 533 ein Gebiet, das zwischen der Alten Bernstrasse und dem Hausmattweg liegt. Er sieht 4 Mehrfamilienhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen und die Beibehaltung des vorderen Teils der "Alte Schmiede" mit 3 Vollgeschossen vor. Geplant sind 20 bis 25 Wohnungen. Die Grösse der einzelnen Wohnungen ist noch nicht bekannt, doch ist gesamthaft, u.a. um einen preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen, eine Ausnützungsziffer von 0,6 vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt zur Hauptsache von der Alten Bernstrasse her in eine unterirdische Einstellhalle mit 21 Parkplätzen.

3. Der genannte Beschwerdeführer beantragt, der Gestaltungsplan sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen. Er begründet den Antrag im wesentlichen mit den zu erwartenden Immissionen durch den Mehrverkehr, die besondere Verkehrsfährdung durch die Ein- und Ausfahrt auf die Alte Bernstrasse, die Beeinträchtigung des Orts- und Quartierbildes und mit der Ueberschreitung der gestatteten Ausnützungsziffer.
4. Die Einwohnergemeinde Lohn beantragt, der Gestaltungsplan sei zu genehmigen und die Beschwerde abzuweisen.
5. Am 18. September 1984 fand in dieser Angelegenheit ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, an der die Parteien ihre Anträge wiederholten und diese näher begründen konnten.

II

1. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Der Beschwerdeführer ist durch den Nutzungsplan berührt und hat an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse. Somit ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt nachfolgender Erwägungen - grundsätzlich einzutreten.

2. Aus Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 18 Abs. 2 BauG einerseits sowie aus Art. 33 Abs. 2 lit. b RPG andererseits ergibt sich, dass dem Regierungsrat in dem Sinne volle Ueberprüfungsbefugnis zusteht, als er den angefochtenen Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen hat. Indessen gebieten ihm die genannten Bestimmungen insofern Zurückhaltung bei der Beurteilung von Zweckmässigkeitsfragen, als er der Gemeinde nicht eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben, also sein Ermessen anstelle des Ermessens der Vorinstanz zu setzen hat. Andererseits wird die Frage der Zweckmässigkeit des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgrund der verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe, welche das RPG und das Baugesetz in ihren Planungsgrundsätzen aufstellen, zur Rechtsfrage.
3. Der Beschwerdeführer vertritt die Ansicht, dass die Erschliessung der Ueberbauung auf die Alte Bernstrasse eine besondere Verkehrsgefährdung darstelle. Zudem werde der durch die vorgesehene Erschliessung verursachte Mehrverkehr, hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen, für ihn unzumutbar.
- a) Hinsichtlich der Verkehrsgefährdung ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer dabei öffentliche Interessen geltend macht. Er ist durch die geplante Erschliessung des Gestaltungsplanareals nicht mehr betroffen als irgend ein Strassenbenützer. Insofern fehlt ihm das für die Beschwerdeführung erforderliche Rechtsschutzinteresse. Oeffentliche Interessen zu wahren, ist Aufgabe der Behörden, weshalb in diesem

Punkt der Beschwerde nicht einzutreten ist. Dennoch gilt es in materieller Hinsicht folgendes festzustellen: Das kantonale Tiefbauamt nimmt zur Frage der Erschliessung wie folgt Stellung:

"Bei der Vorprüfung des Gesuches für diese Gesamtüberbauung wurde der Bauherrschaft ein Direktanschluss an die Kantonsstrasse in Aussicht gestellt.

Es handelt sich um eine Kantonsstrasse 3. Klasse. Grundsätzlich wäre ein Anschluss an eine rückwärtige Gemeindestrasse (Hausmattweg) denkbar. Es widerspricht jedoch jeder Logik, wenn die Bewohner dieser Ueberbauung vor dem Erreichen ihres Grundstückes vorerst über Gemeindestrassen fahren müssen und dort eine Vielzahl von Anstössern belästigen. Der Wohnwert des gesamten Quartiers im Bereich der Mühlebühlstrasse, des Hausmattweges und der Poststrasse würde ganz erheblich beeinträchtigt. Nachdem ohnehin jeder Fahrzeuglenker von der Einstellhalle auf die alte Bernstrasse gelangen will, ist die vom Einsprecher gewünschte Erschliessungsvariante unzweckmässig.

Freilich kann aus § 20 der Verordnung über den Strassenverkehr entnommen werden, dass sich die Erschliessung auf rückwärtige Gemeindestrassen auszurichten hat. Dies in jedem Falle zu verlangen, widerspricht der Praxis des Bau-Departementes. Direktanschlüsse an untergeordnete Kantonsstrassen sind üblich und aus wohngyienischen Gründen auch zu empfehlen.

Natürlich gibt es immer wieder Fälle, wo wegen der Verkehrsfrequenz, der Verkehrssicherheit und der örtlichen Verhältnisse solche direkte Anschlüsse nicht möglich sind. Entgegen der Auffassung des Anwalts sind aber die Zufahrtsverhältnisse im vorliegenden Falle absolut genügend. Es bestehen Wendemöglichkeiten; die Gefälls- und Sichtverhältnisse sind in Ordnung. Die von Dr. Boner genannte Strassenkuppe beeinträchtigt die Sichtdistanz nicht.

Die Verschiebung der Bushaltestelle hat mit der Ueberbauung nichts zu tun. Es bestand im Gegenteil die Absicht, die Haltestelle direkt vor den Besucherparkplätzen anzuordnen. Ausfahrende Fahrzeuge hätten dann zu warten, bis der Bus weggefahren ist, was

sich auf die Verkehrssicherheit günstig auswirken würde. Der Grundeigentümer der Nachbarparzelle GB Nr. 393 hat sich jedoch aus Immissionsgründen gegen diesen Standort ausgesprochen; dies ist zum Teil verständlich, steht doch das Wohnhaus Nr. 45 sehr nahe am Strassenrand. In der Folge wurden vier weitere Varianten für das Plazieren einer Haltebuchte ausgearbeitet. Jeder dieser Vorschläge konnte im Grunde genommen realisiert werden, doch wären die Ausbaurkosten sehr hoch (zwischen 125'000 und 200'000 Franken). Weil diese Bushaltestelle von geringer Bedeutung ist und der Bus jeweils höchstens 30 Sekunden anhält, hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen, den Kanton zu veranlassen, vom Bau einer eigentlichen Haltebuchte abzusehen. Der Bus soll demnach auf der Strasse anhalten. Nachdem die Direktion der Busbetriebe Solothurn und Umgebung dieser Anordnung ebenfalls zugestimmt hat, wurde der Markierungsplan dem Polizei-Departement zur Genehmigung eingereicht; die entsprechende Verfügung wurde bereits am 20. Juni 1984 erlassen.

Es ist richtig, dass die vorgesehene Haltestelle in den Bereich der Zufahrt zur Einstellhalle zu liegen kommt. Sofern zufälligerweise ein Fahrzeugführer die Garage verlassen will, wenn der Bus sich hier aufhält, muss er, wie bereits erwähnt, höchstens eine halbe Minute warten. Dies ist zumutbar und wurde auch von der Bauherrschaft akzeptiert."

Auf diese Ausführungen ist grundsätzlich abzustellen.

Ergänzend gilt es folgendes festzuhalten:

- Der fraglichen Alte Bernstrasse kommt von Ammannsegg bis Lohn, also von der Abzweigung ab der neuen Bernstrasse bis in deren Wiedereinmündung in hohem Masse Detail-Erschliessungsfunktion zu. Es gibt unzählige Ein- und Ausfahrten auf diese - historisch zu erklärende - Kantonsstrasse.
- Welche Variante für die Bushaltestelle auch gewählt wird, sie behindert die geplante Erschliessung des Gestaltungsplanareals nach den Darstellungen

des kantonalen Tiefbauamtes nicht wesentlich und führt auch nicht zu besonderer Verkehrsgefährdung.

- b) Hinsichtlich der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Einwirkungen durch Lärm und Abgase auf sein Grundstück gilt es folgendes festzustellen:

Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt in der Bauzone, wo er damit rechnen muss, dass auch andere Eigentümer ihr Land baulich nutzen und dieses Land erschliessen wollen. Davon ausgehend, dass ein Teil des fraglichen Landes nach heutiger Zonenordnung in der Kernzone und der andere Teil in der Wohnzone liegt, bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer auch mit einer gewissen Dichte der baulichen Nutzung rechnen musste, mit allen ihren Auswirkungen. Stellt man dies in Rechnung und dazu die Tatsache, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers heute schon an einer Kantonsstrasse liegt, also nicht fernab jeglichen Verkehrs, die fragliche Gegend somit nicht als äusserst ruhige Wohnzone bezeichnet werden kann, so erscheinen die durch Zu- und Wegfahrten der geplanten Ueberbauung resultierenden Immissionen in der Tat nicht übermässig. Durch die heute mögliche Türautomatik, welche die Baukommission im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen hat, sind auch die Befürchtungen des Beschwerdeführers hinsichtlich stehenden Autos mit laufendem Motor unberechtigt. Die Immissionen werden auch durch die teilweise Ueberdeckung der Zufahrt merklich herabgemindert. Die Erschliessung liegt zudem nördlich seines Grundstückes, also auf einer Seite, wo in der Regel nicht die Haupträume der Wohnungen angeordnet sind.

Wenn man sich diese Ueberlegungen zu eigen macht und berücksichtigt, dass die Erschliessung verkehrspolizeilich zudem nicht zu beanstanden ist (vgl. oben), so liegen die Nachteile einer rückwärtigen Erschliessung mit Mehrwegen und Beeinträchtigungen ruhigerer Wohnquartiere auf der Hand. Die Interessenabwägungen der Gemeinde, die vorliegende Erschliessungsvariante zu wählen, kann deshalb nicht beanstandet werden.

Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

4. Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, dass die Bestimmungen von §§ 44 und 145 BauG nicht eingehalten würden. Die Ueberbauung sei der landschaftlichen Umgebung nicht angepasst und beeinträchtige das Orts- und Quartierbild erheblich.

Nach § 63 des kantonalen Baureglementes (KBR) (Konkretisierung von § 145 BauG) dürfen Bauten und Anlagen u.a. das Orts- und Quartierbild nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen. Sie müssen sich nach Grösse, Proportion, Dachform, Bauart und Farbe so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Noch mehr verlangt gemäss § 44 BauG für das Institut des Gestaltungsplanes: die Ueberbauung muss architektonisch gut und der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasst sein.

Das fragliche Gebiet weist eine relativ heterogene Ueberbauung auf. Die geplanten relativ niedrig gehalte-

nen Mehrfamilienhäuser mit ihren ziemlich stark geneigten, angemessenen Dachflächen sind gut proportioniert und stellen zumindest in diesem Gebiet keinen Fremdkörper dar. Da das Gelände sowohl nach Süden als auch nach Westen abfällt, erscheint die Wahl der Firstrichtung Nord-Süd als vertretbar. Die Ueberbauung steht durchaus im Einklang mit der Bestimmung von § 44 BauG. Wenn der Beschwerdeführer bemängelt, die First des unmittelbar nördlich seines Hauses geplanten Gebäudes liege um ca. 5 m höher, so ist ihm - abgesehen davon, dass der Grenzabstand eingehalten wird - entgegenzuhalten, dass das Terrain eben gegen Norden merklich ansteigt und die Firsthöhe, welche aus der relativen (erwünschten) Steilheit des Daches resultiert, kaum ein massgebliches Kriterium für die Frage der Einpassung ins Ortsbild darstellt. Massgeblich ist das Verhältnis von Fassade zum Dach und die Gebäudehöhe; diese beeinträchtigt aber das Ortsbild - auch an der Südfassade von Gebäude I - keineswegs.

5. Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist die Ausnutzungsziffer von 0,6 für das Quartier zu hoch und werde durch die geplante Ueberbauung zusätzlich noch überschritten.

Es ist zu beachten, dass das Gebiet, das der Gestaltungsplan erfasst, zum Teil heute schon zur Kernzone gehört. Die Kernzone umfasst gemäss § 31 BauG Ortsteile, die als Zentren bereits bestehen oder neu gebildet werden sollen.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Sinne dieser Bestimmung, um das Gebiet der alten Schmiede einen gewissen Siedlungs-Schwerpunkt zu bilden und der in Lohn heute vorherrschenden Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern entgegenzuwirken. Sie will mit dieser Trendkorrektur preisgünstige, nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG) subventionierte Wohnungen - insbesondere für einheimische Familien - schaffen. Die tatsächliche Lage des dafür ausgewählten Areals und die rechtliche Zuordnung des Landes zur Kern- und Wohnzone gemäss Zonenplan lassen dieses Vorhaben planerisch (vgl. Art. 3 RPG) durchaus als gerechtfertigt erscheinen. Statt einer "Satelliten- Siedlung" strebt die Gemeinde nach Integration der Ueberbauung am Rand der Ortskernzone, was begrüssenswert ist. Unter diesen Aspekten, das zeigte auch der Augenschein und zeigt das erstellte Modell, ist die etwas verdichtete Bauweise am fraglichen Ort sehr wohl planerisch vertretbar. Die alte Schmiede - nach Gestaltungsplan zum Teil umgebaut - und das nördlich von Gebäude III gelegene grosse Bauernhaus mit Nebengebäude markieren bereits grössere bauliche Kuben. Die Ausnützung von 0,6, ohne die im übrigen sozialer Wohnungsbau nach WEG kaum zu realisieren ist, ist deshalb ortsplanerisch vertretbar.

Hinsichtlich der behaupteten Ueberschreitung der AZ von 0,6 gilt folgendes:

Im Protokoll des Gemeinderates vom 21. Mai 1984 steht bezüglich Einsprachepunkt 8 des Beschwerdeführers Saner folgendes:

"Bezüglich Einspruchepunkt 8 erklärt Ammann Heiniger, dass die Bruttogeschossfläche, welche für die Berechnung der Ausnützungsziffer berücksichtigt werden muss, eine Ausnützungsziffer von 0,6 nicht überschreiten darf".... GRB: "Der Rat heisst die Einsprache Saner im Sinne der vorstehenden Formulierung einstimmig teilweise gut".

In der vom Beschwerdeführer daraufhin angerufenen Gemeindeversammlung vom 9. Juli 1984 wurde diese Aussage nicht in Frage gestellt (vgl. S. 84012, GVB Nr. 84007). Sie ist somit gültig. Sie steht auch nicht im Widerspruch zum Gestaltungsplan oder den Sonderbauvorschriften, welche beide keine Aussage hinsichtlich AZ machen. Der Gestaltungsplan nennt nur die pro Gebäude maximale zulässige Bruttogeschossfläche, wobei nicht zwischen nach § 34 KBR für die AZ anrechenbaren und nicht anrechenbaren Flächen unterschieden wird. Die AZ von 0,6 ist in jedem Fall für das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet einzuhalten. Diese Aussage ist im Gestaltungsplan selbst zum Ausdruck zu bringen.

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Punkten als unbegründet. Der Beschwerdeführer hat nach dem Ausgang des Verfahrens dessen Kosten im Betrag von Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss gleicher Höhe wird verrechnet.

III

Der Gestaltungsplan gibt im übrigen - mit der sub Ziffer II 5 dargestellten Ergänzung zu keinen Bemerkungen Anlass. In den Sonderbauvorschriften (SBV) ist § 12, Satz 1, zu verdeutlichen. Er soll lauten:

"Bei den Neubauten sind - zu dem im Gestaltungsplan vorgegebenen Quergiebel - vereinzelt Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Quergiebel zulässig." ...

Im übrigen sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird verrechnet.
3. Der Gestaltungsplan "Alte Schmiede", bestehend aus dem Plan 1:500 und den Sonderbauvorschriften, beide vom Gemeinderat am 21. Mai 1984 genehmigt, wird mit den in den Erwägungen genannten Ergänzungen genehmigt.

4. Die Einwohnergemeinde Lohn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 300.-- zu bezahlen, dazu die Publikationskosten von Fr. 18.--.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Kostenabrechnungen

B. Saner, Lohn
v.d. Dr. P. Boner, Fürsprech und Notar, Solothurn

Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650
Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	auf 2000.431.00
	<hr/>	umbuchen)
	Fr. --.--	
	=====	

Einwohnergemeinde Lohn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 300.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
zahlbar innert	Fr. 318.--	(Staatskanzlei Nr. 284)
30 Tagen	=====	ES

Verteiler Seite 14

Geht an:

- Bau-Departement (2) Fe/La/br
- Rechtsdienst (5)
- Departementssekretär Bau-Departement
- Tiefbauamt (2)
- Amt für Raumplanung (2), mit gen. Plan u. Sonderbauvorschriften
- Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn, mit gen. Plan u. Sonderbauvorschriften
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen. Plan u. Sonderbauvorschriften
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4573 Lohn, mit Plan u. Sonderbauvorschriften und Einzahlungsschein,
EINSCHREIBEN
- Fürsprech Dr. P. Boner, Wengistr. 42, 4500 Solothurn (2)
EINSCHREIBEN

- Amtsblatt Publikation
Der Gestaltungsplan "Alte Schmiede" der Einwohnergemeinde Lohn wird genehmigt.