



LH

12/19

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

18. Dezember 1984

Nr. 3738

EG Lommiswil: Gestaltungsplan betr. Ueberbauung GB Lommiswil
Nr. 3

Die Einwohnergemeinde Lommiswil unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan betreffend die Ueberbauung GB Lommiswil Nr. 3 zur Genehmigung.

I.

Ueber das Areal GB Nr. 3 besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan (Ueberbauung Kaminfegermeister-Verband), genehmigt mit RRB Nr. 1390 vom 11. Mai 1982, welcher vier 2-geschossige Wohnbauten sowie den Umbau der bestehenden Liegenschaft an der Dorfstrasse vorsieht. In der Zwischenzeit hat das Grundstück eine Handänderung erfahren. In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde hat der neue Grundeigentümer ein anderes Ueberbauungsprojekt ausgearbeitet, für welches nun die Gemeinde die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans beantragt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 26. März bis 27. April 1984. Gegen den Gestaltungsplan gingen zwei Einsprachen ein, welche der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 7. Juni 1984 ablehnte. Dagegen führt Frau Elisabeth Ritter, Schulhausstrasse 3, Beschwerde beim Regierungsrat.

II.

Die Beschwerdeführerin wendet sich aus Sorge um die fortschreitende Zerstörung unserer Umwelt, und im vorliegenden

Fall konkret um den Verlust von wertvollem Lebensraum, der unzähligen Vögeln und Kleintieren Schutz und Nahrung biete, grundsätzlich gegen die Ueberbauung dieses Gebietes. Dazu müssten die Obstbäume, welche heute im Oekosystem eine wichtige Funktion erfüllten, weichen. Es sei deshalb - so die Beschwerdeführerin weiter - grundsätzlich falsch, diese Hofstatt als Bauzone auszuscheiden. Allenfalls seien dahingehende Auflagen zu machen, dass die Bäume auch mit der Ueberbauung erhalten bleiben könnten. Die Beschwerdeführerin wendet sich ebenfalls gegen den Abbruch der Liegenschaft an der Dorfstrasse. Und schliesslich befürchtet sie durch die Zufahrt zu der unterirdischen Einstellhalle an der Grenze ihres Grundstückes Immissionen auf ihre Liegenschaft.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne.

Der Beschwerdeführerin wurde der Einspracheentscheid des Gemeinderates, nachdem sie diesen von der Post nicht abholte, am 3. Juli 1984 persönlich übergeben. Mit Poststempel vom 13. Juli 1984 reicht sie nun Beschwerde ein. Die Frage, ob damit die Beschwerdefrist eingehalten wurde, indem allenfalls die Frist mit der persönlichen Uebergabe zu laufen begann, kann hier offen gelassen werden, da auf die Beschwerde ohnehin - wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird - zum Teil nicht eingetreten werden kann und sie im übrigen abgewiesen werden muss.

III.

Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Art und Weise der projektierten Ueberbauung. Die planungsrechtliche Voraussetzung dazu wurde mit der Einzonung im Jahre 1978 (RRB Nr. 7686 vom 19.12. 1978) geschaffen, ohne dass gegen die Einzonung des

betreffenden Areals Beschwerde erhoben worden wäre. Im Jahre 1982 erfolgte gleichzeitig mit dem Erlass des nun aufzuhebenden Gestaltungsplans eine teilweise Umzonung, wiederum ohne Einsprachen. Die Beschwerdeführerin ist sogar früher für die rückwärtige Erschliessung mit dem Grundeigentümer einen Landabtausch eingegangen und hat dadurch in massgeblicher Weise die Ueberbauung des Grundstückes erst ermöglicht oder doch zumindest gefördert. Es erscheint deshalb sonderbar, dass für die Beschwerdeführerin nun plötzlich dieses Gebiet zur Ueberbauung ungeeignet sein soll. Die Grundsätze der Rechtssicherheit wären in krasser Weise verletzt, wenn nun nach nur zwei Jahren, nachdem die Ein- und Umzonungen, verbunden mit einem Gestaltungsplan, ohne Einwände erfolgten, das Areal als zur Ueberbauung ungeeignet bewertet und ausgezont würde. Mit diesen Argumenten führt die Beschwerdeführerin nur allgemeine Gründe gegen das Bauland an, die ausschliesslich öffentlichen Interessen dienen. Diese sind jedoch durch die Behörden von Amtes wegen zu beachten und können nicht von Privatpersonen, die an der Einhaltung der geltend gemachten Vorschriften kein grösseres Interesse haben als irgend jemand oder die Allgemeinheit, angerufen werden. Die Beschwerdeführerin könnte sich nur mit Einwänden, welche sie selber unmittelbar betreffen, gegen einzelne Bereiche des Ueberbauungsprojektes wenden. Solche macht sie aber nur in Zusammenhang mit dem Parkplatz geltend, so dass in den übrigen Punkten auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann.

Ebenso verhält es sich mit der Forderung der Beschwerdeführerin, die Obstbäume und die bestehende Liegenschaft an der Lommiswilstrasse seien zu erhalten. Auch hier kann aus den vorgenannten Gründen auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, durch

die Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Parkierung an ihrer Parzelle werde sie durch Abgas- und Lärmimmissionen belastet. Wie bereits vorgehend erwähnt, hat die Beschwerdeführerin die Lage der Zufahrt durch ihre frühere Zustimmung selber mitbestimmt, so dass es eigenartig erscheint, dass diese plötzlich unzweckmässig sein soll. Im vorangehenden Gestaltungsplan waren sogar 34 unterirdische Einstellplätze, gegenüber deren 16 bzw. 20 im vorliegenden Projekt. Damit werden die Immissionen, im Gegensatz zur Behauptung der Beschwerdeführerin, gegenüber dem früheren Ueberbauungskonzept eher abnehmen. Andere Gründe gegen den Standort der Zu- und Wegfahrt sind nicht ersichtlich, so dass die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

IV.

In Abweichung zum früheren Gestaltungsplan soll die Liegenschaft Nr. 4 abgebrochen und anstelle der vier freistehenden Wohnhäuser sollen gesamthaft viermal zwei zusammengebaute Wohnbauten entstehen. Gemäss Modell, welches informationshalber zum Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt hat, sind die Bauten im "Stöcklistil" gestaltet. Die Stellung und Plazierung erfordern grössere Geländeverschiebungen. Neben der unterirdischen Einstellhalle, mit Zufahrt über die Schulhausstrasse, sind zusätzliche oberirdische Parkplätze an der Dorfstrasse, nördlich der Metzgerei, ausgewiesen.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung im Genehmigungsverfahren wendet sich das kant. Tiefbauamt gegen den Standort des neuen Parkplatzes. Dieser ist genau im Kurvenbereich der Dorfstrasse angeordnet. Dadurch können die erforderlichen Sichtweiten gemäss SIV-Norm 640.620 (private Ausfahrten) nicht eingehalten werden. Zudem sind gemäss obgenannten Verkehrsnormen private Ausfahrten im Bereich von unübersichtlichen Stellen, Knoten

und Einmündungen und an der Innenseite von Kurven problematisch. An einer Besichtigung und Besprechung an Ort und Stelle wurden mit der Gemeinde und der Bauherrschaft die Probleme bezüglich Standort des Parkplatzes erörtert und vom kant. Tiefbauamt in Aussicht gestellt, dass eine Genehmigung beim Regierungsrat kaum beantragt werden könne. Die Bauherrschaft hat folglich den Gestaltungsplan abgeändert, so dass nun anstelle des oberirdischen Parkplatzes die unterirdische Einstellhalle um vier Plätze erweitert wird und im Zufahrtsbereich zur Einstellhalle vier zusätzliche oberirdische Abstellplätze entstehen. Der Gemeinderat hat der neuen Parkierungssituation mit knapper Mehrheit zugestimmt. Er ist nämlich der Meinung, die ursprünglich zur Genehmigung beantragte Lösung sei nicht derart gefährlich, wie sie seitens des kant. Tiefbauamtes dargestellt werde, und zudem könne das schon längere Zeit anstehende Problem wegen der Parkierung zur Metzgerei gelöst werden. Auch befürchtet der Gemeinderat, das bei fehlenden Parkplätzen im Bereich der Dorfstrasse eine wilde Parkiererei provoziert werde. Im Interesse eines beschleunigten Genehmigungsverfahrens stimmt er aber der neuen Lösung zu.

Auch die Beschwerdeführerin, Frau Elisabeth Ritter, welche durch die zusätzlichen Parkplätze betroffen wird, wurde in die Vernehmlassung einbezogen. In ihrem Antwortschreiben vom 29. Oktober 1984 unterstreicht sie nochmals ihre Beschwerdegründe, macht aber keine massgeblichen, in der Beschwerde nicht bereits dargelegten Argumente geltend, sodass auf die vorgängigen Erwägungen verwiesen werden kann (III.).

Anlässlich der Besprechung über die Parkierungsprobleme hat das Amt für Raumplanung verschiedene Bereiche des Projektes bemängelt. So verursachen die Stellung und Plazierung der Bauten entlang der Dorfstrasse massive Abgrabungen und in

südlichen Bereich Aufschüttungen. Diese sind aus orts- und landschaftsschützerischen Gründen problematisch. Die Neubauten fallen dadurch in auffälliger Weise von den übrigen Liegenschaften der Kernzone oder des angrenzenden Wohngebietes, die mehrheitlich ebenerdig gestaltet sind, ab. Zudem vermag die architektonische Gestaltung in einigen Punkten nicht zu befriedigen. Bei den Bauten handelt es sich um den Typ Stöckli, der in Anlehnung an die früheren Bauernhofstöckli in jüngster Zeit vermehrt als freistehendes Einfamilienhaus anzutreffen ist. Durch den Zusammenbau dieser üblicherweise frei stehenden Bauten entstehen Probleme hinsichtlich der Proportionen und der Dach- und Fassadengestaltung. Die Gemeinde und die Bauherrschaft konnten aber zu keiner Projektänderung bewegt werden, da nach ihrer Darlegung das Projekt in der Gemeinde umfassend diskutiert und auch unzählige Varianten studiert worden seien, so dass nunmehr eine seitens der Gemeinde befriedigende Lösung und ein allseitig akzeptiertes Projekt vorliege.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (§ 10 BauG). Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, weist er an die Gemeinde zurück. Offensichtliche Unzweckmässigkeit liegt dann vor, wenn Planungs- und Gestaltungsgrundsätze krass verletzt werden und sich eindeutig bestimmbare, bessere Lösungen anbieten. Zudem müssen erhebliche öffentliche Interessen verletzt werden. Das Bauareal liegt am Rande der Kernzone, grösstenteils in der Wohnzone, in welcher heute die verschiedensten Bauformen anzutreffen sind. Der vorliegende Gestaltungsplan soll primär die Erschliessung und Parkierung sowie die Anordnung der Baukuben regeln, während die architektonische Detailgestaltung und Bauweise - welche speziell zu kritischen Bemerkungen Anlass geben - dem

Baugesuchsverfahren, für welches die Gemeinde selber zuständig ist, vorbehalten bleibt. Das zur Genehmigung beantragte Gesamtkonzept ist nicht offensichtlich unzweckmässig, so dass eine Genehmigung nicht verweigert werden kann. Hingegen sind verschiedene Details, welche die Gestaltung der Fassaden, deren Konstruktion, Materialwahl, die Dachabschlüsse usw. betreffen, noch nicht definitiv festgelegt und im Baugesuchsverfahren noch abschliessend durch die Baukommission zu beurteilen und Verbesserungen zu prüfen. In diesem Verfahren ist auch zu kontrollieren, dass die max. zugelassene Geschosszahl gemäss Zonenvorschriften eingehalten wird und die Terrinaufschüttungen den Bestimmungen von § 49 Abs. 2 KBR entsprechen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan für die Ueberbauung, GB Nr. 3 der Einwohnergemeinde Lommiswil wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
2. Die Beschwerde von Frau Elisabeth Ritter, Schulhausstrasse 3, Lommiswil, wird - soweit darauf eingetreten werden kann - abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 23. Februar 1935 noch 2 bereinigte Pläne, wovon 1 Exemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

4. Bestehende Pläne sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung Frau E. Ritter, Lommiswil

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	
./ . Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	von Kto. 119.650
	Fr. --.--	umbuchen auf Kto.
	=====	2000-431.00

EG Lommiswil:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 400.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	<u>Fr. 18.--</u>	Kto. 2020-435.00
	Fr. 418.--	Verrechnung im KK
	=====	Nr. 111.170

Staatskanzlei Nr. 351)KK
Der Staatsschreiber :

Max G...

Bau-Departement (2) Bi/S

Departementssekretär

Bau-Departement br

Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plan

Tiefbauamt (2)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt I, Solothurn

Amtschreiberei Lebern, Solothurn

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3) zum Umbuchen

Sekretariat der Katasterschätzung

Ammannamt der EG, 4514 Lommiswil, mit 1 gen. Plan (folgt)
Verrechnung im KK/EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4514 Lommiswil

Baugeschäft Marti, 2544 Bettlach

Frau Elisabeth Ritter, Schulhausstrasse 3, 4514 Lommiswil/
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation

Der Gestaltungsplan über GB Nr. 3 der Einwohnergemeinde
Lommiswil wird genehmigt.

