



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 13. August 1991

NR. 2512

~~AUFHEBUNG DES PLANES UND DER SBU  
RRB NR. 2117 VOM 26.8.1997 %~~

EG Lostorf: Gestaltungsplan "Häuser am Hang", Genehmigung / Ablehnung, Behandlung der Beschwerden

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

### I.

1. Die Einwohnergemeinde Lostorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Häuser am Hang" Massstab 1 : 500 mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.
2. Der Plan und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften sowie ein Modell der geplanten Ueberbauung sind vom 7. September bis 8. Oktober 1990 öffentlich aufgelegt. Mit Beschluss vom 28. Januar 1991 hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan "Häuser am Hang" genehmigt und gleichzeitig die dagegen erhobenen Einsprachen abgewiesen.
3. Gegen diesen Beschluss führen die folgenden Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat:
  - Josef Birrer, Höhenweg 8, 4654 Lostorf
  - Rainer Pflumm, Höhenweg 12, 4654 Lostorf
  - Erich von Kaenel, Rebenfeldstr. 28, 4654 Lostorf

Der Beschwerdeführer von Kaenel handelt in Ermächtigung folgender weiterer, vor dem Gemeinderat abgewiesener, Einsprecher:

- Reto Achini, Rebenfeldstr. 1, 4654 Lostorf
- Heinz Lätt, Rebenfeldstr. 29, 4654 Lostorf
- Peter A. Spielmann, Rebenfeldstr. 3, 4654 Lostorf
- Hans W. Vogt, Rebenfeldstr. 7, 4654 Lostorf
- Nanette von Kaenel, Rebenfeldstr. 28, 4654 Lostorf

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 18. März 1991 zu den Beschwerden Stellung genommen.

4. Am 15. Mai 1991 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

## II. Behandlung der Beschwerden

### A. Allgemeines

5. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerden zuständig (§ 17 BauG). Die Beschwerdeführer sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden kann grundsätzlich eingetreten werden.
6. Nach § 18 Abs. 2 BauG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen. Er hat sich aber - so erfordert es nebst § 18 Abs. 2 Satz 2 BauG bereits Art. 2 Abs. 3 des RPG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichts (BGE 106 b) 77 ff).

**B. Beschwerde J. Birrer**

7. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, eine Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> genüge ohne Berücksichtigung der Topographie und der sich daraus ergebenden Erschliessungsprobleme offensichtlich nicht als Voraussetzung für eine Arealüberbauung.

Er übersieht dabei, dass die Gemeinde die Arealüberbauung nur als Kriterium für die Ausnutzungsziffererhöhung verwendet. Auch ohne Gestaltungsplan könnte bei Arealüberbauungen gemäss Gemeindebaureglement die AZ von 0,3 auf 0,35 erhöht werden. Hier liegt aber ein Gestaltungsplan vor, mit dem nach § 45 BauG von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften abgewichen werden kann. Es handelt sich vorliegend also nicht um eine Anwendung des Gemeindebaureglementes im Hinblick auf die Arealüberbauung.

8. Gleichwohl ist der Beschwerdeführer zu hören, wenn er geltend macht, dass der Gestaltungsplan mit seiner verdichteten Bauweise in diesem steilen Gelände zu Verkehrs- und Parkplatzproblemen führe. Mit den vorgesehenen 28 Abstellplätzen wird jedoch lediglich die nach Anhang IV des Baureglementes erforderliche Anzahl Parkplätze erreicht. 11 Abstellplätze werden durch die Rebenfeldstrasse erschlossen, die anderen 17 über den Höhenweg. Die Behauptung, dass diese beiden Erschliessungsstrassen dem gegenüber einer unverdichteten Ueberbauung geringfügigen Mehrverkehr nicht gewachsen sein sollen, stellt der Beschwerdeführer zu Recht nicht auf. Bezüglich der Anzahl der Parkplätze und der Kapazität der Erschliessungsstrasse stellen sich somit keine Probleme.
9. Damit fragt sich einzig, ob die am Höhenweg geplanten 17 Abstellplätze eine unzumutbare Lärmbelästigung verursachen, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht.

Sieben dieser Parkplätze sollen auf dem Niveau des Höhenweges auf der Decke des in den Hang geschobenen Untertandes für die zehn anderen Abstellplätze erstellt werden. Die überdeckten zehn Abstellplätze werden durch eine Zufahrtsrampe von 15 % Steigung vom Höhenweg her erschlossen. Insbesondere die mit dieser Zufahrt verbundene Lärmbelästigung fürchtet der Beschwerdeführer, welcher auf der gegenüberliegenden Seite wohnt.

Vorab ist festzuhalten, dass durch die Zu- und Wegfahrten zu den sieben Parkplätzen am Höhenweg und den zehn überdeckten Abstellplätzen die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung ohne Zweifel eingehalten werden. Gerade die Immissionen des Privatverkehrs stellen eine "Belästigung" dar, wie sie in allen Wohnzonen auftritt. Im Hinblick auf die Steilheit des zuführenden Höhenweges kann auch das Mass der Lärmbelästigung nicht als zonenfremd betrachtet werden. Aber auch ohne Vergleich mit dem "Zonenüblichen" erscheint eine Zu- und Wegfahrt, nur diese verursacht ja eine erhöhte Motorenbelastung, für zehn Fahrzeuge von Anwohnern als geringfügige Lärmbelästigung und damit als zumutbar.

10. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz die Einsprache Birrer zu Recht abgewiesen hat, weshalb die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer an dessen Kosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 500.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

#### C. Beschwerde R. Pflumm

11. Der Beschwerdeführer setzt sich unter anderem gegen Ziffer 6.1 der Sonderbauvorschriften zur Wehr. Danach darf die Hecke auf Lostorf GB Nr. 3676 während der Bauzeit entfernt werden. Sie ist aber nach der Bauzeit wieder in ihrer ursprünglichen

Grösse neu anzulegen. Zudem möchte er das Abholzen weiterer Buschwerke und Bäume auf GB Nr. 3677 verhindern. Diese Massnahmen würden dem Landschafts- und Ortsbild, den Baum- und Gebüschbeständen sowie Pflanzen und Tieren in ihrem natürlichen Lebensraum schaden.

Zudem verlangt der Beschwerdeführer eine Bestandesaufnahme des Waldes, der Bäume und Hecken im und um das Gestaltungsplangebiet durch kantonale Instanzen. Dieses Begehren bekräftigte er in einem Nachtrag zu seiner Beschwerde (31. Mai 1991), nachdem er anlässlich des Augenscheins vom 15. Mai 1991 erfahren hatte, dass er sich beim Feldgehölz auf GB Nr. 2129 um Wald handelt. Deswegen glaubte er, eine Falschbeurteilung der Situation durch die beteiligten Behörden zu erkennen.

12. Er macht daher geltend, der vom Kreisförster aufgenommene Waldabstand werde zum Feldgehölz anstatt zum Wald angegeben. Mit dieser Rüge verkennt der Beschwerdeführer jedoch den Begriff des Feldgehölzes. Ein Feldgehölz stellt Wald im Sinne der eidgenössischen Forstgesetzgebung dar. Als Feldgehölz wird nach der Praxis des Forst-Departementes ein kleines isoliertes Wäldchen bezeichnet, bei dem der Waldabstand von 30 m nach § 9 des Gesetzes über das Forstwesen mit einer Ausnahmebewilligung des Forst-Departementes unterschritten werden darf. Diese Bewilligung ist am 18. April 1991 durch den zuständigen Kreisförster erteilt worden und findet Eingang in den vorliegenden Gestaltungsplan. Der Beschwerdeführer besitzt keine stichhaltigen Argumente gegen diese Unterschreitung des Waldabstandes vor.

13. Die Notwendigkeit weiterer forstamtlicher Feststellungen stellt sich im übrigen nicht. Alle weiteren als Wald zu qualifizierenden Baumbestände sind dermassen weit vom Gestaltungsplanperimeter entfernt, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m nicht in Betracht kommt. Ueber die Qualifizierung der näherliegenden Bestockungen als Hecken

besteht dagegen kein Zweifel. Wo dies nötig ist, sind daher die geforderten forstamtlichen Erhebungen bereits durchgeführt worden.

14. Für Hecken hingegen ist nicht die Forstgesetzgebung, sondern die Natur- und Heimatschutzverordnung anwendbar.

Zur Zeit erneuert die Gemeinde Lostorf ihren Zonen-, Strassen- und Baulinienplan, welcher auch die Wald- und Heckenabstände miterfasst. Zudem ist die Gemeinde daran, ein kommunales Naturinventar zu erstellen, welches vor allem die Heckenstandorte aufzeigt. Diese beiden Pläne, der erste durch das "Ingenieurbüro M. Annaheim" verfasst, der andere durch die "Arbeitsgemeinschaft Naturschutz und Landschaftspflege AG", decken sich. Zu beiden Plänen ist vom Forst-Departement in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Raumplanungsamt und der Abteilung Naturschutz grundsätzlich positiv Stellung genommen worden. Beide Pläne decken sich weitgehend mit dem im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan "Häuser am Hang" aufgenommenen Situationsplan.

Aus diesen Gründen, aber auch deshalb, weil der vorliegende Gestaltungsplan gegenüber den anderen Plänen eine grössere mit Hecken bestockte Fläche vorsieht, erübrigt sich eine weitere Heckenfeststellung.

Deswegen haben die Standorte, die Ausmasse sowie die Abstände der Hecken zu den Gebäuden durch den Gestaltungsplan "Häuser am Hang" als verbindlich festgelegt zu gelten, obwohl sie darin nicht sehr präzise eingetragen sind. Dennoch sind die Hecken nach der Bauphase, wie im Plan eingetragen, anzulegen.

Die vom Beschwerdeführer geforderten Heckenfeststellungen ausserhalb des Gestaltungsplanes sind im laufenden, dafür vorgesehenen Verfahren vorzunehmen.

15. Für die in den Sonderbauvorschriften in Ziffer 5 - 1 vorgesehene Entfernung der Hecke auf GB Nr. 3676 kann nach Rücksprache mit der Abteilung Naturschutz eine Ausnahmegewilligung nach § 20 Abs. 2 Natur- und Heimatschutzverordnung in Aussicht gestellt werden. Neben den vorliegend für eine solche Bewilligung erfüllten Voraussetzungen sprechen insbesondere die ebenfalls in Ziffer 5.1 der Sonderbauvorschriften enthaltenen Vorschriften über die Heckenpflege für eine Gewährung der Ausnahmegewilligung. Im Ergebnis dürfte somit dank dem Gestaltungsplan für die Anliegen des Naturschutzes genauso wie in bezug auf die gesamte Heckenfläche ein Gewinn resultieren.
16. Ferner bemängelt der Beschwerdeführer, mit den am Höhenweg vorgesehenen sieben oberirdischen und zehn überdeckten Parkplätzen werde keine Rücksicht auf die Anwohner genommen. Insbesondere fürchtet er die während der Bauphase zu erwartenden Lärmimmissionen und Erschütterungen. Er beantragt, die Hälfte dieser Parkplätze von der Rebenfeldstrasse her zu erschliessen.
17. Bereits der Gestaltungsplan sieht eine Aufteilung der 28 Abstellplätze von 17 Plätzen am Höhenweg und 11 Plätze an der Rebenfeldstrasse vor. Wie die Vorinstanz absolut zutreffend feststellt, ist nicht einzusehen, welche Vorteile eine Verlegung weiterer Abstellplätze an die Rebenfeldstrasse bringen sollte. Ganz im Gegenteil würde eine solche Verlegung ohne praktischen Nutzen für die Ueberbauung und deren Umgebung erhebliche Terrainveränderungen verursachen. Das Begehren des Beschwerdeführers erweist sich daher als völlig unzweckmässig, währenddem der von der Gemeinde vorgelegte Gestaltungsplan eine sehr platzsparende und landschaftsverträgliche Lösung des Parkplatzproblems beinhaltet.
18. Bezüglich der während der Bauphase zu erwartenden Lärmimmissionen ist auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach Grundeigentümer vorübergehende Störungen, die

sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, in der Regel entschädigungslos hinzuzunehmen haben (BGE 113 a) 356, E. 3).

19. Nicht hinzunehmen haben die Nachbarn hingegen Erschütterungen, welche Schäden an ihren Gebäuden verursachen. Im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens und der Beschwerdebehandlung durch den Regierungsrat kann indessen auf diese Frage nicht näher eingegangen werden. Die Baukommission wird im Baubewilligungsverfahren und während der Bauausführung dafür zu sorgen haben, dass die nach § 65 KBR gebotenen Schutzmassnahmen getroffen werden.

20. Ferner beanstandet der Beschwerdeführer die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,3 auf 0,35 und die aus Zusammenbau der einzelnen Wohneinheiten zu zwei Baukörpern resultierenden Gebäudelängen von 50 m und 67,5 m. Eine solche Ueberbauung sei mit der umliegenden Einfamilienhauszone nicht vereinbar und wirke vom Dorf her gesehen wie eine geschlossene Wand.

21. Unter der Voraussetzung einer erhöhten Zweckmässigkeit und der Wahrung der öffentlichen und achtenswerten, nachbarlichen Interessen kann mit einem Gestaltungsplan von der geltenden Grundordnung nach Zonenplan abgewichen werden. Der vorliegende Plan "Häuser am Hang" regelt die Anordnung einer gut ins Orts- und Landschaftsbild eingepassten Ueberbauung in Hanglage von hoher Wohn- und Siedlungsqualität. Dem Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Bauland wird vor allem durch die gerade von den Beschwerdeführern kritisierte Fahrverkehrs- und Fussgängererschliessung Rechnung getragen.

Gleichwohl muss sich die besondere Ordnung des Gestaltungsplanes und der Sondervorschriften an der Grundnutzung nach Zonenplan orientieren, darf also nicht allzusehr von dieser abweichen.

22. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,3 auf 0,35 liegt somit durchaus im Rahmen des Zulässigen. Wie bereits er-

wähnt, wäre sie bereits nach Art. 30 des Gemeindebaureglementes bei Arealüberbauungen auch in dieser Zone vorgesehen. Nach Art. 22 des Gemeindebaureglementes sind in dieser Zone ebenfalls zusammengebaute Einfamilienhäuser zugelassen.

Dagegen wird vorliegend die nach Gemeindebaureglement zulässige Gebäudelänge von 25 m massiv überschritten. Diese Ueberschreitung wird jedoch durch die Staffelung der beiden Baukörper in ihrer optischen Erscheinung erheblich gemildert. Als durchgehend geschlossene Baukörper treten maximal zwei Wohneinheiten in einer Linie nach Vorne in Erscheinung. Sie werden zusätzlich durch Sitzplätze und Fussdurchgänge durchbrochen. Dieser günstige Eindruck wird allerdings durch die mehrere Wohneinheiten mit ihren Sitzplätzen sowie die Durchgänge überspannenden Dächer wieder etwas verwischt. Da die Dächer jedoch der Staffelung der Wohneinheiten folgend in Höhenstufen gegliedert sind, erreichen sie Längen zwischen maximal 55 m und minimal 12 m. Dennoch bleibt als Gesamteindruck derjenige einer einheitlichen Ueberbauung dicht aneinandergerückter Wohneinheiten, welche zum Teil durch ein gemeinsames Dach miteinander verbunden sind. Vom Anblick einer geschlossenen Wand kann nicht die Rede sein. Ganz im Gegenteil gewährleistet der Gestaltungsplan "Häuser am Hang" eine optimale Einfügung einer verdichteten Bauweise in die bestehende Umgebung. Eine nicht zu vertretende Abweichung von der Grundnutzung nach Zonenplan kann somit trotz der erheblichen Ueberschreitung der Gebäudelänge nicht erkannt werden.

23. Die vom Beschwerdeführer geforderte Verkehrsberuhigung für den Höhenweg und die Paradiesstrasse ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplanes.

Die Erschliessung durch die Paradiesstrasse erfolgt nach dem Strassen- und Baulinienplan Paradiesstrasse, vom Regierungsrat genehmigt am 2. Juni 1978 (RRB Nr. 3102). Für den Höhenweg liegt noch kein Erschliessungsplan vor. In Anbetracht des geringen Mehrverkehrs stellt der Verzicht der Gemeinde auf

einen Einbezug der Erschliessungsstrassen in den Gestaltungsplanperimeter indessen keine offensichtlich unzweckmässige Planungsmassnahme dar. Ausserdem ist zur Zeit eine Aenderung der Erschliessungsplanung in der Gemeinde Lostorf im Gange. Diese hat nach § 39 BauG in Uebereinstimmung mit den Zonenplänen zu ergehen. Geänderten Bedürfnissen wie einer Verkehrsberuhigung wird dabei, sofern sie durch das öffentliche Interesse gedeckt sind, Rechnung zu tragen sein.

24. Ob die vom Beschwerdeführer geforderte Erstellung des öffentlichen Durchgangsweges Höhenweg-Rebenfeldstrasse vor dem Baubeginn zu verwirklichen sei, wird im Baugesuchsverfahren im Zusammenhang mit den nach § 65 KBR erforderlichen Schutzmassnahmen abzuklären sein. Das Plangenehmigungsverfahren durch den Regierungsrat ist auf die Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der Pläne und ihre Uebereinstimmung mit übergeordneten Plänen beschränkt.
25. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz die Einsprache Pflumm zu Recht abgewiesen hat, soweit überhaupt auf sie einzutreten war, weshalb die vorliegende Beschwerde als unbegründet abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten zu bezahlen. Die geschuldeten Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

#### D. Beschwerde E. von Kaenel

26. Der Beschwerdeführer von Kaenel macht auch in Ermächtigung der weiteren Einsprecher vor allem formelle Mängel geltend. Planauflageverfahren und Einspracheverhandlung seien formell nicht ordnungsgemäss durchgeführt worden.
27. Er beanstandet die Berichterstattung über den Planauflagebeschluss des Gemeinderates durch eines seiner Mitglieder in der Zeitung. Diese habe nur die positiven Aspekte der Ueber-

bauung hervorgehoben, so dass bei den Betroffenen der Eindruck entstand, die Sache sei schon gelaufen.

Ob die Berichterstatterin damals nur den Planungszweck zitiert hat oder ob sie die im Gemeinderat vorherrschende Meinung wiedergegeben hat, kann offenbleiben.

Jedenfalls gehört zu einer vollständigen Berichterstattung auch die Wiedergabe der in der zuständigen Behörde vorherrschenden Meinung. Mit der Planaufgabe werden die betroffenen Anwohner gerade dazu eingeladen, ihren gegensätzlichen Standpunkt einzubringen. Im übrigen wäre auch eine einseitige Berichterstattung in diesem Verfahrensstadium nicht geeignet, das Verfahren derart zu beeinflussen, dass es wiederholt werden müsste.

28. Ferner bringt der Beschwerdeführer vor, die Einspracheverhandlung, die vor der Baukommission als vorberatende Kommission des Gemeinderates durchgeführt wurde, sei in verschiedener Hinsicht unkorrekt verlaufen. Durch das einleitende Votum eines Gemeinderates, welcher als Betreuer des Sachgebietes Bau im Gemeinderat an der Einspracheverhandlung teilnahm und der Tatsache, dass die Initiatorin des Gestaltungsplanes "Häuser am Hang", die Architektin A. Heer, langjähriges Mitglied der Baukommission ist, sei die Baukommission unter Druck gesetzt worden. Zudem bemängelt er, dass Frau Heer an der Einspracheverhandlung anwesend war und somit den Plan gegenüber den Einwänden der Einsprecher verteidigen konnte.

Oftmals geht gerade die Initiative für einen Gestaltungsplan, welcher eine spezielle Ueberbauungsidee beinhaltet, von einem Architekten bzw. Grundeigentümer aus. Dieser legt, wie hier geschehen, einen Entwurf vor. Planungsinstanz ist aber auch in diesem Fall allein der Gemeinderat. Er entscheidet über die Erstellung des Gestaltungsplanes und über dessen Auflage und schlussendlich über dessen Genehmigung. In diesem Sinne ist der das Planverfahren auslösende Private nur ausarbeiten-

der Fachmann des Gemeinderates und diesem somit klar untergeordnet. Einer Teilnahme des Planverfahrens als Sachwalter der gemeinderätlichen Planung an einer allfälligen Einspracheverhandlung steht nicht nur nichts entgegen, sie erscheint aufgrund seiner Sachkenntnis und -kompetenz als höchst sinnvoll und im übrigen auch verfahrensrechtlich geboten, nachdem ja auch die Einsprecher angehört werden.

29. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Verantwortliche des Gestaltungsplanes, Frau Heer, ein langjähriges Mitglied der Baukommission ist. Haben Behördenmitglieder in einer Angelegenheit ein direktes persönliches Interesse, so besteht nach § 148 Abs. 1 lit. a Gemeindegesetz bei den Beratungen und der Beschlussfassung eine Abtretungspflicht. Ein Mehr, wie die Einsetzung einer Spezialkommission, sieht das Gesetz nicht vor. Hingegen muss die Teilnahme der Planverfasserin an der Einspracheverhandlung selbst schon nach dem Wortlaut dieser Bestimmung als zulässig betrachtet werden. Dass Frau Heer bei der Beratung und der Beschlussfassung über den Antrag an den Gemeinderat in Abtretung war, wird auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Ueber die Abweisung der Einsprachen und die Genehmigung des Gestaltungsplanes hat schlussendlich entsprechend § 16 Abs. 2 BauG allein der Gemeinderat, dem Frau Heer nicht angehört, entschieden.

Dass der Vertreter des Gemeinderates, welcher bereits mit dem Planauflagebeschluss seine grundsätzliche Haltung zum Gestaltungsplan manifestierte, sowie die Planverfasserin anlässlich der Einspracheverhandlung den Einwänden der Einsprecher ihre Sicht der Dinge entgegenhielten, erscheint folgerichtig. Erst das Aufeinandertreffen der gegensätzlichen Auffassungen, gerade darin liegt der Zweck einer Einspracheverhandlung, ermöglicht einen sachlichen Entscheid. Inwiefern die Baukommissionsmitglieder durch die Stellungnahme der Planverfasserin und des Vertreters des Gemeinderates, dessen grundsätzliche Haltung infolge des Planauflagebeschlusses bereits allen Beteiligten bekannt war, unter Druck gesetzt worden sein sollen, ist nicht ersichtlich.

30. Schliesslich sieht der Beschwerdeführer in der Tatsache, dass während der Planaufgabe für die Dauer von 2 Wochen niemand auf der Bauverwaltung Erläuterungen zum aufgelegten Plan abgeben konnte, eine Einschränkung seiner Rechte. Vom Gesetz gefordert wird indessen nur die Auflage des Planes mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (§ 15 BauG). Gleichwohl wurden zum besseren Verständnis des Gestaltungsplanes ein Modell der "Häuser am Hang" ausgestellt und zusätzlich die Baukuben im vom Gestaltungsplan betroffenen Gelände profiliert. Obwohl die Präsentation eines Modells im Gestaltungsplanverfahren mittlerweile üblich ist, stellt sie bereits eine Zusatzinformation der Gemeinde dar, worauf ebensowenig wie auf weitere Detailerklärungen ein Rechtsanspruch besteht.

Die den Beschwerdeführern im speziellen interessierenden Gebäudehöhen werden im übrigen durch Ziffer 3.3 der Sonderbauvorschriften für jedermann erkennbar wiedergegeben. Von einer Beschränkung der Rechte des Beschwerdeführers kann daher nicht die Rede sein.

31. Die Rüge des Beschwerdeführers, dass nach Anhang IV KBR erforderlichen Besucherparkplätze nicht von allem Anfang an im Gestaltungsplan enthalten gewesen sein sollen, erweist sich nur insofern nicht als haltlos, als diese auch heute noch nicht ausdrücklich als solche gekennzeichnet sind. Insgesamt stehen jedoch neben den erforderlichen zwei Abstellplätzen je Wohneinheit (total 22) mit sechs Besucherparkplätzen genügend Abstellplätze zur Verfügung. Eine genaue Festlegung der Standorte dieser Besucherparkplätze bereits im Gestaltungsplanverfahren drängt sich nicht auf. Im Baugesuchsverfahren wird jedoch darauf zu achten sein, dass diese ausgeschieden werden und als solche erhalten bleiben.

32. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sowohl Planaufgabeverfahren wie auch die Einspracheverhandlung von den Gemeindebehörden in Uebereinstimmung mit den geltenden Verfahrensvorschriften durchgeführt worden sind. Die vom Beschwer-

deführer geltend gemachten Verfahrensfehler erweisen sich allesamt als unbegründet.

33. Neben seinen formellen Einwänden bringt der Beschwerdeführer aber auch ähnliche planerische Bedenken wie der Beschwerdeführer Pflumm vor. Insofern kann auf die zur Beschwerde von Herrn Pflumm gemachten Erwägungen verwiesen werden. Insbesondere befürchtet der Beschwerdeführer die Entstehung einer das ganze Quartier überragenden Häuserfront.

Nochmals erwähnt sei an dieser Stelle die ausgeprägte Staffelung der Fassade und die daraus resultierende Gliederung der Bedachung. Eine Abweichung von der bestehenden Grundnutzung erfolgt in bezug auf die Gebäudehöhe in sehr marginaler Weise. Die an dieser Hanglage zugelassene Gebäudehöhe von 6,5 m wird auch im Gestaltungsplan beibehalten. Einzig auf die in diesem Fall geförderte Aufschüttung des Terrains bis zu einer sichtbaren Gebäudehöhe von 5 m, welche stark auf die herkömmlichen Einfamilienhäuser ausgerichtet ist, wird verzichtet.

Gemäss laufender Revision des Gemeindebaureglementes soll darauf zukünftig auch in der Zone W2a verzichtet werden. Im übrigen ändert eine solche Aufschüttung an der tatsächlichen Gebäudehöhe gemessen ab gewachsenem oder tiefergelegtem Terrain nichts.

Hingegen wird die Firsthöhe von 6,5 m auf 8,00 m erhöht. Auch diese Abweichung von den Zonenvorschriften bewegt sich noch im Bereich des zulässigen, zumal die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Die Steilheit der Dächer findet ihre Rechtfertigung gerade in der Aesthetik der Bauten: Das Verhältnis der Dachflächen zur Fassadenfläche wird ausgewogener. Mit dieser Massnahme wird deutlich hervorgehoben, dass die Gebäude ziemlich schlank und pavillonartig unter den Dächern zusammengefasst sind. In Anbetracht der Steilheit des Hanges ist diese Massnahme gegenüber den obenliegenden Anwohnern zu verantworten. Aber auch die Unterlie-

ger werden davon kaum betroffen, da die Häuser und im speziellen die Sitzplätze und Balkone in solchen Hanglagen im allgemeinen hangabwärts orientiert sind. Eine Beeinträchtigung achtenswerter nachbarlicher Interessen kann somit nicht erkannt werden.

Die Nähe zur Juraschutzzone wirkt sich nur mittelbar im Rahmen der allgemeinen ästhetischen Anforderungen eines Gestaltungsplanes aus. Innerhalb der Bauzone spielt sie nur eine untergeordnete Rolle.

34. Weiter bemängelt der Beschwerdeführer die Erhöhung der Ausnützungsziffer. Auch auf diese Beschwerdepunkten ist bereits eingehend eingegangen worden. Nachzutragen wäre noch, dass die im Gestaltungsplan "Häuser am Hang" zugelassene Ausnützungsziffer immer noch unter derjenigen der anderen zweigeschossigen Wohnzone in Lostorf (Wohn- und Gewerbezone zweigeschossige mit erhöhter Ausnützung WG2) liegt. Von einer einzig auf möglichst viel Bruttogeschossfläche ausgerichteten Ueberbauungsidee kann daher schon aufgrund der Zahlen nicht gesprochen werden.
35. Die vom Beschwerdeführer für die Zulässigkeit eines Gestaltungsplanes geforderte Einheitlichkeit der Eigentumsverhältnisse wird vom Gesetz nirgends vorgesehen.
36. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der Gemeinderat die Einsprache von Kaenel zu Recht abgewiesen hat. Die vorliegende Beschwerde ist als unbegründet abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten zu bezahlen. Die geschuldeten Verfahrenskosten werden mit Kostenvorschuss verrechnet.

### III. Genehmigung

37. Der Gestaltungsplan "Häuser am Hang" erweist sich im übrigen

als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG, weshalb er zu genehmigen ist.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Häuser am Hang" der Einwohnergemeinde Lostorf, Massstab 1 : 500, sowie die dazugehörenden Sonderbauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Beschwerde J. Birrer wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Die Beschwerde R. Pflumm wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
4. Die Beschwerde E. von Kaenel wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
5. Die Heckenbestockung gemäss Gestaltungsplan "Häuser am Hang" ist in die Planung betreffend "Zonen-, Strassen- und Baulinienplan, Waldabstände" und in das kommunale Naturinventar aufzunehmen.
6. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. August 1991 noch 2 Pläne und Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

Staatsschreiber

*Dr. K. Ehm*

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Lostorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 800.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<u>Fr. 823.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 223)
	=====	(Kto.Krt. 111.22)

Kostenrechnung Josef Birrer, Lostorf

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.00 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u>	
	=====	

Kostenrechnung Rainer Pflumm, Lostorf

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.00 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u>	
	=====	

Kostenrechnung Erich von Kaenel, Lostorf

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.00 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u>	
	=====	

Bau-Departement hs/ss (2)  
Rechtsdienst hs  
Departementssekretär  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften  
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)  
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen  
Sekretariat der Katasterschätzung  
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4654 Lostorf, mit 1 gen. Plan/  
Vorschriften (folgt später), mit Belastung im Kontokorrent  
(einschreiben)  
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4654 Lostorf  
Josef Birrer, Höhenweg 8, 4654 Lostorf (einschreiben)  
Rainer Pflumm, Höhenweg 12, 4654 Lostorf (einschreiben)  
Erich von Kaenel, Rebenfeldstr. 28, 4654 Lostorf (einschreiben)  
A.K. Heer, dipl. Arch. ETH/SIA, Höhenweg 9, 4654 Lostorf

**Amtsblatt, Publikation:**

Einwohnergemeinde Lostorf: Genehmigung: Gestaltungsplan "Häuser  
am Hang".



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

26. August 1997

NR.

2117

**LOSTORF: Aufhebung Gestaltungsplan „Häuser am Hang“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2512 vom 13. August 1991) / Genehmigung**

## 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Lostorf unterbreitet dem Regierungsrat die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Häuser am Hang“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2512 vom 13. August 1991) zur Genehmigung.

## 2. Erwägungen

Der Gestaltungsplan ist seit 1991 rechtsgültig (RRB Nr. 2512 vom 13. August 1991). In der Zwischenzeit sind keine Bauvorhaben realisiert worden. Der Gestaltungsplan entspricht nicht mehr den Absichten der Eigentümerin (Frau Anja Heer, Lostorf) von GB Lostorf Nr. 3237, 2129, 3676 und 3677. Der Gemeinderat hat der Aufhebung des Gestaltungsplanes zugestimmt. Nach der Aufhebung gelten wieder die ursprünglichen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gemäss gültigem Zonenplan der Einwohnergemeinde Lostorf.

Der Gemeinderat Lostorf genehmigte die Aufhebung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften am 30. Juni 1997. Im Rahmen der Anhörung der Grundeigentümerin gemäss § 47 Planungs- und Baugesetz (PBG) blieb die Aufhebung unbestritten.

**Formell** wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

**Materiell** sind keine Bemerkungen anzubringen.

## 3. Beschluss

- 3.1. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Häuser am Hang“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Lostorf wird genehmigt.
- 3.2. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes „Häuser am Hang“ gilt für dieses Gebiet wieder der gültige Zonenplan der Einwohnergemeinde Lostorf.
- 3.3. Die Aufhebung des Gestaltungsplanes steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise der interessierten Grundeigentümerin zu verrechnen.

Kostenrechnung EG Lostorf:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	300.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten:	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	323.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent Nr. 111.06

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Bau-Departement (2) (TS/Ci)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten [H:\RAUMPLAN\BDARPSTE\WINWORD\RRB\GOES100AUFH.DOC]

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten

Sekretariat Katasterschätzung

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Gemeindepräsidium der EG, 4654 Lostorf, mit 1 gen. Plan (später), (mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent, einschreiben)

Baukommission der EG, 4654 Lostorf

A.K. Heer, dipl. Arch. ETH/SIA, Höhenweg 9, 4654 Lostorf

Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Lostorf: Genehmigung Aufhebung Gestaltungsplan „Häuser am Hang“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2512 / 23.1.91))