

Regierungsratsbeschluss

vom 13. Mai 2003

Nr. 2003/849

Obergösgen: Aenderung Gestaltungsplan Weiermatte A3 / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen**1.1 Genehmigungsantrag**

Die Einwohnergemeinde Obergösgen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplans Weiermatte A3 mit Sonderbauvorschriften bestehend aus:

- Gestaltungsplan, Situation 1 : 500
- Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung.

1.2 Verfahren

- 1.2.1 Die Bauherren der RUWA GmbH beantragten für die Durchführung ihres Bauvorhabens eine Änderung des Gestaltungsplans Weiermatte A3. Der Gemeinderat stimmte dieser Änderung am 28. Oktober 2002 zu. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 8. November bis 8. Dezember 2002. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat wies die Einsprache ab und genehmigte die Gestaltungsplanänderung mit den Sonderbauvorschriften.
- 1.2.2 Der Gemeinderatsbeschluss vom 28. Januar 2003 wurde vom folgenden Beschwerdeführer beim Regierungsrat angefochten:
- Werner Schluep, Schachenstrasse 10, 4653 Obergösgen.
- 1.2.3 Am 17. April 2003 führte das Bau- und Justizdepartement einen Augenschein vor Ort durch. Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

- 2.1 Nach § 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) erlässt die Einwohnergemeinde Nutzungspläne, zu welchen insbesondere auch Gestaltungspläne gehören. Der Gemeinde steht dabei – in Übereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) – eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Gestaltungspläne sind durch den Regierungsrat demnach zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind (§ 18 PBG). Dabei auferlegt

sich der Regierungsrat – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis (BGE 106 Ia 71; 114 Ia 364).

- 2.2 Der Regierungsrat ist nach § 17 PBG für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Der Beschwerdeführer hat als Anwohner des tangierten Quartiers ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des Beschlusses. Er ist durch den abweisenden Entscheid des Gemeinderates beschwert und somit gemäss § 12 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 15. November 1970 (VRG, BGS 124.11) zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.
- 2.3 Der Beschwerdeführer macht geltend, dass mit der Gestaltungsplanänderung Weiermatte A3 die neue, zulässige Höhe für den „Block K“ zu hoch sei. Weiter wird die Ausnützungsziffer für das geplante Bauvorhaben bemängelt. Auch das Verfahren der Gemeinde bei der Aussteckung der Profilstangen für das Baugesuch sei nicht ordentlich abgelaufen.
- 2.4 Im vorliegenden Verfahren geht es um die Änderung des Gestaltungsplanes Weiermatte A3 und nicht um das geplante Bauprojekt. Aus diesem Grunde kann auf die Argumente Ausnützungsziffer und Aussteckung der Profilstangen für das Baugesuch nicht eingetreten. Diese Argumente beziehen sich nur auf das Baugesuchsverfahren, welches eben nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist.
- 2.5 Die Gestaltungsplanänderung sieht vor, dass anstelle eines 20° Neigungsdaches ein Dach mit der Neigung von 45° zulässig sein soll. Die Dachneigung von 45° fügt sich gut in das Ortsbild. Der Augenschein zeigte, dass die meisten Häuser in der Umgebung eine Dachneigung von 40° bis 45° aufweisen. Dies wird vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten.
- 2.6 Bemängelt wird vom Beschwerdeführer, dass die Höhe des Gebäudes zu hoch werde. Dies passe nicht in die Umgebung. Die Vorinstanz macht geltend, dass die neue Ortsplanung zur Genehmigung vorliege. Darin wird für die Kernzone A keine Firsthöhebeschränkung mehr genannt. Das betreffende und die umliegenden Grundstücke befinden sich in dieser Kernzone. Dies bedeute, dass in Zukunft alle in der Kernzone A liegenden Gebäude so hoch gebaut werden können „wie man will.“
- 2.7 Bei der zur Genehmigung vorgelegten Ortsplanung wurde die unbegrenzte Firsthöhe der Kernzone A nicht angefochten. Es ist daher davon auszugehen, dass diese genehmigt wird. Nach der Genehmigung dieses neuen Zonenplanes liegt der Bauplatz des „Blocks K“ und seine Umgebung in der Kernzone A. In dieser Zone gibt es keine Beschränkungen der Firsthöhe mehr. Das bedeutet, dass in Zukunft die Häuser um den „Block K“ höher gebaut werden dürfen. Dies ist für die jetzige Beurteilung der Gestaltungsplanänderung bereits zu berücksichtigen. Im Übrigen ist es sinnvoll, dass der Gestaltungsplan Weiermatte A3, welcher 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurde, der neuen Zonenvorschrift angepasst wird.
- 2.8 Im neuen Gestaltungsplan ist eine Firsthöhe von 13.26 Metern auf dem Bauplatz des „Block K“ erlaubt. Dies ist 2.76 Meter höher als die vorherige Gebäudehöhe von 10.50 Meter. Die Höhe von 13.26 Meter überragt die umliegenden Häuser, dies kann sich jedoch in Zukunft ändern. Die Erhöhung der Firsthöhe führt nicht zu einer Benachteiligung des Grundstückes des Beschwerdeführers. Eine Beeinträchtigung der Sonne gibt es nicht, da das Gestaltungsplangebiet im Norden liegt. Die Erhöhung der Firsthöhe wird durch die steilere Dachneigung bewirkt, welche ohne Zweifel besser in die Umgebung passt. Ob sich ein Gebäude ästhetisch in die Umgebung fügt, hängt

unter anderem vom Verhältnis von Fassade und Dach ab. Dieses Verhältnis gilt es zu berücksichtigen.

- 2.9 Ob die Ästhetik eingehalten wird, ist mit dem entsprechenden Baugesuch zu überprüfen. Obwohl dies nicht Gegenstand des Verfahrens ist, ist zum Baugesuch der RUWA GmbH folgendes anzumerken: „Das geplante Bauprojekt vom 16. Juli 2002 entspricht nicht dem neuen Gestaltungsplan Weiermatte A3. Für die Beurteilung der Gebäudehöhe und der Geschosszahl ist folgendes massgebend: Die Kniewand wird ausserkant Fassade gemessen und darf nicht mehr als 0.8 Meter hoch sein (§ 17 bis Abs. 1 lit. a der kantonalen Bauverordnung /KBV, BGS 711.61). Zweigeschossige Bauten haben eine Höhe von 7.50 Metern (§ 18 Abs. 1 KBV). Die Gebäudehöhe darf in keinem Punkt überschritten werden (§ 18 Abs. 2 KBV). Die Nordfassade und der Schnitt zeigen jedoch deutlich, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe und Kniewandhöhe überschritten werden. Somit handelt es sich bei diesem Bauvorhaben eindeutig um ein dreigeschossiges Gebäude. Ein weiterer Punkt der mit dem Gestaltungsplan nicht übereinstimmt, ist die Länge: Im Gestaltungsplan ist das Baufeld des „Block K“ in der Länge mit 23.00 Metern plus 3.00 Metern, also Total 26.00 Meter vermasst. Das Baugesuch zeigt aber eine Gebäudelänge von 26.64 Metern.“ Zusammengefasst, das Baugesuch der RUWA GmbH entspricht nicht dem zu genehmigenden Gestaltungsplan Weiermatte A3.

2.10 Prüfung von Amtes wegen

2.10.1 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.10.2 Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

2.11 Aus den obgenannten Erwägungen ergibt sich, dass die Beschwerde Nr. 2003/16 vollumfänglich und kostenfällig abzuweisen ist. Die Kosten für das Verfahren und den Entscheid werden auf Fr. 700.-- festgelegt und sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Die Kosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3. Beschluss

3.1 Die Änderung des Gestaltungsplans Weiermatte A3 mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Obergösgen bestehend aus:

- Gestaltungsplan, Situation 1 : 500
- Sonderbauvorschriften

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2 Die Beschwerde Nr. 2003/16 von Werner Schluep, Schachenstrasse 10, 4653 Obergösgen wird, soweit darauf einzutreten ist, abgewiesen.

3.3 Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) der Beschwerde werden auf Fr. 700.-- festgelegt. Sie sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Die Kosten sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

3.4 Die Einwohnergemeinde Obergösgen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 1'523.--, zu bezahlen.

Der Gemeinderat kann gemäss § 74 Abs. 3 PBG die Kosten des Gestaltungsplanes auf

die interessierten Grundeigentümer verteilen. Ist die Einwohnergemeinde selber wesentlich interessiert, hat sie einen angemessenen Kostenanteil zu tragen.

- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Obergösgen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2003 noch 1 Exemplar des Gestaltungsplanes zuzustellen. Er ist mit dem Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.

K. Fuja

Dr. Konrad Schwaller
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 Obergösgen, 4653 Obergösgen

Genehmigungsgebühr::	Fr.	1'500.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>1'523.--</u>	

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

Kostenrechnung Werner Schluep, Schachenstrasse 10, 4653 Obergösgen

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 700.-- von Kto. 119101 auf
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) :	Fr.	700.--	KA 431032/A 46000 umbuchen)
Rückerstattung:	Fr.	<u>300.--</u>	(aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2) gm/br
 Bau- und Justizdepartement Rechtsdienst (gm)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/16)
 Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)
 Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 genehmigten Gestaltungsplan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
 Amtsschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat Katasterschätzung
 Amt für Finanzen, zum Umbuchen
 Einwohnergemeinde Obergösgen, 4653 Obergösgen mit 1 genehmigten Gestaltungsplan (später), mit Rechnung (**lettre signature**)
 Baukommission Obergösgen, 4653 Obergösgen
 Planungskommission Obergösgen, 4653 Obergösgen
 Werner Schluep, Schachenstrasse 10, 4653 Obergösgen (**lettre signature**)
 RUWA GmbH, Walter Müntener und Rudolf Meier, Wässerig 12, 4653 Obergösgen (**lettre signature**)
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt:
 Einwohnergemeinde Obergösgen: Genehmigung Änderung Gestaltungsplan Weiermatte A3 mit Sonderbauvorschriften)

(

(