17/94

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 1. März 1994 NR. 684

SELZACH: Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung und Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde **Selzach** unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.
Der Gestaltungsplan sieht die Ueberbauung der beiden Parzellen GB Selzach Nr. 3339 und 3340 im Gebiet "Hubmatt" mit vier eingeschossigen und fünf zweigeschossigen Wohnhäusern vor. Ab Hubmattweg führen kurze Zufahrtswege in zwei unterirdische Autoeinstellhallen. Am Hölzliweg soll die Einfahrt zur unterirdischen Einstellhalle Ost erstellt werden. Den Besuchern stehen am Hubmatt- und am Hölzliweg oberirdische Parkplatzanlagen zur Verfügung. Fusswege erschliessen die Ueberbauung "Hubmatt" in Richtung Dorf, Schule und Grünzone.
Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften wurde vom Kantonalen Amt für Raumplanung am 7. Februar 1992 vorgeprüft und als gute Lösung bezeichnet.

1.2. Der Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften wurde in der Zeit vom 29. Mai bis 27. Juni 1992 öffentlich aufgelegt. Anlässlich dieser Auflage gingen beim Einwohnergemeinderat 3 Einsprachen ein, wovon 2 anlässlich einer Einspracheverhandlung zurückgezogen wurden. Mit Beschluss vom 17. Dezember 1992 hat der Gemeinderat die verbliebene Einsprache abgewiesen und am 6. Mai 1993 den Plan mit Sonderbauvorschriften beschlossen.

1.3. Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 1992, mit welchem ihre Einsprache abgewiesen wurde, führen

Max und Louise Aebi-Rudolf, Bellacherstrasse 23, 2545 Selzach

Beschwerde beim Regierungsrat.

1.4. Die Beschwerdeführer stellen die **Rechtsbegehren:**

a) Es sei der vom Gemeinderat genehmigte Gestaltungsplan aufzuheben.
b) Eventuell sei der Gestaltungsplan an den Gemeinderat zur Ueberarbeitung zurückzuweisen.

uKuEF.

1.5. Der Einwohnergemeinderat Selzach **beantragt** in seiner Vernehmlassung vom 1. Februar 1993 die Abweisung der Beschwerde und mit dem Beschluss vom 6. Mai 1993 die Genehmigung des Planes mit Sonderbauvorschriften.

1.6. Am 13. April 1993 führte das Bau-Departement mit den Beschwerdeführern und der Gemeinde einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

2. Erwägungen

2.1. Die Beschwerde wurde von dazu legitimierten benachbarten Grundeigentümern eingereicht. Die Beschwerdefrist ist gewahrt. Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

2.2. Zur Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt es folgendes voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Diese wurde vom Bundesgericht wiederholt gebilligt. Danach darf der Regierungsrat nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der

Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2.3. **Formell** wurde das Planverfahren richtig durchgeführt. Zur Beschwerdeschrift ergibt sich folgendes:

a) Die Beschwerdeführer befürchten unter anderem eine bauliche und finanzielle Beeinträchtigung durch mögliche Vorhaben zu den bestehenden Flur- und Transittelefonleitungen, welche das Gestaltungsplangebiet und das Grundstück der Beschwerdeführer durchqueren. Zur Frage, ob und gegebenenfalls wie diese Leitungen behandelt werden sollen, macht der Gestaltungsplan keinerlei Aussagen. Es ist daher auch nicht klar, ob für die Beschwerdeführer überhaupt Nachteile entstehen werden. Es handelt sich also lediglich um eine virtuelle Betroffenheit, welche nicht Gegenstand einer Beschwerde sein kann.

b) Der Trottoirausbau auf dem Hölzliweg ist mit RRB Nr. 2481 vom 19.8.1986 im fraglichen Bereich erschliessungsplanmässig bereits rechtskräftig geregelt. Der Gestaltungsplan stimmt in seinem Geltungsperimeter mit dem Erschliessungsplan überein. Damit sind die diesbezüglichen von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen im früheren Erschliessungsplanverfahren schon entschieden worden.

c) Die Beschwerdeführer stellen sich gegen den Gestaltungsplan "Hubmatt" auch mit dem Argument, dass sie im Zusammenhang mit dieser Ueberbauung, welche für sie nur Unannehmlichkeiten bringen würde, auch noch mit einer Perimeterpflicht belegt werden würden.
Einerseits wird auch diese Frage vom Gestaltungsplan überhaupt nicht aufgeworfen. Andererseits ist von Gesetzes wegen für Erschliessungsbeiträge ein anderer Verfahrensweg vorgesehen (Gemeinderat, Schätzungskommission, Verwaltungsgericht).

Aus den erwähnten Gründen ist auf die unter lit. a-c angeführten Beschwerdepunkte **nicht einzutreten.**

2.4. **Materiell** sind zur Beschwerde folgende Bemerkungen anzubringen:

a) Die Beschwerdeführer behaupten eine Abweichung des Gestaltungsplanes "Hubmatt" vom geltenden Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Selzach. Vor allem würden die Bestimmungen über die Geschosszahl verletzt. Auch hätten bei der öffentlichen Planauflage weder ein Modell existiert noch seien Profile aufgestellt gewesen.

Der Gestaltungsplan umfasst ein Gebiet der Zonen W1a, W2 und W2a. Entsprechend diesen Zonen sind jeweils ein- bzw. zweigeschossige Wohnbauten vorgesehen. Damit nicht etwa die Dachausbauten als Geschoss gezählt werden müssen, verweisen die Sonderbauvorschriften ausdrücklich noch auf die Einhaltung der entsprechenden Bestimmung (Kniewand) in der Kantonalen Bauverordnung (KBV). Auch die übrigen Vorschriften zu den Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabständen etc. sind zweifelsfrei eingehalten, obschon leichte Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplanes bekanntlich sogar zulässig wären. Die Beschwerdeführer belegen ihre Behauptung auf keine Art und Weise, noch legen sie konkrete Verletzungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Selzach dar. Aus diesen Gründen muten die diesbezüglichen Einwände seltsam an.
Mit der Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften ist auch der Einwand von fehlenden Modellen und Profilen gegenstandslos geworden. Einerseits wurde den Beschwerdeführern anlässlich der Einspracheverhandlung ein Modell gezeigt. Andererseits sind bei der Planauflage gemäss § 44 Abs. 2 PBG nur soweit nötig Profile aufzustellen. In der Regel sind Profile bei Einhaltung der Bauvorschriften nicht erforderlich. Für ein Abweichen von dieser Regel werden weder Gründe geltend gemacht noch sind solche ersichtlich.

b) Die Beschwerdeführer sehen in der Verwirklichung des Gestaltungsplanes eine schwere Beeinträchtigung des Ortsbildes von Selzach Ost. Es wird deshalb ein Gutachten eines fachkundigen Ortsbildschützers verlangt.
Wie erwähnt hält die Ueberbauung "Hubmatt" sämtliche baupolizeilichen Vorschriften ein. Sie schliesst zudem im Gestaltungsplanperimeter eine Baulücke, welche vom östlich anschliessenden offenen Feld her von weitem gut sichtbar ist. Die raumplanerisch sinnvolle und wünschenswerte klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet kann somit erreicht und eine Ausfransung der Bauzone verhindert werden. Weder die Ueberbauung als Ganzes noch die einzelnen Wohnbauten stören daher das Ortsbild in irgend einer Weise. Eine Substantiierung ihrer Behauptung blieben die Beschwerdeführer schuldig. Ueber das Fachwissen der staatlichen Instanzen hinaus ist daher auch keine Expertise zum Ortsbildschutz einzuholen.

c) Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerde weiter damit, dass zum heutigen Zeitpunkt nicht klar sei, ob die Gesetzesvorschriften zum Umweltschutz mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eingehalten werden. Es werden insbesondere Expertisen betreffend Bestimmungen zur Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung verlangt.
Wie für einen Gestaltungsplan üblich, lässt auch der Gestaltungsplan "Hubmatt" für die konkrete Ausführung der Bauten im Hinblick auf Form, Material, Parkplatzzahl etc. noch viele Möglichkeiten offen. Deren Wahl kann sich zwar auf die Umwelt unterschiedlich auswirken. Bei einer Wohnhausüberbauung der vorliegenden Art ist jedoch ein Verstoss ge-

gen die Luftreinhalte- und Lärmschutzbestimmungen (massgeblich im fraglichen Gebiet ist die Empfindlichkeitsstufe II) durch alle denkbaren Emissionen erfahrungsgemäss zum vornherein ausgeschlossen. So lässt sich etwa die Parkplatzzahl zwar aus dem Gestaltungsplan nicht exakt ablesen, die vorhandene Fläche der drei Einstellhallen und die wenigen Besucherparkplätze auf dem ganzen Gestaltungsplangebiet können aber offensichtlich überhaupt keinen Verkehr entstehen lassen, welcher nicht umweltverträglich ist.

d) Die Beschwerdeführer rügen das im Gestaltungsplan vorgesehene Parkplatzangebot auch als mit dem "Massnahmenplan nach Luftreinhalteverordnung (LRV) für die Region Solothurn-Grenchen" (RRB Nr. 2400 vom 7. Juli 1992) nicht vereinbar.
Der Massnahmenplan "stellt eine Zusammenfassung sämtlicher Massnahmen dar, die für eine Minderung oder Beseitigung der übermässigen Immissionen nötig sind." Wie oben ausgeführt, kann die durch das geplante Bauvorhaben entstehende Umweltbelastung offensichtlich nicht übermässig sein.
Im übrigen "kann der (Massnahmen-)Plan für sich allein keine rechtlichen Anordnungen im Einzelfall für den Betroffenen verbindlich treffen", sondern es sind die Massnahmen bis 1997 noch durch die zuständigen Behörden zu konkretisieren (RRB Nr. 2400 vom 7. Juli 1992, S. 3 und 16).

e) Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, dass bei der heutigen Wirtschaftslage keine Gewähr dafür bestehe, dass die Ueberbauung "Hubmatt" auch realisiert werde. Es könnte sich somit um einen Gestaltungsplan auf Vorrat handeln, weshalb ein Finanzierungsplan erforderlich sei.
Ein Ausweis über die Finanzierung einer grösseren Ueberbauung kann zwar unter Umständen verlangt werden. Dies ist aber gemäss § 5 Abs. 2 KBV nur im Baubewilligungsverfahren vorgesehen, weil es dabei vor allem um die Verhinderung von sogenannten Bauruinen geht. Bei einem Gestaltungsplan besteht diese Gefahr noch nicht. Sicherlich muss aber in jedem Fall ein konkretes finanzielles Risiko bei der Bauherrschaft glaubhaft gemacht werden; ein Hinweis auf die allgemein angespannte Wirtschaftslage wie im vorliegenden Fall reicht keineswegs aus.

f) Weiter soll nach Auffassung der Beschwerdeführer der Gestaltungsplan auf fünf Jahre befristet werden, um der Gefahr zu begegnen, dass das Land inklusive Gestaltungsplan gehandelt werde. Dies könne einen negativen Einfluss auf die Landpolitik in Selzach haben.
Um Gestaltungspläne auf Vorrat zu verhindern, hat der Gesetzgeber bereits Massnahmen getroffen. In § 47 Abs. 1 PBG ist vorgesehen, dass Gestaltungspläne vom Gemeinderat aufgehoben werden können, wenn innert 5 Jahren nicht in wesentlichem Umfang mit de-

ren Verwirklichung begonnen wurde. Für weitergehende Beschränkungen und für eine Aufhebung ausserhalb des in § 47 PBG vorgesehenen Verfahrens gibt es keine Gesetzesgrundlage.

g) Schliesslich beschwert sich Familie Aebi wegen der vorgesehenen Niveauerhöhung auf GB 3340 von etwa 20 cm. Es werden dabei ein Wasserablauf auf das Grundstück der Beschwerdeführer sowie eine Beeinträchtigung der Grundstückumzäunung befürchtet.
Eine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (etwa betr. Stützmauer, Böschungswinkel etc.) ist dabei nicht ersichtlich. Allfällige übermässige Einwirkungen aus Nachbarrecht wären hingegen auf dem Zivilweg geltend zu machen.

Aus den angeführten Gründen sind die Beschwerdepunkte gemäss lit. a-g **abzuweisen**.

2.5. Der vorliegende Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften sind materiell als gute Lösung zu bezeichnen. Sie sind grundsätzlich recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und daher zu genehmigen.

2.6. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt gemäss Zonenplan (RRB Nr. 2481 vom 19.8.1986) jeweils in der 2. Etappe der Zonen W1a, W2 und W2a.
Der westliche Teil der Ueberbauung wird über den bestehenden Hubmattweg genügend erschlossen. Dieser Bereich des Gestaltungsplangebiets gilt damit als erschlossen im Sinne von § 28 PBG und fällt nicht unter die übergangsrechtliche Bestimmung (§ 155 PBG).
Zur Erschliessung des Bereichs Ost sind noch verschiedene Infrastrukturanlagen zu erstellen. Gemäss Zusammenstellung vom 21. Mai 1993 durch die Bauverwaltung Selzach erfordert die genügende Erschliessung mit Strasse, Kanalisation und Wasserleitung noch Kosten im Betrag von Fr. 157'800.--. Der damit fertig zu erschliessende Baubereich umfasst ein Gebiet von ca. 4300 m2. Bezogen auf die ausgewiesenen Kosten resultiert ein ausstehender Erschliessungsaufwand von ca. Fr. 36.--/m2. Damit ist noch ein erheblicher Aufwand erforderlich, sodass dieser Bereich als unerschlossen im Sinne von § 155 Abs. 2 PBG gilt. Der Teil Ost des Gestaltungsplangebiets unterliegt daher den Bestimmungen der Uebergangszone.
Entsprechend der vorgesehenen Erschliessung fallen in die Uebergangszone die Bauten D, E, H und J. Die Trennungslinie für die Bereiche West und Ost verläuft in nord-südlicher Richtung in der Mitte zwischen den Gebäuden C und D sowie G und H.
Obwohl der Ostteil des Gestaltungsplanes zur Zeit wegen der übergangsrechtlichen Bestimmungen also weder realisiert noch erschlossen werden darf und vorgängig noch ein Einzonungsverfahren erforderlich ist, ist der Gestaltungsplan im ganzen Umfang zu ge-

nehmigen. Die beiden Teile West und Ost lassen sich unabhängig voneinander realisieren. Sie bilden für sich eine gewisse Einheit, die aus der Sicht des Quartierbildes und der architektonischen Gestaltung Bestand haben. Die Projektierungsarbeiten für die nun zur Genehmigung vorliegende Ueberbauung gehen auf beinahe 3 Jahre zurück, also auf die Zeit vor dem Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes. Es besteht nach der vorliegenden umfangreichen Ueberprüfung ein ausgewiesenes Interesse, die Planungsarbeiten für die Ueberbauung "Hubmatt" bereits heute als Ganzes abzuschliessen. Aus diesen Gründen ist der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften gesamthaft zu genehmigen. Es ist allerdings ausdrücklich darauf aufmerksam zu machen, dass die Genehmigung des Gestaltungsplanes "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften kein Präjudiz darstellt für den späteren Entscheid über die Zonenzugehörigkeit der Uebergangszone im Gestaltungsplanbereich Ost.

2.7. Die **Sonderbauvorschriften** weisen noch einige kleine Fehler auf. Diese sind einerseits durch das zwischenzeitliche Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes bedingt, andererseits sind sie als offensichtliche Mängel zu bezeichnen. Deren Korrektur kann der Regierungsrat gemäss § 18 Abs. 3 PBG selbst beschliessen.
Unter dem Titel "Dächer" soll das erste Alinea offensichtlich auf die Bestimmung betreffend Kniewand verweisen. Es muss daher neu lauten:
"Die ausgebauten Dachgeschosse haben die Bedingungen von § 17bis KBV (in Kraft seit 1. September 1992) zu erfüllen."
Das letzte Alinea unter dem Titel "Dächer" hat in Uebereinstimmung mit § 64 Abs. 2 KBV zu lauten:
"Die Fläche der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf, im Aufriss gemessen, nicht mehr als 1/7 der Dachfläche betragen."
Abschnitt 1 der "Uebrigen Vorschriften" schliesslich ist wie folgt anzupassen:
"Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der Kantonalen Bauverordnung (in Kraft seit 1. September 1992) und des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Selzach."

2.8. Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 800.-- festgesetzt.

3. Beschluss

3.1. Der Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

3.2. Die Genehmigung des Gestaltungsplans "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften im Gebiet der Uebergangszone (Teil Ost gemäss Erwägung 2.6.) stellt kein Präjudiz für die spätere Nutzungszuteilung im Rahmen der Ortsplanung dar.

3.3. Die Sonderbauvorschriften sind im Sinne der Erwägung 2.7. zu ändern. Sie werden mit diesen Aenderungen genehmigt.

3.4. Die Beschwerde Max und Louise Aebi-Rudolf, Bellacherstr. 23, 2545 Selzach, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.5. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

3.6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis 31. März 1994 noch vier Exemplare des Gestaltungsplans mit den geänderten Sonderbauvorschriften (gemäss Erwägung 2.7.) zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3.7. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Selzach:

Genehmigungsgebühr	**Fr. 800.--**	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten	**Fr. 23.--**	(Kto. 2020-435.00)
	Fr. 823.--	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.31

Kostenrechnung der Beschwerdeführer:

Kostenvorschuss	**Fr. 600.--**	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	**Fr. 600.--**	von Kto. 119.57 auf Kto. 2005-431.00 umbuchen
	Fr. -.--	

Staatsschreiber

Dr. K. Schwaller

Bau-Departement (2) CS/Bi/Ci
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement CS
Amt für Raumplanung (3), mit Akten Nr. 93/7 und 1 gen. Plan/SBV (später)
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Hochbauamt (2)
Amtschreiberei Lebern, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan/SBV/Planausschnitt KRP (später)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/SBV/Planausschnitt KRP (später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Gemeindepräsidium der EG, 2545 Selzach, Verrechnung im KK, (einschreiben)
Bauverwaltung der EG, 2545 Selzach, mit 1 gen. Plan/SBV (später)
Planungskommission der EG, 2545 Selzach
Max und Louise Aebi-Rudolf, Bellacherstr. 23, 2545 Selzach (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Selzach: Gestaltungsplan "Ueberbauung Hubmatt" mit Sonderbauvorschriften