

# **SO\_GERICHTE VWBES.2018.265 vom 12. Februar 2019**

SO Obergericht, 2019-02-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2018.265\\_d20190212](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.265_d20190212)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2018.265 du 12 février 2019

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2018.265 del 12 febbraio 2019

## **Regeste**

Baubewilligung / Neubau Logistikhalle 5

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 31. März 2015 genehmigte der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 2015/287 den Gestaltungsplan «Handelszentrum [...]» der Einwohnergemeinde [...] und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften; dies mit Auflagen und Präzisierungen sowie unter mehrheitlicher Abweisung der Einsprache von A.\_\_\_\_ (in der Folge Beschwerdeführer). Das Verwaltungsgericht wies eine dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 18. November 2015 ab (VWBES.2015.139). Das Bundesgericht bestätigte das Urteil mit Entscheid vom 1. September 2016 (Urteil 1C\_145/2016). Es ist dabei auf zahlreiche Anträge und Rügen des Beschwerdeführers nicht eingetreten, weil diese verspätet, sachfremd oder nicht Gegenstand des Verfahrens waren (vgl. III. E.2 ■ 23). Die Rügen betreffend Kosten- und Entschädigungsregelungen wies es ab. Auf ein dagegen erhobenes «Revisionsgesuch» trat es mit Entscheid vom 14. Oktober 2016 nicht ein (Urteil 1F\_33/2016).

#### **E. 1.1**

Die Beschwerde ist frist- und (teilweise) formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.\_\_\_\_ ist als Nachbar des geplanten Bauvorhabens durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

#### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer verlangt, die Einsprache von Richtern behandeln zu lassen, welche beim Entscheid zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht beteiligt waren und das Verfahren einem ausserkantonalen Verwaltungsgericht zuzuweisen. Die Ausstandsgründe des Gerichtsorganisationsgesetzes des Kantons Solothurn, das hier zur Anwendung gelangt (vgl. § 8 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG, BGS 124.11]), sehen ausdrücklich vor, dass ein Ausstandsgrund nur gegen einen Richter oder Gerichtsschreiber geltend gemacht werden kann und nicht gegen ein ganzes Gericht. Die Ausstandsgründe sind persönlicher Natur und können nur gegen Einzelpersonen geltend gemacht werden (Marc Weber in: Spühler / Tenchio / Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Art. 47 N 18). Soweit der Beschwerdeführer alle Richter pauschal ablehnt, ist auf sein Begehren, ein ausserkantonaes Gericht einzusetzen, nicht einzutreten. Dasselbe gilt für das Begehren, die Richter, die den Gestaltungsplan gutgeheissen hätten, hätten in den Ausstand zu treten. Der Beschwerdeführer nennt diese nicht einmal beim Namen, geschweige denn bringt er irgendetwas vor, das auch nur in der

Nähe eines Ausstands-, resp. Ablehnungsgrundes von §§ 92/93 Gerichtsorganisationsgesetz (GO, BGS 125.12) liegen würde. Missliebige Entscheide reichen nicht, einen Richter in den Ausstand zu versetzen (ausführlich dazu: Marc Weber, a.a.O. Art. 47 N 4).

### **E. 1.3**

Nicht eingetreten werden kann auch auf die Anträge und Vorbringen zur Vorgeschichte und den rechtskräftigen Verfahren. In bekannter Manier reicht der Beschwerdeführer umfangreiche, unübersichtliche und weitschweifige Rechtsschriften ein und kommt damit seiner Substantiierungs- und Begründungspflicht nicht nach. Dies wurde ihm in der Vergangenheit schon mehrfach dargelegt, auch vom Bundesgericht (z.B. im Entscheid 1C\_19/2015 vom

### **E. 1.4**

Der Beschwerdeführer beantragt, «die klaren Widersprüche beim Verwaltungsgericht persönlich vortragen zu dürfen». Dies würde eine persönliche Anhörung im Rahmen einer mündlichen (nicht notwendigerweise öffentlichen) Verhandlung vor Verwaltungsgericht bedingen. Nach § 71 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) findet eine mündliche Verhandlung im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren nur bei Disziplinarbeschwerden zwingend statt. In allen übrigen Fällen entscheidet das Verwaltungsgericht aufgrund der Akten; es kann, auf Antrag oder von Amtes wegen, eine Verhandlung anordnen. Ein Anspruch auf öffentliche Verhandlung nach Art. 6 Ziff. 1 Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK, SR 0.101) besteht nicht, geht es vorliegend doch weder um eine strafrechtliche Anklage noch um zivilrechtliche Ansprüche. Im vorliegenden Fall aus dem Planungs- und Baurecht geht der Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten hervor. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse, die nicht bereits Eingang in die (umfangreichen) Akten und Rechtsschriften gefunden haben, aus einer mündlichen Verhandlung hervorgehen könnten. Der Antrag ist deshalb abzuweisen.

### **E. 2**

Der Beschwerdeführer ist Nachbar und Anwohner eines Handelszentrums in [...], auf dem in den letzten Jahren einige Um- und Neubauten realisiert wurden. Gegen praktisch alle diese Bauten erhob er Einsprache, resp. Beschwerde beim Verwaltungsgericht, zuletzt gegen den Neubau von zwei Zwischentrakten. Das Verwaltungsgericht hat die beiden Beschwerden mit Urteil vom 28. September 2018 (VWBES.2018.35) abgewiesen und den Beschwerdeführer verpflichtet, die Verfahrenskosten zu übernehmen und der B.\_\_\_\_ (in der Folge Beschwerdegegnerin) eine Parteientschädigung zu bezahlen. Eine Beschwerde gegen dieses Urteil ist beim Bundesgericht hängig.

#### **E. 2.1**

Die Paragraphen 8 und 9 der Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplans Handelszentrum [...] lauten:

§ 8 Grünflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Umgebungsplan

Alle Grünflächen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind naturnah zu gestalten, mit nährstoffarmem Untergrund sowie einheimischen, standortgerechten Pflanzen und Bäumen.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Baumpflanzungen sind sinngemäss verbindlich. Die Anzahl und der Standort der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren abschliessend

festzulegen. Massgebend für die minimal erforderliche Anzahl ist neben gestalterischen Aspekten die Einhaltung der Grünflächenziffer.

Bei Baumpflanzungen am Strassenrand und im Parkplatzbereich sind die Anforderungen der Verkehrssicherheit gem. VSS Norm SN 640 660 sowie ein genügender Wuchsraum für die Bäume und der Schutz der Bäume vor Verletzungen zu gewährleisten.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Sichtbermen sind durch eine entsprechende Platzierung und Pflege der Bäume zu gewährleisten.

Flachdächer im Baubereich Halle 5 sind extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen). Die Dachgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dies gilt auch für die Errichtung von Neubauten in den übrigen, heute bereits überbauten Baubereichen Halle 1 bis 4, sowie 6 und 7.

Im Baubewilligungsverfahren für Neubauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die vorgesehene Gestaltung der Aussenräume, die Begrünung sowie die geplanten Terrainhöhen samt vorgesehenen Böschungen und Stützmauern aufzeigt.

#### § 9 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes beträgt 10%.

Begrünte Dachflächen können bis zu einem Drittel der erforderlichen Grünfläche angerechnet werden. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m<sup>2</sup> an die Grünfläche angerechnet.

Mit jedem Baugesuch für bauliche Veränderungen, welche die Grünfläche verändern, ist aufzuzeigen, wie die Grünflächenziffer auf dem Gesamtareal eingehalten wird.

Für die Realisierung der Grünflächenziffer von 10% gelten die Fristen gemäss §23.

§ 23 SBV lautet:

#### § 23 Fristen

Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10% und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 oder, falls diese nicht unmittelbar realisiert werden soll, der Halle 4 beinhaltet.

Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren.

#### **E. 2.2**

Erwägung III. Ziffern 8 und 9 des rechtskräftigen Urteils des Verwaltungsgerichts vom 18. November 2015 (VWBES.2015.139) lauten:

#### **E. 2.3**

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die von § 23 SBV geforderte Frist von sechs Monaten zur Einreichung eines Baugesuchs nach Rechtskraft des Gestaltungsplans eingehalten ist.

#### **E. 2.4**

Das strittige Baugesuch beinhaltet nicht nur die Halle 5, sondern auch die durch den Gestaltungsplan verbindlich vorgegebene Umsetzung der gesamten Begrünung. Gemäss

Gestaltungsplan beträgt die gesamte Fläche des Areals 43'217 m<sup>2</sup>, wovon 10%, also 4'322 m<sup>2</sup> begrünt sein müssen. Diese Fläche ist gemäss Gestaltungsplan aufzuteilen in «Rabatten» (1'400 m<sup>2</sup>), 43 Bäume à 40 m<sup>2</sup> (1'720 m<sup>2</sup>) und Dachbegrünung (1/3 von 4'321 m<sup>2</sup>; 1440 m<sup>2</sup>), sodass eine totale Grünfläche von 4560 m<sup>2</sup> resultiert, mithin die Grünflächenziffer von 10%, sogar um 0.6 % überschritten wird.

#### **E. 2.4.1**

Nachdem die Vorinstanz festgestellt hatte, dass die eingereichten Pläne nur teilweise dem Gestaltungsplan entsprachen (beispielsweise waren bloss 1'281 m<sup>2</sup> statt der vorgesehenen 1'400 m<sup>2</sup> Rabatten geplant), wurde die Bauherrschaft aufgefordert, einen neuen Umgebungsplan sowie einen neuen Detailplan für die Dachbegrünung einzureichen. Dieses Vorgehen ist entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - im Lichte des allgemeingültigen Officialprinzips (§ 14 VRG) und der Möglichkeit der Abänderung oder des Widerrufs einer erlassenen Verfügung (vgl. § 22 VRG) unbedenklich. Zudem entspricht es dem Beschleunigungsgebot, das angesichts der zahlreichen vorgängigen Beschwerdeverfahren hier von besonderer Bedeutung ist. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör wurde gewahrt, indem ihm Gelegenheit geboten wurde, zu den abgeänderten Plänen Stellung zu nehmen.

#### **E. 2.5**

Es gilt demnach zu prüfen, ob der nun massgebende Umgebungsplan (exakt: Umgebungsplan/Parkplatznachweis/Grünflächenziffer [Plan Nummer 334/7, Massstab 1:500, vom 15. Dezember 2016, revidiert am 22. Februar 2018]) mit dem Gestaltungsplan übereinstimmt und dessen Vorgaben erfüllt. Die Vorinstanz legt überzeugend dar, dass die im Plan vorgesehenen Grünflächen (Rabatten und Ufergehölz), was ihren Umfang von 1'400 m<sup>2</sup> betrifft, mit dem Gestaltungsplan vollständig übereinstimmen. Die geforderte Gesamtfläche wird mit ausgewiesenen 4'454 m<sup>2</sup> erreicht. Die zwei festgestellten Abweichungen (an der Nordwestecke der Halle 6 und im Bereich der neuen Halle 5) sind geringfügig und werden durch § 24 SBV ohne weiteres gedeckt. Vor allem sind sie für den Beschwerdeführer nicht einsehbar und gereichen ihm nicht zum Nachteil. Auch die Qualität von Untergrund (Oberboden humusiert) und Bepflanzung der jeweiligen Rabattenflächen ist nun hinreichend und gestaltungsplankonform. Ebenso entsprechen die im Umgebungsplan vorgesehenen (bereits gepflanzten oder noch zu pflanzenden) Bäume nach Zahl (43) und Standorten den Vorgaben im Gestaltungsplan. Dasselbe gilt für die Grünflächen auf dem Dach der Halle 5. Die ursprünglich vorgesehenen mehrere Meter breiten Kiesstreifen wurden auf das technisch absolute Minimum (Begehbarkeit) reduziert. Zudem wurde auch vom Untergrund (Kies- und Substratschicht von 80-100 mm Dicke) die Voraussetzung geschaffen, dass die Dachfläche gemäss § 8 Abs. 5 SBV «extensiv begrünt» werden kann. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, das die fundierte Analyse der Vorinstanz in Zweifel ziehen könnte.

#### **E. 2.6**

Dasselbe gilt für den Problembereich des Wuchsräumens der Bäume. Dieser hat nach § 8 Abs. 3 SBV «genügend» zu sein. Da eine Anzahl Bäume, vor allem im Bereich der Halle 6, am Rand der Parkierungsflächen zu stehen kommen, hat die Bauherrschaft die bis anhin gepflanzten Bäume offenbar mit kreisrunden, gelochten Betonplatten geschützt. Die Vorinstanz hat nun klar dargelegt, dass im Zuge der noch herzustellenden Grünflächen künftig bei Bäumen, die teilweise ausserhalb der Parkierungsfläche zu stehen kommen,

diese Abdeckungen im entsprechenden Umfang zu entfernen sind. Dies ist (auch) als Anweisung an die lokale Baubehörde für die Baukontrolle zu sehen, da der grösste Teil der nun vorliegenden Grünflächenplanung «neu» und gar noch nicht umgesetzt ist. Eine Definition, «was unter einem naturnah gepflanzten Hochstammbaum zu verstehen ist», erübrigt sich. Der Umgebungsplan 334/7 vom 22. Februar 2018 und die Erläuterungen in der angefochtenen Verfügung sind aussagekräftig genug.

3. Dass das Bauvorhaben, der Neubau der Halle 5, einer Brandschutzbewilligung der SGV bedarf, ist klar (§ 40 Abs. 1 lit. a der Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz [BGS 618.112]). Dass diese erst im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens bei der Vorinstanz erteilt wurde und die BWK die Baubewilligung nur aufschiebend bedingt hätte erteilen dürfen, ebenso. Und dass die Vorinstanz aus Gründen der Verfahrensökonomie darauf verzichtet hat, die Angelegenheit an die BWK zurückzuweisen und damit einen formellen Leerlauf zu produzieren, ist nicht zu beanstanden und hatte Auswirkungen auf die vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsregelung. Da Gegenstand des vorliegenden Verfahrens der Neubau der Halle 5 ist, besteht für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung, wie der Beschwerdeführer beantragt, die Brandschutzbewilligungen anderer Gebäude auf dem Areal zu überprüfen. Es wird auf die Stellungnahme der BWK vom 15. August 2018 verwiesen, die bestätigt, dass die aufgelisteten Brandschutzbewilligungen vorliegen und mit der Gebäudeversicherung an Ort besprochen worden sind.

4. Der Beschwerdeführer verlangt, der Bauherrschaft die gesamten Kosten des Verfahrens zu überbinden. Die Vorinstanz hat der Bauherrschaft drei Viertel und dem Beschwerdeführer einen Viertel der Kosten auferlegt. Den Kostenanteil für den Beschwerdeführer hat sie mit dem Verfahrensaufwand, der auf die Weitschweifigkeit seiner Eingaben und insbesondere das wiederholte Vortragen bereits in früheren Verfahren vorgebrachter - und auch abgehandelter - Argumente zurückzuführen sei, begründet. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden, wurde dem Beschwerdeführer doch schon mehrfach, auch vom Verwaltungsgericht, dargelegt, wie seine Beschwerden und Anträge zu verfassen wären, damit sie nicht als weitschweifig gelten würden.

5. Das BJD hat im angefochtenen Entscheid mit zahlreichen Erklärungen, ergänzenden Ausführungen und einem Exkurs (auf ein weiteres noch dort hängiges Verfahren betreffend Aufstockung der Halle 6) versucht, dem Beschwerdeführer die gesamte Sach- und Rechtslage einmal mehr darzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Auswirkungen auf Verkehr und Lärm (Betriebs- und Verkehrslärm) und das diesbezügliche weitere Vorgehen. Das ist zu begrüssen, auch wenn es nicht direkt Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz kann ohne Ergänzungen und Korrekturen verwiesen werden.

6. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang hat A.\_\_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen sind. Die Kosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'000.00 verrechnet und die Differenz von CHF 500.00 dem Beschwerdeführer rückerstattet. Zudem hat er als unterlegene Partei in Anwendung von § 77 VRG in Verbindung mit Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Gegenpartei zu entschädigen. Rechtsanwalt T. Strausak hat keine Kostennote eingereicht, weshalb der Aufwand nach pflichtgemäsem Ermessen zu schätzen ist. In Berücksichtigung von § 161 i.V.m. 160 Abs. 1 Gebührentarif (GT, BGS 615.11) erscheint eine pauschale Entschädigung

von CHF 1'500.00 (inkl. Spesen und MwSt) angemessen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.A. \_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'500.00 zu bezahlen.

3.A. \_\_\_ hat der B. \_\_\_ eine pauschale Parteientschädigung von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Kaufmann

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_157/2019 vom 16. Januar 2020 bestätigt.

### **E. 3**

Im vorliegenden Fall geht es um den Neubau der Logistikhalle Nr. 5, der im Gestaltungsplan aus dem Jahre 2015 vorgesehen ist. Am 15. Februar 2017 stellte die Beschwerdegegnerin das Baugesuch bei der Bau- und Werkkommission (in der Folge BWK). Mit Beschluss vom 25. April 2017 wies diese eine Einsprache des Beschwerdeführers ab und erteilte die Baubewilligung. Dagegen erhob der Beschwerdeführer beim Bau- und Justizdepartement (in der Folge BJD) Beschwerde. Er verlangte im Wesentlichen die Nicht-Erteilung der Baubewilligung. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 21. Juni 2017 entzog das BJD der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Eine dagegen vom Beschwerdeführer erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 21. September 2017 ab (VWBES. 2017.245). Das Bundesgericht trat auf die dagegen erhobene Beschwerde nicht ein (Urteil 1C\_593/2017 vom 9. November 2017). Auf Einladung des BJD reichte die B. \_\_\_ (in der Folge Beschwerdegegnerin) am 7. März 2018 einen neuen Umgebungsplan (Plan Nr. 343/7) und einen überarbeiteten Detailplan in Sachen Dachbegrünung der Halle 5 ein. Dies, nachdem im Januar 2018 eine Begehung des zuständigen Sachbearbeiters des BJD mit dem verantwortlichen Architekten der Beschwerdegegnerin stattgefunden hatte. Mit Schreiben vom 23. Mai 2018 wurden dem Beschwerdeführer diese Pläne und weitere Unterlagen im Zusammenhang mit der Brandschutzbewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sowie die mittlerweile erteilte Brandschutzbewilligung vom 8. Mai 2018 zugestellt. Es wurde ihm die Möglichkeit eingeräumt, zu diesen neuen Unterlagen Stellung zu nehmen. Am 15. Juni 2018 erliess das BJD schliesslich folgende Verfügung:

Zur Begründung führte das BJD zusammengefasst aus, der zwischen den Parteien geführte Diskurs betreffe zur Hauptsache vier Themenkreise. Es seien dies: Umfang und Qualität der Begrünung des Areals; Auswirkungen des Bauvorhabens auf Verkehr und Lärm (Betriebs- und Verkehrslärm); Gebäudelänge; Erfüllung der feuerpolizeilichen Anforderungen.

Bezüglich der Begrünung sei der rechtskräftige Gestaltungsplan mit seinen Sonderbauvorschriften massgebend. Das streitgegenständliche Baugesuch beinhalte nicht nur die neue Halle 5, sondern gleichzeitig die Umsetzung der durch den Gestaltungsplan verbindlich vorgegebenen Begrünung des gesamten Areals. Dies mache Sinn, weil der Gestaltungsplan zwingend die Begrünung des Daches der Halle 5 vorschreibe und die Sonderbauvorschriften gleichzeitig festlegen würden, in welchem Umfang die begrünte Dachfläche an die geforderte Grünfläche anrechenbar sei. Die Überprüfung des zwischenzeitlich ausgetauschten Umgebungsplanes habe ergeben, dass dieser nur in zwei geringfügigen Punkten vom Gestaltungsplan abweiche und die geforderte Grünfläche damit erreicht werde. Die im März 2017 öffentlich aufgelegenen und nunmehr ersetzten Pläne (Umgebungsplan und Detailplan in Sachen Dachbegrünung) hätten diese Qualität noch nicht aufgewiesen. Der Umgebungsplan hätte beispielsweise bloss 1281 m<sup>2</sup>, statt der zwingend erforderlichen 1400 m<sup>2</sup> Grünfläche, ausgewiesen. Zudem hätte die vorgesehen gewesene Dachbegrünung aufgrund ihrer Ausgestaltung (zu grosse Kiesflächen) nicht erlaubt, 1425 m<sup>2</sup> davon als Grünfläche zur Anrechnung zu bringen.

Bezüglich den Auswirkungen des Bauvorhabens auf Verkehr und Lärm (Betriebs- und Verkehrslärm) sei § 17 der Sonderbauvorschriften (SBV) massgebend. Dort werde festgehalten, dass die Auswirkungen des Handelszentrums auf die Lärmbelastungen in der Umgebung in einem Lärmgutachten im Rahmen der Nutzungsplanung nachgewiesen werden müssten (Abs. 1). Weiter werde angeordnet, dass das Lärmgutachten nach Fertigstellung der Bauten und Anlagen im Bereich des Gestaltungsplans zu überprüfen und zu aktualisieren sowie der kantonalen Fachstelle zur Kontrolle zuzustellen sei (Absatz 2). Schliesslich gebiete bei zukünftigen Baugesuchen und Umnutzungen, die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen oder auf Lärmquellen auf dem Betriebsareal haben könnten, Artikel 17 Abs. 3 SBV die Überprüfung und gegebenenfalls Aktualisierung des Gutachtens (mit anschliessender Kontrolle durch die Baubehörde und die kantonale Fachstelle). Dabei sei klar, dass mit zukünftigen Immissionen nur diejenigen gemeint sein können, die im Zusammenhang mit Bauten entstünden, die nicht durch den gültigen Gestaltungsplan abgedeckt seien. Die Errichtung der vorliegend umstrittenen Halle 5 sei bei Erlass des Gestaltungsplan zweifelsfrei bereits vorgesehen gewesen, ja es sei der eigentliche Zweck des Plans, die Realisierung dieser Halle zu ermöglichen. Damit sei das Lärmgutachten erst nach Fertigstellung und vollständiger Inbetriebnahme der Halle 5 zu überprüfen und zu aktualisieren. Damit stehe fest, dass die Baubehörde zurecht auf die Einforderung eines Lärmmachweises verzichtet habe. Bezüglich Anzahl zulässiger Fahrten gelte § 15 SBV. Die dort definierten maximalen Fahrtenzahlen seien auch nach Inbetriebnahme der neuen Halle einzuhalten. Die Betreiber des Areals hätten der kommunalen Baubehörde jährlich und unaufgefordert über die Entwicklung der Fahrtenzahlen Bericht zu erstatten. Umgekehrt stünden dem Areal diese definierten Fahrtenzahlen vorderhand auch zu. Sie basierten auf den Erkenntnissen des aktuellen Lärmgutachtens und es dürfe deshalb einstweilen vermutet werden, dass bei ihrer Einhaltung auch die massgebenden Lärmgrenzwerte nicht überschritten würden. Eine Überprüfung der Situation könne erst nach Überprüfung und Aktualisierung des Lärmgutachtens, welche § 17 Abs. 2 SBV vorbehaltlos gebiete,

erfolgen. Bezüglich Brandschutzbewilligung sei klar, dass das Bauvorhaben zwingend eine solche verlange. Diese liege nun seit kurzem vor. Bis zu deren Vorliegen hätte allerdings die BWK die ordentliche Baubewilligung nicht erteilen dürfen - oder aber höchstens aufschiebend bedingt. Insofern sei die Rüge des Beschwerdeführers inhaltlich berechtigt gewesen und die Beschwerde hätte gutgeheissen und die streitige Angelegenheit an die BWK zurückgewiesen werden können. Aus Gründen der Verfahrensökonomie sei darauf verzichtet und die ausstehende Brandschutzbewilligung abgewartet worden. Diesem Umstand sei jedoch bei der Kosten- und Entschädigungsregelung Rechnung zu tragen. Zum Wuchsraum der Hochstammbäume hielt das BJD in Erwägung II./3. lit. b) cc) fest, da die vorgesehenen Bäume zum Teil in den Bereich von Parkierungsflächen zu stehen kämen, seien die bereits vorhandenen kreisrunden Belagsausschnitte mit gelochten Betonplatten versehen worden. Dies sei nur dort zulässig, wo der Wuchsraum der Bäume teilweise Grünfläche, teilweise Parkierungsfläche sei und auch nur auf der Parkierungsfläche. Stünden die Bäume vollständig in der Grünfläche, dürfe der Wuchsraum nicht künstlich (mit baulichen Massnahmen) begrenzt werden (keine Verwendung von Stahlrahmen).

#### **E. 4**

Gegen die Verfügung des BJD vom 15. Juni 2018 erhob der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 29. Juni 2018 Einsprache. In einer 33-seitigen Rechtschrift stellt er ■ in hinlänglich bekannter Art ■ insgesamt 16 Anträge, die weitgehend Dinge betreffen, die in früheren Verfahren rechtskräftig abgehandelt und beurteilt wurden. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragt er, «die klaren Widersprüche beim Verwaltungsgericht persönlich vortragen zu dürfen, und dass die hier eingereichte Einsprache von Richtern behandeln zu lassen, welche beim Entscheid zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht beteiligt waren. Notfalls ist das Verfahren einem ausserkantonalen (Zum Beispiel Kanton Bern) Verwaltungsgericht zuzuweisen» (S. 11). Sinngemäss lässt sich der Beschwerde und den Anträgen entnehmen, dass der Beschwerdeführer die Aufhebung und Nichterteilung der Baubewilligung für die Halle 5 und die Übernahme der vollen Kosten durch die Bauherrschaft verlangt.

#### **E. 5**

Das BJD beantragte mit Eingabe vom 6. Juli 2018, die Beschwerde abzuweisen und die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Zur Begründung wurde auf die Erwägungen in der angefochtenen Verfügung verwiesen.

#### **E. 6**

Die Bauherrschaft beantragte mit Eingabe vom 12. Juli 2018, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Baugesuch stütze sich auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan. Der Beschwerdeführer rüge im Wesentlichen Punkte, die bereits im Gestaltungsplanverfahren rechtskräftig beurteilt worden seien. All dies könne im Baubewilligungsverfahren nicht erneut hinterfragt werden. Einmal mehr verlange der Beschwerdeführer die Einhaltung der Grünflächenziffer von 10 % und werfe der Bauherrschaft vor, sie wolle den Grünflächen-Nachweis über eine Dachflächenbegrünung erbringen, obschon diese Dachflächen nicht anrechenbar seien. Diese Frage sei jedoch bereits im Gestaltungsplanverfahren rechtskräftig entschieden worden. Mit der Fertigstellung der Halle 5 werde der Lärmschutz (fehlende Lärmschutzwand) fertiggestellt und es folgten die vorgeschriebenen Lärmmessungen.

Aufgrund der Beschwerde habe die Eigentümerin wegen allfälliger Lastwagen mit Kühlaggregaten auf dem Areal bei der Vermieterin nachgefragt. In der Tat habe die Vermieterin vernehmen müssen, dass die Mieterin trotz anderslautender Anweisungen gelegentlich betriebsfremde Lastwagen auf dem Areal abstellen lasse. Dies werde von der Vermieterin in Zukunft zum Schutze der Nachbarn untersagt. Falls wiederum nachts Lastwagen mit Kühlaggregaten eingesetzt würden, müsste dies zur Anzeige gebracht werden.

#### **E. 7**

Die BWK liess sich mit Schreiben vom 15. August 2018 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Bauverwaltung habe nach dem Einreichen der Baugesuchsunterlagen die ebenfalls eingereichte Brandschutzbewilligung mit der wärmetechnischen Anlage und dem Plangutachten am 23. Februar 2017 der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) eingereicht. Der Eingang dieser Unterlagen sei von der SGV am 13. März 2017 bestätigt worden. Die BWK sei damals davon ausgegangen, dass die Verfügung der SGV bis zum Zeitpunkt der Behandlung des Baugesuchs vorliege. Sie nehme heute zur Kenntnis, dass die Baubewilligung nur aufschiebend bedingt hätte erteilt werden dürfen. Die BWK unterstütze die Verfügung des BJD vom 15. Juni 2018 bezüglich der Grünflächen und der Grünflächenziffer, insbesondere bezüglich dem Wuchsraum der Bäume. Die geforderten Massnahmen seien zwingend durch die Bauherrschaft umzusetzen. Das BJD habe sich auch eingehend mit dem Sachverhalt betreffend Lärmgutachten auseinandergesetzt. Die BWK unterstütze den Entscheid auch in dieser Hinsicht und werde nach vollständiger Inbetriebnahme der Halle 5 von der Bauherrschaft ein neues Lärmgutachten verlangen und dies dem Amt für Umwelt zur Kontrolle zustellen. Obwohl die Frage, ob eine Brandschutzbewilligung für den ganzen Komplex (Halle 1-3, Zwischentrakt Halle 1-4, Halle 4 und Halle 5) bestehe, nicht das zu beurteilende Bauvorhaben betreffe, könne dem Beschwerdeführer versichert werden, dass die aufgelisteten Brandschutzbewilligungen vorlägen und mit der SGV an Ort besprochen worden seien.

#### **E. 8**

Mit Eingabe vom 8. September 2018 nahm der Beschwerdeführer zu den Stellungnahmen der Beschwerdegegner Stellung, dies in einer 20-seitigen unübersichtlichen, mit zahlreichen Querverweisen versehenen Rechtschrift. Dabei wurden verschiedene neue Anträge gestellt, wie zum Beispiel es sei die Mieterin (Firma [...]) an die Verhandlung beim Verwaltungsgericht einzuladen (Seite 17) oder es sei beim Verwaltungsgericht klar zu definieren, was unter einem naturnah gepflanzten Hochstammbaum zu verstehen sei (Seite 20). Immerhin geht aus der Eingabe auch hervor, um was es dem Beschwerdeführer tatsächlich geht, nämlich die Rechtsbegehren der Bauherrschaft abzulehnen, seine Beschwerde gegen die Baubewilligung zur Halle 5 gutzuheissen, die Kosten der Bauherrschaft zu belasten und eine Entschädigung an die Bauherrschaft zurückzuweisen (Seite 3). Materiell bringt er in seiner Eingabe nichts Neues vor, sondern übt sich in zahlreichen Wiederholungen, Belehrungen, Fragen und Bemerkungen.

##### **E. 8.1**

Der Beschwerdeführer bemängelt, dass die begrünte Dachfläche an die Grünflächenziffer angerechnet wird. Er verlangt, es sei in die Sonderbauvorschriften eine Regelung aufzunehmen, wonach mindestens die Hälfte der Grünfläche von 10 oder 20% nicht durch

Bäume abgedeckt werden dürfe.

Nach § 9 der Sonderbauvorschriften (SBV) beträgt die Grünflächenziffer 10%. Begrünte Dachflächen können bis zu einem Drittel der erforderlichen Grünfläche angerechnet werden. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m<sup>2</sup> an die Grünfläche angerechnet. Der Regierungsrat hat diese Vorschrift geändert: «Begrünte Dachflächen können mit maximal einem Drittel ihrer Fläche als Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche.». Die 10%ige Grünflächenziffer entspricht der Grundnutzung. Auch dass ein hochstämmiger Baum als 40m<sup>2</sup>Grünfläche gilt, steht im Reglement (§ 21 BZR). Dies kann im vorliegenden Verfahren nicht geändert werden. Zu prüfen bleibt, ob die Dachbegrünung an die Grünfläche angerechnet werden könne.

### **E. 8.2**

Nach Auffassung der Stadtgärtnerei Zürich haben Dach- und Vertikalbegrünungen ein hohes Grünflächenpotenzial. Insbesondere in Gebieten mit hoher Dichte regulieren sie das Stadtklima, verbessern die Luftqualität, bieten Biotopelemente und steigern die Attraktivität des Freiraums. Sie sind darum aus städtischer Sicht ein erwünschtes Element im dichter werdenden Stadtraum. Ähnliches dürfte auch in einem dicht überbauten Industriequartier gelten.

### **E. 8.3**

Nach dem Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau (hrsg. von Andreas Baumann et al., Bern 2013, S. 748) darf der Grünflächenanteil nicht versiegelt werden und nicht als Abstellfläche dienen. Nach Ziff. 8,5 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelten als anrechenbare Grünfläche natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks. Es wird keine naturnahe Gestaltung verlangt. Relevant ist, dass der Bodenaufbau so gestaltet wird, dass eine Versickerung des Meteorwassers und eine Bepflanzung möglich sind. Es ist möglich, die Grünfläche mit unterirdischen Bauten zu unterbauen. Nach der alten aargauischen Bauverordnung werden als anrechenbare Grünflächen nicht versiegelte und bepflanzte sowie ökologisch wertvolle Freiflächen bezeichnet. Parkplätze mit Rasengittersteinen sind zur Hälfte anrechenbar. Dies gilt auch für begrünte Flächen auf Tiefbauten.

### **E. 8.4**

Die bernische Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3) sagt in Art. 31: «Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen».

### **E. 8.5**

In der Waadt gilt: Le coefficient vert détermine la proportion de surface non bâtie de la parcelle (Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney: Droit fédéral et vaudois de la construction, Basel 2010, S. 267).

### **E. 8.7**

Nach dem Gesagten gehören begrünte Flächen auf einem Dach grundsätzlich nicht zur anrechenbaren Landfläche für die Grünflächenziffer, es sei denn es handle sich um ein intensiv begrüntes und begehbare Dach, zum Beispiel einer Einstellhalle. Extensiv

begrünte Dächer haben zwar einen gewissen ökologischen Wert, und es kommt ihnen eine (manchmal wichtige) Retentionsfunktion zu. Eine Erholungsfunktion haben sie aber nicht.

#### **E. 8.8**

Das kantonale Recht schreibt Grünflächenziffern indessen nur in Wohnzonen vor (§ 34 KBV). In einer Industriezone ist es zulässig, auf eine Grünflächenziffer zu verzichten. Die Gemeinde [ ] hat freiwillig eine solche von 10% gewählt. Diese Ziffer wird nun durch die Sonderbauvorschriften herabgesetzt. Dies ist nach § 45 Abs. 2 PBG zulässig. Die Vorschrift ist nicht zu beanstanden, zumal die Vorinstanz die an die Grünfläche «anrechenbare» Dachfläche noch herabgesetzt hat.

9. Der eigentliche Grünflächennachweis gehört in das Baubewilligungsverfahren. Darauf ist hier nicht einzugehen. Im Übrigen kann auf das bereits Gesagte verwiesen werden.

Eine Beschwerde gegen das Urteil vom 18. November 2015 wies das Bundesgericht ab, soweit es überhaupt darauf eintrat. Auf die Rüge, der Gestaltungsplan verletze die Grünflächenziffer gemäss § 36 der Kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61), trat das Bundesgericht mangels genügender Substantiierung nicht ein (Entscheid 1C\_145/2016 vom 1. September 2016, insbesondere E.12).

Es bleibt festzuhalten, dass ■ entgegen der mehrfach wiederholten Behauptungen des Beschwerdeführers ■ die Grünflächenziffer des Gestaltungsplanperimeters 10% beträgt (und nicht direkt mit der Grünflächenziffer gemäss § 36 KBV verglichen werden kann) und die begrünte Dachfläche (der Halle 5) zu einem reduzierten Teil (1/3) der gesamten Grünfläche angerechnet werden kann. Ebenso klar ist, dass der Zonenplan der Gemeinde bezüglich der Grünfläche keine Rechtswirkung entfalten kann, da er vom rechtsgültigen Gestaltungsplan überlagert wird.

#### **E. 9**

Mit Eingabe vom 24. September 2018 bestritt die Bauherrschaft die Ausführungen des Beschwerdeführers vollumfänglich.

#### **E. 10**

Damit erweist sich die vorliegende Angelegenheit als spruchreif. In erster Linie wird auf die Akten, die Rechtsschriften und die Vorverfahren verwiesen. Sofern nötig wird im Folgenden speziell auf einzelne Punkte eingegangen

II.

#### **E. 13**

April 2015, E. 2). Auf sämtliche Vorbringen, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Baugesuch für die Halle 5 stehen, kann deshalb nicht eingetreten werden. Dies betrifft insbesondere Antrag 2 (Feststellung, dass die BWK verschiedene Punkte zu Unrecht nicht berücksichtigt hat), Antrag 3 (Feststellung betr. Strassenlärmkataster), Antrag 5 (Feststellung betr. Grünflächen und Gebäudelänge im Gestaltungsplan), Antrag 6 (Nichtanrechnung der Dachflächen bei der Grünfläche), Antrag 7 (Feststellung betr. bereits gepflanzter Bäume), Antrag 8 (angebliche Ausnahmegewilligung der Mieterin), Antrag 9 (Feststellung betr. Lärmgutachten), Antrag 10 (Einsatz von Kühlaggregaten und Lärmgutachten), Antrag 11 (fehlt), Antrag 12 (Vorgaben des Bau- und Zonenreglements), Antrag 14 (immer noch im Zonenplan eingezeichnete Umfahrungsstrasse), sowie sämtliche in der Stellungnahme vom 8. September 2018 vorgebrachten neuen Anträge. Es geht im

vorliegenden Fall einzig und allein um das Baugesuch zur Erstellung der Halle 5. Da damit der Gestaltungsplan quasi endgültig vollzogen wird, ist die Frage der notwendigen Grünfläche auf dem gesamten Areal nun auch endgültig zu beantworten.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.