

SO_GERICHTE VWBES.2019.94 vom 12. September 2019

SO Obergericht, 2019-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2019.94

FR: SO_GERICHTE VWBES.2019.94 du 12 septembre 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2019.94 del 12 settembre 2019

Erwägungen

E. 1

Das Grundstück Grundbuch Nr. [...] in der (fusionierten) Gemeinde B.____ hält 2'730 m². Die Bauparzelle grenzt im Westen an die [...]strasse, eine Kantonsstrasse. Westlich davon befindet sich jenseits der Strasse eine Wohnzone W2, in welcher die Beschwerdeführerin wohnt. Das Baugrundstück fällt vom Strassenniveau gegen Osten ab, im Süden um etwa 4 m, im Norden um etwa 2 m. Ein gemergelter Weg führt von der Südwestecke des Grundstücks ab der Kantonsstrasse auf dem tiefer gelegenen östlichen Grundstücksteil um das alte [...]gebäude in der Nordwestecke wiederum zur höher gelegenen Kantonsstrasse. Der Weg ist auch die mittels eines Wegrechts gesicherte Zufahrt zu einem Schopf auf der östlich angrenzenden tiefer gelegenen Parzelle Nr. [...] Im Übrigen ist das Grundstück, jedenfalls im Süden, breiter als eine Bautiefe (von 30 m). Es liegt in der Gewerbezone und ist, zusammen mit der Nachbarparzelle Nr. [...] vom übrigen Gemeindegebiet umgeben. In der Gewerbezone sind maximal zwei Geschosse und eine Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.

2.1 Im November 2016 gaben C.____ ein Baugesuch ein. Das bestehende Gebäude Nr. [...], die alte [...], sollte abgebrochen werden. Geplant war der Neubau einer Gewerbehalle für den [...]. Die Halle soll 30,8 m lang und 15,8 m breit werden. Als maximale Gebäudehöhe waren 10,41 m geplant. Mithin handelte es sich ostseitig wegen des dort in Erscheinung tretenden Untergeschosses um einen dreigeschossigen Bau mit einer Bruttogeschossfläche von über 900 m². Die Aussenwände waren aus Metall geplant (Graualuminium, RAL 9007). Es war ein Satteldach mit einer Neigung von 10° vorgesehen. Für die Gebäudehöhe und die geplante Terrainveränderung wurde um Ausnahmegewilligungen ersucht. Gegen das Bauvorhaben gingen Einsprachen ein.

2.2 Am 17. November 2017 wurde eine Projektänderung eingereicht. Wegen der Einsprachen sei das Gesuch überarbeitet worden, was die Gebäudehöhe und die Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse anbelange. Die maximal zulässige Terrain-Aufschüttung von 1,5 m werde im Bereich der Hallentore nach wie vor überschritten. Diese Terrainveränderung sei nötig, damit vor den Eingangstoren eine möglichst grosse und ebene Fläche entstehe. Die Aufschüttung betrage maximal 2,66 m anstelle der erlaubten 1,5 m. Die dafür zu erstellenden Stützmauern würden begrünt und nicht mehr in Erscheinung treten. Man ersuche um eine Ausnahmegewilligung. Die Bewilligung sei bereits in Aussicht gestellt worden und im ersten Einspracheverfahren kein Thema gewesen.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid grundsätzlich beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf

die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Zulässige Beschwerdegründe sind nach § 67bisAbs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) die Verletzung von kantonalem und Bundesrecht, wobei die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens als Rechtsverletzung gelten (lit. a), sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Unangemessenheit kann vor Verwaltungsgericht nicht (mehr) gerügt werden, da bereits eine Rechtsmittelinstanz als Vorinstanz entschieden hat. Zu beachten ist zudem die Gemeindeautonomie (§ 67bisAbs. 2 VRG).

2. Die Beschwerdeführerin rügt, es hätte eine nachträgliche Baupublikation erfolgen müssen wegen der zunächst ungenügenden Profilierung des Bauvorhabens. Bereits vor Jahren hat das Verwaltungsgericht erkannt, dass ein Einsprecher, der von einem Bauvorhaben rechtzeitig erfahren hat und seine Einsprachegründe rechtzeitig hat anbringen können, nicht zur Rüge legitimiert ist, das Bauvorhaben sei nicht oder nicht richtig publiziert worden. Der Einsprecher könne nur sein eigenes Rechtsschutzinteresse geltend machen, nicht dasjenige anderer (SOG 1983 Nr. 30 mit Verweis auf ein Urteil vom 16. November 1973). Diese Rechtsprechung wurde erst kürzlich in neuen Urteilen bestätigt (VWBES.2018.78; VWBES.2018.253). Die Rüge ist unbegründet.

3. Die Beschwerdeführerin rügt weiter, es habe kein Augenschein stattgefunden, was verhindert habe, dass die Parteien vor Ort ihre Beschwerdeanträge hätten darlegen können, in welchen es vorab um topografische und landschaftliche Einpassung gehe. Die mit dem Baugesuch eingereichten Pläne sind detailliert. Das öffentlich zugängliche geografische Informationssystem (Sogis) verschafft zudem eine gute Übersicht über das Grundstück und seine nähere und weitere Umgebung. Es sind daher alle Informationen vorhanden, die zur Beurteilung des Bauvorhabens nötig sind. Es erübrigt sich deshalb, das Gelände in Augenschein zu nehmen. Ein Anspruch auf mündliche Beschwerdebegründung vor Ort besteht nicht. Auch diese Rüge ist unbegründet.

Andere Rügen bezüglich der Sachverhaltsermittlung werden nicht vorgebracht.

4. Die Beschwerdeführerin moniert zudem eine fehlende Anhörung des Eigentümers von GB Nr. [...] zur von der Vorinstanz angeordneten Gewichtsbegrenzung von Fahrzeugen, welche die bestehende Ausfahrt auf die Kantonsstrasse benützen, die auf den letzten Metern über die Landwirtschaftszone führt. Damit macht die Beschwerdeführerin Drittinteressen geltend, wozu sie nicht befugt ist, ganz abgesehen davon, dass die Beschränkung für den Dritten gar nicht gilt. Ein Verfahrensmangel liegt in der fehlenden Anhörung des Dritteigentümers jedenfalls nicht vor.

5. Zur Hauptsache rügt die Beschwerdeführerin, die Baute passe nicht in die Umgebung und ihre Bewilligung verletze das geltende Zonenreglement.

E. 3

Gegen das geänderte Bauvorhaben gingen drei Einsprachen ein. Am 24. Mai 2018 wies die kommunale Baukommission alle drei Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung sowie die Ausnahmegewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

E. 4

Die Einsprecher erhoben Verwaltungsbeschwerde. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde befand das Bau- und Justizdepartement (BJD), die beiden Stirnseiten der Halle seien mit vorgehängten Fassaden aus horizontalen Aluminiumlamellen zu versehen. Im Übrigen wies es die Beschwerden kostenfällig ab.

E. 5

A.____ erhob Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Der Hauptantrag lautete, die Bewilligung sei nicht zu erteilen. Die Beschwerde wurde einerseits in formeller Hinsicht damit begründet, die Profile seien mangelhaft gewesen und die Vorinstanz habe zu Unrecht keinen Augenschein genommen. In Bezug auf die Bauvorschriften hätte keine Ausnahmebewilligung für Terrainveränderungen erteilt werden dürfen. Es gebe darauf keinen Anspruch und eine Ausnahmebewilligung lasse sich nicht mit der besseren Nutzung eines Projekts begründen. Das Projekt sei zudem wegen seiner Grösse, Gestaltung und Materialisierung nicht zu bewilligen. Die Halle sei zu verkleinern. Der Gewerbebau trete als Einzelbau in Erscheinung. Es entstehe auch ein massiver Eingriff in die Landschaft, zumal die auffälligen Stützmauern nur minimal kaschiert würden. Mit der Erschliessung des Untergeschosses über einen Flurweg entstehe eine neue Zufahrt, die baubewilligungspflichtig sei. Die direkte Zufahrt über die Kantonsstrasse sei nicht zulässig.

E. 5.1

Gemäss § 63 Abs. 1 KBV haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 63 Abs. 2 KBV). Lehre und Rechtsprechung halten dabei fest, dass nicht nur Verunstaltungen abgewehrt werden sollen, sondern auch eine befriedigende Einordnung stattfinden muss. Dabei ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll jedoch nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu prüfen.

E. 5.2

Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Sie kann das in ihren Reglementen, dem Zonen- und dem Baureglement, bestimmen, soweit ihr Rechtsetzungskompetenz zukommt, und auch über die Anwendung und Auslegung ihres eigenen Rechts befinden. Das Verwaltungsgericht greift hier nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird auch auf Grund ihrer weitgehenden Autonomie in Bau- und Planungssachen ein Beurteilungsspielraum belassen. Das Verwaltungsgericht hat als gerichtliche zweite Beschwerdeinstanz primär die korrekte Anwendung des übergeordneten Rechts zu überprüfen, wobei ihm keine Angemessenheitskontrolle zusteht. Ob die Überbauung den gesetzlichen Anforderungen genüge oder insbesondere eine Ermessensüberschreitung vorliege, ist im Folgenden zu prüfen.

E. 5.3

Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen

Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung. Es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Volumen, Gestaltung und Formgebung der Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (SOG 1995, Nr. 23).

E. 5.4

Aus ästhetischen Gründen können ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen ■ zusätzliche Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden. Das zonenkonforme Bauen kann jedoch nicht generell eingeschränkt werden. Die Ästhetikklausel darf nicht dazu verwendet werden, die geltenden Bauvorschriften zu umgehen (ZBI 1998, S. 170 ff). Zwar können aus rein ästhetischen Gründen ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Bauvorschriften ■ zusätzliche Anforderungen (z.B. für die Fassaden- und Dachgestaltung) gestellt werden (ZBI 1984, S. 47 f.). Es ist aber nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnützung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84). Ästhetikvorschriften haben eine eigenständige Bedeutung. Sie sind nicht von vornherein eingehalten, wenn die Bauvorschriften respektiert werden, denn die Schutzbereiche der Normen decken sich nicht zwingend (Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2012, E. 3.3). Die ästhetischen Generalklauseln können auch angerufen werden, wenn die übrigen relevanten Bauvorschriften (wie z.B. Geschoszahl, Abstände) eingehalten worden sind (SG-GVP 2005 Nr. 29). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen bei positiv formulierten ästhetischen Generalklauseln auch strengere Massstäbe angelegt werden, als bei Normen, die bloss eine Verunstaltung verbieten. Diese sind aber sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Bundesgerichtsurteile 1C_148/2011, 1C_346/2007, 1P.280/2002, BGE 114 Ia 346). Im Übrigen belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Behörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund ihrer örtlichen Kenntnisse. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürften das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C_265/2014; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4).

E. 5.5

In verschiedenen historischen Beispielen kann man einen Typus von Bauten und Aussenräumen ausfindig machen. Eine Überbauung kann nur dann als Typ gelten, wenn sie (bezüglich Firstrichtung, Anordnung der Bauten, Dachneigung etc.) einheitlich wirkt und eine Planungsidee sichtbar macht. Die meisten Quartiere in den Ortschaften im Kanton Solothurn sind heterogen. Es ist meist kein klarer einheitlicher Typ auszumachen. In SOG 2000 Nr. 20 hat das Verwaltungsgericht zum Beispiel entschieden, eine aus vorgefertigten Wohncontainern bestehende, mit Satteldach versehene Asylbewerberunterkunft verletze in einem heterogenen Wohnquartier das Eingliederungsgebot nicht.

E. 5.6

Im vorliegenden Fall besteht westlich der [...]strasse (Kantonsstrasse) ein Quartier von Einfamilienhäusern. Es besteht keine Einheitlichkeit, was die Firstrichtungen oder Dachformen anbelangt, ausser dass es sich fast ausschliesslich um Satteldächer handelt (vgl. Luftbild). Die Volumina sind relativ klein, die Gestaltung unterschiedlich. Die Häuser sind verkehrsmässig alle auf die Kantonsstrasse bzw. die parallel dazu verlaufende Quartierstrasse «[...]» erschlossen (vgl. Luftbilder und Auszug aus dem Ortsplan). Ein Gewerbebau oder eine Fabrikationshalle liesse sich in diese Strukturen kaum eingliedern. Dies ist aber auch gar nicht nötig. Das umstrittene Bauvorhaben befindet sich auf der (gegenüberliegenden) östlichen Strassenseite in einer anderen Zone, in welcher zwei alte grössere Bauten bestehen, von denen eine abgerissen und ersetzt werden soll. Direkt angrenzend finden sich weder auf der Nord- noch auf der Südseite Bauten. Betrachtet man die weitere Umgebung des Bauvorhabens, so zeigt sich, dass innerhalb eines Umkreises von vielleicht 200 m sich verschiedene Bauten finden, deren Volumina mindestens ebenso gross wie das der geplanten Halle sind, und zwar in der Kernzone ([...]strasse), in der nördlich anschliessenden Gewerbezone ([...]) und im Landwirtschaftsgebiet ([...]strasse; vgl. Planausschnitt «Ortsplan»).

E. 5.7

Die fusionierte Gemeinde B.____ hat Ende 2015 ihr Zonenreglement (ZR) für alle Ortsteile vereinheitlicht und revidiert, als vorgezogenen Teil der kommenden Ortsplanungsrevision. Dabei hat sie in § 9 für Gewerbezone festgehalten, dass diese dem Erhalt und der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen sollen, wobei mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen zulässig sind. Die Bauweise ist offen (Abs. 3), Ausnutzungsziffer besteht keine, die Grünflächenziffer mindestens 0,25 (Abs. 4). Es sind 2 Geschosse und eine Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig. Zur Gestaltung wiederholt das Reglement, dass sich die Bauten hinsichtlich Proportion, Bauart, Dachform und Gebäudehöhe ins Ortsbild einfügen haben, wobei geneigte und Flachdächer zugelassen sind (Abs. 5). In der Ortsbildschutzzone gelten zusätzlich deren Vorschriften (Abs. 6). In den Vorschriften zur Ortsbildschutzzone in § 24 ZR stehen zur Bauweise und Gestaltung dann detaillierte Vorschriften zur Massstäblichkeit, Bauart, Dachformen und ■gestaltung, Fassadenausführung etc., ebenso zu Vorgärten und Plätzen.

E. 5.8

Das Baugrundstück liegt nicht in einem Ortsbildschutzzonengebiet. Die dort geltenden Vorschriften sind somit für den geplanten Gewerbebau nicht anwendbar. Zusätzliche Auflagen in ästhetischer Hinsicht, die denjenigen der Ortsbildschutzzone entsprechen, sind

somit weder auf Grund der geltenden Zonenvorschriften noch auf Grund des Eingliederungsgebots möglich. Das allgemeine Eingliederungsgebot kann nicht so angewendet werden, dass damit die Ortsbildschutzvorschriften verbindlich werden. Aus diesem Grund kann also weder verlangt werden, das Volumen sei zu reduzieren, geht dieses doch nicht über ähnliche Volumina von benachbarten Gewerbebauten, zu welchen hinsichtlich der Eingliederung auch landwirtschaftliche Gewerbebauten zu zählen sind hinaus. Bindend vorgeschrieben werden kann deshalb auch nicht, dass die Fassaden in Holz zu gestalten sind. Über das Ausmass einer vorgeschriebenen Begrünung kann als Ermessensfrage im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht mehr befunden werden.

Die Ausrichtung des geplanten Baus entlang der Strasse entspricht der typischen Ausrichtung der grösseren Bauten in der Umgebung. Die Baute weist ein Satteldach auf, was ebenfalls der Mehrheit der Bauten entspricht, wobei sogar ein ebenfalls ungleichförmiges Satteldach in der näheren Umgebung bereits existiert, wie die Gemeinde im Einspracheentscheid zu Recht festhielt.

Angesichts des erheblichen Niveauunterschiedes des Baugrundstücks zwischen dem Anstoss an die Kantonsstrasse und dem östlichen Grundstücksteil, welcher zwischen 2 und 4 m tiefer liegt und über eine dort durchführende Erschliessung verfügt, ist die geplante Baute, welche westseits im Erdgeschoss das Niveau der Kantonsstrasse aufnimmt und im Untergeschoss ostseits dasjenige des bestehenden tiefer liegenden Terrains, grundsätzlich sehr gut in das bestehende Terrain eingepasst, sowohl von der Strasse bzw. dem gegenüberliegenden Wohnquartier aus betrachtet, wie auch aus östlicher Richtung von der [...]strasse her. Wie schon die Vorinstanz zu Recht festhielt, darf angesichts der geltenden Zonenvorschriften, welche für die Gewerbezone keine bestimmte Bauweise vorschreiben, für den geplanten Zweckbau nicht von besonderen Gestaltungsvorschriften wie denjenigen in der Ortsbildschutzzone ausgegangen werden, sodass es bei den von der Vorinstanz verfüigten gestalterischen Änderungen bei den Süd- und Nordfassaden sein Bewenden haben muss, zumal die Gemeinde der geplanten Gestaltung nicht opponierte und das Verwaltungsgericht einen Ermessensentscheid der Vorinstanz nicht auf Angemessenheit überprüfen darf. Ein Ermessensmissbrauch oder eine Ermessensüberschreitung ist bei der Genehmigung von Platzierung, Volumen, Gestaltung und Formgebung nicht auszumachen. Die Beschwerde erweist sich auch im Hauptpunkt als unbegründet.

6. Die Beschwerdeführerin rügt weiter die Gewährung einer Ausnahmegewilligung für die Terrainveränderung. Sie macht in diesem Zusammenhang weiter geltend, die Grünflächenvorschrift werde nicht eingehalten.

E. 6

Das Departement beantragte in seiner Vernehmlassung, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne.

E. 6.1

Nach § 63 (neu § 63bis) KBV sind Terrainveränderungen auf das notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang (über 8% Neigung) nicht mehr als 1,5 m überragen. Nach § 67 KBV kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen, Ausnahmen von einzelnen Vorschriften gewähren, wenn deren Einhaltung eine ausserordentliche Härte bedeuten würde und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

E. 6.2

Die kommunale Baukommission erachtete die Ausnahmegewilligung sicherheitstechnisch als nötig. Dies werde im Bericht des Amts für Wirtschaft und Arbeit verlangt. Ein Verzicht auf die Aufschüttung und die Stützmauer hätte zudem zur Folge, dass das mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abgesprochene Verkehrsregime, nämlich Zu- und Wegfahrt ab der Kantonsstrasse im Einbahnsystem, nicht mehr möglich wäre. Die Realisierung des Vorhabens würde verunmöglicht.

E. 6.3

Der Betrieb eines Gewerbes bedingt oftmals einen Vorplatz als Lagerplatz und eine möglichst günstige lastwagentaugliche Zufahrt. Das gilt auch für bäuerliche Gewerbe. Gewerbebauten werden deshalb der Einfachheit halber bevorzugt auf ebenem Land erstellt. Da die Parzelle am Hang liegt, sind die nötigen Terrainveränderungen vor vornherein grösser als sie es in der Ebene wären. Das musste bereits bei der Planung bzw. der Zonenzuteilung des Grundstücks klar sein. Aus Sicht der Erhaltung von gutem Landwirtschaftsland (Fruchtfolgeflächen) macht die Zonierung eines landwirtschaftlich minderwertigen Bordes als Bauland aber Sinn, auch wenn deshalb mit Terrainveränderungen zu rechnen ist.

Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid in den Erwägungen 5 b gg und 5 c eingehend und ausführlich mit den Terrainveränderungen auseinandergesetzt und dargelegt, weshalb aus ihrer Sicht das Gewähren einer Ausnahmegewilligung im verlangten Umfang durch die Gemeindebaubehörde zulässig war. Darauf kann grundsätzlich verwiesen werden, wird doch durch die Beschwerdeführerin kein neues Argument vorgebracht. Insbesondere ist nicht ersichtlich, welche öffentlichen oder nachbarlichen Interessen tangiert sein sollten. Die Terrainveränderung überschreitet das ohne Ausnahmegewilligung zulässige Mass von maximal 1,50 m auf der Südseite des Gebäudes einzig ab dem östlichen Torende bis zur Stützmauer um maximal 50 cm, auf der Nordseite ab dem Beginn des Tores westwärts bis zur Stützmauer um maximal 1,16 m, wobei sich diese zusätzliche Aufschüttungshöhe nur deshalb ergibt, weil für die dort stehende alte Sägerei das Terrain damals abgegraben worden war und nicht mehr dem ursprünglichen Terrainverlauf entspricht.

Von der bestehenden Wohnüberbauung her tritt die Terrainveränderung als ebene Fläche und Zufahrt zu beiden Schmalseiten des Gebäudes in Erscheinung; die Stützmauern sind praktisch nicht wahrnehmbar. Wahrnehmbar sind die Terrainveränderung oder vielmehr die Stützmauern von einem kurzen Abschnitt der [...]strasse aus, aus einer Distanz von mindestens 150 m, wo die Sicht nicht durch Bauten oder das bestehende Gehölz verdeckt wird. Sie treten aus dieser Entfernung aber nicht mehr so stark oder mächtig in Erscheinung, zumal wenn sie, wie vorgesehen und vorgeschrieben ist, begrünt bzw. mit Sträuchern kaschiert werden. Schliesslich ist festzuhalten, dass die Stützmauern an das Untergeschoss anschliessen, das ebensoviel über den Boden hinausragt und dass anstelle der Stützmauern auch entsprechende Betonflächen als Fassadenteile einer noch grösseren Baute in Erscheinung treten könnten.

Da weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen ersichtlich tangiert sind und die Kognition des Verwaltungsgerichts eingeschränkt ist, ist mit der Vorinstanz nicht ohne Not in die Rechtsanwendung und das Ermessen der orts- und sachkundigen kommunalen Behörde einzugreifen.

E. 6.4

Das aktuelle Zonenelement der Gemeinde B.____ schreibt in § 9 für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer von mindestens 0,25 vor. Im Baugesuch wird die Grünflächenziffer mit 0,37 veranschlagt. Tatsächlich liegt sie bei über 0,38, da die Fläche des künftigen Trottoirs nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche zu zählen ist (§ 34 Abs. 3 KBV bzw. § 34 Abs. 1 i.V.m. Anhang III Ziff. 1.2 aKBV). Was hinsichtlich der Grünfläche falsch sein soll, tut die Beschwerdeführerin nicht dar. Ihre Argumentation, die Grünfläche könne nicht einfach auf einen Grundstücksteil gelegt werden, sondern das gesamte Grundstück sei zu durchgrünen, findet im Gesetz keine Grundlage. Im Übrigen haben die Vorinstanzen mit einem Grünstreifen entlang des Trottoirs und der vorgeschriebenen Begrünung der Stützmauern bereits dafür gesorgt, dass die Baute sich besser in die Umgebung eingliedert. Auch diese Einwendung der Beschwerdeführerin erweist sich deshalb als unbegründet.

7. Schliesslich und endlich rügt die Beschwerdeführerin die Erschliessung des Untergeschosses über einen Flurweg ausserhalb der Bauzone.

E. 7

Die kommunale Baukommission beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde. Es bestehe kein Anspruch darauf, einen Augenschein durchzuführen. Alle relevanten Tatsachen seien aus den Plänen ersichtlich. Das Baugespann sei nachgebessert worden. Das Erdgeschossniveau und die vorgesehenen Terrainveränderungen seien aus den Akten klar ersichtlich. Die Beschwerdeführerin sei nicht legitimiert, um die Lastbeschränkung von Fahrzeugen auf 3,5 t zu rügen. Die Beschwerdeführerin setze sich weder mit der Baubewilligung noch mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Der Grünflächenanteil werde mit 36,7% überschritten.

E. 7.1

Das Bauvorhaben wird auf die Kantonsstrasse erschlossen. Neue Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen und deren Erweiterung dürfen nur bewilligt werden, wenn eine zweckmässige Erschliessung anders nicht möglich ist und die kommunale Erschliessungsplanung keine andere Erschliessung vorsieht (§ 53bisKBV). Dies ist vorliegend der Fall. Das Verkehrsaufkommen auf der [...]strasse ist vergleichsweise bescheiden. Im Jahr 2015 wurde ein durchschnittlicher Tagesverkehr von 768 Fahrzeugen ermittelt. Eine Erschliessung auf diese Kantonsstrasse ist machbar. Die ganze westlich an die Strasse angrenzende Siedlung ist, nebenbei gesagt, ebenfalls direkt auf die Kantonsstrasse erschlossen.

E. 7.2

Das Baugrundstück und die geplante Halle sind recht gross. Die interne Erschliessung eines Grundstücks ist weitgehend Sache der Bauherrschaft und nicht der Behörde. Die geplanten Verkehrsflächen sind in den Plänen ausgewiesen und von der erteilten Bewilligung umfasst. Das Untergeschoss als Lagerplatz wird über die interne Zufahrt erschlossen, welche im Verlauf der bestehenden Erschliessung für die alte [] und den Geräteunterstand auf GB Nr. [...] entspricht. Deren nordwestliche Ausfahrt liegt auf der Nachbarparzelle Nr. [...] und ausserhalb der Bauzone. Ein Wegerecht ist vorhanden. Der Weg ist vorbestehend und alt, wie sich dem solothurnischen geografischen Informationssystem und den dort abrufbaren alten Luftaufnahmen (Sogis) entnehmen lässt. Er ist auch in den Plänen der Gemeinde verzeichnet. Da es sich um einen gemergelten Feldweg handelt und es nicht um die eigentliche Erschliessung der neuen Baute geht, ist die Verkehrsbeschränkung (auf leichte Motorwagen bis 3,5 t) nachvollziehbar, die die Vorinstanz verfügt hat, auch wenn der Weg

zur Zeit, als die [] in Betrieb war, wohl auch für An- und Abtransport schwererer Lasten diente. Dass das letzte Stück der Ausfahrt bei der Zonierung nicht ebenfalls der Gewerbezone zugeschlagen wurde, mag ein geringer Planungsmangel sein, hindert aber die weitere Nutzung nicht.

E. 8

Die Bauherrschaft liess beantragen, die Beschwerde sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, ihre Verwaltungsbeschwerde sei Bestandteil der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unbeachtlich. Auf die entsprechenden Rügen sei nicht einzutreten. Das Bauvorhaben liege in der Gewerbezone. Es sei weder von einem Gestaltungsplan noch von einer Ortsbildschutzzone überlagert. An die Gestaltung seien keine erhöhten Anforderungen zu stellen. Den kommunalen Behörden stehe zudem ein Ermessensspielraum zu. Das Grundstück liege am Hang. Es falle gegen Osten um 12% ab. Gewisse Terrainveränderungen seien nötig. Die Bauherrschaft sei auf grössere ebene Flächen angewiesen. Dies ergebe sich auch aus den Vorgaben zur Arbeitssicherheit. Den Terrainveränderungen stünden keine Interessen entgegen. Die Beschwerdeführerin rüge, die Erschliessung des Untergeschosses über einen teilweise ausserhalb der Bauzone liegenden Flurweg sei rechtswidrig. Der Flurweg sei bestehend. Im Erschliessungsplan sei er als orientierender Inhalt abgebildet. Auf dem Orthofoto der amtlichen Vermessung sei er klar zu erkennen. Der Flurweg sei bereits durch die [] genutzt worden. Es finde keine neue Nutzung statt. Wer seine Einsprachegründe habe anbringen können, sei nicht zur Rüge legitimiert, das Vorhaben sei nicht richtig publiziert worden. Für den Flurweg brauche es kein gesondertes Baugesuch.

II.

E. 8.1

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind.

E. 8.2

Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin der Bauherrschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die insgesamt geltend gemachten CHF 4'661.25 (inklusive Auslagen und Mehrwertsteuer) erscheinen, was die aufgewendete Zeit betrifft, etwas hoch, ebenso der geltend gemachte Stundenansatz. Fristerstreckungsgesuche werden ausserdem nicht entschädigt. Von der Beschwerdeführerin zu bezahlen sind CHF 4'000.00.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.
3. A. ___ hat C. ___ total CHF 4'000.00 als Parteientschädigung 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

Der Vizepräsident

Stöckli

Der Gerichtsschreiber

Schaad

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