

SO_GERICHTE VWBES.2021.117 vom 7. März 2022

SO Obergericht, 2022-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2021.117

FR: SO_GERICHTE VWBES.2021.117 du 7 mars 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2021.117 del 7 marzo 2022

Erwägungen

E. 1

Das Gebiet «Südhang» liegt im Norden der Stadt Grenchen zwischen der «Allmendstrasse» und dem «Altweg». Der Planungserimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 2627, 2628 und 8852. Die Fläche von insgesamt ca. 40 a befindet sich am Hang und liegt heute in der Wohnzone und in der Bauklasse 2 (1-2 Geschosse, max. 7.5 m Gebäudehöhe). Sie wird neu der «Bauklasse 2 Hang» zugeteilt (1-3 Geschosse, max. 9.5 m Gebäudehöhe). Zum östlich angrenzenden Wald besteht nach Gesetz eine Waldbaulinie von 20 Metern. Die letzte Waldfeststellung stammt aus dem Jahr 2003. Nun soll die Fläche in verdichteter, aber quartierverträglicher Weise mit einer Wohnnutzung überbaut werden.

Im Plan werden zwei Baubereiche im Norden und ein Baubereich im Süden des Perimeters festgelegt. In den Sonderbauvorschriften (SBV) werden die maximalen Höhen mit maximalen Dachkoten ab gewachsenem Terrain fixiert. Die maximale Anzahl Wohneinheiten wird auf acht festgelegt.

Der Regierungsrat wies die am 12. Februar 2020 gegen die Planung eingereichte Beschwerde von A.____, B.____, C.____ und D.____, alle vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, kostenfällig ab. Der Teilzonen- und Erschliessungsplan «Südhang», der Gestaltungsplan «Südhang» und die Sonderbauvorschriften der Stadt Grenchen wurden mit Beschluss Nr. 2021/358 vom 16. März 2021 genehmigt.

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 Beschwerdeführer sind als direkte Nachbarn des Planperimeters durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Nachdem die Beschwerdeführer darauf verzichtet haben, den hohen Kostenvorschuss für eine Feldbegehung im Rahmen einer herpetologischen (kriechtierkundlichen) Begutachtung zu leisten, ist das Verfahren nicht wie beantragt zu sistieren. Für die von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen zum Reptilienschutz auf den betroffenen Parzellen ist auf den Kurzbericht der Koordinationsstelle für Amphibien- & Reptilienschutz in der Schweiz (karch) vom 17. September 2021 abzustellen.

2. Pläne brauchen den Anstössern nicht persönlich mitgeteilt zu werden. Das solothurnische Recht kennt eine persönliche Information der betroffenen Anstösser nicht. Eine Planaufgabe genügt nach Art. 33 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700). Der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs wurde entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführer

nicht verletzt.

3. Zur heutigen Grundnutzung und der Aufzoning (Bauklasse 2 und Bauklasse 2 Hang) gilt nach dem Städtischen Zonenreglement Folgendes:

Im Bauklassenplan sieht die Gegend wie folgt aus:

Dies ist der Gestaltungsplan:

E. 2

Die Beschwerdeführer gelangten dagegen mit Eingabe vom 26. März 2021 an das Verwaltungsgericht. Das Hauptrechtsbegehren lautete, der Regierungsratsbeschluss sei aufzuheben. Der Teilzonen- und Erschliessungsplan «Südhang», der Gestaltungsplan «Südhang» und die Sonderbauvorschriften seien nicht zu genehmigen.

Auf allen drei Grundstücken hätten bereits Gebäude gestanden. Geplant sei eine Überbauung mit einem Wohnhaus für den eigenen Bedarf und zwei Mietshäusern. Gegen die Überbauung spreche der gesetzliche Waldabstand von 20 Metern sowie die geltende Nutzung (Bauklasse, Wohnen 2). Zur Rechtfertigung der Reduktion des Waldabstandes von 20 auf 10 Meter, zur Aufzoning von einer Zone W2 in eine W2 Hang mit zusätzlicher Gebäudehöhe mittels Gestaltungsplan und weiteren Abweichungen sei ein Ideenwettbewerb durchgeführt worden. Bei den Rahmenbedingungen sei bereits ein Waldabstand von zehn Metern angegeben worden. Aufgabe der Planer und Architekten sei gewesen, ein Gebäude für den Eigengebrauch und ein Renditeobjekt zu gestalten. Es seien drei Architekturbüros eingeladen worden. Im Frühling 2018 habe man die architektonische Umsetzung, die Machbarkeit und die Wirtschaftlichkeit beurteilt.

Das kantonale Raumplanungsamt habe in seinem Bericht festgehalten, das Siegerprojekt könne nur mittels Teilzonen- und Erschliessungsplanänderung sowie einem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften genehmigt werden. Eine direkte Baubewilligung für das Projekt sei unzulässig ■ auch bloss ein Gestaltungsplan reiche nicht aus. Die Abweichungen zur Grundnutzung seien zu massiv gewesen. Die Beschwerdeführer seien trotz Teilnahme am Mitwirkungsverfahren nicht über die Planaufgabe orientiert worden. Auf der Hangseite würden im Baubereich A für die Beschwerdeführer drei bis zwei Geschosse sichtbar. Dies entspreche mehr als dem Doppelten, was die Planungsbehörde im Bericht als «in Kauf genommen» angesehen habe.

Gestaltungspläne hätten sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG). Die Abweichung zur Grundnutzung dürfe nicht übermässig sein. Nach den Sonderbauvorschriften seien Gebäudehöhen von 5,02 Meter (B3) bis 12,45 Meter (A4) möglich. Nach der bisherigen Grundnutzung auf den Grundstücken betrage in der Bauklasse Wohnen 2 die maximale Gebäudehöhe 7,50 Meter. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe gegenüber der Grundnutzung von 4,95 Meter (Punkt A4) mittels Gestaltungsplanung sei unzulässig. Mit Gestaltungsplänen sei maximal ein Geschoss Abweichung von der Grundnutzung erlaubt. Die Grundnutzung müsse mittels Teilzonenplan geändert werden. Mit der Teilzonenplanänderung werde die Grundnutzung erhöht. Die maximale Gebäudehöhe für Wohnen 2 Hang (gemäss vorliegendem Antrag zur Teilzonenplanänderung) betrage 9,50 Meter. Damit betrage die Gebäudehöheüberschreitung zwischen neuer Grundnutzung und Gestaltungsplanung immer noch 2,95 Meter (am Punkt A4) und somit ein ganzes Geschoss. Für die Beschwerdeführer bedeute es, dass gegenüber einer zu erwarteten Überbauung jetzt in ihrer unmittelbaren

Nähe ein fast doppelt so hohes Gebäude erstellt werde. Zwar bestehe kein Recht auf Aussicht. Es widerspreche jedoch der Planbeständigkeit und Plansicherheit, solche massiven Aufzonungen vorzunehmen. Die massive Überschreitung der Gebäudehöhen mittels Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften überschreite die zulässige Abweichung von der bisherigen Grundnutzung. Die Planungsbehörde habe davon abgesehen, auf den betroffenen Grundstücken eine W3 zu planen. Diese Aufstockung wäre unverhältnismässig gewesen und passe auch gar nicht in die Umgebung und die übrige Nutzungszone. Mit dem Gestaltungsplan würden die Grundstücke jedoch praktisch in eine Bauklasse Wohnen 3 Hang erhoben. Das Ausmass der Baukörper sei gewaltig und passe nicht in das Quartier.

Die Baukörper seien zu gross. Im Anhang 6 des Raumplanungsberichts sei für den Nachweis des Grenzabstands nicht von den maximalen Gebäudehöhen gemäss Sonderbauvorschriften ausgegangen worden. Es seien irgendwelche Angaben für OK Dach angenommen worden, welche 60 bis 30 cm tiefer seien, als die in den Sonderbauvorschriften (maximal) festgelegten Höhen:

Punkt

OK Dach

OK Dach

Differenz (m)

Anhang 6

SBV

A1

574.70

575.30

0.60

A2

577.20

577.50

0.30

A3

574.20

574.80

0.60

A4

577.20

577.50

0.30

A5

575.20

575.70

0.50

Anhang 6 zum Raumplanungsbericht sei aber nur orientierend und behafte die Grundeigentümer nicht auf den tieferen Gebäudehöhen. Nur am Rande sei erwähnt, dass beim Grundriss in Punkt A1 sogar die Höhe falsch berechnet worden sei: «ca. 4,85» anstatt 5,37. Für die Berechnung des Grenzabstands im Punkt A5 sei von einer Gebäudehöhe von 8,38 Meter (anstatt von 7,88 Meter in Anhang 6, Differenz 50 cm) und im Punkt A4 von 12,45 Meter (anstatt von 12,15 Meter in Anhang 6, Differenz 30 cm) auszugehen. Der Anteil der viergeschossigen Fassade sei damit grösser als in Anhang 6 nachgewiesen. Die Linie mit der Gebäudehöhe von 10,50 Meter verschiebe sich massiv in nördlicher Richtung.

Für viergeschossige Gebäude sei ein gesetzlicher Grenzabstand von 5,5 Meter vorgeschrieben. Dieser dürfe auch mit einem Gestaltungsplan nicht reduziert werden. Der Grenzabstand bei der Ecke A5 betrage 4,17 Meter. Gemäss Anhang 6 verlaufe die Linie mit der Gebäudehöhe von 10,50 Metern gerade dort, wo der Grenzabstand von 5,5 Meter eingehalten sei. Verschiebe sich die Linie weiter nach Norden, so sei der Grenzabstand von 5,5 Meter nicht mehr eingehalten. Der Baubereich liege zu weit westlich an der Grenze zum Gestaltungsplan. Das Gebäude sei zu hoch.

Der Gestaltungsplan «Südhang» verletze die gesetzlichen Vorschriften. Der Grenzabstand müsse auch bei einem Gestaltungsplan eingehalten sein. In Baufeldern dürfe man bis an die Grenze bauen. Beim Punkt A5 dürfe man 8,38, im Punkt A4 12,45 Meter hoch bauen. Der Gestaltungsplan habe den Detaillierungsgrad eines Baugesuchs. Der Grenzabstand sei bereits in diesem Verfahren zu prüfen. Man habe den Grenzabstand auf den tieferen Gebäudehöhen des Richtprojekts berechnet. Das Verwaltungsgericht sei nicht etwa befugt, die Sonderbauvorschriften zu ergänzen.

Der Baubereich A könne auch nicht einfach nach Osten geschoben werden. Mit dem Gestaltungsplan werde der Gebäudeabstand bereits massiv verletzt. Mit einem Verschieben von Baubereich A würde die Situation verschärft. Weder dem Gestaltungsplan noch den Sonderbauvorschriften könne entnommen werden, dass die Gebäudeabstände des Baubereichs A und B unterschritten seien. Es fehle eine Begründung.

Der Abstand zwischen der Gebäudeecke B1 und der Fassade von A2 bis A3 müsste gemäss Gebäudeabstandsbestimmung mindestens 8,40 Meter aufweisen. Wie der Darstellung in Urkunde 5 der Eingabe von RA Strausak entnommen werden könne, betrage der Gebäudeabstand zwischen der Fassade A2 bis A3 und der Ecke B1 nicht einmal 8,29 Meter. Damit fehle in den Sonderbauvorschriften der Hinweis auf die Gebäudeabstandsunterschreitung.

Für das Projekt müsse der Waldabstand um die Hälfte reduziert werden. Gemäss Raumplanungsgesetz sei der Wald in seiner Funktion zu schützen. Dies sei als Grundsatz bei jeder Planung zu berücksichtigen. Zum Wald gehöre auch der Waldrand. Zum Schutz des Waldes würden gesetzliche Waldabstände festgelegt. Vorliegend betrage dieser 20 Meter. Der Waldabstand von 20 Metern stehe einer Überbauung der Grundstücke nicht im Weg. Die Überbauung sei möglich. Wie aus den Plänen hervorgehe, seien die Grundstücke auch überbaut gewesen.

Die Planung widerspreche den gesetzlichen Vorgaben massiv (Waldfunktion, Aufzoning, Grenz- und Gebäudeabstände). Die Planbeständigkeit und Plansicherheit seien angemessen zu berücksichtigen. Das Richtprojekt sei zu massiv und gross für die Grundstücke. Die geplante Überbauung passe nicht in das bestehende Quartier und würde dieses wie auch den Wald dahinter erdrücken. Die Überbauung liege nicht im Zentrum, sondern am Rand eines Wohnquartiers. Die ganze Planung sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Bei der Beurteilung der Planung sei zudem zu berücksichtigen, dass es sich um einen Lebensraum für Schlangen handle. Sämtliche Schlangen in der Schweiz würden auf der roten Liste des BAFU stehen. Vor Genehmigung der Pläne sei der Erhalt des Lebensraums für Schlangen zu beurteilen.

E. 3

Die Bauherrschaft liess beantragen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Dass mit dem Teilzonenplan die bereits bestehende, umliegende W2 Hang übernommen werden solle, sei in dieser Lage mit den bestehenden topographischen Verhältnissen planerisch sinnvoll und zweckmässig. Die bisherige Bauklasse mit 1 - 2 Geschossen sei nicht mehr zeitgemäss. Das Verhältnis des Gestaltungsplans zur ursprünglichen Grundnutzung sei nicht relevant. In der Praxis werde regelmässig innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mittels Teilzonenplan die neue Grundnutzung definiert. Im angefochtenen Beschluss werde ausführlich und präzise dargelegt, welche Nutzungen bezüglich Gebäudehöhe und Geschosszahl nach neuem Teilzonenplan und dem Gestaltungsplan realisiert werden könnten. Die im Gestaltungsplan mögliche Abweichung gegenüber dem Teilzonenplan halte sich an das in der langjährigen Praxis erlaubte Mass.

Die Neubauten würden in ihrer Dimension, Baumasse und Formsprache städtebaulich verträglich ausgelegt, und sie würden behutsam in die Topographie gesetzt. Besonderes Augenmerk liege auch auf der Aussenraumgestaltung. Der Hang sei bewusst unberührt naturnah belassen worden. Die qualitativ hochstehende Überbauung passe sich sehr gut der Umgebung an.

Bei der Fotomontage der Gegenpartei gehe man davon aus, dass die Beschwerdeführer die Punkte des Baugespanns für die Baufelder als Fixpunkt übernommen hätten. Das Baugespann des Gestaltungsplans sei (wie immer) grösser als das eigentliche Richtprojekt; dies, damit ein Planungsspielraum vorhanden sei. Das finale Projekt werde kleiner sein und müsse selbstverständlich der KBV entsprechen. Das Terrain steige an der Westseite mit dem Verlauf der Bergstrasse gegen Nordosten stark an. In den Modellbildern sehe man indessen, dass der Terrainanschluss falsch angenommen worden sei. Der Architekt habe in einem Modellbild die Baumasse des Terrassenhauses der Beschwerdeführer und das erste Mehrfamilienhaus rot dargestellt. Das Haus der Beschwerdeführer sei sehr dominant und in den drei oberen Geschossen sehe man sehr gut über das geplante MFH der Bauherrschaft. Zudem sei auf dem Bild unten ersichtlich, dass sich die Volumetrie des Bauvorhabens harmonisch in die bestehende Topographie einpasse.

Die Beschwerdeführer würden auf die Differenz der Höhenangaben der Gebäude in den Sonderbauvorschriften und im Raumplanungsbericht verweisen. Für das Gebäude A würden sie die Differenz bei den Punkten A1 bis A5 im Raumplanungsbericht (OK Dach) und in den Sonderbauvorschriften zeigen. Die Beschwerdeführer würden dabei verkennen, dass im Raumplanungsbericht jeweils zwei Masse angegeben seien: Das Mass des Richtprojekts und zusätzlich das Maximalmass, wie es in den Sonderbauvorschriften

enthalten sei (Raumplanungsbericht S. 13). Der Nachweis des Grenzabstands im Raumplanungsbericht sei nicht falsch. Der Grenzabstand werde mit der Zunahme der Gebäudehöhe nicht einfach höher. Massgebend sei die jeweilige Geschoszahl, welche sich nach § 18 KBV definiere.

Einzig der Hinweis, dass in Punkt A1 im Grundriss fälschlicherweise eine Höhe von ca. 4,85 m statt 5,37 m angegeben wurde, sei richtig. Die absoluten Höhenangaben in M.ü.M. im Grundriss und die Höhe in der Ansicht Nord-Westfassade mit 5.37 seien aber korrekt. Insgesamt ändere dies jedoch nichts an der Geschoszahl und darauf gestützt an der Bemessung des Grenzabstandes.

Das Gebäude A sei zwischen A1 und A5 teilweise 2- und teilweise 3-geschossig. Zwischen A5 und A4 sei es teilweise 3- und teilweise 4-geschossig. Die erforderlichen Grenzabstände würden klar eingehalten.

Richtig sei, dass in den Baugesuchsplänen beim gestaffelten Gebäudekörper massgebend sein werde, wo mit Erreichen der Höhe von 10,50 m das Gebäude 4-geschossig werde. Dort müsse gewährleistet sein, dass die 5,50 m Grenzabstand eingehalten würden, soweit nicht ein Näherbaurecht begründet worden sei. Der Gestaltungsplan erlaube keine Grenzabstandunterschreitung. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer verletze er keine Vorschriften. Es werde erst im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu prüfen sein, ob deren Einhaltung gewährleistet sei.

Das Gebäude A müsse nicht verschoben werden. Dass zwischen den Gebäuden A und B der ordentliche Gebäudeabstand nicht eingehalten werde, sei vorliegend im Sinne einer qualitativ guten, zweckmässigen Überbauung durchaus gewollt und mittels Gestaltungsplan auch möglich.

E. 4

Die Stadt Grenchen beantragte, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen.

Es werde ein wesentlich geringerer Teil der Parzellenfläche überbaut und versiegelt, als z.B. bei dem obliegenden Terrassenhaus der Einsprecher. Es werde also vergleichsweise viel Boden grün und - mit den Auflagen des Gestaltungsplans - naturnah bleiben. Die Abweichungen von der Grundnutzung seien verhältnismässig.

Auch wenn der Waldabstand z.T. verringert worden sei, sei doch der Waldrand in seiner wichtigen ökologischen Funktion durch die gewählte Nutzung mit den grossen naturnah belassenen Flächen wesentlich gestärkt. Andernorts fänden sich verarmte Rasenflächen und gar Lorbeerbüsche am Waldrand.

Die Aufzonung von Wohnzone 2 (orange) in 2 Hang (orange gestreift) sei bewusst vorgenommen worden, weil dies sowohl aufgrund der angrenzenden Zonierung, der bestehenden Bauten als auch aufgrund der Terrainverhältnisse, des starken Gefälles gerechtfertigt sei.

Die drei Gebäude würden im Vergleich zu den Nachbarparzellen keine übermässige Grösse aufweisen. Es werde viel Boden grün bleiben. Der minimale Grenzabstand werde im Baugesuchsverfahren berechnet werden müssen. Es sei möglich, dass der Baubereich gemäss Gestaltungsplan in diesem Fall nicht voll ausgenützt werden könne. Innerhalb des Plans sei eine Unterschreitung der Gebäudeabstände möglich. Allfällige missverständliche

Aussagen im Begleitbericht seien irrelevant.

E. 4.1

Grundsätzlich legt der Zonenplan die Nutzungsordnung fest. Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von der Grundnutzung abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG, Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1). Vorab ist festzuhalten, dass die Aufzoning in die Bauklasse 2 Hang hier Sinn macht, zumal auch ein Grossteil der Parzellen südlich und nordwestlich des Planperimeters dieser Zone zugeteilt sind und das Terrain in der Tat recht steil ist.

E. 4.2

Sondernutzungspläne führen üblicherweise zu einer Vergrösserung der Nutzflächen gegenüber der Rahmennutzungsplanung (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 8.86). Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat sich die Behörde aber doch an die Vorgaben der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG und des PBG zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung der berechtigten Nachbarinteressen. Die kantonale Richtlinie (Kant. Amt für Raumplanung [Hrsg.]: Mitteilungen des Bau-Departements, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Ortsplanung, Juni 1994, S. 19) spricht von einer erhöhten Zweckmässigkeit, der die Abweichungen zu genügen haben. Die Anforderungen und das Ausmass der Abweichungen von der Grundnutzungsordnung werden nicht näher umschrieben. Gleichwohl dürfen die Abweichungen nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert würde (BGE 135 II 209 E).

E. 4.2.1

Als Richtschnur für eine zulässige Abweichung bezüglich Ausnützung könnte im Kanton Solothurn allenfalls die Regelung von § 39 KBV für Arealüberbauungen und Quartiererneuerungen (ohne Gestaltungsplan) dienen: Der Ausnützungsbonus darf insgesamt nicht mehr als 20 % betragen.

E. 4.2.2

Luzern rückt die Abweichung von der Grundnutzung in die Nähe einer Ausnahmebewilligung: Es sei zu unterstreichen, dass Abweichungen von der im Bau- und Zonenreglement festgelegten, demokratisch legitimierten Grundordnung bloss Sonderfällen, d.h. ausserordentlichen Verhältnissen, vorbehalten blieben, die im konkreten Fall denn auch sachgerecht begründet werden müssten (Verwaltungsgericht Luzern, V 08 120, Entscheid vom 16. Dezember 2008 zum Überschreiten der zulässigen Geschosshöhe und der Gebäudelänge).

E. 4.2.3

Christian Häuptli betont die Bindung der Sondernutzungsplanung an die allgemeine Nutzungsplanung. Auch wenn von den Grundmassen abgewichen werden könne, dürfe die Abweichung nicht so bedeutend sein, dass eine andere Bauzone entstehe, als diejenige, die die allgemeine Nutzungsordnung vorschreibe (Christian Häuptli in: Andreas Baumann et al.

[Hrsg.]: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 41 ff. in den Vorbemerkungen zu §§ 16 bis 21).

E. 4.3

Den Abweichungen von der Grundordnung sind mithin allgemein Grenzen gesetzt, wie das Bundesgericht auch in seinem Entscheid Le Locle festgehalten hat. Die Stadt Le Locle hatte einen Sondernutzungsplan erlassen, der in einer Wohnzone mit schwacher Dichte die Erweiterung eines Uhren- und Schreibgeräteunternehmens vorsah. Das Bundesgericht hielt fest, mit einem Sondernutzungsplan könne nur geringfügig von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abgewichen werden, die sich über das ganze Stadtgebiet erstreckte und einen gesamtheitlichen Charakter habe. Sondernutzungspläne, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen würden, seien unzulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C_800/2013; Bundesamt für Raumentwicklung ARE [Hrsg.]: Regelungen zur Förderung der Verdichtung und zur Beseitigung von Verdichtungshemmnissen, 2019 S. 17).

Eine Abweichung von mehr als einem Geschoss von der Grundnutzung ist grundsätzlich problematisch. Dies, da erfahrungsgemäss oft der Fokus auf die Nachbarschaft fehlt. So werden zum Beispiel keine Schattenwurfdiagramme erstellt.

E. 5

Der Kanton beantragte, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Rechtssicherheit könnten die Sonderbauvorschriften mit einer Bestimmung ergänzt werden, der Grenzabstand zu Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sei einzuhalten.

E. 5.1

Im vorliegenden Fall verhält es sich wie folgt:

Punkt

Terrain gewachsen

Kote

max. Dachkote

«Gebäudehöhe»

Geschossigkeit

A1

569.33

575.30

5.97

2

A2

567.68

577.50

9.82

3

A3

564.55

574.80

10.25

3

A4

565.05

577.50

12.45

4

A5

567.32

575.70

8.38

3

B1

566.60

574.80

8.20

3

B2

569.00

577.50

8.50

3

B3

570.28

575.30

E. 5.02

2

B4

567.95

575.80

7.85

3

B5

565.31

577.50

12.19

4

C1

557.24

565.50

8.26

3

C2

556.44

567.50

11.06

4

C3

557.78

566.60

8.82

3

C4

560.00

566.20

E. 5.2

Beim Baufeld A könnte es sich im Westen ergeben, dass der Grenzabstand nicht eingehalten wird, wenn ein Baukörper in Maximalhöhe an die westliche Grenze des Baufelds gestellt wird. In gewissen Kantonen kann mit einem Gestaltungsplan auch von den ordentlichen Grenzabständen gegenüber Parzellen ausserhalb des Planperimeters abgewichen werden (vgl. etwa das Urteil des Aargauer Verwaltungsgericht WBE.2018,344, AGVE 2019 Band 18 E. 3.3.2.3). Das solothurnische Recht ist strenger (explizit etwa auch § 133 Abs. 1 lit. g des Luzernischen Planungs- und Baugesetzes, SRL Nr. 735). Eine Reduktion des Grenz- oder Gebäudeabstandes zu Liegenschaften ausserhalb des Perimeters käme einer Ausnahmegewilligung gleich und würde voraussetzen, dass das Grundstück andernfalls nicht zweckmässig überbaut werden kann. Davon kann bei insgesamt gut 40 a Land kaum die Rede sein (§ 27 ff. KBV). Eine solche Ausnahme wäre allenfalls in einem

geschützten Ortskern denkbar (Amt für Raumplanung [Hrsg.]: Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, S. 14)

E. 5.3

Wenn nun aber ein Gestaltungsplan mit einem Baufeld etwas aufzeigt, das so gar nicht realisiert werden kann, ist potentiell ein langer Streit vorprogrammiert. Dies lehrt die Erfahrung. Es besteht die Gefahr, dass die Baubehörde bei einem Gestaltungsplan jeweils nicht mehr prüft, ob die gesetzlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind. Die Sonderbauvorschriften sind deshalb, wie das Departement in seiner Vernehmlassung anregt, im Kapitel «A Allgemeines» mit § 4 zu ergänzen, wonach gegenüber Liegenschaften ausserhalb des Planperimeters die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten sind. Diese Ergänzung durch das Verwaltungsgericht ist durchaus möglich, weil es dabei um eine Rechtsfrage geht, die das Verwaltungsgericht frei prüfen darf. Eine Rückweisung zur Ergänzung der Sonderbauvorschriften macht aus prozessökonomischen Gründen keinen Sinn. Drittrechte werden damit ebenfalls nicht verletzt.

6. Art. 17 des Waldgesetzes (WaG, SR 921.0) bestimmt, dass Bauten und Anlagen in der Nähe des Walds nur zulässig sind, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand zum Wald vorzuschreiben. Sie berücksichtigen dabei namentlich die Höhe des zu erwartenden Bestands. Mit den Waldabstandsvorschriften werden gesundheits- und forstpolizeiliche, landschaftsschützende und raumplanerische Aspekte verfolgt. Beeinträchtigungen im Bestand und in der Bewirtschaftung der Wälder sollen vermieden, die Erholungsfunktion des Waldes erhalten werden. Die Abstandsvorschriften schützen Bewohner vor der Gefahr herabstürzender Bäume, vor Waldbränden, Schatten und Feuchtigkeit. Der Abstand soll bewirken, dass der Übergang zwischen Wohngebieten und Wald nicht allzu schroff ausfällt (Andreas Baumann et al. [Hrsg.]: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz 15 zu § 67). Nach § 9 des alten solothurnischen Forstgesetzes mussten alle Hochbauten und unterirdischen feuergefährlichen Bauten einen Waldabstand von 30 m einhalten (vgl. SOG 1982 Nr. 25). Der Kanton Bern kennt auch heute noch einen Abstand von 30 m. Die bernische Praxis ist aber grosszügig und lässt einen Abstand von bloss 15 m regelmässig zu. Andere Kantone kennen folgende Abstände: Thurgau 25 m, Basel-Stadt und Glarus 15 m, Graubünden und Wallis 10 m (Aldo Zaugg/Peter Ludwig: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd I, Bern 2020, Bern 2020, N 8 zu Art 4/5). Im Zuge der Gesetzesrevisionen im Jahr 1992 wurde der Waldabstand im Kanton Solothurn auf 20 m verkleinert. Nach § 5 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW, BGS 931.72) darf ein nach 1992 genehmigter Nutzungsplan einen (noch) geringeren Waldabstand vorsehen. Dies ist hier der Fall. Die Teil-Parzelle GB Nr. 2627, um die es diesbezüglich geht, ist bloss etwas breiter als 30 m. Ohne Reduktion des gesetzlichen Waldabstands könnte sie, berücksichtigt man namentlich auch den westlichen Grenzabstand, kaum überbaut werden. Auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist deshalb eine Abstandsreduktion zulässig (Urteil des Bundesgerichts 1C_428/2014). Das Gehölz im Osten wird das neue Gebäude nur unwesentlich beeinträchtigen. Es entzieht ihm lediglich die Morgensonne. Hinzuweisen ist aber immerhin auf § 6 VWW: Der Eigentümer einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, kann für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer keine Ansprüche geltend machen. Umgekehrt haftet der Eigentümer oder die Eigentümerin

für Schäden, die dem Wald entstehen.

E. 6

Mit Verfügung vom 26. April 2021 holte das Verwaltungsgericht bei der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (karch) einen Kurzbericht zum Reptilienbestand auf GB Grenchen Nrn. 2627, 2628 und 8852 ein. Der entsprechende Bericht vom 17. September 2021 wurde den Parteien zur Stellungnahme zugestellt.

E. 6.20

2

C5

559.66

567.50

7.84

3

Jeder der drei Baukörper tritt an einer Ecke 4-geschossig in Erscheinung. Es handelt sich jedoch nicht um ein als «Viergeschossiger» konzipiertes Projekt. Die «viergeschossige Ecke» befindet sich jeweils talseits, im Süden des jeweiligen Baufelds. Dies mag, jedenfalls beim Baufeld C, der Topografie, der schwierigen Hanglage geschuldet sein. Es handelt sich vorliegend um eine maximale, gerade noch zulässige Abweichung von der Grundnutzung.

E. 7

Es ist richtig, wie die Beschwerdeführer geltend machen, dass Schlangen in der Schweiz auf der Roten Liste der gefährdeten Arten stehen. Deshalb hat das Gericht die karch um eine Stellungnahme zur Frage ersucht, ob es sich bei den betroffenen Grundstücken um einen Reptilienstandort handle. Stefan Dummermuth von der regionalen Vertretung des Fachbereichs Reptilien der karch teilte mit Schreiben vom 17. September 2021 mit, im Gesamten handle es sich bei den Parzellen nicht um einen relevanten Reptilienstandort. In der Datenbank der karch seien auf den Parzellen und der näheren Umgebung keine Reptilienfunde aufgeführt. Eine Felderhebung wäre sehr aufwändig und würde kaum zu einer verbesserten Datenlage führen.

Es geht um längst eingezontes Land, um Bauland in Hanglage. Aufgrund des Kurzberichts der karch steht kein besonders zu schützender Lebensraum nach Art. 18 Abs. 1 bis NHG (SR 451) zur Debatte. Auch wenn sich gelegentlich Ringelnattern auf dem Grundstück aufhalten sollten, so gebietet doch der Gesichtspunkt der Rechtssicherheit die Genehmigung des Plans.

8.1 Die Beschwerde erweist sich somit als teilweise begründet, sie ist teilweise gutzuheissen. Die Sonderbauvorschriften sind in Kapitel «A Allgemeines» mit § 4 zu ergänzen: «Gegenüber allen Liegenschaften, die an den Gestaltungsplanperimeter grenzen, sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten».

8.2 Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer CHF 2'000.00 an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidungsgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen sind. Die restlichen Kosten hat die E. ___ zu bezahlen. Die

Beschwerdeführer haben der E. ___ bei diesem Ausgang eine um einen Fünftel reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. Fakturiert wurden 28 Stunden à CHF 300.00 und Auslagen von CHF 133.20 (insgesamt 9'190.25 inkl. MWST). Dieser Aufwand scheint mit Blick auf die zweiseitige Beschwerdeantwort vom 17. Mai 2021 sowie die wiederum zweiseitige Stellungnahme zum Sistierungsbegehren und zum Beweisantrag vom 7. September 2021 als weit überhöht. Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass der Anwalt die Beschwerdegegnerin bereits durch zwei Instanzen vertreten hat und mit der Materie insofern bereits bestens vertraut war. Die Eingabe vom 23. November 2021 zu etwaigen Drohnenflügen über dem Gestaltungsplanperimeter ist per se nicht zu berücksichtigen. Zu entschädigen sind ermessensweise 15 Stunden, was eine Parteientschädigung von CHF 4'990.00 (15h à CHF 300.00 [CHF 4'500.00], zuzügl. Auslagen von CHF 133.20 und MWST von CHF 256.80) ergibt. Diese ist ausgangsgemäss um einen Fünftel (CHF 998.00) zu kürzen, so dass die Beschwerdeführer die E. ___ mit CHF 3'992.00 (inkl. Auslagen und MWST) für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zu entschädigen haben, dies unter solidarischer Haftbarkeit.

8.3 Entsprechend sind auch die vorinstanzlichen Kosten neu zu verteilen: An das Verfahren vor dem Regierungsrat haben die Beschwerdeführer CHF 1'280.00 zu bezahlen und die E. ___ CHF 320.00. Zudem haben die Beschwerdeführer die E. ___ für das Verfahren vor dem Regierungsrat lediglich mit CHF 5'273.30 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen, auch dies wiederum unter solidarischer Haftbarkeit.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Sonderbauvorschriften sind in Kapitel «A Allgemeines» mit § 4 zu ergänzen: «Gegenüber allen Liegenschaften, die an den Gestaltungsplanperimeter grenzen, sind die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten». Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. An die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht haben zu bezahlen:

a) Die Beschwerdeführer je CHF 500.00, total CHF 2'000.00 und

b) die E. ___ CHF 500.00.

3. Die Beschwerdeführer haben der E. ___ für das Verfahren vor Verwaltungsgericht eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 3'992.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen. Sie haften dafür solidarisch.

4. An die Kosten des Verfahrens vor dem Regierungsrat haben zu bezahlen:

a) Die Beschwerdeführer je CHF 320.00, insgesamt CHF 1'280.00.

b) Die E. ___ CHF 320.00

6. Die Beschwerdeführer haben die E. ___ für das Verfahren vor dem Regierungsrat mit CHF 5'273.30 (inkl. Auslagen und MWST) zu entschädigen. Sie haften dafür solidarisch.

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

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_205/2022 vom 17. Juni 2024 aufgehoben.

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