



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 22. Juni 1992

NR. 2099

Einwohnergemeinde Breitenbach: Teilzonenplan "Bodenacker 2" / Behandlung der Beschwerde

I.

1. Die Einwohnergemeinde Breitenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan "Bodenacker 2" zur Genehmigung.
2. Das Gebiet Bodenacker wurde ursprünglich für eine allfällige Einzonung zugunsten eines Oberstufenzentrums freigehalten. Ein kleiner Teil davon wird seither als Fussballplatz, der Rest landwirtschaftlich genutzt. Mit der Einzonung des Gebietes Grienacker in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugunsten einer neuen Sportanlage, wird eine Erweiterung des sanierungsbedürftigen Sportplatzes im Bodenacker hinfällig und eine entsprechend neue Zoneneinteilung für dieses Gebiet notwendig.
3. In der ersten öffentlichen Auflage vom 30. März 1990 bis zum 1. Mai 1990 war vorgesehen, das Gebiet des Fussballplatzes der Wohnzone W3 und einen Teil der GB Nrn. 1639, 1643 und 1644 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Der Rest des Bodenackers sollte als Reservegebiet freigehalten werden. Im Zusammenhang mit der Einzonung Grienacker verlangte aber das Amt für Raumplanung den Verzicht auf dieses Reservegebiet. Die Bauzonengrösse von Breitenbach rechtfertigte keine zusätzlichen Reserven, zudem werde mit der Erhaltung eines Grüngürtels ein unerwünschtes Zusammenwachsen der Bauzonen an der Gemeinde-

grenze zu Büsserach verhindert. Mit der Genehmigung der Ortsplanung Büsserach im Jahre 1989 war das angrenzende Gebiet nämlich dem Landwirtschaftsgebiet bzw. der Juraschutzzone zugewiesen worden. Es erschien deshalb sinnvoll, den Bauzonenverlauf im Grenzbereich der Gemeinden Breitenbach / Büsserach aufeinander abzustimmen. Auch die kantonale Raumplanungskommission hat diese Sicht bestätigt, indem sie nach einem Augenschein am 28. Januar 1991 beantragte, das vorgesehene Reservegebiet, vor allem im Interesse der Landwirtschaft, nicht zu genehmigen.

Nachdem in einer 2. Planaufgabe die Gemeindegrenze Breitenbach / Büsserach nicht richtig eingezeichnet und falsche, bzw. nicht existente Grundbuch-Nummern aufgenommen waren, beschloss der Gemeinderat am 9. September 1991, eine dritte, bereinigte Planaufgabe. Diese 3. Auflage, in der das ehemalige Reservegebiet entsprechend dem Begehren des Amtes für Raumplanung neu der Juraschutzzone zugewiesen wurde, erfolgte vom 10. Oktober bis 11. November 1991. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, die beide mit der gleichzeitigen Genehmigung des Planes vom Gemeinderat am 18. November 1991 abgewiesen wurden.

4. Gegen den ablehnenden Gemeinderatsentscheid führt die Erben-gemeinschaft Franz Borer-Schnyder, p.A. W. Haberthür-Borer, Passwangstr. 15, 4226 Breitenbach, Beschwerde beim Regierungsrat mit folgendem Rechtsbegehren:

"1. Es sei die Parzelle Grundbuchblatt No. 2886 des Grundbuchs Breitenbach in die Wohnbauzone W2A einzuzonen. Eventualiter: Es sei die vorgenannte Parzelle Grundbuchblatt No. 2886 des Grundbuchs Breitenbach dem Reservegebiet zuzuteilen.

2. Verfahrens Antrag: Es sei das Verfahren bis zum Abschluss der Vergleichsbemühungen betreffend einer allfälligen - vom Gemeinderat Breitenbach vorgeschlagenen - Einteil-

lung von 30 m ab Parzelle Grundbuchblatt No. 2886 in die Wohnbauzone W2A zu sistieren.

3. Alles unter o/e-Kostenfolge."

Die Einwohnergemeinde Breitenbach stellt in ihrer Vernehmlassung den Antrag, die Zonenabgrenzung unter Berücksichtigung verschiedener Argumente der Beschwerdeführerin wie der Gemeinde nochmals auf ihre Zweckmässigkeit hin zu überprüfen, insbesondere abzuklären, ob nicht eine Erweiterung der Bautiefe auf 90 m im Zonenbereich W2A möglich wäre, wie dies die Beschwerdeführerin eventualiter verlange.

Für die Begründung der Anträge wird auf die Akten verwiesen und darauf, soweit notwendig, im Rahmen der Erwägungen Bezug genommen.

5. Am 8. April 1992 führten Beamte des Bau-Departementes zusammen mit Vertretern der Gemeinde Breitenbach und den Beschwerdeführern einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

II.

1. Als Grundeigentümerin ist die Beschwerdeführerin von der angefochtenen Planung berührt und hat an deren Inhalt zweifellos ein schutzwürdiges Interesse. Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
2. Der Verfahrensantrag der Beschwerdeführerin, das regierungsrätliche Verfahren bis zum Abschluss der Vergleichsbemühungen bezüglich Erweiterung des Zonenbereiches W2A zu sistieren, wurde vom instruierenden Bau-Departement mit Schreiben vom 29. Januar 1992 abgelehnt.

III.

1. a) In ihrem Hauptantrag verlangt die Beschwerdeführerin die Einzonung ihrer Parzelle GB Breitenbach Nr. 2886 in die Wohnzone W2A. Sie begründet ihr Begehren damit, dass eine Zuweisung der flachen Parzelle GB Nr. 2886 und des ebenfalls flachen, nördlich angrenzenden Geländes zur Juraschutzzone auf die natürlichen Gegebenheiten im Sinn von Art. 1 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) nicht Rücksicht nehme, vielmehr systemlos und willkürlich erscheine, umso mehr, als die im Nordosten liegenden Parzellen GB Nrn. 2679 und folgende in der Bauzone belassen worden seien, obwohl es sich bei ihnen um charakteristisches Jurahügelgebiet handle.

Wenn die Beschwerdeführerin eine Zuweisung von Gebieten zur Juraschutzzone nur dort als möglich erachtet, wo es sich um charakteristisches, hügeliges Gelände handelt, verkennt sie Sinn und Zweck dieser Zone. Die Juraschutzzone ist im Kant. Richtplan 1982 festgelegt und reicht, was die Gemeinde Breitenbach betrifft, praktisch überall, auch im Gebiet Bodenacker, bis an die ausgeschiedenen Siedlungsgebiete heran. Primärer Zweck der Juraschutzzone ist es folglich nicht, einen durchgängigen Ueberbauungsschutz für typische Jurahügellandschaften zu garantieren, sondern eine erste Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet vorzunehmen. Diese erste Abgrenzung ist von den Einwohnergemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen in eine definitive überzuführen, wobei im Fall einer Erweiterung des Siedlungsgebietes die Juraschutzzone als ein Kriterium neben andern, wie etwa der Bauzonengrösse, der Erschliessung, der landwirtschaftlichen Nutzung, usw. in die Interessenabwägung einzubeziehen ist.

Im vorliegenden Planverfahren ist eine solche definitive Abgrenzung von Bau- und Nichtbaugelände nur unter Berücksichtigung der genannten Kriterien für den Bodenacker 2 vorzunehmen, nachdem sie vom Regierungsrat bei der Orts-

planung (1987) im Hinblick auf die ausstehende Ortsplanung Büsserach ausgenommen wurde. Der Regierungsrat hielt damals fest, die von der Gemeinde gewünschte Ausscheidung des Geländes als Reservegebiet, quasi auf Vorrat, sei problematisch, erstens weil damit für nachfolgende Planungs-generationen Vorgaben geschaffen würden, die man nicht ohne Not schaffen sollte, und zweitens weil es sich um landwirtschaftlich grösstenteils gut nutzbares Land handle, dem ausserdem als Trennbereich zwischen den Bauzonen Breitenbach und Büsserach eine wichtige raumplanerische Bedeutung zukomme.

Dass sich die Situation im Bodenacker seit diesem Entscheid grundlegend geändert hätte, ist nicht ersichtlich. Vielmehr stimmt die inzwischen rechtskräftige Ortsplanung Büsserach mit dem vorliegenden Teilzonenplan, bzw. mit der vorgesehenen Abgrenzung Bau- und Nichtbaugelände überein. Büsserach hat nämlich entlang der Bodenackerstrasse bis zum Niedergrabenweg zwei Bautiefen als Wohnzone W2B ausgeschieden und das ganze, östlich angrenzende, seinerzeit für das geplante Oberstufenzentrum sogar eingezonte Gebiet (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) wieder ausgezont und der Juraschutzzone zugewiesen. Eine entsprechende Zonenabgrenzung auf Breitenbacher Boden mit zwei Bautiefen entlang der Bodenackerstrasse und mit anschliessender Juraschutzzone erscheint somit und vor allem unter dem Aspekt "Erhaltung eines trennenden Grüngürtels" als folgerichtig. Von einer systemlosen und willkürlichen Behandlung des Bodenackers kann deshalb keine Rede sein, übrigens auch nicht im Hinblick auf die Parzellen Nrn. 2679 folgende im nordöstlich anschliessenden Hügelbereich.

Diese Parzellen wurden 1975 beim Erlass des allgemeinen Bebauungsplanes von der Gemeinde in die Bauzone einbezogen und sind bis heute darin verblieben. Die Zweckmässigkeit dieses Entscheides steht im vorliegenden Verfahren nicht zur Diskussion. Ebenso wenig kann vor dem Hintergrund einer inzwischen wesentlich verschärften Gesetzgebung im Raum-

ordnungsbereich daraus irgendetwas abgeleitet werden zugunsten einer Einzonung des Bodenackers.

- b) Im weitern bemängelt die Beschwerdeführerin, dass keine hinreichende Abwägung der massgeblichen öffentlichen und privaten Interessen stattgefunden habe. So sei das öffentliche Interesse an einem angemessenen grossen Siedlungsgebiet nicht beachtet worden. Breitenbach verfüge über eine vergleichsweise kleine Bauzone, deshalb habe der Gemeinderat das Gebiet auch ursprünglich der Reservezone zuteilen wollen, dann aber auf Druck des Amtes für Raumplanung und um die Genehmigung für die Einzonung des Gebietes Grienacker zu erreichen, der Nicht-Einzonung zugestimmt.

Auch der Gemeinderat betont in seiner Vernehmlassung, dass im Bodenacker eine starke, anhaltende Bautätigkeit zu beobachten sei. Aufgrund der Abwägungspflicht nach Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung sei diese räumliche Entwicklung mitzuberücksichtigen.

Was die Bauzonengrösse betrifft, hat der Kanton Solothurn bis vor kurzem - jedenfalls auch bei der Vorprüfung und Genehmigung der Ortsplanung Breitenbach (1987) - die Bemessungsmethode "Faktor 2" angewandt. Mit dieser Methode wurden die Bauzonen für eine maximal doppelte Einwohnerzahl dimensioniert. In zwei neuesten Entscheiden hat das Bundesgericht diese Bemessungsmethode legitimiert (Urteil vom 27. Juli 1990 i.S. EG Kappel und vom 31. Oktober 1990 i.S. EG Büsserach) und festgehalten, dass sie mit den in Art. 15 RPG enthaltenen Grundsätzen zur Dimensionierung der Bauzonen teils nicht übereinstimme, auf jeden Fall aber zu schematisch sei. Auf die Detailausführungen in diesen Entscheiden muss hier nicht eingegangen werden, hat doch der Regierungsrat aufgrund dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung bezüglich der Gemeinde Breitenbach im Genehmigungsverfahren "Karhollen" (Regierungsratsbeschluss Nr. 59 vom 7. Januar 1992) bereits festgestellt, dass die Bauzone der Einwohnergemeinde Breitenbach im Sinn der neu-

sten Rechtsprechung jedenfalls genügend gross bemessen sei, so dass sich eine gänzliche Einzonung der "Karhollen" schon aus diesem Grund nicht rechtfertigen lasse. Unter diesen Umständen ist ein öffentliches Interesse an weiteren Einzonungen in Berücksichtigung der bereits ausgeschiedenen Bauzone nicht ersichtlich.

Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, es seien auch aus der Eigentumsgarantie abzuleitende, private Interessen nicht berücksichtigt worden, ist nochmals festzuhalten, dass es sich beim fraglichen Gebiet seit 1975 bis heute, also seit Genehmigung des allgemeinen Bebauungsplanes, nie um eingezontes Gebiet gehandelt hat.

Von 1975 bis 1987 wurde der Einbezug vom definitiven Entscheid über das geplante Oberstufenzentrum abhängig gemacht, bei der Genehmigung der Ortsplanung (1987) wurde das Gebiet von der Genehmigung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Ortsplanung Büsserach ausgenommen. Aus der Tatsache, dass sich der Kanton das Land über 10 Jahre für ein Oberstufenzentrum reservieren liess - wie die Gemeinde schreibt - zu schliessen, es habe sich in all diesen Jahren um bestens geeignetes Bauland gehandelt, und die Grundeigentümer hätten deshalb von der Ueberbaubarkeit in absehbarer Zeit ausgehen können, wie die Beschwerdeführerin meint, geht nicht an. Für eine absehbare Ueberbaubarkeit fehlte es nämlich in dieser ganzen Zeit schon an der massgeblichen Einzonung ganz abgesehen davon, dass bei einer eventuellen Einzonung mit Bestimmtheit - wie in Büsserach - eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und nicht eine solche für private ausgeschieden worden wäre. Dass im übrigen ein gesetzlich festgelegtes Recht auf Einzonung betroffener Grundeigentümer zu beachten wäre, macht die Beschwerdeführerin zu recht nicht geltend. Schliesslich lässt sich auch aus der Tatsache, dass das Areal der Beschwerdeführerin im amtlichen Nachlassinventar des F. Borer-Schnyder mit einem Verkehrswert von Fr. 120.-- festgesetzt wurde, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die

offensichtlich fehlerhaften Ueberlegungen der massgeblichen Behörden vermögen die Planungsbehörden nicht zu binden.

2. Die Beschwerdeführerin verlangt eventualiter die Zuteilung ihrer Parzelle GB Nr. 2886 zum Reservegebiet, oder mindestens die Ueberprüfung, ob nicht 30 m ab GB Nr. 2886 der Wohnzone W2A zugeteilt werden könnten.

Der Gemeinderat könnte sich diesem letzten Begehren Erweiterung der Bautiefe anschliessen.

Aufgrund der Ausführungen unter Punkt 1 ist offensichtlich, dass auch diesem Begehren nicht entsprochen werden kann. Der isolierte Einbezug der ganzen Parzelle GB Nr. 2886 oder auch nur einer Bautiefe würde zu einem Bauzonenspickel führen, der nun in der Tat als systemlos und willkürlich erscheinen müsste und allen raumplanerischen Zielsetzungen zuwiderlaufen würde.

3. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der bereits geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.

IV.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Franz Borer-Schnyder, p.A. W. Haberthür-Borer, Passwangstr. 15, Breitenbach, wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 600.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
2. Der Teilzonenplan "Bodenacker 2" der Einwohnergemeinde Breitenbach wird genehmigt.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.
4. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungs- und Baugebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 1992 noch zwei Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler

Kostenabrechnung der Einwohnergemeinde Breitenbach:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 800.--	(Kto. 2005.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 823.--	(Staatskanzlei Nr. 255)
	=====	(Kto.Krt. 111.09)

Kostenrechnung Erbgemeinschaft Franz Borer-Schnyder
p.A. W. Haberthür-Borer, Passwangstr. 15, 4226 Breitenbach:

Kostenvorschuss:	Fr. 600.--	(umbuchen von Kto. 119.57
Verfahrenskosten		
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 600.--	auf Kto. 2000.431.00)
	Fr. --.--	
	=====	

Bau-Departement (2) Gi/Bi/dm (Beschwerde Nr. 91/197)
Rechtsdienst Bau-Departement Gi
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3); mit Akten und 1 gen. Plan
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Amt für Umweltschutz; mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2)
Landwirtschafts-Departement
Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach; mit 1 gen.
Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Kant. Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Kant. Finanzverwaltung (2); zum Umbuchen
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen.
Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Solothurnische Gebäudeversicherung
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4226 Breitenbach; mit 1 gen.
Plan (folgt später) und Verrechnung im Kontokorrent (ein-
schreiben)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4226 Breitenbach
Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 4226 Breitenbach
Planungskommission der Einwohnergemeinde, 4226 Breitenbach
W. Haberthür-Borer, Passwangstrasse 15, 4226 Breitenbach (ein-
schreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Einwohnergemeinde	Breitenbach:	Teilzonenplan
"Bodenacker 2"		