

30/
9, 10, 11



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. April 1984

Nr. 1252

EG Kyburg-Buchegg: Genehmigung der Ortsplanung/Behandlung
der Beschwerden

I.

1. Die Einwohnergemeinde Kyburg-Buchegg unterbreitet dem Regierungsrat die folgenden Bestandteile der Ortsplanung zur Genehmigung :
 - Zonenplan 1 : 1000
 - Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)
1 : 1000
 - Baureglement
 - Zonenreglement
 - Ergänzung des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren vom 23.4.1981 (Baugebühren)
2. Die Ortsplanung wurde in der Zeit vom 16. Mai bis 14. Juni 1983 öffentlich aufgelegt. Die nachfolgend aufgeführten Einsprecher, die mit Verfügung des Gemeinderates vom 26. Aug. 1983 abgewiesen wurden, erheben Beschwerde beim Regierungsrat :
 1. Herr Ernst Wälchli, Kräiligen
Fräulein Gertrud Hofer, Kyburg
beide Vertreten durch Fürsprecher Dr. P. Reinhart,
Solothurn

2. Erbgemeinschaft des Niklaus Mollet sel.,
vertreten durch Fürsprech Dr. Gaston Corneille,
Solothurn

Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen der Plangenehmigung über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz / BauG). Sämtliche Beschwerdeführer sind durch die angefochtene Planung berührt und haben an deren Inhalt ein schutzwürdiges Interesse, weshalb ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen und auf die rechtzeitig eingereichten Beschwerden einzutreten ist.

3. Fräulein Hofer und Herr Wälchli (nachfolgend Beschwerdeführer H. + W. genannt) stellen das Rechtsbegehren, es sei auf die Auszonung der Grundstücke GB Kyburg-Buchegg Nr. 8 sowie Nrn. 252 - 264 aus der Bauzone zu verzichten. Eventuell sei auf die Auszonung der Grundstücke GB Kyburg-Buchegg Nrn. 252-263 aus der Bauzone zu verzichten, und es seien die Grundstücke Nr. 8 und Nr. 264 dem Reservgebiet zuzuweisen. U.K.u.E.F.

Die Erbgemeinschaft Mollet (nachfolgend Beschwerdeführer M. genannt) beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Die beiden ausgezonten Grundstücke GB Kyburg-Buchegg Nrn. 51 und 52 seien in die Bauzone der Gemeinde zurückzuzonen. U.K.u.E.F.

Die Einwohnergemeinde Kyburg-Buchegg beantragt mit ihrer Vernehmlassung vom 27. September 1983 die Abweisung der Beschwerden.

Für die Begründungen wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

4. Am 21. Dezember 1983 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung statt.

II.

1. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt :

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Den Gemeinden steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Daneben sind die Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71f.), d.h., er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2. Bei der Ueberprüfung der Ortsplanung und der Behandlung der Beschwerden kommt der Baugebietsabgrenzung, insbesondere der Bauzonengrösse, eine zentrale Bedeutung zu. Die Gemeinde stützte ihren Entscheid hinsichtlich der Auszonung der umstrittenen Grundstücke vorab auf ihr Planungsziel, die übergrosse Bauzone zu reduzieren. Sie

richtete sich dabei nach dem vom Regierungsrat aufgrund von § 26 BauG aufgestellten Planungsgrundsatz des Faktors 2, der auch im kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft seinen Niederschlag gefunden hat. Demnach sind die Bauzonen um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahl aufweisen.

Nach der Auffassung der Beschwerdeführer H. + W. handelt es sich beim Faktor 2 lediglich um eine Richtlinie, die nicht stur auf jede Gemeinde (und vor allem nicht auf Kyburg-Buchegg) angewendet werden dürfe. Dies ist nicht zutreffend. Der Faktor 2 stellt vielmehr eine sich aus der Praxis entwickelte und bewährte oberste Grenze einer Bauzonengrösse dar, damit sie den vom Gesetz (Art. 15 RPG, § 26 BauG) gesteckten Grenzen noch genügt. Gerade im Lichte von Art. 15 RPG ist ohne weiteres ersichtlich, dass die Möglichkeit der Verdoppelung der Bevölkerungszahl innert 15 Jahren nur eine alleroberste, allen Eventualitäten Rechnung tragende Grenze sein kann.

Der vorliegende Zonenplan umfasst - nachdem namhafte Auszonungen vorgesehen sind - ein Baugebiet (inkl. II. Etappe und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) von 19.6 ha, was nach den unbestrittenen Berechnungen gemäss den kantonalen Richtlinien (Quartier-Analysen, herausgegeben vom Amt für Raumplanung) einem Fassungsvermögen von 510 Einwohnern entspricht. Die Einwohnerzahl betrug am 1.1.1982 263 Personen, mithin die Bauzonengrösse an der obersten Grenze liegt.

Die umstrittenen Grundstücke würden sich im Falle einer Zuteilung zur Bauzone wie folgt auswirken :

GB Nrn. 252-263 (H.+ W.)	94,35 a	33 Einwohner
GB Nr. 264 (H.+ W.)	80 a	28 Einwohner
GB Nrn. 51 + 52 (M.)	271.29 a	95 Einwohner

Damit steht ohne Zweifel fest, dass eine Zuweisung der Grundstücke der Beschwerdeführer H. + W. ebenso wie diejenigen der Beschwerdeführer M. zum Baugebiet eine überdimensionierte und damit rechtswidrige Bauzone zur Folge hätte.

3. Die Gemeinde führt weitere im öffentlichen Interesse liegende Gründe der Auszonung gerade dieser Grundstücke an, nämlich den Schutz des Dorfbildes Kyburg.

Dieser Schutz ist in der Tat geboten. Das Ortsbild von Kyburg ist von regionaler Bedeutung. Die behäbigen grossen Bauernhäuser am Fusse des Südhanges von Kyburg wirken mit ihren markanten Dachflächen ins Limpachtal hinaus und sind bereits von weitem sichtbar. Zur Erhaltung dieses Dorfbildes ist es unerlässlich, neben dem Schutz des Kerngebietes (durch Kernzone, Gestaltungsbaulinien, geschützte Gebäude) den Uebergangsbereich von der Kernzone zum Neubaugebiet freizuhalten. Insbesondere von der Ebene aus gesehen drängt sich die Freihaltung des Südhanges auf.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer, dass dieser Grüngürtel am Südhang bereits durch eine Reihe von Bauten durchbrochen sei, sind nicht stichhaltig. Es ist zwar zutreffend, dass ein Teil des zwischen den beiden Ortsteilen liegenden Südhanges mit Bauten "angerissen" ist und dieses Gebiet der Wohnzone zugewiesen wird. Gleichzeitig hat aber die Gemeinde mit dieser Ortsplanung ihren Willen zur Freihaltung des Südhanges klar ausgedrückt und nur noch die bereits überbauten Parzellen entlang der Strasse eingezont. Eine zusätzliche Ueberbauung dieses

Hanges bzw. Grüngürtels würde sich auf das Orts- und Landschaftsbild nachteilig auswirken. Dass eine Gruppe von Grundstücken bereits in früherer Zeit überbaut wurde und daher eingezont bleiben musste, ist zu bedauern; doch ist dies - wie das Bundesgericht in einem ähnlichen Fall ebenfalls festgehalten hat (BGE 104 Ia 120 ff.) - nicht Grund genug, die planerischen Bemühungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes aufzugeben und der Ueberbauung dieses Gebietes freien Lauf zu lassen.

Damit stellt auch dieser Schutz des Dorfbildes Kyburg ein im öffentlichen Interesse liegender Grund für die Auszonung dar.

4. Auch Massnahmen, die geeignet sind, das Entstehen überdimensionierter Bauzonen zu verhindern (vgl. vorn II.2.), liegen grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Im Einzelfall kann das öffentliche Interesse allerdings nur durchgesetzt werden, wenn es bei der Abwägung die entgegenstehenden Interessen privater Eigentümer an der ungehinderten Ausnutzung ihrer Grundstücke überwiegt. Dabei hat aber das rein finanzielle Interesse der Eigentümer an einer möglichst gewinnbringenden Verwertung ihres Landes vor dem öffentlichen Interesse in der Regel zurückzutreten, und zwar umso mehr, je grösser die bereits vorhandene Bauzone ist. Andernfalls wäre eine sinnvolle Raumplanung nicht mehr möglich (BGE 102 Ia 433 Erw. 4b). Dasselbe gilt sinngemäss natürlich auch für das öffentliche Interesse des Ortsbildschutzes.

Es ist daher nachfolgend zu prüfen, wie es sich mit den privaten Interessen der Beschwerdeführer verhält.

5. Nach dem bisherigen Zonenplan der Gemeinde, der am 10. Juli 1972 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Januar 1974 vom Regierungsrat genehmigt wurde, liegen die Grundstücke in der Bauzone, zum überwiegenden Teil in der Wohnzone 2. Etappe. Wie das Bundesgericht wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie dem Eigentümer keinen Anspruch darauf, dass sein Land dauernd in jener Zone bleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums steht einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegen (vgl. an Stelle vieler: BGE 104 Ia 126 E. 2a). Auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes ist es - von Sonderfällen abgesehen - nicht zu beanstanden, wenn Nutzungsmöglichkeiten abgeändert oder eingeschränkt werden; der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass die für sein Grundstück einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten bestehen bleiben. Die Beschwerdeführer H. + W. glauben aber nun, bei ihnen liege ein Sonderfall hinsichtlich des Vertrauensschutzes vor, indem der Gemeinderat von Kyburg-Buchegg mit Schreiben vom 25. Juni 1979 bestätigt habe, es werde auf die Auszonung verzichtet. Nachdem sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit nicht verändert hätten, seien sie auch nach der Verfügung der Planungszone nicht beunruhigt gewesen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer haben sich die Verhältnisse seit jenem Entscheid des Gemeinderates sehr wohl verändert, indem das neue Baugesetz (1. Juli 1979) und das Raumplanungsgesetz (22. Juni 1979) in Kraft traten. Mit diesen Erlassen wurden neu ausdrückliche

Bestimmungen über die Grösse der Bauzonen (Art. 15 RPG, § 26 BauG) und die Planungspflicht der Einwohnergemeinden (§§ 9 ff., insbes. § 10 BauG) eingeführt. Auch die neuen Regelungen der Erschliessungspflicht brachten für die Gemeinden massgebliche Aenderungen.

Dies allein schon rechtfertigt eine Revision der gesamten Ortsplanung, inbegriffen die heute umstrittenen Gebiete. Daneben kann aus der Gutheissung der Einsprachen im Jahre 1979 nicht ernsthaft abgeleitet werden, die Grundstücke dürften nach 5 Jahren im Rahmen der Revision einer 10-jährigen Planung nicht mehr anders behandelt werden. Oder anders ausgedrückt: Die Beschwerdeführer können nicht mit Aussicht auf Erfolg aus der Tatsache, dass die Gemeinde 1979 auf eine ins Auge gefasste Teilrevision der damals 5-jährigen Planung verzichtete ableiten, dieser Verzicht gelte nun für unbestimmte Zeit weiter. Der 1979 gefällte Entscheid ist daher keineswegs geeignet, ein rechtlich geschütztes Vertrauen auf Beibehaltung der Zonenzuteilung auch im Rahmen der auf neuen rechtlichen Grundlagen basierenden Ortsplanungsrevision entstehen zu lassen. Die Gemeinde hat denn auch die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 24. März 1982 davon in Kenntnis gesetzt, dass ihre Grundstücke in der beschlossenen Planungszone liegen und im Zug der Planungsrevision ganz oder teilweise von einer Auszonung betroffen werden könnten.

6. Die Beschwerdeführer H. + W. machen weiter geltend, es seien schon verschiedene Aktivitäten im Hinblick auf die Ueberbauung der Parzellen vorgenommen worden. Der Beschwerdeführer W. habe sich finanziell schon stark engagiert. Er habe das Land in der Absicht gekauft, eine Arbeitsreserve für sein Baugeschäft zu haben.

Selbstverständlich ist dieses Verfahren nicht geeignet, allfällige Ersatzansprüche zu erörtern. Immerhin muss sich der Beschwerdeführer W. entgegenhalten lassen, dass er die Grundstücke zu einem Zeitpunkt kaufte (Kaufvertrag vom 1. September 1932), als die Grundeigentümer bereits von der Gemeinde informiert worden waren, die Grundstücke könnten ganz oder teilweise ausgezont werden (24. März 1932).

Die Beschwerdeführer bringen hier rein finanzielle Interessen vor, denen gegenüber die vorgängig unter Ziff. 2. und 3. aufgeführten öffentlichen Interessen überwiegen (vgl. BGE 102 Ia 433 Erw. 4b).

Im Uebrigen sind die Beschwerdeführer der Auffassung, es gehe nicht an, wenn einzelne Grundeigentümer ihr (gesamtes) Bauland opfern müssten, andere dagegen wenig oder gar nichts. Es wäre deshalb gerechter - so machen sie geltend - wenn von sämtlichen in der Bauzone liegenden und noch nicht überbauten Grundstücken ein Teil "amputiert" würde.

Bei der Anordnung und Durchsetzung von Planungsmassnahmen kommt dem Gleichheitsprinzip nur eine stark abgeschwächte Wirkung zu (BGE 99 Ia 715). Liegenschaften, die sich in ihrer Funktion für die Eigentümer in nichts unterscheiden, werden nach ihrer weitgehend zufälligen Lage mit ungleich einschneidenden Grundeigentumsbeschränkungen belastet (Inboden /Rhinow, Schweiz. Verwaltungsrechtsprechung, 5. Auflage, S. 431). Hier sind es ausserdem die Grundstücke der Beschwerdeführer, die im Interesse des Ortsbildschutzes (vgl. vorn Ziff. II, 3.) freizuhalten sind.

7. Es ist schliesslich unbestritten, dass sämtliche hier zur Diskussion stehenden Grundstücke unerschlossen sind. Dass der Kantonsstrasse keine Erschliessungsfunktion zukommen kann, bedarf keiner weiteren Ausführungen. Es ist auch

festzustellen, dass sich die Grundstücke grösstenteils gut für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Nrn. 51 und 52 (Beschwerdeführer M), die heute als Pachtland zur Existenzgrundlage eines Landwirtschaftsbetriebes gehören. Die Beschwerdeführer H. gaben anlässlich der Parteiverhandlung an, dass sie auch nicht beabsichtigten, diese Grundstücke in nächster Zeit zu überbauen.

3. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das öffentliche Interesse an der von der Gemeinde gewählten Planung eindeutig überwiegt. Die Beschwerden sind daher vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 300.-- zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

III.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Kyburg-Buchegg erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 13 Abs. 2 BauG. Die Verfahren zum Erlass des Zonen- und des Erschliessungsplanes, des Bau- und des Zonenreglementes sowie der Ergänzungen des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren wurden richtig durchgeführt. Diese sind zu genehmigen. Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen :

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kyburg-Buchegg, bestehend aus :

- Zonenplan 1 : 1000
- Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)
1 : 1000
- Baureglement
- Zonenreglement
- Ergänzung des Reglementes über Erschliessungsbeiträge
und -gebühren vom 23.4.1931 (Baugebühren)

wird genehmigt.

2. Die Beschwerde E. Wälchli und G. Hofer wird abgewiesen. Sie haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Die Beschwerde der Erbegemeinschaft M. Mollet sel. wird abgewiesen. Sie hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 1934 noch 4 Zonenpläne 1:1000 sowie 2 Erschliessungspläne, Strassen- und Baulinienpläne 1:1000 und ein abgeändertes Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren zuzustellen. Je ein Exemplar der Pläne ist in reissfester Ausführung zu erstellen und zudem sind die Pläne und das Reglement mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Ausserdem wird der Gemeinde empfohlen, den Strassenkategorienplan vom 5.1.32 mit der Ergänzung vom 14.12.32 auf der Grundlage des neuen Zonen- und Erschliessungsplanes darzustellen und dem kant. Amt für Raumplanung in zwei Exemplaren zwecks Eintragung der früheren Genehmigungsvermerke einzureichen.

Bau-Departement (2), MK/S
Departementssekretär
Bau-Departement (br)
Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plansatz/
Reglemente
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst Bau-Departement (4)
Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Bucheggberg, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2), zur Umbuchung
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgt später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG 4571 Kyburg-Buchegg, mit 1 gen. Plansatz/
Reglemente/Planausschnitt KRP (folgt später), Einzahlungs-
schein/EINSCHREIBEN
Baukommission, 4571 Kyburg-Buchegg
Ing.Büro/Arch.Büro Emch + Berger/Etter und Rindlisbacher,
Solothurn
Beschwerdeführer:
Dr. P. Reinhart, Stalden 4, 4500 Solothurn/EINSCHREIBEN,
mit Akten
Dr. G. Corneille, Rossmarktplatz 1, 4500 Solothurn/EINSCHR.

Amtsblatt Publikation:

Die Pläne und Reglemente der Ortsplanungsrevision, bestehend aus dem Zonenplan, dem Erschliessungsplan, dem Bau- und Zonenreglement sowie der Ergänzung des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren der Einwohnergemeinde Kyburg-Buchegg werden genehmigt.

