



53/5

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

28. April 1978

Nr. 2269

Die Einwohnergemeinde Lütterswil unterbreitet dem Regierungsrat den allgemeinen Bebauungsplan (Zonenplan) mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

Plan und Reglement entsprechen unter Vorbehalt der Erwägungen unter Ziffer II den heutigen Planungsgrundsätzen und tragen der zu erwartenden baulichen Entwicklung wie auch den Anforderungen des Ortsbildschutzes Rechnung.

I.

Der Zonenplan enthält:

- a) Die Bauzonen, umfassen die Dorfkernzone (Erhaltung), die Wohnzone 1- und 2-geschossig, die Wohn- und Gewerbezone, 2-geschossig sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
- b) Landwirtschaftszone und Wald
- c) Juraschutzzone: Die Abgrenzung der Juraschutzzone erfolgte im Einvernehmen mit den zuständigen Organen.

In der Zeit vom 22. März bis 22. April 1976 wurde das öffentliche Auflageverfahren über folgende Unterlagen durchgeführt:

- Zonenplan
- Strassen- und Baulinienplan
- Bau- und Zonenreglement

Innert der gesetzlichen Frist gingen folgende Einsprachen ein:

Zonenplan: Hans Arni-Ruchti  
Walter Wyss

Strassen- und  
Baulinienplan: Hans Arni-Emch  
Franz Trittibach

Bau- und Zonenreglement: Spar- und Leihkasse Lütterswil

Der Gemeinderat konnte diese Einsprachen wie folgt erledigen:

Zonenplan:

Den Einsprachen von Herrn Hans Arni-Ruchti und Herrn Walter Wyss wurde entsprochen. Dies bedingte eine neue Planaufgabe (Erweiterung des Zonenplanes, Wohnzone W lb auf einem Teil von GB Nr. 44.)

Strassen- und Baulinienplan:

Der Einsprecher, Herr Hans Arni-Emch zog seine Einsprache, da es sich um ein Missverständnis handelte, zurück. Die Einsprache von Herrn Franz Trittibach konnte gütlich erledigt werden.

Bau- und Zonenreglement:

Der Einsprache der Spar- und Leihkasse wurde entsprochen. Dies bedingt eine Neuauflage des Bau- und Zonenreglementes (Aenderung von § 17).

Die aufgrund der Einspracheverhandlungen bedingten Neuauflagen wurden wie folgt durchgeführt:

Vom 15. September bis 14. Oktober 1976 (Erweiterung des Zonenplanes, Wohnzone W lb auf einem Teil von GB Nr. 44).

Vom 25. Juni bis 24. Juli 1976 (Aenderung von § 17 des Bau- und Zonenreglementes).

Während der gesetzlichen Frist wurden keine Einsprachen eingereicht. Aufgrund dieser Sachlage waren an der Gemeindeversammlung keine Einsprachen zu behandeln. Die Gemeindeversammlung genehmigte am 12. November 1976 folgende Unterlagen:

- Zonenplan mit Erweiterung (Wohnzone W 1b auf einem Teil von GB Nr. 44).
- Bau- und Zonenreglement mit Aenderung von § 17.

Die Behandlung und Genehmigung des Strassen- und Baulinienplanes wurde auf Antrag des Gemeinderates zurückgestellt, da noch einige Fragen eine weitere Abklärung nötig machen.

Gegenüber dem Plan der provisorischen Schutzgebiete zum BMR entstehen durch diese Ortsplanung Aenderungen, die im Plan korrigiert werden müssen.

## II.

A Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

B Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Beim Bau- und Zonenreglement sind § 7 Absatz 2, § 16 Absatz 2 sowie § 27/28 zu korrigieren bzw. zu ergänzen.

§ 7 Absatz 2 ist ungenügend umschrieben. An seine Stelle ist § 3 des kantonalen Normalbaureglementes (NBR) zu übernehmen:

1. "Das Bau- und Zonenreglement findet in allen Fällen Anwendung, in denen vor der Inangriffnahme der Arbeiten der Baubehörde Anzeige zu erstatten und die Baubewilligung einzuholen ist.

2. Anzeige- und bewilligungspflichtig sind:

- a) Neubauten,
- b) An- und Aufbauten an bestehenden Gebäuden,
- c) Umbauten, welche eine äussere oder innere Veränderung eines Baues bewirken,
- d) Aenderung der Zweckbestimmung von Räumlichkeiten,
- e) der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen,
- f) Einfriedigungen an öffentlichen Strassen und Plätzen und dauernde Einfriedigungen längs der Nachbargrenze,
- g) sämtliche baulichen Anlagen, wie Kleintierställe, Dünger- und Jauchegruben, Kläranlagen, Weganlagen, Garageausfahrten, Stütz- und Futtermauern, Veränderung der Topographie des Bodens,
- h) unterirdische Anlagen wie Räume, Kanalisationen und Wasseranschlüsse sowie die Einrichtung von Behältern (Tanks, Silos usw.). Vorbehalten bleibt die Verordnung über die Lagerung von flüssigen Stoffen.

<sup>3</sup>Anzeigepflichtig sind: Baubüros und Unterkunftsräume, die während der Ausführung von Bauten zum Schutze der Arbeiter, und provisorische Bauten, die zur Aufrechterhaltung eines Betriebes bei Um- und Neubauten notwendig sind. In diesen Fällen kann die Baubehörde ohne Durchführung des formellen Baubewilligungsverfahrens entscheiden.

<sup>4</sup>Nicht anzeige- und bewilligungspflichtig sind: Baracken, die während der Ausführung von Bauten zur Einlagerung von Material und Werkzeugeschirr erstellt werden, und Durchleitungen für Wasser, Elektrizität und Telephon."

§ 16 Absatz 2. Im kantonalen Normalbaureglement sind nur noch die gesundheitspolizeilichen Vorschriften umschrieben. Die feuerpolizeilichen Vorschriften wurden durch das Gebäudeversicherungsgesetz aufgehoben. Somit ist § 16 Absatz 2 wie folgt zu formulieren: "Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften gemäss § 42 ff. NBR und die feuerpolizeilichen Bestimmungen sind einzuhalten".

§ 27 und 28 sind wie folgt zu ergänzen: "Für Standortbewilligungen in der Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone ist der Regierungsrat zuständig.

## 2. Erweiterung des Zonenplanes

1. Auf Einsprache von Herrn Hans Arni-Ruchti, Lütterswil, wurde durch eine ergänzende Auflage des Zonenplanes ein Teil von Grundstück GB Nr. 44, das dem Einsprecher gehört, in die Wohnzone W 1b aufgenommen. Die entsprechende Fläche, auf der das vom Schwiegersohn, Herrn Walter Wyss-Arni bewohnte Einfamilienhaus steht, beträgt etwas über 4 a. Am 21. August 1973 hatte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4644 für den Bau des Hauses eine Ausnahmbewilligung nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GschG) und des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung (BMR) erteilt. Die Ausnahmbewilligung war mit einem Zerstückelungsverbot verbunden worden (RRB Nr. 7277 vom 11. Dezember 1973),

wobei dem Verkauf der Abschluss eines selbständigen und dauernden Baurechtes gleichgestellt ist (vgl. § 23 Abs. 4 VV BMR). Auf zwei Wiedererwägungsgesuche gegen dieses Zerstückelungsverbot trat der Regierungsrat nicht ein (vgl. RRB Nr. 3276 vom 7. Juni 1974 und RRB Nr. 4933 vom 6. September 1974).

2. Die nach dem Willen der Gemeinde einzuzonende Fläche liegt an der Strasse nach Balm, zwischen verschiedenen Bauernhöfen. Auf der Westseite der Strasse sieht der Zonenplan deshalb - von der Ortsmitte (GB Nr. 32) nach Süden - auch keine Bauzone vor. Die Fläche ab GB Nr. 44 wäre somit isoliert und in diesem Gebiet als einzige der Bauzone zugeteilt. Die Gemeinde begründet ihr Einzonungsbegehren mit dem Hinweis, das Grundstück sei ja schon überbaut und weitere Bauten seien keine mehr möglich, weil die Zonenerweiterung dafür zu klein sei. Mit der Einzonung könnten schliesslich auch unliebsame Schwierigkeiten bei der Uebernahme des Hofes (Grundstück GB Nr. 44) durch den Sohn Arni vermieden werden.

Die ebenfalls zur Stellungnahme aufgeforderten Herren Arni und Wyss brachten an einer mündlichen Verhandlung vom 6. Dezember 1978 die gleichen Argumente vor. Sie wiederholten im wesentlichen die Gründe, welche sie seinerzeit in ihren Wiedererwägungsgesuchen gegen das Abparzellierungsverbot angebracht hatten. Vor allem machten sie geltend, es gehe darum, dem Schwiegersohn ein dingliches Recht an dem Wohnhaus einzuräumen, dies sei aber nur durch Einzonung und mit dem Wegfall des Abparzellierungsverbotes möglich. Weiter nördlich sei auch westlich der Balmstrasse Baugebiet ausgeschieden worden.

3. Dem Regierungsrat kommt, wie vom Bundesgericht entschieden, bei der Genehmigung der Zonenpläne nach § 1 Baugesetz, auch eine beschränkte Zweckmässigkeitskontrolle zu:

Ist eine Planung qualifiziert unangemessen, kann ihr der Regierungsrat die Genehmigung verweigern.

Es liegt im Wesen der Planung, insbesondere der Ortsplanung, dass den Planungsbehörden ein gewisses Ermessen eingeräumt werden muss. Es ist nicht Sache des Regierungsrates in diesen Fällen sein Ermessen an Stelle desjenigen der Gemeinde zu setzen. Die Planung muss aber von sachlich vertretbaren

Ueberlegungen ausgehen, darf also nicht willkürlich sein. Diese Voraussetzung ist in casu nicht erfüllt. Die Aufnahme eines Teils der Parzelle ab GB Nr. 44 in die Bauzone widerspricht jeglichen Planungsgrundsätzen und muss als qualifiziert unangemessen bezeichnet werden. Mit der Zonenerweiterung soll nicht Bauland bereitgestellt sondern es soll eine aufgrund einer Ausnahmebewilligung überbaute Fläche in die Bauzone aufgenommen werden. Sinn und Zweck dieser Planungsmassnahme ist also einzig und allein, die Bedingungen und Auflagen, die seinerzeit infolge der Ausnahmesituation vom Regierungsrat aufgestellt wurden, zu umgehen. Der Regierungsrat wollte mit dem Abparzellierungsverbot sicherstellen, dass die enge Beziehung des Einfamilienhauses zum Landwirtschaftsbetrieb in räumlicher, sachlicher und persönlicher Hinsicht erhalten bleibt, zumal es sich um einen Grenzfall handelte. Mit der Genehmigung der Einzonung soll der Regierungsrat eine rechtliche Situation schaffen, die er mit seinen erwähnten Beschlüssen aus dem Jahre 1974 gerade verhindern wollte. Es ist hier nicht der Ort, über die Fragen und Folgen des Abparzellierungsverbotes Erörterungen anzustellen, zumal der Regierungsrat sich in seinen Beschlüssen eingehend damit befasst hat. Es gilt lediglich festzustellen, dass die vorgebrachten Gründe eine Einzonung nicht rechtfertigen. Es wäre sachlich nicht vertretbar, die Bauzone am vorgesehenen Ort zu vergrössern. Die Planung geht davon aus, das Land westlich der Strasse nach Balm und südlich des Flurweges zwischen GB Nr. 32 und 45 - wenigstens vorläufig - von der Ueberbauung freizuhalten. Die Einzonung würde diesem Planungskonzept offensichtlich widersprechen. Die Einzonung der Fläche ab GB Nr. 44 würde zudem nach weiteren Einzonungsbegehren rufen, welche aus Gründen der Rechtsgleichheit nur schwer abgewehrt werden könnten. Die Tatsache allein, dass die Fläche überbaut ist, rechtfertigt die Einzonung nicht, müssten da doch viele andere Parzellen auch eingezont werden. Mit dem Belassen der Fläche in der Landwirtschaftszone gilt es vielmehr die Ausnahmesituation zu dokumentieren: das Einfamilienhaus wurde nur bewilligt,

weil es in einem engen Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb steht. Die Einzonung, welche diese Ausnahmesituation aufheben will, ist sachlich nicht vertretbar, willkürlich und deshalb nicht zu genehmigen.

Es wird

beschlossen:

1. Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) der Einwohnergemeinde Lütterswil wird genehmigt, mit Ausnahme der in den Erwägungen angeführten Ergänzung des Zonenplanes (Wohnzone W 1b auf einem Teil von GB Nr. 44).
2. Das Bau- und Zonenreglement wird mit den in den Erwägungen angeführten Änderungen und Ergänzungen zu § 7 Absatz 2, § 16 Absatz 2 sowie § 27/28 genehmigt.
3. Der Gemeinde Lütterswil wird nahegelegt, das Verfahren über den Strassen- und Baulinienplan bis spätestens 1. Juli 1979 abzuschliessen und dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.
4. Die Gemeinde wird verhalten, in bezug auf die vorliegende Ortsplanung das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ausarbeiten zu lassen. Das neue GKP ist dem Kant. Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung vorzulegen und bis zum 31. Januar 1979 zur regierungsrätlichen Genehmigung einzureichen.
5. Der Plan der provisorischen Schutzgebiete ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonengrenze anzupassen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 218.-- (Staatskanzlei Nr. 613) RE  
=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max G...  
*(Handwritten signature)*

- Bau-Departement (2) La/Gr
- Kant. Hochbauamt (2)
- Kant. Tiefbauamt (2)
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt BMR
- Rechtsdienst des Bau-Departementes
- Amt für Raumplanung (5), mit Akten, 1 gen. Plan und Reglement
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan und Reglement
- Amtschreiberei Bucheggberg, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan  
und Reglement
- Kant. Finanzverwaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Plan
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4571 Lütterswil
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4571 Lütterswil,  
mit 1 gen. Plan und Reglement
- Delegierter des Bundes für Raumplanung, Bahnhofplatz 10,  
3003 Bern, mit Kartenausschnitt BMR
- Natur- und Heimatschutz
- Hans Arni-Ruchti, 4571 Lütterswil/EINSCHREIBEN
- Walter Wyss-Arni, 4571 Lütterswil/EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Der allgemeine Bebauungsplan (Zonenplan) sowie das Bau- und Zonenreglement werden unter Vorbehalt genehmigt.

Ausschreibung