



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

23. Dezember 1986

39/6

REGIERUNGSRAT Amt für Raumpfanung
E - 6. JAN. 1987
Bi → NFL → odt.

Nr. 3997

**EG Tscheppach: Genehmigung der Ortsplanung /
Behandlung der Beschwerden**

Die Einwohnergemeinde Tscheppach unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus dem Zonen-, Erschliessungs- und Klassierungsplan Mst. 1:1'000, dem Bau- und Zonenreglement sowie dem Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage des Zonen-, Erschliessungs- und Klassierungsplanes Mst. 1:1'000 sowie des Zonenreglementes erfolgte erstmals in der Zeit vom 4. Dezember 1985 bis 10. Januar 1986. Aufgrund verschiedener Aenderungen anlässlich der Einsprachebehandlung fand in der Zeit vom 16. April bis 15. Mai 1986 eine zweite Teilaufgabe statt. Die Gemeindeversammlung vom 27. Januar 1986 stimmte dem Bau- reglement und dem Reglement über Erschliessungs-

beiträge und -gebühren zu. Folgende Einsprecher führen gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 10. April 1986 Beschwerde beim Regierungsrat:

- Herr Alex Bangerter, Bau- und Möbelschreinerei, 4571 Tscheppach
- Herr Gottfried Bangerter, Wallisberg, 4571 Tscheppach
- Frau Vreni Lauper-Fälmi, Bündtenstrasse 18, 4410 Liestal

2. Mit Schreiben vom 5. September 1986 hat Frau Vreni Lauper-Fälmi, Bündtenstr. 18, 4410 Liestal, ihre Beschwerde zurückgezogen. Die Beschwerde wird deshalb von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben und der geleistete Kostenvorschuss zurückerstattet.
3. Nach § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat über die Genehmigung der Ortsplanung die dagegen eingereichten Beschwerden zu befinden. Am 4. September 1986 führten Beamte des Bau-Departementes Augenschein mit Parteiverhandlungen durch, an welchen die Beschwerdeführer und die Vertreter der Gemeinde teilnahmen.

II.

Zunächst ist folgendes festzustellen:

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 Bundes-

gesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind 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 f.), 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.

III.

Behandlung der Beschwerden

1. Beschwerde Alex Bangerter, Balex-Küche, Tscheppach

Der als Eigentümer von Grundstück GB Nr. 30 zur rechtzeitig eingereichten Beschwerde legitimierte Beschwerdeführer beantragt, sein Grundstück sei in eine Gewerbezone umzuzonen. Dieses Grundstück liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan aus dem Jahre 1972 (RRB Nr. 1119 vom 3. März 1972) ausserhalb der Bauzone, in der Juraschutzzone. Herr Bangerter betreibt in der Liegenschaft Nr. 21 eine Schrei-

nerlei. Das ehemalige Kleinbauernhaus wurde im Laufe der Jahre zu einer Bau- und Möbelschreinerei umfunktioniert, ohne dass für die Zweckänderung eine Baubewilligung vorliegt. In den letzten Jahren wurde der Betrieb ausgebaut und bedarf nun einer Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens, welche in der Juraschutzzone bzw. ausserhalb der Bauzone nicht möglich ist.

Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde, macht allerdings darauf aufmerksam, dass sie grundsätzlich einer angemessenen Erweiterung der Schreinerei positiv gegenüberstehe. Eine uneingeschränkte Einzonung der Parzelle GB Nr. 30, wie es sich der Beschwerdeführer vorstelle, könne aber nicht in Frage kommen. Zum einen genüge für die anstehende Erweiterung eine weniger grosse Fläche und zudem sei dieser Standort aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sehr problematisch. Eine Voranfrage beim kantonalen Amt für Raumplanung während der Planungsphase habe diese Meinung ebenfalls bestätigt. Die Gemeinde habe zudem mehrere Alternativstandorte für eine Gewerbezone geprüft, ohne aber eine gang- und brauchbare Lösung gefunden zu haben. Nachdem der Beschwerdeführer in einer Voranfrage beim Bau-Departement keine Zustimmung für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG und § 6 der Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone (VBaB) in Aussicht gestellt erhalten habe (Schreiben Bau-Departement vom 17. Juli 1986), sei die Gemeinde bereit, nun im Rahmen der Ortsplanung, allensfalls durch eine beschränkte Einzonung, eine Lösung zu suchen.

Anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung vom 4. September 1986 einigten sich die Gemeinde und der Beschwerdeführer dahin, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes die bestehende Liegenschaft Nr. 21 in die Kernzone eingezont werden solle unter Einbezug einer zusätzlichen Fläche für eine angemessene Erweiterung. Die genaue Lage und Ausdehnung dieser neuen Kernzonenfläche soll aufgrund eines Projektvorschlages des Beschwerdeführers im Gestaltungsplanverfahren gemäss §§ 44 ff BauG bestimmt und erlassen werden. Das Projekt für die Erweiterung der Schreinerei und damit allfällig notwendige Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sollen der speziellen Situation der Parzelle in bezug auf das Ortsbild und den Landschaftsschutz sowie auf die Zu- und Wegfahrt Rechnung tragen. Die am Augenschein anwesenden Vertreter des Bau-Departementes (Rechtsdienst/Amt für Raumplanung mit Heimatschutz und kant. Denkmalpflege) beurteilen unter diesen Voraussetzungen eine Erweiterung der Schreinerei bzw. teilweise Einzonung der Parzelle Nr. 30 - wie die Gemeinde - als planerisch zweckmässig und möglich.

Mit dieser Lösung würde die Beschwerde des Herrn Alex Bangerter gegenstandslos. In gegenseitiger Uebereinstimmung wird deshalb beschlossen, die definitive Beschwerdebehandlung bis zum Erlass des in Aussicht genommenen Gestaltungsplanes zu sistieren. Da die Planung voraussichtlich zustande

kommen und die Beschwerde damit auch gütlich erledigt wird, rechtfertigt es sich aus verfahrensökonomischen Gründen, den Kostenvorschuss bereits zurückzuerstat-
ten.

2. Beschwerde G. Bangerter, Wallisberg, Tscheppach

Herr Bangerter rügt die Planung der Gemeinde Tscheppach wegen Fehlens einer Gewerbezone und bezichtigt die Gemeinde deswegen als gewerbefeindlich. Im wesentlichen verlangt er für die Bauzone W2a im Wallisberg die Umzonung von der bisherigen reinen Wohnzone (Zonenvorschriften vom 3. März 1972, RRB Nr. 1119) in eine Wohnzone im Sinne § 30 Abs. 1 BauG und eine Ausnützungsziffer ähnlich derjenigen in der Wohnzone Sali.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde und macht geltend, sie habe sehr wohl bei der Planung nach geeignetem Gewerbeland Ausschau gehalten, aber keine Lösung finden könne. In bezug auf die Wohnzone W2a im Wallisberg will sie an der vorgesehenen Nutzungsart und Dichte festhalten, da dieses Baugebiet bereits unter der Regie der früheren Planung im östlichen Teil überbaut worden sei und der nun in Ueberbauung begriffene Restteil ähnlich genutzt werden solle.

Die Ausführungen der Gemeinde, sie habe kein Gewerbeland finden können, wirken durchaus glaubhaft. Zudem ist festzustellen, dass in der Wohnzone W2b nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dass die Gemeinde die Bedürfnisse und Anliegen der Ge-

werbler nicht berücksichtige, kann am Beispiel der Bau- und Möbelschreinerei Alex Bangerter widerlegt werden.

Dem Beschwerdeführer geht es aber vorab um die Umzonung des Wallisbergs - hier befindet sich sein Kleingewerbebetrieb - von der Wohnzone W2a (reine Wohnzone im Sinne von § 30 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes = BauG) in die Wohnzone W2b, in der nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Offenbar steht sein Betrieb im Konflikt mit den strengeren Zonenvorschriften der W2a, worin eine Ausnützung von lediglich 0,20 gestattet ist. Dem Beschwerdeführer muss jedoch entgegengehalten werden, dass dieser Konflikt schon zur Zeit seines Liegenschaftserwerbs bestand, er also im vollen Wissen darum das Land gekauft und bebaut hat, weshalb er nun daraus keine weiteren Rechte ableiten kann. Dass die Gemeinde die restlichen Ueberbauungen im Wallisberg mit denselben Vorschriften erstellen lassen will, wie sie für dieses Gebiet bisher schon bestanden, ist planerisch jedenfalls nicht falsch. Es ist in dieser Planungsentscheid auch keine unzulässige wirtschaftspolitische Massnahme zu erkennen, weshalb das Argument, das Zonenreglement stehe im Widerspruch zur Gewerbe- und Handelsfreiheit, unbehelflich ist. Die durch Gesetz ermöglichten Nutzungsumlagerungen der Waldabstandsflächen lassen eine Nutzungseinschränkung eher erwünschen. Jedenfalls kann die Planung, unter Berücksichtigung der beschränkten Kognitionsbefugnis des Regierungsrates mit der

darin geübten Zurückhaltung, nicht als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden, so dass sie nicht genehmigt werden könnte.

In diesem Sinne kann den Einwänden nicht gefolgt werden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von 400 Franken zu bezahlen.

IV.

Die Ortsplanung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Das Verfahren zum Erlass der Ortsplanungsrevision wurde richtig durchgeführt.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

1. In der Kernzone sowie der landwirtschaftlichen Kernzone sollen gemäss den neuen Zonenvorschriften als Dacheindeckungsmaterialien neben roten und rotbraunen Ziegeln auch Eternitschiefer zugelassen werden. Die Dachlandschaften der Dörfer im Bucheggberg sind geprägt durch eine fast einheitliche Ziegelabdeckung roter Farbe. Rotbraune Ziegel, und damit engobierte Ziegel oder Eternitschiefer sind nicht üblich und wirken deshalb, zumindest auf den für die Ortsbilder wichtigen Bauten, störend. Das Kant. Amt für Raumplanung hat deshalb in Absprache mit dem kantonalen Heimatschutz und der Denkmalpflege der Gemeinde beliebt gemacht, als Dachabdeckung nur rote Ziegel zuzulassen und

Ausnahmen davon nur in Sonderfällen und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestatten. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 1986 der unterbreiteten Aenderung zugestimmt und wird diese, zusammen mit dem in Aussicht genommenen Gestaltungsplan betreffend Schreinerei Alex Bangerter im öffentlichen Planauflageverfahren erlassen. Die §§ 18 und 19 Abs. c.) und f.) der Zonenvorschriften werden deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

2. Das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren sieht in § 8 vor, die Anschlussgebühr für die Abwasserbeseitigungsanlagen aufgrund der Grundstücksfläche - allerdings beschränkt auf 1'000 m² - zu erheben. Das kantonale Erschliessungsreglement geht für die Berechnung von der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) aus (§ 29 Abs. 1 ER vom 1. November 1980). Das kantonale Reglement schliesst eine andere Berechnungsgrundlage nicht aus. Diese darf aber dem Grundgedanken des Gesetzgebers, wonach die Gebühren dem Äquivalenzprinzip Rechnung zu tragen haben, nicht widersprechen. Bei der Tschepacher Lösung sollen die Gebühren unabhängig dem Mass der Nutzung und zudem bei 1'000 m² plafoniert werden. Der ursprüngliche Gedanke der nutzungsabhängigen Abwälzung von Bau- und Unterhaltskosten der Erschliessungsanlagen an die Grundeigentümer geht so verloren. Zudem sieht die Gemeindevorschrift vor, dass bei Landwirtschaftsbetrieben die Bruttogeschossfläche massgeblich werden soll. Damit wird hier auf die tatsächliche Nutzung abgestellt, während

für die nichtlandwirtschaftlichen Bauten eine solche Regelung fehlt. In Absprache mit der Gemeinde wird deshalb die Genehmigung des § 8 über die Anschlussgebühren von der Genehmigung ausgenommen und der Entscheid darüber vorläufig sistiert. Die Gemeinde wird eingeladen, für die Berechnung der Anschlussgebühren für die Abwasserbeseitigungsanlagen eine Lösung im Sinne des kantonalen Erschliessungsreglementes (§§ 6 und 29) zu suchen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Tscheppach, bestehend aus dem Zonen-, Erschliessungs- und Klassierungsplan Mst. 1:1'000, dem Bau- und Zonenreglement sowie dem Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren wird teilweise genehmigt.
2. Der Entscheid über die Genehmigung des § 8 betreffend Anschlussgebühr für die Abwasserbeseitigungsanlagen des Reglementes über Erschliessungsbeiträge und -gebühren wird sistiert und die Gemeinde eingeladen, im Sinne der Erwägungen eine andere Berechnungsgrundlage zu suchen.
3. Die §§ 18 und 19 Abs. c.) und f.) der Zonenvorschriften werden ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen.

4. Die Beschwerde von Frau Vreni Lauper-Fälmi, Bündtenstrasse 18, 4410 Liestal, wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
5. Die Beschwerde von Herrn Alex Bangerter, Balex-Küchen, 4571 Tscheppach, wird vorläufig im Sinne der Erwägungen sistiert. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
6. Die Beschwerde des Herrn Gottfried Bangerter, Wallisberg, Tscheppach, wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens 400 Franken (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit dem geleistete Kostenvorschuss verrechnet werden.
7. Gestützt auf § 101 BauG ist durch den Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches Aufschluss gibt über die zeitliche Erstellung der Erschliessungsanlagen (Strasse, Kanalisation, Wasser, evtl. elektrisch) innerhalb der Bauzone I. Etappe.
8. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis 31. Dezember 1987 zur Genehmigung einzureichen.

9. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWO) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.
10. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 1987 noch folgende Unterlagen einzureichen:
- 4 Zonen-, Erschliessungs- und Klassierungspläne Mst, 1:1'000
 - 2 Bau- und Zonenreglemente
 - 2 Reglemente über Erschliessungsbeiträge und -gebühren

Ein Planexemplar ist in reissfester Ausführung zu erstellen und zudem sind sämtliche Pläne und Reglemente mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

11. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungs- und Baugebiet sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
12. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Zonenreglement vom 3. März 1972 (RRB Nr. 1119) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben

in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

D. K. Schwab

Kostenabrechnungen

Einwohnergemeinde Tscheppach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	<u>Fr. 523.--</u> =====	(Staatskanzlei Nr. 358) ES

Frau V. Lauper, Liestal

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

Alex Bangerter, Tscheppach

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

Gottfried Bangerter, Tscheppach

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.00 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u> =====	

Verteiler Seite 14

Geht an:

- Bau-Departement (2) Bi/St/br
- Amt für Raumplanung (5), mit Akten Nr. 86/69 und 1 gen. Plan/Reglement
- Departementssekretär
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Kant. Denkmalpflege
- Rechtsdienst Bau-Departement (St)
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- ~~Amtschreiberei Bucheggberg, Amthaus 2, 4500 Solothurn,~~ mit je 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement (3) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- ~~Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/~~ Planausschnitt KRP (folgen später)
- Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Solothurnische Gebäudeversicherung
- Meliorationsamt
- ~~Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4571 Tscheppach,~~ mit 1 gen. Plan/Reglement/Planausschnitt KRP (folgen später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4571 Tscheppach
- Ingenieurbüro Enggist, 4500 Solothurn
- Frau Vreni Lauper-Fälmi, Bündtenstr. 18, 4410 Liestal, EINSCHREIBEN
- Herrn Alex Bangerter, Balex-Küchen, 4571 Tscheppach, EINSCHREIBEN
- Herrn Gottfried Bangerter, Wallisberg, 4571 Tscheppach, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Tscheppach: Genehmigung Ortsplanung, bestehend aus Zonen-, Erschliessungs- und Klassierungsplan Mst. 1:1'000, Bau- und Zonenreglement, Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren (teilweise).