



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 5. März 2002

NR. 387

Deitingen: Zonen- und Gestaltungsplan "Russmatt" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan "Russmatt" mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Zonen- und Gestaltungsplan scheidet eine spezielle Landwirtschaftszone nach Art. 18 PBG aus. Darin sind zu den üblichen Nutzungen in der Landwirtschaftszone inkl. der betriebsnotwendigen Wohnungen auch Bauten und Lagerflächen, die mit der Herstellung, Lagerung, Verpackung und dem Verkauf von Futter-Siloballen in direktem Zusammenhang stehen, zugelassen. Die Spezialzone lässt zudem Pferdehaltung mit den dazugehörenden Einrichtungen zu. Eingeschlossen ist der Bau einer Reithalle, soweit dadurch noch genügend Einstellplatz für übrige Fahrzeuge und Maschinen des Landwirtschaftsbetriebes zur Verfügung stehen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 16. Juni bis zum 15. Juli 2001. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche der Gemeinderat am 24. Oktober 2001 mit gleichzeitiger Genehmigung des Zonen- und Gestaltungsplanes ablehnte. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

Auf dem Landwirtschaftsbetrieb "Russmatthof" wurden verschiedene Bauten erstellt bzw. bauliche Veränderungen ohne Bewilligung vorgenommen. Das Bau- und Justizdepartement hat mit Verfügung vom 4. Mai 1999 festgestellt, dass ein erstellter Unterstand für Strohlager nicht zonenkonform ist und eine Ausnahmegewilligung wegen Standortgebundenheit nicht erteilt werden kann. Auf eine

Wegverfügung wurde im Hinblick auf eine im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehene spezielle Landwirtschaftszone vorläufig verzichtet. Bereits 1997 teilte das Bau- und Justizdepartement Herrn Urs Flury mit, dass für den ebenfalls ohne Bewilligung erstellten Lagerplatz keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden könne und deshalb bis zum 30. Juni 1998 der rechtmässige Zustand herzustellen sei. Mit prozessleitender Verfügung vom 25. Juni 1999 setzte das Bau- und Justizdepartement den Entscheid über die Herstellung des rechtmässigen Zustandes bis zum Abschluss der Ortsplanungsrevision nochmals aus.

In der Zwischenzeit reichte die Einwohnergemeinde Deitingen die Ortsplanungsrevision dem Regierungsrat zur Genehmigung ein. Teil des Gesamtplanes ist die Spezialzone "Russmatt", welche der Genehmigung der Ortsplanung vorgezogen werden soll. Für die Reithalle liegt bereits ein Baugesuch vor. In diesem Verfahren sind einige Einsprachen eingegangen, in welchen u.a. die Befürchtung zum Ausdruck kommt, der mit der Reithalle verbundene Betrieb werde zu übermässigen Immissionen für die Nachbarschaft führen.

Mit der Ausscheidung der Spezialzone wollen die Gemeinde und der Kanton den bisherigen Betrieb und die Weiterentwicklung des "Russmatthofes" in geordnete Bahnen lenken. Aus dem Bestreben der kantonalen und kommunalen Bewilligungsbehörden, die planungs- und baugesetzlichen Bestimmungen konsequent und nachhaltig durchzusetzen, ergab sich, dass in den Sonderbauvorschriften vorgesehen ist, die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren aufzuteilen. Für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Gestaltung soll der Kanton, für die baupolizeilichen Belange die Baukommission erstinstanzlich zuständig sein. Von einer solchen Aufteilung der baubehördlichen Kompetenzen ist aber abzusehen.

Mit der Ausscheidung einer speziellen Landwirtschaftszone durch die Einwohnergemeinde Deitingen fällt richtigerweise auch dieser die Kompetenz zu, Baugesuche umfassend zu prüfen und zu bewilligen. Eine Aufteilung der Zuständigkeit ist nicht recht- und zweckmässig. Die entsprechenden Bestimmungen der Sonderbauvorschriften werden deshalb von Amtes wegen nicht genehmigt. Damit ist es auch Aufgabe und Pflicht der örtlichen Baukommission im Baubewilligungsverfahren und als Aufsichtsbehörde dafür zu sorgen, dass der neuen Nutzungsordnung nachgelebt wird und künftig keine zonenwidrigen Bauten und Anlagen geduldet werden. Im Hinblick auf die Befürchtungen der Nachbarschaft ist klarzustellen, dass die mit der Pferdehaltung und der Reithalle verbundene Nutzung begrenzt ist. Bauten und Anlagen sind nur soweit möglich, als dies der Landwirtschaftsbetrieb zulässt. So steht die im Baugesuch als Bar- und Caferaum vorgesehene Nutzung im direkten Zusammenhang mit Turnieren und Auktionen. Gemäss Aussagen des Bauherrn sind jährlich nicht mehr als 5 solcher Grossanlässe geplant. Der Bar und Caferaum darf deshalb nicht während des Jahres als Ausflugslokal oder für betriebsfremde Anlässe (Bsp. Hochzeiten, Vereinsfestivitäten etc.) genutzt werden. Eindeutig nicht zugelassen sind also Festanlässe ohne Bezug zur landwirtschaftlichen Nutzung. Der Baukommission wird empfohlen, im Baugesuchsverfahren entsprechende Präzisierungen durch einschränkende Auflagen und Bedingungen vorzusehen, damit den Befürchtungen der Einsprecher im Baugesuchsverfahren Rechnung getragen wird.

3. Beschluss

- 3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan "Russmatt" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Deitingen wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. Die Zuständigkeit für die Beurteilung der Zonenkonformität und der Gestaltung fällt ebenfalls in den Kompetenzbereich der örtlichen Baubehörde. § 13 der Sonderbauvorschriften ist entsprechend zu ändern.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4. Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

- 3.5. Die Aufwendungen für die Begleitung des Gestaltungsplanverfahrens durch das Bau- und Justizdepartement rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 2'823.--. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

Dr. K. Rühmli

Kostenrechnung EG Deitingen

Genehmigungsgebühr	Fr.	2'800.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	2'823.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Bau- und Justizdepartement (2) Bi/He

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

[H:\Daten\Projekte\2001\046np01280\RRB_Russmatt.doc]

Amt für Umwelt

Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Gemeindepräsidium der EG, 4543 Deitingen, mit 2 gen. Plänen/Sonderbauvorschriften (später), (mit Rechnung)

Planungskommission der EG, 4543 Deitingen

Baukommission der EG, 4543 Deitingen

Urs Flury, Russmatthof 1, 4543 Deitingen

Bernhard Frei, dipl. Architekt ETH/SIA, Hofuhrenstrasse 14, 4543 Deitingen

Amt für Raumplanung (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: Einwohnergemeinde Deitingen: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan "Russmatt" mit Sonderbauvorschriften)

2

8

8