



84 / 82

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 10. Juli 1998

NR. 1534

DULLIKEN: Reitplatzzone auf Parzelle Nr. 123 / Behandlung der Beschwerde und Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat die Umzonung von GB Dulliken Nr. 123 von der Landwirtschaftszone in eine Reitplatzzone zur Genehmigung. Nach der dazugehörigen Zonenvorschrift ist diese Reitplatzzone für einen zum Pferdestall auf GB Dulliken Nr. 144 gehörenden Reitplatz mit den nötigen Parkplätzen bestimmt. Gebäude und weitere bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.

1.2. Vorgeschichte und Verfahren

1.2.1. Vorgeschichte: Im September 1996 haben Peter und Doris Büchler, Aarweg 10, Dulliken, bei der Baukommission der Einwohnergemeinde Dulliken ein Baugesuch für einen Reitplatz im Freien (60m x 20m) und je 10 Auto- und Anhängerabstellplätze auf der ausserhalb der Bauzone liegenden Parzelle, GB Dulliken Nr. 123, eingereicht. Während der öffentlichen Auflage (10. bis 24. Oktober 1996) sind dagegen vier Einsprachen erhoben worden. Auf Wunsch der Bauherrschaft, welche bei der Einwohnergemeinde Dulliken mittlerweile ein Gesuch um Umzonung von GB Dulliken Nr. 123 gestellt hatte, hat das Bau-Departement das Ausnahmegenehmigungsverfahren nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) sistiert bis zum rechtskräftigen Entscheid über die Reitplatzzone.

1.2.2. Die öffentliche Auflage der Reitplatzzone erfolgte in der Zeit vom 6. Februar bis 6. März 1997. Die innerhalb der Auflagefrist eingereichte Einsprache von René Lanz, Fährweg 21, Dulliken, hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken (nachfolgend Gemeinderat genannt) an seiner Sitzung vom 11. August 1997 kleinteils gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen.

1.2.3. Gegen den mit Schreiben vom 12. August 1997 eröffneten Einspracheentscheid führt der abgewiesene Einsprecher René Lanz (nachfolgend Beschwerdeführer genannt), vertreten durch Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstrasse 6, 4600 Olten, Beschwerde beim Regierungsrat und stellt folgende Rechtsbegehren:

1. Die Umzonung des Grundstückes GB Dulliken Nr. 123 in eine Reitplatzzone sei nicht zu bewilligen.
2. Eventuell: die Umzonung von GB Dulliken Nr. 123 in eine Reitplatzzone sei mit Auflagen zu verbinden, wonach:
 - auf GB Dulliken Nr. 123 keine Parkplätze errichtet werden dürfen (A1),

- in der Reitplatzzone keine Kurse, Wettbewerbe und andere Veranstaltungen durchgeführt werden dürfen (A2),
- in der Reitplatzzone keine Flutlicht-, Musik- und andere Anlagen installiert werden dürfen (A3),
- in der Reitplatzzone kein Hindernisparcours errichtet werden darf (A4),
- in der Reitplatzzone die nötigen technischen Massnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnzone vor Immissionen jeglicher Art (Lärm, Schmutz, etc.) getroffen werden müssen (A5),
- der Aareweg beidseits mit einem Parkverbot belegt werden muss (A6),
- etc.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.4. Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 11. November 1997 zur Beschwerde Stellung genommen und beantragt, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Die Eigentümerschaft von GB Dulliken Nr. 123, Peter und Doris Büchler, Aarweg 10, Dulliken (nachfolgend Beschwerdegegner genannt), vertreten durch lic.iur. Theo Strausak, Fürspreh, Gurzelngasse 27, Solothurn, hat sich mit Schreiben vom 17. November 1997 zur Beschwerde vernehmen lassen und schliesst ebenfalls auf Beschwerdeabweisung. Mit Schreiben vom 20. Februar 1998 hat der Gemeinderat die vom Bau-Departement einverlangten Unterlagen eingereicht.

1.2.5. Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben am 26. März 1998 mit den Beteiligten an Ort und Stelle einen Augenschein mit Parteiverhandlung durchgeführt.

1.2.6. Mit Schreiben vom 14. April 1998 hat die Sektion Lärmschutz des Amtes für Umweltschutz in lärmschutzmässiger Hinsicht Stellung genommen. Zu dieser Stellungnahme hat der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 4. Mai 1998 Bemerkungen eingereicht. Der Gemeinderat und die Beschwerdegegner haben dazu keine Bemerkungen eingereicht.

1.2.7. Auf die Ausführungen der Parteien, den Sachverhalt, die Vorgeschichte und Einzelheiten wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

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 ihre Uebereinstimmung 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 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 (106 Ia 71). Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig.

2.2. Behandlung der Beschwerde von René Lanz

2.2.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, es bestehe kein Bedarf für einen zusätzlichen Reitplatz. Die Reitplatzzone führe im angrenzenden Wohnquartier zu unzumutbaren (Lärm-) Störungen. Diese ergäben sich nicht nur aus dem eigentlichen Reitbetrieb, sondern auch aus dem An- und Abtransport von Pferden, Futter, Materialien, Reitern, etc. und dem damit verbundenen Motorfahrzeug- und Rangierverkehr über die engen Quartierstrassen. Die Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Dulliken und den Beschwerdegegnern, wonach reitsportliche Veranstaltungen (Dressur- und/oder Concourswettbewerbe u.ä.) mit mehr als 25 Teilnehmern auf zwei Wo-

chenendanlässe pro Jahr zu beschränken sind, sei ungenügend. Es müssten weitere flankierende Auflagen gemacht werden (s. oben Ziff. 1.2.3., Eventualbegehren). Dem hält der Gemeinderat entgegen, dass ein Bedarf für einen Reitplatz bestehe. Der Reitplatz komme an den Rand der Bauzone zu liegen und erhöhe die Attraktivität der Gemeinde. Eine mässige Ausweitung des Freizeitangebotes sei deshalb auch in ihrem Interesse. Das Ausmass möglicher Störungen sei durch die Grösse des Reitplatzes im vornherein limitiert. Den berechtigten Anliegen der Anwohner sei durch die besagte Vereinbarung hinreichend Rechnung getragen worden. Die vom Reitplatz ausgehenden Lärmimmissionen würden die massgebenden Belastungsgrenzwerte in der angrenzenden Wohnzone problemlos einhalten.

2.2.2. Das als Reitplatzzone vorgesehene Grundstück, GB Dulliken Nr. 123, ist flach, weist die Form eines langgezogenen und etwas verzogenen Rechtecks (ca. 120m x 30m) auf, hält ca. 35 Aren, verläuft auf der ganzen Länge von ca. 120m entlang dem Aarweg, liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Dulliken (genehmigt mit RRB Nr. 1442 vom 20. März 1997) in der Landwirtschaftszone und grenzt mit zwei Seiten an die Bauzone. Südlich davon grenzt das ebenfalls den Beschwerdegegnern gehörende und in der Industrie- und Gewerbezone (IG-Zone) liegende Grundstück, GB Dulliken Nr. 144, auf welchem das Gebäude Aarweg 10 (mit dem Pferdestall und Reithalle) steht, an. Oestlich von GB Dulliken Nr. 123 verläuft der besagte Aarweg und unmittelbar dahinter ist eine Wohnzone (W2-Zone) gelegen, in welcher sich auch das Grundstück des Beschwerdeführers, GB Dulliken Nr. 1455, befindet. Die beiden Grundstücke der Beschwerdegegner, GB Dulliken Nrn. 123 und 144, werden durch den Aarweg, einer Erschliessungstrasse, welche innerhalb der Bauzone die IG-Zone und die W2-Zone auf einer Länge von ca. 90m voneinander abgrenzt und anschliessend in eine Sammelstrasse einmündet, erschlossen. In diesem Bereich ist der Aarweg auf eine Breite von ca. 4,5m bis 5,5m ausgebaut. Die geplante Reitplatzzone, die eine Art Sondernutzungszone für bestimmte Freizeitanlagen bildet, kommt in ein landschaftlich wenig heikles Gebiet, in welchem bereits andere Freizeitanlagen bestehen, zu liegen und hat ausserdem aufgrund der Lage, der Grösse und der eingeschränkten Nutzung (s. oben Ziff. 1.1.) keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft. In Anbetracht all dessen sowie mit Blick auf den rechtsgültigen Zonenplan (in welchem derartige Sondernutzungszone bislang fehlen), die unproblematische Erschliessung und die nachfolgenden Bemerkungen und Anordnungen (s. auch unten Ziff. 2.3.1.) ist die Zuweisung des an der Peripherie der Bauzone gelegenen – aber trotzdem gut erreichbaren - Grundstückes, GB Dulliken Nr. 123, zu einer Reitplatzzone nicht zu beanstanden. Daran vermögen auch die Vorbringen des Beschwerdeführers nichts zu ändern. Dass ein Bedarf für Reitplätze besteht, kann nach den Ausführungen der Beschwerdegegner und des Gemeinderates wie auch nach den Erfahrungen des Regierungsrates und des Bau-Departementes nicht ernsthaft bestritten werden. Mit Blick auf die Lage, Grösse, Erschliessung und die mögliche Nutzung der Reitplatzzone kann davon ausgegangen werden, dass diese nicht zu lästigen oder schädlichen Immissionen in der angrenzenden W2-Zone führt. Bezüglich Lärm wird dies durch die oben (in Ziff. 1.2.6.) erwähnte Stellungnahme der Sektion Lärmschutz des Amtes für Umweltschutz bestätigt. Ob und allenfalls unter welchen Auflagen und Bedingungen das oben (in Ziff. 1.2.1.) erwähnte Bauvorhaben, das nicht Gegenstand des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens - in welchem es lediglich um die Zonierung von GB Dulliken Nr. 123 geht – ist, die nach der einschlägigen Umweltschutzgesetzgebung geltenden Anforderungen (Lärmbelastungsgrenzwerte) in der angrenzenden W2-Zone und insbesondere bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers einhält, ist von der örtlich zuständigen Baukommission im Baugesuchsverfahren zu entscheiden. Auf das Eventualbegehren des Beschwerdeführers kann deshalb, soweit die verlangten Auflagen A2 bis A6 betreffend (s. oben Ziff. 1.2.3.), nicht eingetreten werden. Bezüglich der verlangten Auflage A3 sei an dieser Stelle gleichwohl darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat in seiner Stellungnahme (oben Ziff. 1.2.4.) wie auch anlässlich des oben (in Ziff. 1.2.5.) genannten Termines festgehalten hat, dass nach den Zonenvorschriften (s. oben Ziff. 1.1.) nur ein Reitplatz (inkl. Entwässerung) mit den nötigen Parkplätzen, jedoch keine weiteren baulichen Massnahmen (wie Flutlichtanlagen etc.) zugelassen sind.

2.2.3. Zusammenfassend ist die vorliegende Beschwerde somit als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind mit dem geleisteten Vorschuss von

Fr. 900.-- zu verrechnen. Die restanzlichen Kosten von Fr. 600.-- sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Das Verfahren ist formell richtig durchgeführt worden. Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen: Das als Reitplatzzone ins Auge gefasste Grundstück, GB Dulliken Nr. 123, liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Landwirtschaftszone und ist im Inventar über die Fruchtfolgeflächen enthalten. Zur Sicherstellung genügender Fruchtfolgeflächen sind die Zonenvorschriften für die Reitplatzzone (s. oben Ziff. 1.1.) wie folgt zu ergänzen: Als Sätze 3 bis 5 sind anzufügen: „ Die Parzelle Nr. 123 (ausgenommen der vom Regenfangbecken beanspruchte Bereich) muss im Bedarfsfall jederzeit in Fruchtfolgeflächen rückführbar sein. Wird die Nutzung als Reitplatz aufgegeben, ist GB Dulliken Nr. 123 wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. In diesem Fall sind sämtliche baulichen Anlagen darauf (mit Ausnahme des Regenfangbeckens) vollständig und entschädigungslos zu entfernen und der vorherige Zustand (Fruchtfolgefläche) wiederherzustellen.“ Die örtlich zuständige Baukommission wird die diesbezüglich erforderlichen Auflagen und Bedingungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens anzuordnen haben.

2.3.2. Mit den oben (in Ziff. 2.3.1.) genannten Ergänzungen der Zonenvorschriften erweist sich die vorliegende Reitplatzzone als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1. Die Beschwerde von René Lanz, Dulliken, wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat Fr. 1'500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 900.-- verrechnet. Die restlichen Kosten von Fr. 600.-- sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.
- 3.2. Die von der Einwohnergemeinde Dulliken vorgenommene Umzonung von GB Dulliken Nr. 123 von der Landwirtschaftszone in eine Reitplatzzone wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und unter Vorbehalt von Ziffer 3.3. hienach genehmigt.
- 3.3. Die Zonenvorschriften für die Reitplatzzone sind im Sinne der Erwägungen (s. oben Ziff. 2.3.1.) zu ergänzen.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Dulliken wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. August 1998 vier bereinigte Pläne (samt Zonenvorschrift) einzureichen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk und den Originalunterschriften des Gemeindepräsidenten und Gemeindeschreibers zu versehen.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- und Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'523.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.6. Bestehende Pläne und Reglement sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit die diesem widersprechen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Kostenrechnung der Einwohnergemeinde Dulliken:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.--	. Kto. 5803.431.00
Publikationskosten:	Fr. 23.--	Kto. 5820.435.07
	<u>Fr. 1'523.--</u>	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Olten
i.S. René Lanz, Dulliken**

Kostenvorschuss:	Fr. 900.--	Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen
Restliche Kosten:	<u>Fr. 600.--</u>	auf Kto. 5803.431.00

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn, Amthaus 1, 4502 Solothurn, Beschwerde geführt werden. Diese soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Verteiler:

Bau-Departement (2), TS/FF, Beschwerde Nr. 97/100

Rechtsdienst Bau-Departement (FF)

Leiterin Administration Bau-Departement (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Zonenvorschrift (später)

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Landwirtschaft

Meliorationsamt

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Finanzkontrolle

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

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/Zonenvorschrift (später)

Gemeindepräsidium der EG, 4657 Dulliken, mit Rechnung und (später) mit 1 gen. Plan/Zonenvorschrift (einschreiben)

Planungskommission der EG, 4657 Dulliken

Baukommission der EG, 4657 Dulliken (s. Erwägungen Ziff. 2.3.1.)

Alfred Scheuner, Büro für Raumplanung, Wissenbachstrasse 6, 5023 Biberstein

Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Römerstrasse 6, 4600 Olten, mit Rechnung (einschreiben)

Lic.iur. Theo Strausak, Fürsprech, Gurzelgasse 27, Postfach 815, 4502 Solothurn (einschreiben)

Amt für Raumplanung, Techn. Büro (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)

Text: **Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Reitplatzzone auf GB Nr. 123**

