6/17-20

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. November 1984 Nr. 3382

FLUMENTHAL: Ortsplanungs-Revision
Genehmigung und Ablehnung der Beschwerde

Die Einwohnergemeinde Flumenthal unterbreitet dem Regierungsrat folgende Bestandteile der Ortsplanungsrevision zur Genehmigung:

- Zonenplan 1 : 2'500
- Gesamtplan über die Strassen- und Baulinien 1 : 1'000
- Strassen- und Baulinienplan "Scharlen" 1 : 1'000
- Strassenklassifizierungsplan 1 : 2'500
- Bau- und Zonenreglement
- Schutzzonen-Reglement zur Schutzzone Dorfquelle

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage des Zonen- und der Strassen- und Baulinienpläne sowie des Schutzzonen- und Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 3. Juni bis 2. Juli 1983. Diejenige des Strassenklassifizierungsplanes in der Zeit vom 7. Juni bis 6. Juli 1984. Das Baureglement genehmigte die Gemeindeversammlung am 4. Juli 1983. Mit einer Ausnahme konnten die eingegangenen Einsprachen erledigt werden.

2. Mit Schreiben vom 24. November 1983 lehnte der Gemeinderat die Einsprache des Herrn Urs Bidermann-Staub, Baselstrasse 4,

Feldbrunnen, gegen den Strassen- und Baulinienplan im Bereiche südlich der Höflisgasse ab. Gegen diese Ablehnung führte Herr Urs Biedermann-Staub mit Schreiben vom 3. Dezember 1983 rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat.

II.

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des Grundstückes GB Nr. 616 südlich der Höflisgasse (Kantonsstrasse) zur Beschwerde legitimiert.

Das Gebiet südlich Höflisgasse zwischen Sportweg im Osten und Lättackerweg im Westen - ein rund 125 auf 225 m grosses Schild - liegt nach neuem Zonenplan in der Wohnzone 2b erster Etappe, mit Ausnahme der Parzelle GB Nr. 388 - etwa ein Drittel dieses Schildes -, die sich in der zweiten Bauetappe befindet.

Zur Erschliessung dieses Gebietes ist vorgesehen im Osten die Verlängerung des Sportweges, im Westen der Ausbau des Lättackerweges und von diesem nach Osten abzweigend eine rund 40 m lange Stichstrasse bis Westgrenze von GB Nr. 42; schliesslich in der Mitte des Schildes ab Höflisgasse nach Süden eine Stichstrasse längs der Westgrenze von GB Nr. 616 des Beschwerdeführers bis Mitte GB Nr. 388 mit zwei nach Osten und Westen ragenden, rund 30 m langen Aesten.

Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden; die Gemeinde verzichtete auf eine zusätzliche nachträgliche Stellungnahme und verwies auf ihre Vernehmlassung.

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die über seine Parzelle führende Stichstrasse und beantragt, dieses Erschliessungskonzept nicht zu genehmigen; er macht im wesentlichen geltend, sein Grundstück lasse sich nach Norden auf die angrenzende Höflisgasse erschliessen; die ange-

fochtene Strasse diene ausschliesslich der Parzelle GB 388 (die übrigens demselben Eigentümer gehöre wie die beiden Parzellen GB 42 und 43 im Westen); er schlägt als Alternative vor eine rund 135 m lange Stichstrasse auf GB 388 von Osten her ab Sportweg (Variante 1) oder eine rund 190 m lange, durchgehende Stichstrasse von Westen her ab Lättackerweg (Variante 2), so dass die Strasse über seine Parzelle entbehrlich würde; schliesslich behält er sich bei einem Landerwerb nach angefochtenem Plan Inkonvenienz-Forderungen vor, da sein Grundstück sich unter anderem nur in zwei zu schmale Tochterparzellen aufteilen lasse.

Die Gemeinde wies im wesentlichen auf die ausführlichen Gespräche unter den Parteien mit Beizug des Planers hin, in denen vor allem als Schlüssel zu einer allen Wünschen gerecht werdenden Erschliessung auf eine Baulandumlegung hingewirkt worden sei, die jedoch von den Grundeigentümern verworfen wurde, so dass aufgrund der bestehenden Verhältnisse zu planen war; die beiden vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen überlangen Stichstrassen entweder von Osten oder von Westen seien unter anderem wegen Verlust an Wohnqualität abzulehnen; folglich sei die Beschwerde abzuweisen und der Plan zu genehmigen.

Bei der Genehmigung von Nutzungsplänen (BauG § 18) hat der Regierungsrat als Genehmigungsbehörde und als Beschwerdeinstanz zu beachten, dass die Ortsplanung grundsätzlich Aufgabe der Einwohnrgemeinden ist (BauG § 9) und dass diesen folglich eine erhebliche Entscheidungsfreiheit zusteht, so dass die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates sich daher auf die Prüfung der Pläne auf Rechtswidrigkeit, offensichtliche Unzweckmässigkeit oder Widerspruch zu übergeordneten Planungen (BauG § 18 Absatz 2) beschränkt, wobei sich der Regierungsrat beim Prüfen der Zweckmässigkeit - um die Entscheidungsfreiheit der Gemeinden nicht über Gebühr einzuschränken - Zurückhaltung auferlegt (vgl. BGE 106 Ia

71 f).

Rechtswidrigkeit und Widerspruch zu übergeordneter Planung liegen hier nicht vor, ebenso wenig aber offensichtliche Unzweckmässigkeit. Nachdem sich die Grundeigentümer nicht für die angestrebte Baulandumlegung entschliessen konnten und eine solche vom öffentlichen Interesse her nicht zwingend angezeigt war, war beim Planen der Erschliessung auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abzustellen. Dabei wurde eine durchgehende Verbindungsstrasse zwischen Sportweg und Lättackerweg schon beim Projektieren zugunsten der vorliegenden Stichstrassen fallengelassen wegen des geringeren Landbedarfes, der Präjudizierung ungünstiger Bauparzellengrössen im Westen (ähnlich Variante 2 des Beschwerdeführers) und zur Verhinderung eines rückwärtigen "Durchgangsverkehrs" (kürzere Direktanschlüsse an die Höflisgasse und damit Wegfallen eines rückwärtigen "Durchgangsverkehrs", siehe Argument "Wohnqualität" der Gemeinde). Im weiteren ist das System den Stichstrassen hinsichtlich der Flexibilität der Parzellierung deutlich überlegen, indem sich sowohl grosse wie kleine in Form und Ausmass komfortablere Parzellen ausscheiden lassen. Demgegenüber weisen die vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Varianten bei etwa gleichem Landbedarf wie die Stichstrassen mehr oder weniger die Nachteile der Ringstrasse auf. Bei dieser Sachlage kann auf keinen Fall von offensichtlich unzweckmässiger Planung gesprochen werden und es gebührt der von der Gemeinde im Zonenplan vorgeschlagenen Variante eindeutig der Vorzug. Folglich ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (Inkonvenienz-Forderungen aus Landerwerb sind durch die kantonalen Schätzungsorgane zu beurteilen); dem Beschwerdeführer sind für Verfahren und Entscheid eine Gebühr von Fr. 300.-- aufzuerlegen, die mit dem Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

III.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Flumenthal erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Die Verfahren zum Erlass des Zonen-, Strassen-, Baulinien- und Strassenklassifizierungsplanes, sowie des Bau- und Zonenreglementes und des Schutzzonen-Reglementes zur Schutzzone Dorfquelle wurden richtig durchgeführt. Diese sind mit nachfolgenden Vorbehalten und Aenderungen zu genehmigen.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen:

1. Durch die neue Raumplanungs- und Baugesetzgebung auf eidgenössischer und kantonaler Ebene kommt der raumplanerischen Behandlung der Landwirtschaftsbetriebe, welche bis anhin mehrheitlich den Bauzonen zugeordnet wurden, eine besondere Bedeutung zu. Das kant. Amt für Raumplanung hat diesem Problem besondere Beachtung geschenkt und verschiedene Rechtsgutachten eingeholt und deren Ergebnis im Mai 1983 in einer speziellen Richtlinie über die Behandlung der Landwirtschaftsbetriebe in der Ortsplanung bekanntgemacht. Gemäss dieser Richtlinie sind existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe auszuzonen oder einer speziellen Bauernhofzone zuzordnen. Mit der Bauerhofzone sollen einzelne Betriebe, die inmitten der Bauzone liegen, von den nachteiligen Folgen der Bauzone geschützt und damit gesichert werden. Die Bauernhöfe werden mit einer Schutzzone gemäss § 36 BauG überlagert. Damit verbleibt auch das Baubewilligungsverfahren in der Kompetenz der Gemeinde.

Beim Erlass der vorliegenden Nutzungsplanung standen die erwähnten Abklärungen zur Behandlung der Landwirtschaft bei der Ortsplanung noch in den Anfängen. Die Gemeinde hat aber die Problematik erkannt und durch das Ausscheiden einer landwirtschaftlichen Hofzone planlich behandelt. Diese sieht vor,

dass die Bewilligung von Um- und Ausbauten von Landwirtschaftsbetrieben in den Kompetenzbereich der örtlichen Baubehörde fällt, während wesentliche Veränderungen oder neue Gebäude der kantonalen Zustimmung gemäss § 38 BauG bedürfen. Demgegenüber fällt, wie erwähnt, das Baugesuchsverfahren in der Bauernhofzone gemäss Richtlinie des Amtes für Raumplanung vollständig der örtlichen Baubehörde zu.

Damit nun in der Auslegung der Zonenvorschriften nicht Unsicherheiten entstehen, und die Landwirtschaftsbetriebe in den Ortsplanungen von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich behandelt werden, wird im Einverständnis und mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Landwirte und des Gemeinderates die landwirtschaftliche Hofzone neu als Bauernhofzone mit den nachfolgenden Zonenvorschriften umbenannt:

§ 25 Bauernhofzone BH

Nutzung

[1]In der Bauernhofzone sind zugelassen:
a) Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude.
b) Wohnungen von Familienangehörigen, die auf lange Sicht hauptberuflich im Landwirtschaftsbetrieb arbeiten.
c) Die Erneuerung, Zweckänderung und der Umbau von Gebäuden zu Wohnzwecken, sofern die bauliche Massnahme mit der landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar ist.

[2]Für die Besitzstandsregelung gelten im übrigen die §§ 5 - 7 der Verordnung über das Bauen ausserhalb der Bauzone.

Verbot und Immissionen

Bauten sind so auszuführen, dass sie auf angrenzende Wohngebiete möglichst wenig Immissionen erzeugen. Die Massentierhaltung sowie grössere Zucht- und Mastställe, die auf die Umgebung Lärm- und Geruchsimmissionen zur Folge haben können,

sind nicht zugelassen.

Gestaltung der Bauten

[1]Bauten sind so zu stellen und zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung und in die charakteristische Siedlungsstruktur einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinrächtigen.

2. An der Gemeindegrenze zu Attiswil ist ein Reservegebiet ohne bestimmte Nutzung ausgeschieden, welches aus verschiedenen Gründen problematisch ist. Anlässlich der Vorprüfung hat das kant. Amt für Raumplanung eine grössere Einzonung an dieser Stelle abgelehnt. Diese Bauzone liegt abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes der Gemeinde Flumenthal in einer landschaftlich schönen und deshalb empfindlichen Lage. Zudem handelt es sich um landwirtschaftlich gut nutzbaren Boden, der nicht ohne zwingenden Bedarf an Neueinzonungen der Landwirtschaft entzogen werden darf. Auch stünde die Einzonung in Widerspruch zu dem Planungsgrundsatz, wonach zwischen den Baugebieten der einzelnen Gemeinden siedlungstrennender Freiraum zu erhalten ist. Schliesslich wäre wegen der Topographie hinsichtlich Erschliessung nur ein Anschluss an die Gemeinde Attiswil möglich.

Die Gemeinde hat in der Folge auf eine Neueinzonung verzichtet und die bisherige Industriezone II. Etappe zu einem kleineren Teil der Industriezone I. Etappe und die Restfläche als Reservegebiet ohne bestimmte Nutzung ausgeschieden. Dieses Reservegebiet wird vornehmlich mit einem möglichen späteren Bedarf an zusätzlichen Industriezonen begründet. Doch möchte sich die Gemeinde im heutigen Zeitpunkt für die definitive künftige Nutzung nicht binden. Aus obgenannten Gründen wäre aber dieses Reservegebiet als Wohnzone weniger geeignet, und es wird deshalb nur unter dem ausdrücklichen Hinweis genehmigt, dass zum Zeitpunkt der defini-

tiven Nutzungsfestsetzung die allgemein gültigen und anerkannten Planungsgrundsätze, die landwirtschaftlichen Interessen und die Belange des Landschaftsschutzes gebührend berücksichtigt und gegeneinander abgewogen werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde Urs Biedermann-Staub wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

2. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Flumenthal, bestehend aus:

- Zonenplan 1 : 2'500
- Gesamtplan über die Strassen- und Baulinien 1 : 1'000
- Strassen- und Baulinienplan "Scharlen" 1 : 1000
- Strassenklassifierungsplan 1 : 2'500
- Bau- und Zonenreglement
- Schutzzonenreglement zur Schutzzone Dorfquelle

wird genehmigt.

3. Die Landwirtschaftliche Hofzone gemäss § 25 des Zonenreglementes wird im Sinne der Erwägungen als Bauernhofzone mit den dazugehörenden Vorschriften umbenannt.

4. Dem Reservebaugebiet ohne bestimmte Nutzung an der Gemeindegrenze Attiswil wird im Sinne der Erwägungen zugestimmt.

5. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an den mit dem vorliegenden Beschluss genehmigten

Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kant. Amt für Wasserwirtschaft bis zum 31. Dezember 1985 zur Genehmigung einzureichen.

6. Gestützt auf § 101 BauG ist durch den Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches Aufschluss gibt über die zeitliche Erstellung der verschiedenen Erschliessungsanlagen innerhalb der Bauzone I. Etappe.

7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 1. März 1985 noch 4 Zonenpläne, 3 Strassen- und Baulinienpläne, 2 Strassenklassifizierungspläne, 2 Bau- und Zonen- sowie 3 Schutzzonen-Reglemente zur Schutzzone Dorfquelle zuzustellen, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung. Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

8. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie der Uferschutzzone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

9. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 25. Februar 1970 (RRB Nr. 864) 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.

Kostenrechnung Urs Biedermann, Feldbrunnen

Kostenvorschuss:	Fr. 300.--	
./. Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr):	Fr. 300.--	von Kto. 119.650 auf
	-.--	Kto. 2000-431.00 umbuchen

Kostenrechnung EG Flumenthal

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00
Fr. 518.-- zahlbar innert 30 Tagen
==========
(Staatskanzlei Nr. 308) EZ

Der Staatsschreiber:

Max [illegible]

Bau-Departement (2) Bi/O/uh
Amt für Raumplanung (7), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP und 1 Schutzzonenreglement (folgen später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst Bau-Departement (0)
Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Lebern, Amthaus 2, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung (2)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (3), zur Umbuchung
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Fortsetzung Ausfertigungen Seite 11

Soloth. Gebäudeversicherung
Meliorationsamt
Ammannamt der EG, 4534 Flumenthal, mit 1 gen. Plansatz/
Reglement/Planausschnitt KRP (folgen später)
mit Einzahlungsschein / EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4534 Flumenthal
Ingenieurbüro Weber Angehrn Meyer, Kapuzinerstrasse,
4500 Solothurn
Hrn. Urs Biedermann-Staub, Baselstrasse 4, 4532 Feldbrunnen/
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:
Die Pläne und Reglemente der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Flumenthal werden genehmigt.