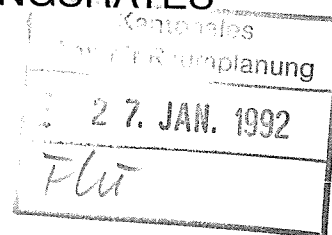




AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 20. Januar 1992

NR. 222



**HAUENSTEIN-IFENTHAL: Bauzonen "Spitzacker" und "Alp Ost" /
Nichtgenehmigung**

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Bei der Genehmigung der Ortsplanung für den Ortsteil Hauenstein (RRB Nr. 3754 vom 13. November 1990) wurde der Entscheid über die Bauzonen "Spitzacker" und "Alp Ost" vorläufig zurückgestellt, um zur beabsichtigten Nichtgenehmigung dieser Bauzonen die Stellungnahme der kantonalen Raumplanungskommission einzuholen und um das Anhörungsverfahren gemäss 20 BauG bei der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern durchzuführen.
2. Der Entscheid über die beiden umstrittenen Gebiete wurden zum einen wegen der zu grossen Bauzone zurückgestellt. Zum andern wurde für das Gebiet "Alp Ost" auf die landschaftliche und bezüglich des Ortsbildes ausserordentlich exponierte Lage, auf die relativ aufwendige Erschliessung und auf die problematische Einmündung der Erschliessungsstrasse in die Kantonsstrasse hingewiesen. Für das Gebiet "Spitzacker" wurden zudem die Lage am Rande der Bauzone und die gute landwirtschaftliche Eignung hervorgehoben.
3. Wie im Genehmigungsbeschluss (RRB Nr. 3745 vom 13. November 1990) vorgesehen, holte das kantonale Amt für Raumplanung die Stellungnahme der kantonalen Raumplanungskommission ein. Diese nahm am 28. Januar 1991 einen Augenschein in Hauenstein vor. Dabei hatten die Gemeindevertreter Gelegenheit, ihren Standpunkt an Ort und Stelle der Raumplanungskommission darzulegen.

4. Die Raumplanungskommission kam aufgrund des Augenscheins vom 28. Januar 1990 zu folgender Empfehlung zuhanden des Regierungsrates:

a) Das Gebiet "Spitzacker" ist wegen der zu grossen Bauzonen und seiner ausserordentlich guten Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung definitiv nicht als Siedlungsgebiet zu genehmigen und dem Landwirtschaftsgebiet zuzuordnen.

b) Das Gebiet "Alp Ost" wird gesamthaft gesehen nicht als derart exponiert bewertet, dass eine spätere Ueberbauung aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes zum vorneher- ein ausgeschlossen würde. Hingegen empfiehlt die Kommission wegen der zu grossen Bauzonen eine Umzonung ins Reservegebiet. Diese Umzonung ist auch deshalb sinnvoll, weil - wie dies die Gemeindevertreter zu Recht geltend gemacht haben - das im Westen angrenzende Reservegebiet ("Alp Mitte") im Falle einer späteren Ueberbauung auf die Zufahrt durch das Gebiet "Alp Ost" angewiesen ist. In diesem Sinne bilden die beiden Gebiete eine planerische Einheit.

5. Im Anschluss an die Empfehlungen der Raumplanungskommission wurden mit Schreiben von 1. März 1991 die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer eingeladen, zur beabsichtigten Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 28. März 1991 traf die negative Stellungnahme der Gemeinde ein. Auch verschiedene betroffene Grundeigentümer äusserten sich schriftlich. Auf die Einwände der Gemeinde und der Grundeigentümer wird in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

II.

6. Was die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates betrifft, kann auf den vorgenannten RRB Nr. 3754 vom 13. November 1990 unter Ziffer II. 7. Absatz verwiesen werden. Sie ist insofern eingeschränkt, als nur die offensichtliche Unzweckmässigkeit einer Planungsmassnahme zu deren Nichtgenehmigung führen kann. Im

vorliegenden Fall ist allerdings zu beachten, dass die Bauzonen "Spitzacker" und "Alp Ost" in erster Linie aufgrund der Bauzonengrösse von der Genehmigung ausgenommen und zurückgestellt worden waren. Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern rechtswidrig (BGE 114 Ia 255 E. 3e mit Hinweisen).

7. In seiner Stellungnahme vom 28. März 1991 macht der Gemeinderat vorab geltend, dass nach den Berechnungen ihres Ortsplaners der "Faktor 2" des Zonenplanes eingehalten werde und damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien entspreche.

Abgesehen davon, dass die Gemeinde nicht näher darlegt, wie sie zu einem höheren Fassungsvermögen kommt und dass die vom kantonalen Amt für Raumplanung bereits in der Vorprüfung vorgenommene Berechnung des Fassungsvermögens eindeutig zu einem Faktor über 2 führte, gewichtet die Gemeinde den Faktor 2 zu einseitig und zu stark. Zum einen stellt dieser Faktor 2 nur einen von verschiedenen im kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft 1982 festgehaltenen Planungsgrundsätze dar, der gleichwertig neben den dort aufgeführten Grundsätzen steht, etwa dass Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung eignen oder Gebiete an landschaftlich exponierter Lage nicht der Bauzone zugeteilt werden sollen. Zum andern wurde der Faktor 2 nie als Anspruch definiert, sondern als allererster Begrenzung der Bauzonengrösse. Im weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht in verschiedenen neueren Entscheiden aus dem Kanton Solothurn die Zulässigkeit des Faktors 2 für die Beurteilung der Bauzonengrösse als zu grosszügig in Frage gestellt hat. Es kann deshalb offen bleiben, ob die vom kantonalen Amt für Raumplanung im Vorprüfungsbericht oder die vom Ortsplaner vorgenommene Berechnung des Fassungsvermögens zutreffend ist. Offenbar gehen nicht beide Berechnungen von den gleichen Grundlagen bezüglich der Einwohnerdichte pro Hektare aus.

So oder so liegt die bereits genehmigte Bauzone im obersten Bereich der zulässigen Grösse, wie ein Vergleich mit der inzwischen vom Bund herausgegebenen Berechnungsart zeigt. Kommt doch diese nach s.g. Einwohnergleichwerten erhobene Methode auf eine Bauzonenfläche rund 270 m² pro Einwohnergleichwert. Zwar liegt

dieser sogenannte Dichtewert unter dem kantonalen, aber immer noch über dem schweizerischen Durchschnitt von 250 m². Da sowohl der schweizerische als auch der kantonale Durchschnitt des Dichtewertes auf nach wie vor zu grosse Bauzonen hinweisen, das Bundesgericht die Zulässigkeit des Faktors 2 ohnehin in Frage stellte und da heute schon feststeht, dass manche Gemeinde in einer nächsten Ortsplanungsrevision ihre Bauzone erneut verkleinern muss, wäre es kaum verständlich, wenn der Kanton bei den wenigen noch ausstehenden Ortsplanungen nach dem BauG von 1979 und nach dem kantonalen Richtplan 1982 die Bauzonen noch durch Einzonungen vergrössern und nach 2-3 Jahren die gleichen Gemeinden wieder verpflichtet würde, ihre Bauzonen nach dem Inkrafttreten des allenfalls revidierten Baugesetzes und nach dem Erlass des neuen kantonalen Richtplanes erneut zu verkleinern.

Im weiteren ist zu beachten, dass der Faktor 2 als anzustrebendes Minimalmass für Rückzonungen bei zu grossen Bauzonen im kantonalen Richtplan Eingang fand. Nachdem die Frist für die Anpassung der Zonenpläne gemäss Art. 35 RPG Ende 1988 abgelaufen war und der Regierungsrat die umstrittenen Gebiete nicht der vorläufigen Bauzone zugewiesen hatte, handelt es sich im vorliegenden Fall formell nicht um Auszonungen oder um Rückzonungen, sondern um Einzonungen. Für die Beurteilung von Einzonungen rechtfertigt es sich, strengere Massstäbe anzusetzen als für die Beurteilung von Auszonungen.

Für eine Einzonung der umstrittenen Gebiete müssen somit erhebliche öffentliche Interessen oder überwiegende private Interessen der betroffenen Grundeigentümer vorliegen. Dies gilt es im folgenden für beide Gebiete zu prüfen.

III.

8. Zum Gebiet "Spitzacker" wiederholt die Gemeinde ihre anlässlich der Erhebung der Fruchtfolgeflächen geäusserten Bedenken gegen das Einbeziehen von in der Bauzone gelegenen Fruchtfolgeflächen (FFF) und erinnert dabei an den angebotenen Ersatz weit grösserer Flächen im Gebiet "Buen" und "Weid". Diese Flächen seien

zwar in das Inventar FFF aufgenommen worden, ohne aber die FFF im Gebiet "Spitzacker" davon auszunehmen.

Dazu ist festzuhalten, dass es sich bei den seinerzeitigen Erhebungen der FFF um eine Inventarkarte handelt, die davon auszugehen hat, ob die einbezogenen Flächen qualitativ die Voraussetzungen und Bedingungen von FFF erfüllen. Es konnte deshalb bei der Bereinigung der Inventarkarte nicht darum gehen, Kompensationsflächen für einbezogene Bauzonen zu finden. Ob die in der Inventarkarte der FFF auch planerisch definitiv als FFF gesichert werden sollen, ist dagegen im Rahmen der Ortsplanung zu entscheiden. Hier sind die Interessen an der Erhaltung der FFF gegen die Interessen an einer Bauzone abzuwägen.

Da der Kanton ohnehin die vom Bund geforderten FFF wahrscheinlich - ein entsprechender Entscheid des Bundesrates über das durch unseren Kanton zu sichernde definitive Kontingent steht zur Zeit noch aus - nicht in vollem Ausmass auszuweisen vermag, ergibt sich von selbst, dass an der Nichtzuteilung von FFF zum Siedlungsgebiet ein grosses öffentliches Interesse besteht.

Demgegenüber macht die Gemeinde für eine Einzonung des "Spitzackers" geltend, dass wegen der abwassertechnischen Erschliessung dieses Gebietes beim Bau der anfangs der achtziger Jahre ausgeführten Erschliessung "Grabenmatt" extra eine neue Kanalisationshauptleitung erstellt werden musste. Dadurch seien der Gemeinde Mehrkosten von über Fr. 100'000.- entstanden, welche bei einer allfälligen Auszonung des "Spitzackers" als zum Fenster hinausgeworfenes Geld betrachtet werden müsste. Eine solche Verschleuderung der Steuergelder könne sich die Gemeinde nicht leisten.

Abgesehen davon, dass finanzielle Erwägungen für eine Einzonung nicht entscheidend sein können, ist dem entgegen zu halten, dass die Gemeinde diese Erschliessung gestützt auf ein veraltetes GKP aus dem Jahre 1964 geplant hatte und den bei der Genehmigung der alten Ortsplanung (RRB Nr. 5205 vom 6. September 1977, Seite 3, Ziffer 3) gemachten Empfehlung nicht nachgekommen war, das GKP zu überarbeiten und der neuen Planung anzupassen. Die erwähnten Mehrkosten sind offenbar auch teilweise

durch ein planerisches Versäumnis entstanden und können heute nicht so stark gewichtet werden, wie das die Gemeinde tut.

Auch die von der Gemeinde weiter angeführte Begründung, die Bauzone "Spitzacker" bilde mit dem unterhalb der Ifenthalerstrasse gelegene Dorfteil rein optisch eine Einheit, vermag nicht zu überzeugen, da dieses Gebiet durch eine Hangkuppe klar vom darunterliegenden Baugebiet getrennt ist und landschaftlich eher eine Einheit mit dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet bildet. Das Argument, das Gebiet mit Gestaltungsplanaufgabe sei für den Bau von Mehrfamilienhäusern geradezu prädestiniert, ist zwar verständlich, doch ist nicht einzusehen, dass nur an diesem Ort mit einem Gestaltungsplan Mehrfamilienhäuser gebaut und gefördert werden könnten.

Die Gemeinde macht im weiteren eine Zusicherung des Vorstehers des Amtes für Raumplanung geltend, der in Verhandlungen der Zuweisung des "Spitzackers" einer Mehrfamilienhauszone zugestimmt haben soll. Abgesehen davon, dass eine angebliche Zustimmung eines Amtsvorstehers den für die Genehmigung zuständigen Regierungsrat nicht zu binden vermag, wird eine Zustimmung in der geltend gemachten Form vom Amtsvorsteher bestritten. Sie stützt sich auf ein Protokoll der Gemeinde, das aber dem Kanton nicht zugestellt worden war. Somit bestand auch keine Möglichkeit, darauf zu reagieren.

9. Die Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 292, Nussbaumer Eugen & Anton, Hauenstein, sind mit der Zuteilung ins Landwirtschaftsgebiet einverstanden, machen sogar deutlich, dass man damit ihrem Wunsch nachkommen würde, weil diese Parzelle zu einer ebenen Fläche arrondierten Landwirtschaftslandes gehört und nicht überbaut werden sollte. Die benachbarten Grundeigentümer Studer Hans (GB Nrn. 270) und Probst Beda (GB Nr. 294), ebenfalls aktive Landwirte, haben keine Stellungnahme abgegeben. Aus deren Stillschweigen darf angenommen werden, dass sie mit der beabsichtigten Zuteilung des Gebietes "Spitzacker" ins Landwirtschaftsgebiet einverstanden sind.

Somit ist festzustellen, dass weder die Interessen der Gemeinde an der Einzonung noch Interessen von Grundeigentümern die landwirtschaftlichen Interessen zu überwiegen vermögen. Die Einzonung des "Spitzackers" kann nicht genehmigt werden. Dieses Gebiet ist dem angrenzenden Landwirtschaftsgebiet zuzuteilen.

IV.

10. Mit der Umzonung des Gebietes "Alp Ost" ins Reservegebiet kann sich der Gemeinderat ebenfalls nicht einverstanden erklären und beantragt sogar die Genehmigung als Bauzone 1. Etappe. Er macht im wesentlichen geltend, dass der Ueberbauung dieses Gebietes 1. Priorität zukomme, wenn man "von einer logischen wie auch natürlichen Ausdehnung und Erweiterung des Dorfbildes" ausgehe. Wenn dem so wäre, so ist schwer verständlich, dass die Gemeinde bereits in dem zur Vorprüfung eingereichten Zonenplanentwurf gerade dieses Gebiet der 2. Bauetappe zuteilen wollte.

Auch das Argument, die Zuteilung der "Alp Ost" zum Reservegebiet komme mit dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzes einer Auszonung gleich, trifft nicht zu. Auch nach dem in Revision stehenden BauG wird es nach wie vor die Kategorie des Reservegebietes bzw. der Reservezone geben. Richtig ist allerdings, dass auch dort - wie bereits nach dem rechtsgültigen Baugesetz - ohne formelle Einzonung nicht gebaut werden darf.

Im weiteren begründet die Gemeinde ihr Einzonungsbegehren mit dem Hinweis, dass sie keine Industrie und kein Gewerbe habe und neue Einwohner für die Zukunft einer lebensfähigen Gemeinde das einzige Gut seien. Sie unterstreicht dieses Argument noch mit dem Hinweis auf das Leitbild '86 bzw. auf die Stossrichtung betreffend Förderung des Wirtschaftspols Olten. Nur mit einer genügend grossen Bauzone könne die Gemeinde den neu in der Region arbeitenden Fachkräften in nächster Nähe entweder Bauland oder Wohnraum zur Verfügung stellen. Im weiteren beruft sie sich auf die Gemeindeautonomie.

Es trifft zu, dass die Gemeinde keine Industrie- und auch keine grösseren Gewerbebetriebe besitzt und Hauenstein in er-

ster Linie ein bevorzugter Wohnort ist und die Gemeinde auf einen gewissen Zuzug von neuen Einwohnern in Zukunft angewiesen sein dürfte. Es ist allerdings nicht einzusehen, dass dies nur mit der Bauzone "Alp Ost" möglich wäre, da die Gemeinde in andern Gebieten über vorzügliche Bauzonen verfügt und die bereits genehmigte Bauzone genügend gross ist. Was den Hinweis auf die Gemeindeautonomie betrifft, kann auf die Ausführungen unter der Kognition des Regierungsrates verwiesen werden. Der Regierungsrat muss im Rahmen einer Genehmigung einer Ortsplanung seine gesetzlichen Rechte und Pflichten auch gegenüber einer Gemeinde wahrnehmen.

11. Die Grundeigentümer Nussbaumer Eugen & Anton (GB Nrn. 289) sind mit der Zuteilung ins Reservegebiet einverstanden. Die Erben des Hof Adolf (GB Nr. 291) hingegen verlangen eine Zuteilung in die Bauzone 1. Etappe und nicht wie ursprünglich in der Ortsplanung zur Genehmigung beantragt, in die Bauzone 2. Etappe. Der Grundeigentümer Alfred Wiederkehr (GB Nr. 491) wiederum sieht "die nette erhöhte Alp zentral über dem Dorf" als Ort, wo "das gemeinschaftliche Dorfleben zu ganz neuer Blüte aufleben" könnte, und zwar "als öffentliches Gelände für Begegnung, Spiel und Erholung" und fordert, nachdem die "Alp Ost" keiner Bauzone zugeteilt werden soll, dass auf die in den Erschliessungsplänen festgelegte Zufahrtsstrasse zu verzichten sei und daraus keinerlei bauliche oder andere Einschränkungen auf seine Liegenschaft (GB Nr. 491) entstehen dürften.

Auf die von den Erben des Adolf Hof geforderte Umzonung in die 1. Etappe kann nicht eingegangen werden, da eine solche Um-etappierung eine neue Planaufgabe erforderlich machen würde. Auch der Forderung von Alfred Wiederkehr kann nicht entsprochen werden, die Verkehrserschliessung von der Genehmigung auszunehmen. Gemäss § 27 Abs. 3 BauG kann im Reservegebiet die künftige Nutzung und Erschliessung bereits festgelegt werden. Im vorliegenden Verfahren ist von Amtes wegen lediglich die Zuteilung zum Reservegebiet strittig, nicht jedoch die Erschliessungsplanung.

Zusammenfassend vermögen auch die für eine Einzonung des Gebietes "Alp Ost" vorgebrachten Argumente die gewichtigen Gründe nicht zu überwiegen, die Bauzone nicht zu erweitern. Da jedoch ein enger Zusammenhang dieses Gebietes mit der westlich angrenzenden Bauzone besteht, und das umstrittene Gebiet langfristig für eine allfällige spätere Bauzonenerweiterung geeignet ist, erscheint eine Zuteilung zum Reservegebiet in Uebereinstimmung mit der Empfehlung der kantonalen Raumplanungskommission verantwortbar.

Es wird

beschlossen:

1. Die Bauzonen "Spitzacker" und "Alp Ost" der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal werden nicht genehmigt.
2. Die Bauzone "Spitzacker" wird dem Landwirtschaftsgebiet und die Bauzone "Alp Ost" dem Reservegebiet zugeteilt (§ 18 Abs. 3 BauG).
3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 1992 noch 4 bereinigte Zonenpläne zuzustellen.
4. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet diesem Beschluss anzupassen.
5. Die zugesicherten Subventionsbeiträge fallen dahin, wenn die Abrechnung nicht innert 6 Monaten seit der Genehmigung der Ortsplanung eingereicht wird.

Kostenrechnung EG Hauenstein-Ifenthal:

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr. 23) ES

Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2) TS/Ci (TS\rrb\98spial2)

Rechtsdienst Bau-Departement (FF)

Departementssekretär

Amt für Raumplanung (3), mit Akten

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Amtsschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten mit Planaus-
schnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschatzung, mit Planausschnitt KRP (folgt
später)

Beauftragter für Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt spä-
ter)

Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Solothurnische Gebäudeversicherung

Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn

Justiz-Departement

Ammannamt der EG, 4633 Hauenstein-Ifenthal, mit Planausschnitt KRP
(folgt später),Einzahlungsschein, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4633 Hauenstein-Ifenthal (einschreiben)

Hans Studer, Baslerstr. 82, 4633 Hauenstein (einschreiben)

Eugen & Anton Nussbaumer, Mattenhof 15, 4633 Hauenstein
(einschreiben)

Agnes Bächler-Hufschmid, Ifenthalerstr. 18, 4633 Hauenstein
(einschreiben)

Beda Probst, Ifenthalerstr. 26, 4633 Hauenstein (einschreiben)

Erben des Hof Adolf, p.A. Adolf Hof-Studer, Ifenthalerstr. 127,
4633 Hauenstein (einschreiben)

Alfred Wiederkehr, Schlosswilen, 9100 Herisau (einschreiben)

Planungsbüro Senn + Kühne, Seegartenstr. 12, 8008 Zürich

Amtsblatt Publikation:

Nichtgenehmigung: Hauenstein-Ifenthal: Bauzonen "Spitzacker" und
"Alp Ost".