



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 11. November 2002

NR. 2183

Kleinfützel: Bauzonenplan „Lochmatt“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Kleinfützel unterbreitet dem Regierungsrat den Bauzonenplan „Lochmatt“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Im Gebiet „Lochmatten“ haben sich in einem Teil der altrechtlich bewilligten und nicht mehr vollumfänglich benötigten Gebäulichkeiten der Firma Brunner Zimmerei und Bedachung AG, die Firmen U. Wehrli, Metall- und Apparatebau und MFL Technik GmbH, niedergelassen. In den beiden Firmen arbeiten 15 Fest- und 8 Teilzeitbeschäftigte. Mit Verfügung vom 20. Oktober 2000 hat das Bau- und Justizdepartement einem Baugesuch für den Ausbau der Holzbauwerkstatt und Lagerhalle in eine Metallbauwerkstatt zugestimmt. Nicht bewilligt werden konnte ein neuer Anbau. Die ausserhalb der Bauzone bewilligte Werkstatt konnte wegen Auflagen der Banken nicht realisiert werden. Die Gemeinde beantragt deshalb, die bestehenden Gebäulichkeiten inkl. der bewilligten Lagerhalle und dem Anbau sofort einzuzonen und mit einer Reservezone die Voraussetzungen für eine spätere Betriebserweiterung zu schaffen. Die strassenmässige Erschliessung ist für den Umfang der bewilligten Betriebe genügend; die Entwässerung hat gemäss Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 20. Oktober 2000 zu erfolgen.

2.1. Verfahren

2.1.1. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 27. September bis zum 27. Oktober 2001. Innerhalb der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein, welche der Gemeinderat an der Sitzung vom 28. November 2001 ablehnte. Mit Brief vom 7. Dezember 2001 teilte der Gemeinderat den Einsprechern seinen Entscheid mit.

2.1.2. Am 11. Dezember 2001 reichte Therese Zumthor-Dreier, Breitenweg 605, 4245 Kleinfützel, als Vertreterin der Erbgemeinschaft Therese Dreier-Steiner Beschwerde beim Regierungsrat ein mit dem Antrag, dass gleichzeitig mit der Planaufgabe die entsprechenden Rückzonungen (Kompensationen) bekannt gegeben werden.

Eine weitere Beschwerde wurde am 18. Dezember 2001 von Jean-Pierre Weiss, Kleinfützel, vertreten durch Rechtsanwalt und Notar Eduard Schoch, Dornach, eingereicht. Der Beschwerdeführer beantragt, der Bauzonenplan sei nicht zu genehmigen, eventualiter seien die Sonderbauvorschriften zu ändern. Begründet werden seine Anträge damit, dass er bei der zukünftigen Nutzung der Reservezone mitreden wolle. Gemäss dem Eventualantrag wäre der Zweck der Reservezone so zu bestimmen: „Die Reservezone bezweckt die Erweiterung des Betriebes Wehrli im Sinne von Art. 27 Abs. 3 PBG sicherzustellen, und dem Grundeigentümer Jean-Pierre Weiss zu ermöglichen, ein Gebäude für ein Nebengewerbe zu errichten.“

2.1.3. Die Gemeinde liess sich mit Schreiben vom 7. Februar 2002 zur Angelegenheit vernehmen und beantragt sinngemäss die vollumfängliche Abweisung der Beschwerden.

2.1.4. Die zuständigen Sachbearbeiter des instruierenden Bau- und Justizdepartementes führten zusammen mit den Parteien am 23. Mai 2002 einen Augenschein vor Ort mit Beschwerdeverhandlung durch.

2.2. Rechtliches

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).

2.2.1. Beschwerde Erbgemeinschaft Therese Dreier-Steiner

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Grundstücke GB Kleinlützel Nrn. 706 und 707. Da begründeter Anlass zur Annahme besteht, mit der neuen Einzonung seien kompensatorische Auszonungen verbunden, die unter Umständen ihre Grundstücke treffen könnten, hat sie ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des gemeinderätlichen Entscheides vom 7. Dezember 2001. Die Erbgemeinschaft Therese Dreier-Steiner (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) ist somit im Sinne von § 12 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970/VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

Der Gemeinde ist insofern Recht zu geben, dass die planerische Zukunft der Grundstücke Nrn. 706 und 707 in der Neumatt noch nicht klar ist. Sie befinden sich in einem Gebiet, welches im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Genehmigung zurückgestellt wurde. Grund dafür war, dass die Gefahrenkarte zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Die Planungsarbeiten für die vormalige Industriezone in der Neumatt sind in vollem Gange, nachdem die Gefahrenkarte nun erarbeitet wurde und Aussagen über die Gefahr eines Hochwassers möglich sind.

Die Einzonung in der Lochmatt steht indessen in keinem direkten Zusammenhang mit der Planung Neumatt. Der Zweck des Bauzonenplanes ist, die Betriebe Brunner und Wehrli in ihrem heutigen Bestand bzw. dem bewilligten Ausbau (Verfügung Bau- und Justizdepartement vom 20. Oktober 2000) einzuzonen. Damit werden u.a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Finanzierung geschaffen. Die neue Reservezone steht in engem Zusammenhang mit der Gewerbezone für diese bestehenden Betriebe (§ 27 Abs. 3 PBG) und ist demzufolge nicht zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe vorgesehen. Für diese ist in der noch festzulegenden Gewerbezone „Neumatt“ Land einzuzonen. Der Bedarf an neuer Gewerbezone, deren Abgrenzung und die Erschliessung sind in Übereinstimmung mit den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision festzulegen. Die von den Beschwerdeführern befürchtete kompensatorische Auszonung greift im Fall der Gewerbezone „Lochmatten“ nicht.

Anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung konnten sich die Parteien dahin einigen, dass im obigen Sinne die Beschwerde insofern gutzuheissen ist, als festzustellen ist, dass die Einzonung „Lochmatt“ im Rahmen der bevorstehenden Planung „Neumatt“ keine kompensatorische Auszonung zur Folge hat. Die Abgrenzung und Grösse der Gewerbezone „Neumatt“ wird unabhängig von der Einzonung „Lochmatt“ zu beurteilen und festzulegen sein.

Bei diesem Verfahrensausgang sind keine Kosten zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird vollumfänglich zurückerstattet.

2.2.2. Beschwerde Jean-Pierre Weiss

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke GB Kleinlützel Nrn. 2675, 2676 und 2677, welche unmittelbar an das Grundstück des Betriebes Wehrli angrenzen. Er will auf den genannten Parzellen einen Schafstall/Schopf (als Ersatz des bereits erstellten) realisieren und hat daher ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung der gemeinderätlichen Entscheidung vom 7. Dezember 2001. Auch Jean-Pierre Weiss ist im Sinne von § 12 VRG zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Aufgrund des Augenscheins mit Parteiverhandlung hat das Amt für Raumplanung den Parteien einen Kompromissvorschlag unterbreitet. Demnach wird der Zweck des Bauzonenplanes dahin ergänzt, dass neben den Betrieben „Wehrli“ und „Brunner“ auch für den Bau eines Schopfes/Schafstalles ein konkreter Standort festgelegt wird. Damit wird die Gewerbezone um rund 450 m² zu Lasten der Reservezone erweitert. Mit der Änderung der Bauzonenabgrenzung wird auch die Zufahrt zum Schopf/Schafstall geregelt.

Der Gemeinderat und die beiden betroffenen Grundeigentümer haben dem Kompromiss zugestimmt. Ergänzend dazu liegt ein Vorvertrag zu einem Grundstückshandel zwischen Jean-Pierre Weiss und Urs Wehrli vor. Damit ist die künftige Betriebserweiterung im Bereich der Reservezone sicher gestellt. Vorbehalten bleibt ein Nutzungsplanverfahren gemäss Sonderbauvorschriften.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt; materiell sind keine Bemerkungen zu machen. Der Bauzonenplan ist recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG.

3. Beschluss

- 3.1. Der Bauzonenplan „Lochmatt“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kleinlützel wird mit den in den Erwägungen genannten Änderungen (u.a. aufgrund der Beschwerdebehandlung Jean-Pierre Weiss) genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Therese Dreier-Steiner wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Bei diesem Verfahrensausgang sind keine Kosten zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird vollumfänglich zurückerstattet.
- 3.3. Die Beschwerde Jean-Pierre Weiss wird aufgrund der in den Erwägungen genannten Planänderungen gegenstandslos. Bei diesem Verfahrensausgang sind keine Kosten zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird vollumfänglich zurückerstattet.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Kleinlützel wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2002 noch mind. 4 bereinigte Pläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen.
- 3.5. Der kantonale Richtplan wird im Gebiet „Lochmatten“ diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet wird festgesetzt (SW-2.1.1.) und die Richtplankarte angepasst.
- 3.6. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.7. Das Planverfahren war aufwändig und rechtfertigt deshalb eine Bearbeitungs- und Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'523.--. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

- 3.8. Der Bauzonenplan 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.

Staatsschreiber

Dr. K. Fehrschke

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.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Kleinlützel

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten:	Fr.	<u>23.--</u>	(Kto. 5820.435.07)
Total:	Fr.	3'523.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Therese Zumthor-Dreier, Breitenweg 605, 4245 Kleinlützel (i.S. Erbengemeinschaft Therese Dreier-Steiner)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	1'000.--	(aus 119101)
		=====	

Kostenrechnung lic. iur. Eduard Schoch, Rechtsanwalt, Neuarlesheimerstrasse 15, 4143 Dornach (i.S. Jean-Pierre Weiss, Kleinlützel)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	800.--	(aus 119101)
		=====	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2001/147)

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung Bi/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plan/SBV (später)

[H:\Daten\Projekte\2001\129np01348\RRB_Lochmatt.doc]

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)

Kantonale Finanzkontrolle

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

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Plan/SBV (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4245 Kleinlützel, mit 1 gen. Plan/SBV (später) (mit Rechnung, **lettre signature**)

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4245 Kleinlützel

R. Schmidlin & Partner, Bauingenieure und Planer, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen

Therese Zumthor-Dreier, Breitenweg 605, 4245 Kleinlützel (**lettre signature**)

lic. iur. Eduard Schoch, Rechtsanwalt, Neuarlesheimerstrasse 15, 4143 Dornach (**lettre signature**)

U. Wehrli, Metall- und Apparatebau, Rütliweg 458, 4245 Kleinlützel

Brunner Zimmerei und Bedachung AG, Schulstrasse 409, 4245 Kleinlützel

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Kleinlützel: Genehmigung Bauzonenplan „Lochmatt“ mit Sonderbauvorschriften**

