



11/43-49

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. Oktober 1988

Nr. 3103

**LANGENDORF: Genehmigung der Ortsplanung
Behandlung der Beschwerden**

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat
die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan, Massstab 1: 2000
- Erschliessungspläne (Strassen und Baulinien), Mst. 1: 1000
Blätter 1; 3 - 7
- Zonenreglement sowie den
- Zonenplan "Staalenhofareal", Massstab 1: 1000/2000

zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die erste öffentliche Auflage der Pläne erfolgte in der Zeit vom 29. April bis zum 29. Mai 1985. Dagegen wurden 40 Einsprachen eingereicht, welche zu teilweisen Abänderungen des ursprünglichen Planes führten. Aus diesem Grund erfolgte eine zweite Auflage der

Pläne in der Zeit vom 22. August bis zum 22. September 1986. Gegen diese zweite Auflage wurden wiederum 12 Einsprachen eingereicht, welche vom Gemeinderat teilweise gütlich erledigt werden konnten. Der Gemeinderat genehmigte die Pläne am 26. Juni 1987 und das Zonenreglement am 25. Mai 1987.

Der Zonenplan über das Staalenhofareal wurde in der Zeit vom 29. April bis zum 28. Mai 1988 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit wurde eine Einsprache gegen diesen Zonenplan eingereicht, welche jedoch am 25. August 1988 vom Einsprecher wieder zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 12. September 1988.

Die folgenden, vom Gemeinderat und von der Gemeindeversammlung abgewiesenen Einsprecher führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- P. Gianforte, Rüttenenstr. 71, Langendorf
- Hallag AG, Bellacherstr. 20, Langendorf

2. Am 29. Januar 1988 führte das Bau-Departement mit den Beschwerdeführern und der Gemeinde Augenscheine durch. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden.

II.

1. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und als Beschwerdeinstanz gilt:

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse, vom Bundesgericht wiederholt gebilligte Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71), d.h., er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2. Beschwerde P. Gianforte

Der Beschwerdeführer verlangt, es sei die ganze Parzelle GB Nr. 319 in der Bauzone zu belassen. Die Gemeinde beantragt die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerde wird einzig mit finanziellen Anliegen begründet. Das ausgezonte Land werde für den Beschwerdeführer wertlos, weil er den Grundstückteil baulich nicht mehr nutzen könne.

Die Gemeinde Langendorf hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision grosse Anstrengungen unternommen, um das nach dem alten Zonenplan noch übergrosse Siedlungsgebiet den Anforderungen des RPG und des BauG entsprechend zu reduzieren. Mit der ersten Planaufgabe sah die Gemeinde noch die vollständige Auszonung des hier zur Diskussion stehenden Grundstückes vor, belass dann aber aufgrund der Einsprache des heutigen Beschwerdeführers einen Teil von GB Nr. 319 im Bereich des bestehenden Wohnhauses in der Bauzone und zonte den Rest aus. Bei seiner Entscheidung war der Gemeinderat gewillt, von einem Härtefall auszugehen und dem Einsprecher soweit als möglich entgegen zu kommen.

Der Gemeinderat hat mit seinem Entscheid in der Tat das Aeusserste getan, was planerisch noch verantwortet werden kann, drängt sich doch die Auszonung aufgrund der Lage und des Erschliessungsgrades des Grundstücks geradezu auf. Bereits im Jahre 1980, als der Beschwerdeführer hier ein Einfamilienhaus erstellen wollte, hielt das Bau-Departement in seiner Verfügung vom 13. November 1980 die fehlende Erschliessung des Gebietes fest und führte dazu weiter aus:

" Das Haus des Beschwerdeführers käme hingegen auf das erhöht dahinter liegende Plateau zu stehen und würde einen auffälligen Einbruch in das heute landwirtschaftlich genutzte Gebiet darstellen."

Diese Ausführungen gelten heute, wo das Grundstück aufgrund der Auszonungen nicht mehr an die übrige Bauzone angrenzt, noch umso mehr.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

3. Beschwerde Hallag AG

Die Beschwerdeführerin verlangt die Einzonung von GB Nr. 1006 mit der Begründung, die Parzelle gehöre geographisch zur Gewerbezone Bellach, die Einzonung sei für eine angemessene Erweiterung des Betriebes unabdingbar und es seien keine zusätzlichen Infrastrukturinvestitionen nötig.

Die Gemeinde ist demgegenüber nicht bereit, auf der einen Seite die Bauzone zugunsten der Landwirtschaft zu reduzieren, um auf der anderen Seite Landwirtschaftsland neu einzuzonen. Sie wolle an diesem Ort die natürliche ursprüngliche Zonengrenze, die zugleich

Gemeindegrenze ist, erhalten. Die Beschwerdeführerin habe es sich selbst zuzuschreiben, wenn sie vor Jahren Ackerland in der Hoffnung erworben habe, dieses dereinst gewerblich nutzen zu können, und sich diese Hoffnung nun nicht erfülle.

Der Argumentation der Gemeinde ist zuzustimmen. Das Grundstück lag bisher ausserhalb der Bauzone, in der Juraschutzzone gemäss Kantonaalem Richtplan 1982, Besiedlung und Landschaft, und ist für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet. Bereits 1980 musste der Regierungsrat eine Beschwerde gegen die Einwohnergemeinde Langendorf abweisen, mit welcher der Beschwerdeführer die Einzonung dieses Grundstückes durchzusetzen versuchte (RRB Nr.3337 vom 20. Juni 1980). Angesichts der Bestrebungen der Gemeinde um Redimensionierung der Bauzone ist die Neueinzonung dieses Grundstückes in der Tat nicht angezeigt. Der Entscheid der Gemeinde, die Bauzonengrenze hier zu belassen, lag in ihrem Ermessen und ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin musste sich beim Kauf des landwirtschaftlichen Grundstückes bereits bewusst sein, dass er keinen Anspruch auf Einzonung haben wird.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt

Materiell ist folgende Bemerkung anzubringen:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene Bauzone in der Umgebung des Schützenhauses vom Standpunkt der Planung her problematisch ist, da die neuen Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) kaum eingehalten werden können. Die Gemeinde hat sich in der Folge dazu entschlossen, über dieses Gebiet eine Planungszone öffentlich aufzulegen. Die Auflage erfolgte in der Zeit vom

25. August bis zum 26. September 1988. Das Baugebiet im Geltungsbereich dieser Planungszone ist somit von der Genehmigung der Ortsplanung zurückzustellen.

Im übrigen erweist sich die vorliegende Ortsplanung als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG, so dass die Unterlagen genehmigt werden können.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langendorf, bestehend aus

- Zonenplan, Mst. 1: 2000
- Erschliessungspläne, Mst. 1: 1000, Blätter 1; 3 - 7
- Zonenreglement

und der

- Zonenplan "Staalenhofareal", Mst. 1: 2000/1000

werden im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.

2. Das Baugebiet beim Schützenhaus wird im Geltungsbereich der von der Gemeinde öffentlich aufgelegten Planungszone von der Genehmigung zurückgestellt.
3. Die Beschwerden P. Gianforte und Hallag AG werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.

4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 1988 noch vier bereinigte Zonenpläne, davon ein Exemplar in reissfester Ausführung, je ein Exemplar der Erschliessungspläne Blatt 1; 3 - 7 in reissfester Ausführung, sowie zwei Exemplare des Zonenreglementes zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Baugebiet, Industrie- und Gewerbezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
6. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1990 zur Genehmigung einzureichen.
7. Der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 4634 vom 13. September 1968), die Erschliessungspläne und das Zonenreglement werden vollständig durch die vorliegende Planung ersetzt und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung P. Gianforte

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	aus Kto. 119.57
./.. Verfahrenskosten		
(inkl. Entscheidgebühr)	<u>Fr. 400.--</u>	aus Kto. 11957 auf
	---	Kto. 2000-431.00 umbuchen
	=====	

Kostenrechnung Hallag AG

Kostenvorschuss Fr. 400.--
./.. Verfahrenskosten
(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- aus Kto. 119.57 auf
-.- Kto. 2000-431.00 umbuchen
=====

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Langendorf

Genehmigungsgebühr: Fr. 700.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 723.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 259) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Verteiler:

Bau-Departement (2), MK/Bi/Je
Rechtsdienst Bau-Departementes (MK)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (5), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt
später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt I, Werkhofstr. 15, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Lebern, Amthaus 2, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgen später)
Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt
Ammannamt der EG, 4513 Langendorf, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/
Planausschnitt KRP (folgen später)/Einzahlungsschein/
EINSCHREIBEN

Planungskommission der EG, 4513 Langendorf
Baukommission der EG, 4513 Langendorf
Ingenieurbüro Emch & Berger, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn
Architekturbüro H. Walthard, Rosenweg 18 b, 4500 Solothurn

EINSCHREIBEN:

P. Gianforte, Rüttenenstrasse 71, 4513 Langendorf
Hallag AG, Bellacherstrasse 20, 4513 Langendorf

Amtsblatt Publikation:

Langendorf: Genehmigung:

- Ortsplanung bestehend aus
- Zonenplan, Masstab 1:2000
- Erschliessungspläne (Strassen und Baulinien),
Mst. 1:1000 Blätter 1; 3-7
- Zonenreglement
- Zonenplan "Staalenhofareal", Mat. 1:2000/1000

Von der Genehmigung ausgenommen:

- Bauzone gemäss Planungszone der Gemeinde Langendorf
im Gebiet des Schützenhauses