



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 29. Juni 1998

NR. 1468

## **LAUPERSDORF: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden und Genehmigung**

---

### **1. Feststellungen**

#### **1.1. Genehmigungsantrag**

Die Einwohnergemeinde **Laupersdorf** unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschluss des Gemeinderates vom 5. Mai 1997 genehmigte **Revision der Ortsplanung**, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2000
- Gesamtplan 1:5000
- Erschliessungspläne Nord, Ost und West 1:1000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1: 5000
- Zonenreglement

zur Genehmigung. Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) 1:5000
- Waldfeststellungsplan 1:500

#### **1.2. Verfahren**

1.2.1. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevisionsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 31. Januar 1997 bis zum 1. März 1997. Innerhalb der Auflagefrist gingen 14 Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde nach den Verhandlungen zurückgezogen. Sechs Einsprachen wurden gutgeheissen, eine davon nur teilweise. Sieben Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 5. Mai 1997 abgelehnt.

Die gutgeheissenen Einsprachen hatten folgende Änderungen an der Planung zur Folge:

- Entlang des Dorfbaches zwischen der Brücke Mühleweg und dem Sammler Oberdorf wurde der Bachabstand einheitlich auf 4m festgelegt.
- Die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1157 soll erst bei deren Einzonung geplant werden. Von der Ausscheidung einer Stichstrasse für die künftige Reservezone wurde daher abgesehen.
- GB Nr. 1676 am Moosweg wurde in der Wohnzone W3 belassen, damit keine Insel entsteht.

- GB Nr. 262 an der Enerholzstrasse wurde in die Wohnzone W2 eingezont (siehe dazu Ziff. 2.3.6 hienach).

1.2.2. Beim Regierungsrat liegen die vier folgenden Beschwerden vor:

- H. Brunner, Laupersdorf, H. Lochbihler, Holderbank, Talboden Immobilien AG, Balsthal, Meier und Jäggi AG, Balsthal, Spaar AG, Mümliswil v. d. Talboden Immobilien AG, R. Merkle, Goldgasse 19, 4710 Balsthal (nachfolgend Beschwerde 1 und Beschwerdeführer 1)
- Heinz Brunner, Bedachungen, 4712 Laupersdorf (nachfolgend Beschwerde 2 und Beschwerdeführer 2)
- Erbgemeinschaft Gustav Gasser sel., Laupersdorf v.d. Elsa Boner-Gasser, Rainweg 267, 4712 Laupersdorf (nachfolgend Beschwerde 3 und Beschwerdeführerin 3)
- Max Burkhalter, Oberdorf 89, 4712 Laupersdorf v.d. lic. iur. H. Schatzmann, Fürsprech und Notar, Bielstr. 12, 4500 Solothurn (nachfolgend Beschwerde 4 und Beschwerdeführer 4)

Der Gemeinderat beantragt in seiner Stellungnahme vom 6. November 1997 die Ablehnung der Beschwerden und die Genehmigung der Ortsplanung.

Am 17. März 1998 wurde von den Sachbearbeiterinnen des instruierenden Bau-Departementes vor Ort ein Augenschein mit Parteiverhandlung durchgeführt.

Weil die vorgesehenen Einzonungen von GB Nrn. 262 und 1752 aufgrund der vorbestehenden Schutzzone S2 nicht möglich sind, wurde dies den betroffenen Grundeigentümern als auch der Gemeinde zur Kenntnis gebracht und Frist bis 20. Mai 1998 zur schriftlichen Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben vom 20. Mai 1998 hält der Gemeinderat fest, dass man nach ausführlicher Beratung sowie Gesprächen mit den Grundeigentümern und dem Amt für Wasserwirtschaft mit der Beibehaltung der bisherigen Landwirtschaftszone mit überlagerter Grundwasserschutzzone S2 einverstanden sei und auf eine Einzonung verzichtet werde.

Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Im übrigen wird für den Sachverhalt vollumfänglich auf die Akten verwiesen.

## **2. Erwägungen**

### **2.1. Rechtliches**

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) 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).

## 2.2. Behandlung der Beschwerden

### 2.2.1 Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 17 PBG zur Behandlung der Beschwerden zuständig. Als Eigentümer der zur Diskussion stehenden Grundstücke haben die sub Ziff. 1.2.2 hievorewähnten Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an einer recht- und zweckmässigen Zonenplanung im fraglichen Gebiet und sind durch die abweisenden Entscheide des Gemeinderates beschwert. Sie sind somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

### 2.2.2 Materielles

#### 2.2.2.1 Beschwerde 1, GB Nr. 1939

Die Beschwerdeführer 1 wenden sich gegen die Umzonung ihres Grundstückes GB Nr. 1939 von der Kernzone in die Reserve-Kernrandzone. Sie beantragen, das Hofstattgebiet in der heutigen Kernzone zu belassen. Die Gemeinde habe für eine zumindest teilweise Baulandumlegung zu sorgen oder sie den privaten Grundstückbesitzern zu überlassen. Die Erschliessung durch private Stichstrassen und Werkleitungen von der Dorfstrasse her sei an die Eigentümer auf deren Kosten zu übertragen. Die Gemeinde habe keine Perimeterkosten zu erheben.

Die Beschwerdeführer 1 begründen ihre Rechtsbegehren damit, dass die Umzonung zu einem Bauverbot führe. Zudem werde die bis heute mögliche Grundstücknutzung bezüglich Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Ausnützung, Ueberbauung und Grünfläche wesentlich reduziert. Dadurch dass die Erschliessungsstrasse mitten durch die Hofstatt führe, werde eine umfangreiche Baulandumlegung für eine Ueberbauung im fraglichen Gebiet nötig. Durch den Fussweg zur Raiffeisenkasse werde die vorgesehene private Baulandumlegung mit dem Beschwerdeführer 2 verunmöglicht.

Die Umzonung des fraglichen Grundstückes stellt einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführer dar. Eine derartige Grundrechtsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sich der Eingriff auf eine gesetzliche Grundlage stützen lässt, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Beschränkung besteht und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979/RPG enthält in Art. 15 Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen (ebenso § 26 PBG). Demnach umfasst die Bauzone Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Bei der Festlegung der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Die Bauzone ist auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes zu vereinbarende Mass zu beschränken (i.d.S. Art. 1 und 3 RPG). In diesem Rahmen stellt der Zonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche und siedlungspolitische Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushalterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PGB).

Bei der Festlegung der Grösse der Bauzonen ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Feststellung des Fassungsvermögens einer Bauzone die sogenannte Trendmethode an. Die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren verglichen (BGE 116 Ia 341).

Die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Laupersdorf, das stetige Wachstum der Bevölkerung und die rege Bautätigkeit haben zu einem recht grossen Siedlungsgebiet geführt.

1997 wohnten in Laupersdorf insgesamt 1763 Personen, 338 Einwohner mehr als 1982. Im Verhältnis dazu wurden in Laupersdorf in den vergangenen 15 Jahren 7.89 ha Land neu überbaut, davon 6.18 ha in Wohn- und Kernzonen. Mit der jetzigen Ortsplanung gelingt es, die mit 60.80 ha zu grosse Bauzone gesamthaft um 8.03 ha zu verkleinern auf eine Grösse von 52.77 ha. Davon liegen 42.25 ha in den Wohn- oder Kernzonen. In den Wohnzonen umfasst die noch nicht überbaute Fläche dabei 9.47 ha. Somit wird Platz für 2083 Einwohner geboten. Verglichen mit dem Baulandverbrauch in den letzten 15 Jahren (7.89 ha) deckt die heutige Bauzonengrösse den zu erwartenden Verbrauch in Uebereinstimmung mit den Grundsätzen des RPG.

Die Siedlungsbegrenzung nach aussen wurde ohne Kompromisse rechtsgleich durchgesetzt. Alle Gebiete der unerschlossenen ehemaligen 2. Bauetappe (Uebergangszone gemäss § 155 PBG) sowie weitere unbebaute Grundstücke am Siedlungsrand wurden der Reservezone oder der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im Siedlungsbereich selber wird der Hofstattbereich freigehalten, indem er in die Reservezone rückgezont wurde. Gemäss § 27 PBG kann Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Ueberbauung in Frage kommt, als Reservezone ausgeschieden werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dorfkern bieten sich die rückgezonten Grundstücke bei einer späteren Ueberbauung eher für eine allfällige Einzonung an als peripher gelegene Gebiete, die bereits an die Landwirtschaftszone angrenzen. Die Reservezonierung darf jedoch die bundesrechtskonforme Ausscheidung der Grundnutzungszonen nicht vereiteln; insbesondere darf Land, welches nach der gesetzlichen Vorschrift in die Bauzone gehört, nicht einer Reservezone zugewiesen werden, da der Verwirklichung der baulichen Nutzung von Bauzonenland keine Hindernisse in den Weg gestellt werden, die mit einer Neuzonierung vergleichbar sind oder einer solchen nahekommen. Die Bildung von Reservezonen verschafft allerdings keinen Einzonungsanspruch; vielmehr darf das Gemeinwesen die zurückgestellte Etappe nur aus jenen planerischen Ueberlegungen in die Bauzone aufnehmen, die auch für ihre Vergrösserung durch gewöhnliche Einzonung wegleitend wären (in diesem Sinne: Schürmann/Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 1995, S. 126 ff., mit weiteren Hinweisen).

Der Begriff des weitgehend überbauten Landes nach Art. 15 lit. a RPG umfasst im wesentlichen den geschlossenen Siedlungsbereich und eigentliche Baulücken innerhalb dieses Bereichs. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Ueberbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Ueberbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten. Grössere Baulücken in besiedeltem Gebiet dienen der Auflockerung der Siedlungsstrukturen, der Erhöhung der Wohnqualität durch Grünflächen sowie der Schaffung von Freizeitbereichen. Sie werden nicht von der sie umgebenden Ueberbauung geprägt, sondern haben eine eigenständige Funktion (BGE 121 II 417ff).

Der neu ausgeschiedenen Reserve-Kernrandzone kommt nachgerade diese eigenständige Funktion zu. Sie trennt die eigentliche Kernzone von den westlich gelegenen Einfamilienhaus-Quartieren und sorgt als Grüngürtel für eine Auflockerung der Siedlungsstruktur. Wie oben aufgezeigt, ist eine Reduktion der Bauzone in Laupersdorf nötig. Bei der Reserve-Kernrandzone handelt es sich nicht um eine Baulücke von geringer Fläche. Zudem sind die betroffenen Parzellen bis auf eine Bautiefe am Rainweg (welche nicht umgezont wurde) unerschlossen und es wurden bis anhin keine Perimeterbeiträge bezahlt. Die neu vorgesehene Strassenführung ist sinnvoll, denn die bisherige Erschliessungsstrasse entlang der Westgrenze von GB Nr. 905 erschliesst nur eine Bautiefe.

Die voraussichtliche Nutzung im Sinne von § 29-34 PBG kann in der Reservezone bereits festgelegt werden. Die Gemeinde Laupersdorf hat im Zonenreglement eine solche Regelung vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich bei einer allfälligen späteren Rück-

zonung die Bauten in der Kernrandzone den Bauten in der Kernzone unterordnen. Dies erscheint zweckmässig.

Die Erwägungen zeigen auf, dass die Bauzone auch mit der geplanten Redimensionierung noch recht grosszügig bemessen ist. Die Verkleinerung ist also unabdingbar, wenn eine gesetzeskonforme Raumordnung geschaffen werden soll. Das öffentliche Interesse an einer Bauzone, welche den Ansprüchen des RPG entspricht, überwiegt die geltend gemachten privaten Interessen klarerweise. Die planerische Massnahme ist verhältnismässig, denn die Umzonung ist dazu geeignet, die Verkleinerung der Bauzone herbeizuführen und stellt die mildeste Beschränkung zur Erreichung dieses Ziels dar. Die Voraussetzungen für einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführer sind folglich erfüllt.

Somit ergibt sich nach der Prüfung i.S. von § 18 PBG, dass die Umzonung von GB Nr. 1939 recht- und zweckmässig ist. Im Sinne der Erwägungen ist die Beschwerde 1 folglich abzuweisen.

#### 2.2.2.2 Beschwerde 2, GB Nr. 705

Der Beschwerdeführer 2 beantragt, das Hofstattgebiet in der heutigen Kernzone zu belassen. Die Gemeinde habe für eine zumindest teilweise Baulandumlegung zu sorgen oder diese den privaten Grundstückeigentümern zu überlassen und die Hofstatt zur Ueberbauung frei zu geben. Die Erschliessung sei den Eigentümern auf deren Kosten zu übertragen und von der Gemeinde seien keine Perimetergebühren zu erheben. Insbesondere macht der Beschwerdeführer die hohen finanziellen Aufwendungen geltend, die mit der Erteilung verbunden waren, als er das Grundstück 1992 übernommen hat. Zudem sei der Gemeinde damals schon bekannt gewesen, dass eine Umzonung vorgesehen sei. Die Erschliessungsstrasse erachtet er als nutzlos. Es sei unglaublich, in der Kernzone Land, das nicht bewirtschaftet werden könne, einer Reservezone zuzuweisen, um der Fruchtfolge zu dienen. Die Auszonung sei nicht gesetzmässig und bedeute seinen geschäftlichen Ruin. Weiter wird auf die Beschwerde 1 verwiesen.

Wie sub Ziff. 2.2.2.1 hievor aufgezeigt wurde, erscheint die Umzonung im fraglichen Gebiet als recht- und zweckmässig. Im oberen Bereich der Parzelle Nr. 705, am Rainweg, verbleibt auch nach der Umzonung eine baulich durchaus nutzbare Fläche in der Bauzone. Damit ist das Verhältnismässigkeitsprinzip gewahrt. Lediglich der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass die Hofstatt keine Fruchtfolgefläche ist und nicht der Landwirtschaftszone zugeteilt wird. Die geltend gemachten privaten, wirtschaftlichen Interessen wiegen bedeutend weniger schwer als das öffentliche Interesse an der redimensionierten Bauzone. Es wird daher vollumfänglich auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen.

Die Beschwerde 2 ist somit abzuweisen.

#### 2.2.2.3 Beschwerde 3, GB Nr. 704

Auch Beschwerde 3 richtet sich gegen die Umzonung im Bereich der neuen Reserve-Kernrandzone. Die Parzelle Nr. 704 befinde sich in Nähe zum Dorfkern und sei das einzige verbleibende Bauland der Erbgemeinschaft Gustav Gasser. Eine spätere Baulandumlegung könne auch für die Gemeinde nur von Vorteil sein.

Es kann wiederum auf die Erwägungen sub Ziff. 2.2.2.1 hievor verwiesen werden, denn die Beschwerdeführerin 3 bringt insbesondere in bezug auf die Interessenabwägung keine Argumente vor, welche zu einer stärkeren Gewichtung der privaten Interessen führen würden. Die Beschwerde 3 ist ebenfalls abzuweisen.

#### 2.2.2.4 Beschwerde 4, GB Nr. 327

Die Beschwerde 4 richtet sich gegen die Umzonung des südlichen Teils von GB Nr. 327 von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone. Eventualiter wird eine angemessene Entschädigung für die aus der Auszonung resultierende Entwertung der Parzelle beantragt, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Der Erschliessungsaufwand von Westen her sei voraussichtlich sehr gering und die Lage sei geeignet als Wohnzone. Mittels einer Stichstrasse von Westen her könne der südliche Parzellenteil ohne weiteres erschlossen werden. Auch die Nähe zur lärmbelasteten Thalstrasse ändere nichts an der Attraktivität des Grundstückes für mögliche Käufer. Die Lärmempfind-

lichkeitsstufe II sei in der Wohnzone üblich und im übrigen in Laupersdorf nahezu für das gesamte Gemeindegebiet typisch. Die geplante teilweise Auszonung habe schwerwiegende finanzielle Konsequenzen für den Beschwerdeführer, denn das Grundstück diene der Altersvorsorge. Geltend gemacht wird, dass GB Nr. 327 das einzige Grundstück sei, das im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Bauzone der Landwirtschaftszone zugewiesen werde. Die übrigen betroffenen Parzellen würden lediglich der Uebergangszzone zugeteilt (es ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer damit die Zuteilungen zur Reservezone gemeint hat). Somit werde dem Beschwerdeführer ein Sonderopfer auferlegt. Weiter waren Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes GB Nr. 1154 geführt worden. Geplant war die Einzonung von 6 a von GB Nr. 1154 entlang der Vorstadtstrasse, die dem nördlichen Teil von GB Nr. 327 angegliedert worden wären, in Abtausch mit dem nach heutiger Planung auszuzonenden südlichen Teil von Nr. 327 (ca. 24 a). In der Vereinbarung hätte sich der Beschwerdeführer verpflichtet, das neue Grundstück innert 10 Jahren zu überbauen. Für den Fall, dass nach dieser Zeitspanne kein Baugesuch mit Sicherheit vorliegen sollte, wäre vorgesehen worden, dass die Gemeinde die Umzonung dieser neuen Parzelle in die Landwirtschaftszone einleiten würde.

Hinsichtlich allfälliger Entschädigungsansprüche hat der Beschwerdeführer an die Schätzungskommission zu gelangen (§ 231 EG ZGB und § 59 Abs. 1 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 13. März 1977/GO). Entscheidungsinstanz ist nicht der Regierungsrat. Auf dieses Begehren ist somit nicht einzutreten.

Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss Bundesgericht eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehenden Flächen nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden konnten.

Ein Einzonungsgebot kann zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet bzw. im weitgehend überbauten Land befindet. Sodann können weitere besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen, wenn der Grundeigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Ueberbauung seines Landes rechnen durfte (ZBI 1993, S. 251ff, mit weiteren Hinweisen).

In den Erwägungen sub Ziff. 2.2.2.1 hievore wurde dargelegt, dass Laupersdorf ohne die nun geplanten Redimensionierungen über eine zu grosse Bauzone verfügt, welche den Grundsätzen des RPG widerspricht. Zwar war GB Nr. 327 nach dem alten Zonenplan der Wohnzone zugeteilt, die periphere Lage des Grundstückes am Rand des Siedlungsgebietes und die Tatsache, dass noch keinerlei Erschliessungsarbeiten geleistet wurden, sprechen jedoch eindeutig für die Nichteinzonung des südlichen, unerschlossenen Parzellenteils. Der Beschwerdeführer 4 betont selber den direkten Anstoss an die unverbaubare Landwirtschaftszone. Das auszuzonende Parzellenstück bildet eine Einheit mit der zusammenhängenden Nutzfläche des Betriebes Flück (GB östlich von Nr. 327) und ist daher auch unter dem Aspekt des Landschaftschutzes wertvoll.

Die Voraussetzungen, nach welchen allenfalls ein Einzonungsanspruch bejaht werden kann, sind nicht erfüllt, insbesondere hat der Beschwerdeführer noch keine Kosten für die Erschliessung und Ueberbauung aufgewendet. Im Gegenteil, obwohl das Grundstück über Jahre hinweg in der Wohnzone lag, ist keine konkrete Bauabsicht manifestiert worden.

Nachdem aufgezeigt wurde, dass die Bauzone in Laupersdorf zu redimensionieren ist, erübrigt sich eine Prüfung der vertraglichen Abrede, da diese den Grundsätzen des RPG zuwiderläuft. Das öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzone und der zweckmässigen Nutzung des Bodens ist schwerer zu gewichten als die geltend gemachten privaten Interessen. Gerade aufgrund der gut einsehbaren Lage am Siedlungsrand rechtfertigt sich die Nichteinzonung, zumal GB Nr. 327 an ein grosses landwirtschaftlich genutztes Grundstück grenzt. Dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass der nördliche Teil der Parzelle in der Bauzone verbleibt.

Daraus ergibt sich, dass auch die Beschwerde 4 abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.

### **2.3. Prüfung von Amtes wegen**

#### **2.3.1. Grundlagen der Ortsplanungsrevision**

Der Zonen- und Erschliessungsplan der Gemeinde Laupersdorf datiert aus dem Jahre 1983 (RRB Nr. 593 vom 1. März 1983). Die Revision des Kantonalen Baugesetzes (BauG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne bis 1997 den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 Planungs- und Baugesetz/PBG) und erstmals einen Gesamtplan zu erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan eine massgebende Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Auf die wichtige Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre gibt das Strukturkonzept des Kantons Antwort. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat in der März-Session 1994 zur Kenntnis genommen. Die Grundlagen zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Laupersdorf stützen sich u.a. auf den Entwurf des kantonalen Richtplanes (Stand Vernehmlassung 1997) ab. Für den Bereich „Natur- und Landschaft“ sind die Erkenntnisse aus der Grundlagenarbeitung des Vereins Region Thal für die kantonale Richtplanung eingeflossen.

#### **2.3.2. Grösse der Bauzone**

In bezug auf die Bauzonengrösse wird auf die eingehenden Ausführungen sub Ziff. 2.2.2.1 hievor verwiesen.

#### **2.3.3. Waldfeststellung**

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt.

#### **2.3.4. Fruchtfolgeflächen**

Die parzellenscharf ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone ergeben für Laupersdorf eine Gesamtfläche von 369,59 ha. Dies sind 11.6 ha mehr, als die 1987 für Laupersdorf ermittelte Fläche. Der Auftrag zur Sicherung der Fruchtfolgeflächen ist somit erfüllt.

#### **2.3.5 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.**

#### **2.3.6 Materiell sind noch folgende Bemerkungen zu machen:**

##### **Abbauzone Steffenrain:**

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5101 vom 14. September 1979 wurde der Bürgergemeinde Laupersdorf die Bewilligung erteilt, eine Grube für den Abbau von Juramergel zu eröffnen. Mit Verfügung vom 30. Juli 1990 wurde gestützt auf Artikel 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) der Bürgergemeinde Laupersdorf die Bewilligung erteilt, diese Grube zu erweitern. In dieser Bewilligung wird der Abbau, die Wiederauffüllung und die Rekultivierung geregelt. Bei der Grube Steffenrain handelt es sich daher nicht um eine Abbauzone, sondern um eine Kleinabbaustelle mit Auffüllungs- und Rekultivierungsbedarf. Die Bezeichnung „Abbauzone“ ist in der Legende des Gesamtplanes mit „Kleinabbaustelle mit Auffüllungs- und Rekultivierungsbedarf“ zu ersetzen.

##### **Naturschutzgebiete:**

Die Gemeinde Laupersdorf hat im Gesamtplan 14 Naturschutzgebiete festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich nicht um Naturschutzgebiete, sondern entweder um Naturschutz-zonen (Nrn. 8, 10, 12-14) oder um Naturobjekte (Nrn. 1-7, 9, 11). Die Legende des Gesamt-

planes und der Titel des § 16 im Zonenreglement sind entsprechend zu ändern. Zudem ist § 16 Abs. 2 zu ersetzen durch: „Zuständig für die Schutz- und Unterhaltmassnahmen der Naturschutzzonen und Naturobjekte ist der Gemeinderat.“ § 16 Abs. 3 ist zu streichen.

Waldbaulinie und Waldabstand:

In der Legende des Bauzonenplanes werden die Ausnahmemöglichkeiten für die Unterschreitung des Waldabstandes aufgezählt. Dies ist nicht zulässig. Die grün schraffierte Signatur ist in der Legende mit „Waldbaulinie“ zu bezeichnen.

Bauzonenabgrenzung gegenüber der Grundwasserschutzzone Bettimatt:

In der Schutzzone S2 sind keine Neueinzonungen zulässig. Die Erweiterung der Gewerbezone in die Schutzzone S2 auf dem Grundstück GB Nr. 1752 kann daher nicht genehmigt werden. Das gilt ebenfalls für die nach den Einspracheverhandlungen neu eingezonte, überbaute Parzelle GB Nr. 262. Die beiden genannten Grundstücke sind im Bauzonenplan und im Gesamtplan nicht der Bauzone, sondern der Landwirtschaftszone mit überlagerter Schutzzone S2 zuzuordnen.

Altlastenverdachtsflächen

Die nachfolgend aufgeführten Deponiestandorte sind im Gesamtplan unter „Orientierungsinhalt“ wie folgt einzutragen:

Mit Abfällen belastete Deponie-Standorte nach Art. 32c USG:

Mit Pflicht zu einer Voruntersuchung: Kataster-Nrn. 07001A, 07002A, 07003A, 07006A, 07010A, 07011A, 0716A.

Ohne Voruntersuchungspflicht: Kataster-Nrn. 07004A, 07009A, 07012A, 07013A

Generelles Entwässerungskonzept

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung (gestützt auf das Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer [Gewässerschutzgesetz, GSchG]) erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Der GEP ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes auszuarbeiten. Die Planungsarbeiten sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Pflichtenheft und das Terminprogramm sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.

2.3.7 Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit

Die Revision der Ortsplanung Laupersdorf erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb im Sinne der Erwägungen zu genehmigen.

### 3. Beschluss

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Laupersdorf bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2000
- Gesamtplan 1:5000
- Erschliessungspläne Nord, Ost und West 1:1000
- Empfindlichkeitsstufenplan 1: 5000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der Ziff. 3.2 bis 3.6 hienach genehmigt.

3.2 Die Bezeichnung „Abbauzone“ wird in der Legende des Gesamtplanes mit „Kleinabbaustelle mit Auffüllungs- und Rekultivierungsbedarf“ ersetzt.

3.3 Bei den im Gesamtplan festgelegten 14 Naturschutzgebiete handelt es sich entweder um Naturschutzzonen (Nrn. 8, 10, 12-14) oder um Naturobjekte (Nrn. 1-7, 9, 11). Die

Legende des Gesamtplanes und der Titel des § 16 im Zonenreglement werden entsprechend geändert. § 16 Absatz 2 wird ersetzt durch: „Zuständig für die Schutz- und Unterhaltmassnahmen der Naturschutzzone und Naturobjekte ist der Gemeinderat.“ § 16 Abs. 3 wird gestrichen.

- 3.4 Die Aufzählung der Ausnahmemöglichkeiten für die Unterschreitung des Waldabstandes in der Legende des Bauzonenplanes wird ersatzlos gestrichen. Die grün schraffierte Signatur in der Legende wird mit „Waldbaulinie“ bezeichnet.
- 3.5 GB Laupersdorf Nrn. 1752 und 262 werden im Bauzonenplan und im Gesamtplan nicht der Bauzone, sondern der Landwirtschaftszone mit überlagerter Schutzzone S2 zugeordnet.
- 3.6 In bezug auf die Standorte der Altlastenverdachtsflächen werden die nachfolgend aufgeführten Deponiestandorte im Gesamtplan unter „Orientierungsinhalt“ wie folgt eingetragen:  
Mit Abfällen belastete Deponie-Standorte nach Art. 32c USG:  
Mit Pflicht zu einer Voruntersuchung: Kataster-Nrn. 07001A, 07002A, 07003A, 07006A, 07010A, 07011A, 0716A.  
Ohne Voruntersuchungspflicht: Kataster-Nrn. 07004A, 07009A, 07012A, 07013A
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Laupersdorf wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. September 1998 folgende bereinigten und unterzeichneten Pläne und Reglemente zuzusenden: 5 Bauzonenpläne; 5 Gesamtpläne; 3 Sätze Erschliessungspläne; 4 Empfindlichkeitsstufenpläne; 5 Zonenreglemente und je ein Landwirtschaftsinventar und Inventar der Fruchtfolgeflächen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Laupersdorf hat - gestützt auf die Bestimmungen des GSchG - über das gesamte Gemeindegebiet ein GEP zu erstellen.
- 3.9 Die Gemeinde Laupersdorf wird eingeladen, bis Mitte 1999 die Arbeiten für ein Entwässerungskonzept in Angriff zu nehmen. Pflichtenheft und Terminprogramm sind vorgängig mit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen.
- 3.10 Die Beschwerden 1, 2, 3 und 4 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 2'400.-- werden den Beschwerdeführern zu gleichen Teilen auferlegt und mit den jeweils geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet.
- 3.11 Der kantonale Richtplan wird an die mit diesem Beschluss genehmigte Revision der Ortsplanung angepasst. Dabei wird auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachgeführt.
- 3.12 Die bisherige Einstufung der Gemeinde im kantonalen Richtplan (Kategorie ländliche Gemeinde) wird überprüft und mit der Genehmigung des Richtplanes durch den Regierungsrat nötigenfalls angepasst.
- 3.13 Der bisherige Zonenplan und Zonenvorschriften (RRB Nr. 593 vom 1. März 1983) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegenden widersprechen, verlieren

ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

*Dr. K. Fehrschler*

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung Einwohnergemeinde Laupersdorf**

Genehmigungsgebühr	Fr. 9000.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 9023.--	=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung H. Brunner, Laupersdorf, H. Lochbihler, Holderbank, Talboden Immobilien AG, Balsthal, Meier und Jäggi AG, Balsthal, Spaar AG, Mümliswil, v.d. Talboden Immobilien AG, R. Merkle, Goldgasse 19, 4710 Balsthal**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 800.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 600.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung KV	Fr. 200.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Kostenrechnung Heinz Brunner, Bedachungen, 4712 Laupersdorf**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 800.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 600.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung KV	Fr. 200.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Kostenrechnung Erbgemeinschaft Gustav Gasser sel., Laupersdorf, v.d. Elsa Boner-Gasser, Rainweg 267, 4712 Laupersdorf**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 800.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 600.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung KV	Fr. 200.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Kostenrechnung Max Burkhalter, Laupersdorf, v.d. lic. iur. H. Schatzmann, Fürsprech und Notar, Bielstr. 12, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 800.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 600.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Rückerstattung KV	Fr. 200.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

**Verteiler:**

Bau-Departement (2), (Nr. 97/91)

Rechtsdienst Bau-Departement (ks)

Bau-Departement (br)

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)

[M:\WINWORD\IRRBITHAL\700PREV.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 Empfindlichkeitsstufenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)

Soloth. Gebäudeversicherung

Amt für Landwirtschaft, mit Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Tabelle (später)

Meliorationsamt

Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)

Kreisforstamt Thal, mit Waldfeststellungsplan (später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Bau-Departement ss (für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung)

Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan/Gesamtplan (später)

Amtschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal, mit Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4712 Laupersdorf, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan/Gesamtplan (1), Erschliessungspläne Nord, Ost und West (je 1), Empfindlichkeitsstufenplan (1), Zonenreglement (1), (mit Rechnung) **(einschreiben)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4712 Laupersdorf

Talboden Immobilien AG, R. Merkle, Goldgasse 19, 4710 Balsthal **(einschreiben)**

Heinz Brunner, Bedachungen, 4712 Laupersdorf **(einschreiben)**

Elsa Boner-Gasser, Rainweg 267, 4712 Laupersdorf **(einschreiben)**

lic. iur. H. Schatzmann, Fürsprech und Notar, Bielstr. 12, 4500 Solothurn **(einschreiben)**

Elisabeth Wyss-Renz, Enerholzstrasse 312, 4712 Laupersdorf **(einschreiben)**

Moritz Gasser, zHd. Erbegemeinschaft Gasser Rosalia, Thalstrasse 172, 4712 Laupersdorf **(einschreiben)**

Planungsbüro, BSB + Partner, Oensingen, mit 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)

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

Text: **(Amtsblatt; EG Laupersdorf: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- Bauzonenplan/Gesamtplan 1:2'000
- Erschliessungspläne
- Empfindlichkeitsstufenplan
- Zonenreglement
- Baureglement).

(

(

10