



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

22. Dezember 1987

Nr. 3895

Ortsplanung Lostorf, Beschwerden, Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Lostorf legt zur Genehmigung vor

- Zonenplan (Lostorf-Dorf) 1 : 2000
- Zonenvorschriften
- Plan "Aufhebung Verbindungsstrasse Kirchmattstrasse/Hauptstrasse"

Der Zonenplan lag vom 21. November bis 22. Dezember 1984 und in Teilen ein weiteres Mal vom 6. September bis 5. Oktober 1985 öffentlich auf. Der Gemeinderat beschloss die Zonenvorschriften am 7. November 1984 und den Zonenplan am 20. Januar 1986.

Der Plan Aufhebung Verbindungsstrasse lag vom 24. September bis 24. Oktober 1987 auf; der Gemeinderat hatte ihn am 24. August 1987 beschlossen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Auf die Beschwerde von Susanne Widmer, Eibachstrasse 4, Lostorf, ist nicht einzutreten, da trotz Nachfrist und Androhens des Nichteintretens der Kostenvorschuss nicht geleistet worden ist (Gebührentarif § 5 Absatz 2).
2. Gegen den Zonenplan erster und zweiter Auflage erhoben, vom Gemeinderat als Einsprecher abgewiesen und als Grundeigentümer legitimiert, rechtzeitig Beschwerde

- Fritz Erismann, Schönenwerd
Paul Meier, Notar, Schönenwerd

- Hans Tännler, Bühlackenstrasse 247, Gretzenbach
 - Lilly Mader, Höhenfeldstrasse 7, Schönenwerd
 - Marti AG, Solothurn
v.d. Fürsprech Dr. N. Studer, Solothurn
 - ero-Liegenschaften AG, Rötzmattweg 53, Schönenwerd
 - Lina Hostettler-Peier, Lostorf
v.d. Fürsprech Dr. V. Monteil, Solothurn
- und
- Meinrad und Walter Peier, Lostorf
v.d. Fürsprech B. Mattarel, Olten

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, die im Süden der Gemeinde liegen, und zwar

- westlich Kantonsstrasse
 - . Fitz Erismann
Paul Meier GB 106
 - . Hans Tännler GB 3130
 - . Lilly Mader GB 447
 - . Marti AG GB 287
- östlich Kantonsstrasse
 - . ero-Liegenschaften GB 874
 - . Gebr. Peier
Lina Hostettler GB 284

Das fragliche Gebiet westlich Kantonsstrasse lag nach Zonenplan von 1963 und 1974 in der Wohnzone WG3, jenes östlich Kantonsstrasse in der Industriezone. Beide werden im angefochtenen Zonenplan neu dem Reservegebiet nach BauG § 27 zugeteilt.

Die Beschwerdeführer beantragen, den angefochtenen Zonenplan im umstrittenen Gebiet nicht zu genehmigen, beziehungsweise ihn abzuändern; im einzelnen:

- **Fritz Erismann und Paul Meier**

Das Gebiet zwischen Winznauerstrasse und Hauptstrasse sei wie bisher in der Zone WG3 erster, eventuell zweiter Baustage zu belassen; sollte dagegen die Auszonung im Gebiet "Flüeli" rechtskräftig werden, so gelte die Beschwerde als zurückgezogen.

- **Hans Tännler**

Das Grundstück GB 3130 sei in der bisherigen Zone zu belassen, andernfalls sei eine Entschädigung für die bisherigen Aufwendungen zuzusprechen.

- **Lilly Mader**

Die bisherige Zone sei zu belassen und allenfalls entsprechend zu etappieren.

- **Marti AG**

Der angefochtene Zonenplan sei abzuändern und das Grundstück der Beschwerdeführerin sei der Zone WG2 zuzuordnen.

- **ero-Liegenschaften**

Das Grundstück der Beschwerdeführerin sei in der Industriezone zu belassen.

- **Gebrüder Peier**

Der angefochtene Zonenplan sei im fraglichen Gebiet nicht zu genehmigen.

- Lina Hostettler

Das Gebiet Neumatt mit dem Grundstück GB 66/284 sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerden und Genehmigung des Zonenplanes.

Die Beschwerdeführer rügen die Rückzonung ihres seit 1974 eingezonten Landes, Lina Hostettler die nicht weit genug gehende Auszonung. Die Gemeinde führt die Uebergrösse der Bauzone dagegen im Feld. Die Eigentumsgarantie steht jedoch einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeit nicht grundsätzlich entgegen. Eine solche Massnahme stellt allerdings eine Eigentumsbeschränkung dar, die nach BV Artikel 22ter nur zulässig ist, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht und in öffentlichem Interesse liegt.

Die gesetzliche Grundlage der Auszonung beruht auf RPG Artikel 3 Absatz 3 und 15 sowie BauG §§ 25 ff, die gebieten, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen; die von der Gemeinde ins Feld geführte Notwendigkeit, die mit dem bisherigen Zonenplan zu grosszügig bemessene Bauzone zu verkleinern, liegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes im öffentlichen Interesse. Der behördenverbindliche kantonale Richtplan von 1982 bestimmt daher, die bestehenden Bauzonen kantonsweit nach Möglichkeit mindestens um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahlen aufweisen (sogenannter Faktor 2). Dabei soll die Bauzone vorab Land umfassen, das bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist (BauG § 26), um die bestehenden Infrastrukturanlagen besser auszunützen und um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken. Demnach stellt die Frage, welche Grösse eine Bauzone konkret aufweisen darf, eine Rechtsfrage dar (RPG Artikel 15 und BauG § 26); die Frage dagegen, wo die

Gemeinde ihre Baugebiete ausscheidet, ist - unter Beachtung kantonaler und eidgenössischer Planungsgrundsätze (BauG § 26 und RPG Artikel 1 und 3) - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung (RPG Artikel 2 Absatz 3, BauG § 18 Absatz 2). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat indessen eine gewisse Zurückhaltung; er schreibt - mit Blick auf das Ganze - der Gemeinde nicht eine von zwei oder mehreren zweckmässigen Lösungen vor (womit er ja das eigene Ermessen an die Stelle jenes der Gemeinde setzen würde); diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so BGE 106 Ib 77 ff).

Erweist sich eine Planung indessen als offensichtlich unzweckmässig oder rechtswidrig, so weist der Regierungsrat den Plan an die Gemeinde zurück, ohne ihn selber zu ändern (kassatorische Entscheidbefugnis), da ein Aendern ohne Mitwirkung von Gemeinde und Grundeigentümern gegen die Planungshoheit der Gemeinde und damit gegen die Gemeindeautonomie verstiesse (BauG § 18 Absatz 2). Nur Aenderungen, deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist oder die der Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler dienen, kann der Regierungsrat von sich aus vornehmen (ebenda Absatz 3). Folglich kann auf die Beschwerden, soweit sie die Zuweisung durch den Regierungsrat der je fraglichen Gebiete zu einer bestimmten Zone fordern, nicht eingetreten werden, da bereits die Beschwerdeführer abweichende Ziele verfolgen (westlich Kantonsstrasse: WG2 (Marti AG) gegen WG3; östlich Kantonsstrasse: Landwirtschaftszone (Lina Hostettler) gegen Industriezone), so dass der Planinhalt nicht eindeutig bestimmbar ist. Dass dagegen Planungsfehler oder offensichtliche Mängel vorliegen, wird mit Recht nicht geltend gemacht.

Bleibt zu prüfen, ob die angefochtene Zuweisung zum Reservegebiet eine rechtswidrige oder eine offensichtlich unzweckmässige Planungsmassnahme darstellt. Beides liegt klarerweise nicht vor, nachdem bereits das Raumplanungsgesetz die Redimen-

sionierung übergrosser Bauzonen vorschreibt und unter anderem in Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b bestimmt, dass die Nutzungspläne mit Blick auf die übergrossen Bauzonen auf das gesetzliche Mass zurückzuführen - unverzüglich zu überprüfen seien (Kommentar EJPD/BRP N 4 zu RPG 35).

Die Bauzone innerhalb des Siedlungsgebietes umfasst nach BauG § 26 Land, das bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist oder nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Das vorliegende Reservegebiet westlich Kantonsstrasse ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer weder weitgehend überbaut noch erschlossen; das Schul- und Verwaltungszentrum des Schweizerischen Spenglermeister- und Installateur-Verbandes schliesst eng an bereits weitgehend überbautes Gebiet an, während die Graströckne weitab im äussersten Süden auch nach bisherigem Zonenplan ausserhalb der Bauzone liegt und 1950 unter altem Recht bewilligt worden ist, als für das Bauen ausserhalb Bauzone noch ungleich weniger strenge Voraussetzungen galten als heute, so dass der Zusammenhang eines solchen Betriebes mit der Landwirtschaft noch eher bejaht werden konnte, etwas was heute auf keinen Fall mehr in Frage käme.

Ebensowenig kann das fragliche Gebiet als erschlossen gelten. Die Erschliessungen haben sich nach den Nutzungsplänen zu richten (BauG § 99). Wohl besteht im Weg westlich Graströckne ein Kanalisationsammelstrang; die Entwässerung der östlich anschliessenden Einzugsgebiete mit den Grundstücken Erismann/Meier, Tännler, Mader und Marti AG ist nach GKP indessen noch nicht ausgewiesen. Dasselbe gilt für die Strassenerschliessung. Die Kantonsstrasse zweiter Klasse im Osten kann nicht als Groberschliessung angesehen werden, da nach § 20 der Verordnung über den Strassenverkehr die Errichtung neuer Ein- und Ausfahrten genehmigungspflichtig ist und bei so weitläufig unüberbaut zusammenhängenden Gebieten von einer vorgängigen

Binnenerschliessungsplanung abhängig gemacht würde. Folglich prädestiniert die klar periphere Lage und die mangelnde und nicht einmal geplante Erschliessung das fragliche Gebiet für eine Auszonung. Bei der beachtlichen Baulückenreserve in der Bauzone wird das fragliche Gebiet ausserdem auch in absehbarer Zeit nicht für eine geordnete Besiedlung benötigt. Daran ändert nichts, dass die Gemeinde in den Jahren 1975 bis 1977 unter alter Zonenordnung vor Inkrafttreten von RPG und BauG den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes über dieses Gebiet anstrebte und 1974 mit Kaufabsichten an die Beschwerdeführer Erismann und Meier herantrat. Nachdem diese Bemühungen erfolglos geblieben sind und später die gesetzlichen Grundlagen geändert haben, kann daraus kein Anspruch auf Gutgläubensschutz abgeleitet werden, um so mehr nicht, als die Gemeinden ihre Ortsplanungen alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern haben (BauG § 10 Absatz 2 und RPG Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b). Ob die Kosten aus der ergebnislosen Planung, die die Beschwerdeführer Erismann/Meier, Mader und Tännler ansprechen und deren Ersatz sie wenigstens sinngemäss geltend machen, zu entschädigen sein werden, ist nicht im vorliegenden Nutzungsplanverfahren, sondern allenfalls durch die Kantonalen Schützungsorgane zu entscheiden; in diesem Punkt ist auf die Beschwerden nicht einzutreten.

Bei diesem Ergebnis erstaunt, dass die Beschwerdeführerin Marti AG in völliger Verkennung der Sach- und Rechtslage von Baureife spricht. Nach BauG § 139 Absatz 1 Buchstabe c ist die Baureife unter anderem dann gegeben, wenn die Erschliessung (§ 28) durchgeführt oder auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Baute oder der baulichen Anlage gesichert ist; die Fertigstellung gilt als gesichert, wenn die Kredite für das fragliche öffentliche Werk durch die Gemeindeversammlung gesprochen sind und der Zeitpunkt der Erstellung des Werkes damit abschätzbar ist; ohne Planunterlagen kann es dagegen zu keinen Kreditbeschlüssen kommen. Zum selben Ergebnis führt

auch BauG § 28, auf den § 139 verweist; unter den "besonderen Aufwand" fallen bekanntlich auch die vorbereitenden Planungsarbeiten.

Der Hinweis der Beschwerdeführerin auf die beiden Baugebiete zweiter Etappe im Norden (zwischen Wartenfels- und Rebenfeldstrasse) und Osten der Gemeinde (südlich Stüsslingerstrasse) geht fehl. Das Gebiet im Norden ist bis auf die Waldpartie im Nordwesten rings von weitgehend überbautem Gebiet umgeben, jenes im Osten ist selber bereits zu einem Drittel überbaut; in beiden Gebieten ist die Binnenerschliessung geplant.

Der von der Beschwerdeführerin schliesslich ins Feld geführte Perimeterbeitrag ging an die Winznauerstrasse für ein nicht mehr in ihrem Eigentum befindliches Grundstück.

Der weitere Hinweis der Beschwerdeführerin auf den Teilzonenplan Badgebiet/Flüeli trifft nur bedingt zu; dieser Plan wurde in der ursprünglich aufgelegten Fassung zurückgewiesen und inzwischen neu aufgelegt; er ist indessen noch nicht entscheidungsfähig, wird aber nach denselben objektiven und strengen Kriterien geprüft werden wie der vorliegende Plan.

Folglich sind die Beschwerden Erismann/Meier, Mader, Tännler und Marti AG abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann; der Rückzug der Beschwerde Erismann/Meier kann nicht entgegengenommen werden, da Rückzüge voraussetzungslos zu geschehen haben; eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Die Beschwerdeführer mit Land in der Industriezone östlich der Kantonsstrasse, die Firma ero und die Gebrüder Peier, machen im wesentlichen geltend, ihre beiden Grundstücke GB 874 (ero) und 284 (Peier) seien erschlossen, hätten aber wegen der geplanten kantonalen Expresstrasse nicht überbaut werden können, und würden nun trotz Ueberbauungsabsichten und obwohl

bereits gebietsweise überbaut ohne planlich relevante Gründe in die Reservezone zurückgestuft.

Von weitgehender Ueberbauung (BauG § 26 Absatz 1) kann klarerweise nicht gesprochen werden; bei einer Fläche von über 600 m Länge und bis zu 250 m Breite erfüllt die Ueberbauung mit einer zonenkonformen Garage im äussersten Süden und je einem Einfamilienhaus und Bauernhof im Norden die Voraussetzung der "weitgehenden Ueberbauung" ganz offensichtlich nicht. Ebenso wenig kann das fragliche Gebiet als erschlossen gelten; wie beim vorne behandelten Gebiet westlich Kantonsstrasse fehlen dazu die öffentlichen Werke, vorab im Inneren des Gebietes. Nach dem GKP von 1980 ist lediglich ein Strang im Fuchslochweg, einem Flurweg im Osten, projektiert, der auch den westlichen Teil der Industriezone bedienen würde; wie das Innere an die bestehenden Stränge in der Kantonsstrasse im Westen und in die Industriestrasse im Süden anzuschliessen wäre, steht noch offen. Gleich verhält es sich beim 1981 genehmigten GWP (RRB 6711); im Fuchslochweg und in der Industriestrasse ist ein Strang geplant, aber nicht ausgeführt. Aehnlich liegen die Dinge bei den Strassen; der Fuchslochweg kann nicht als ausreichende Erschliessung angesehen werden; während die Industriestrasse an sich ausgebaut ist, aber für sich allein nicht genügt, da die Binnenerschliessung noch offen ist; für die Erschliessung ab Kantonsstrasse gilt das vorne für das Gebiet westlich dieser Strasse Gesagte.

Unter dem Aspekt der "geordneten Besiedlung" (BauG § 26 Absatz 1) ergibt sich die Priorität für die Ueberbauung der noch offenen Flächen in der Industriezone im Osten und Norden; das bedeutet vorab für das Grundstück der Firma ero im Süden, dass es auch von der Erschliessung her, klarerweise noch zurückzustehen hätte.

Daran ändert nichts, dass dieses letztere Grundstück seit der Einzonung im Jahre 1963 bis zur Freigabe im Jahre 1977 (siehe

das auch von der Beschwerdeführerin eingelegte Schreiben des Tiefbauamtes vom 2. Februar 1977, wonach die redimensionierte Expresstrasse nach Süden verschoben werde) zum Teil nicht hatte überbaut werden können. Die Beschwerdeführerin hat sich nach ihren Angaben für den Eigenbedarf in der Zwischenzeit anderweitig beholfen und das Land seither offensichtlich in Reserve gehalten. Die Gemeinde dagegen hatte die in diesem Bereich seit 1963 und 1974 unveränderte Planung zu überprüfen (BauG § 10 Absatz 2 und RPG Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe b). Wenn sie dabei, um ihrer gesetzlichen Auszonungspflicht nachzukommen, dafür vorab so peripher gelegenes, unerschlossenes und weitgehend unüberbautes, aber auch sonst nicht zonenkonform beanspruchtes Land mit Blick auf das gemächliche Ueberbauungstempo in diesem Gebiet zur Auszonung vorsah, so ist dieses Ergebnis naheliegend. Wohl liess die Firma ero noch während des vorliegenden Verfahrens ein Schreiben eines möglichen Interessenten nachreichen, aber auch dieser wie allfällig früher Anfragende dürften bei näherem Zusehen in objektiver Einschätzung der Erschliessungssituation zum naheliegenden Ergebnis gelangt sein, dass mit einer Ueberbaumungsmöglichkeit innert eines brauchbaren Zeitraumes nicht zu rechnen wäre.

Gleiches gilt für das Grundstück der Gebrüder Peier, das westlich an den Fuchslochweg grenzt und von der Kantonsstrasse bis an die Industriestrasse reicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist auch dieses Grundstück nicht erschlossen; ein Anschluss an die im Norden bestehende Wasserleitung entspräche nicht den Nutzungsplänen (BauG § 99); Wasser und Kanalisation in der Fuchslochstrasse sind erst geplant, Wasser ist in der Kantonsstrasse für dieses Gebiet nicht vorgesehen. Auch trifft es nicht zu, dass die verbleibende Industriezone zu knapp bemessen ist, da sie flächenmässig erst zu etwa der Hälfte überbaut ist; wenn sich, wie behauptet, der unüberbaute Teil dieser Zone im Besitze von Industriebetrieben befindet, so ist dagegen nichts einzuwenden und ruft nicht nach Einzo-

nung weiteren Landes. Auch ändert nichts, dass die Beschwerdeführer Herrn Fritz Theil, Direktor der Firma ero, als Auskunftsperson anrufen, der dartun könne, dass in diesem Gebiet eine lebhaftete Nachfrage nach unüberbautem Industrieland bestehe. Zur allenfalls hier interessierenden Frage einer Nachfrage nach Land der Beschwerdeführer wird Herr Theil kaum Sachdienliches beisteuern können. Dass eine solche bestehe, leiten die Beschwerdeführer als mutmasslich für ihr Grundstück lediglich aus allgemeinsten Behauptungen über die Entwicklung der Region aus ihrer Sicht her. Dass dagegen eine gewisse Nachfrage für das weiter entfernte Grundstück der Firma ero bestehe, hat diese Beschwerdeführerin indessen bereits darzutun versucht; als geradezu stürmisch wird man diese Nachfrage indessen trotzdem nicht bezeichnen wollen, wenn eine Anfrage für 40 bis 60 a bei 930 a in der Reservezone vorgelegt wird. Das Gewicht der Anzahl möglicher Anfragen als Indiz dafür, dass das fragliche Land in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt werde, wird man objektiv als gering veranschlagen dürfen, wenn wie hier die bisherige langjährige Entwicklung eine deutlich andere Sprache spricht; die Gemeinde kann nämlich mit Recht hervorheben, dass von den seit 1963 als Industrieland zur Verfügung stehenden 1800 a bis heute erst rund 300 a tatsächlich überbaut wurden, obwohl die Expresstrasse bis vor 10 Jahren keine 300 a blockiert hatte. Hätte dagegen tatsächlich ein echter Baudruck in diesem Gebiet bestanden, so wären nach der Erfahrung sowohl Planung als auch Erschliessung aller Wahrscheinlichkeit nach an die Hand genommen worden.

Folglich sind die Beschwerden abzuweisen; davon, dass die Zuweisung zur Reservezone gegebenenfalls als materielle Enteignung angesehen werde, wird Kenntnis genommen; darauf kann aber im Nutzungsplanverfahren nicht eingetreten werden; diese Frage wird von den Kantonalen Schätzungsorganen zu prüfen sein.

Die soeben behandelte Parzelle GB 284 der Gebrüder Peier befindet sich im Gesamteigentum der Erben Peier, bestehend aus den Gebrüdern Peier und der Beschwerdeführerin Lina Hostettler. Diese beantragt, das fragliche Grundstück der Landwirtschaftszone zuzuweisen, während die Gemeinde sich für das Belassen in der Reservezone einsetzt.

Die Beschwerdeführerin macht im wesentlichen geltend, dieses Grundstück, auf dem der Hof liegt und das ihr Ehemann als Landwirt in Pacht bewirtschaftet, eigne sich nach Lage, Beschaffenheit und Güte für die landwirtschaftliche Nutzung und sei nicht einer vagen, völlig ungewissen zukünftigen industriellen Entwicklung zu opfern. Dies mag auch im Lichte von RPG Artikel 16 Absatz 1 grundsätzlich geboten sein, schliesst indessen nicht aus, dass die Zuteilung zur Reservezone planlich unter Umständen dennoch vertretbar sein kann. Absatz 2 des zitierten Artikels fordert nämlich, dass in diesem Zusammenhang soweit möglich grössere, zusammenhängende Flächen als Landwirtschaftszone auszuscheiden seien.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin kann indessen nur bedingt als Bestandteil einer solchen Fläche angesehen werden, da es auf drei Seiten von Baugebiet umgeben ist und damit - anders als die üblichen Bauzonenrandparzellen - verstärkt dem Sog nach Einzonung unterliegt. Daher durfte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Umstand mitberücksichtigen und davon ausgehen, dass - wenn überhaupt - je ein Ausweiten der Bauzone in Frage komme, dies wohl am ehesten im Raume des Grundstückes der Beschwerdeführerin sein werde. Dass dabei in erster Linie an eine Zuweisung zur Industriezone gedacht wird, ist an sich naheliegend und planlich und erschliessungstechnisch nicht offensichtlich unzweckmässig; richtigerweise wurde diese Frage jedoch offen gelassen, indem das Grundstück nicht einer voraussichtlichen Nutzung zugewiesen worden ist (BauG § 27 Absatz 3). Demgegenüber wäre ein Anschneiden nie eingezonten Landes zum Beispiel im Osten eindeutig weniger angezeigt. Ob

allerdings ein Wiedereinzonen je in Frage kommt, hängt von derart vielen, heute nicht überblickbaren langfristigen Faktoren ab, dass sich eine Prognose verbietet. Unter diesen Umständen muss die Beschwerde abgewiesen werden.

Die Beschwerdeführer ero-Liegenschaften AG, Gebrüder Peier und Lina Hostettler haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen zu verrechnen sind; Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

3. - Erben Johann Guldimann
v.d. Hans Guldimann, Lostorf
und
Marie Guldimann, Lostorf
- Erben Walter Niggli
v.d. Markus Niggli, Lostorf
-

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der folgenden Grundstücke

- | | |
|-------------------|---------|
| . Erben Guldimann | |
| Marie Guldimann | GB 2437 |
| . Marie Guldimann | GB 1960 |
| . Erben Niggli | GB 1752 |

Diese Grundstücke liegen nebeneinander zwischen der Hauptstrasse und der (geplanten) Trottenackerstrasse. Sie befanden sich nach Zonenplan von 1974 in der Kernzone; diese bezweckt nach § 64 der Zonenordnung von 1972 die Erhaltung des baulichen Charakters und die sinnvolle Erneuerung dieses Gebietes entlang der Hauptstrasse; Neu- und Umbauten haben sich harmonisch in das Strassenbild einzufügen, wobei maximal 3 Vollgeschosse mit einer Ausnützungsziffer von 0.65 statthaft sind. Der neue Zonenplan unterteilt das Gebiet zwischen Hauptstrasse und Trottenackerstrasse in die Kernzone Erhaltung (Bautiefe

längs Hauptstrasse) und Kernzone K2 (Bautiefe längs Trottenackerstrasse). Nach Artikel 19 Absatz 1 der neuen Zonenvorschriften bezweckt die Kernzone K2 den harmonischen Uebergang zur Kernzone Erhaltung; darin sind gemäss Anhang zu den Zonenvorschriften unter anderem maximal 2 Vollgeschosse mit einer Ausnützungsziffer von 0.45 statthaft.

Die Beschwerdeführer rügen diese Herabzonung und beantragen,

- die Kernzone Erhaltung bis an die Trottenackerstrasse auszu dehnen
- eventuell - soweit ihre Grundstücke betroffen sind - die Zonenbestimmung für die Kernzone K2 abzuändern, indem die Geschoszahl von 2 auf 3 heraufgesetzt und die AZ von 0.45 auf 0.65 erhöht werde, gegebenenfalls unter Reduktion der maximalen Gebäudehöhe
- subeventuell sei - bei Ablehnen der vorstehenden Anträge - festzustellen, dass mit der angefochtenen Abzonung eine materielle Enteignung für die Grundstücke der Beschwerdeführer verbunden sei.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die geplante Nutzungsreduktion verunmögliche kostengünstige, vernünftige und eine den in den kommenden Jahrzehnten zu erwartenden Bedürfnissen gerecht werdende Bebauung, wie das vor einiger Zeit für die Parzellen Guldimann eingereichte Baugesuch dies ermöglicht hätte. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerden. Sie verweist in ihrer Vernehmlassung auf ihre Erwägungen im angefochtenen Entscheid und erinnert daran, dass die Kantonale Denkmalpflege und das Amt für Raumplanung bei der Vorprüfung empfohlen hatten, östlich der Kernzone Erhaltung einen Grüngürtel auszuscheiden, da sonst die zunehmende Ueberbauung dieses Gebietes den historisch gewachsenen Dorfkern über kurz oder lang zum

Ersticken bringe. Die Gemeinde habe indessen die vorliegende und angefochtene, weniger einschneidende Lösung mit einer zweigeschossigen Ueberbauungsmöglichkeit bei reduzierter AZ vorgezogen, da sich auch mit einer nicht allzu dichten Ueberbauung ein harmonischer Uebergang zur Kernzone Erhaltung bewerkstelligen lasse.

Auf den Subeventualantrag auf Feststellung, die angefochtene Herabzonung erfülle den Tatbestand der materiellen Enteignung, ist im Nutzungsplanverfahren nicht einzutreten; darüber haben allenfalls die Kantonalen Schätzungsorgane zu befinden.

Der Eventualantrag, die Zonenbestimmungen hinsichtlich Geschosszahl und Ausnützungsziffer - und dies partiell nur für die Grundstücke der Beschwerdeführer - zu ändern, im übrigen aber die Zonenzuteilung nach Zonenplan zu belassen, wäre eine rechtsungleiche und damit rechtswidrige Behandlung der übrigen dieser Zone zugeteilten Grundeigentümer (BauG § 18 Absatz 2) und verbietet sich daher von selbst. Zonenplan und Zonenbestimmungen bilden nämlich ein zusammenhängendes Instrument; der Plan stellt lediglich dar, wo welche Bestimmungen gelten; das Aendern der Bestimmungen hat somit den Wechsel in eine neue oder andere Zone zur Folge, was im Plan wiederum darzustellen wäre.

Der Hauptantrag schliesslich, die Kernzone Erhaltung bis an die Trottenackerstrasse auszudehnen, ist abzuweisen. Zunächst ist daran zu erinnern, dass die Befugnis des Regierungsrates, bei der Genehmigung Zonenpläne zu ändern, beschränkt ist auf die Behebung offensichtlicher Mängel oder Planungsfehler (BauG § 18 Absatz 3). Beides liegt hier nicht vor. Folglich bleibt zu prüfen, ob der angefochtene Plan rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig ist, was zur Nichtgenehmigung und Rückweisung des Planes in diesem Punkt führen würde (BauG § 18 Absatz 2).

Eine Rechtswidrigkeit ist nicht gegeben. Die Aenderung einer in einem früheren Plan rechtskräftig festgelegten Nutzungsmöglichkeit ist grundsätzlich unter gewissen Voraussetzungen statthaft; sowenig es einen Anspruch auf Einzonung gibt, sowenig besteht ein Anspruch darauf, dass eine Nutzungsmöglichkeit unabänderlich sei; das ergibt sich unter anderem bereits aus der gesetzlichen Pflicht der Gemeinden, ihre Planungen in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern (BauG § 10 Absatz 2).

Allerdings setzen Aenderungen, vorab solche nutzungsmindernder Natur, ein entsprechendes öffentliches Interesse voraus. Die Beschwerdeführer gehen davon aus, entgegen der Planungsabsicht der Gemeinde liege dieses Interesse hier für die Zukunft in einer generellen Nutzungssteigerung; sie verweisen dabei auf ein Baugesuch in diesem Sinne, das sie vor einiger Zeit bei der Gemeinde eingereicht hätten; dieses widersprach aber laut Gemeinde bereits den geltenden Zonenbestimmungen. Aber selbst wenn jenseits des Planungshorizontes der nächsten 10 bis 15 Jahre unter Umständen eine allgemeine Nutzungserhöhung planlich angezeigt wäre, so hätte sich auch diese in die übrigen Planungszusammenhänge einzufügen. Hier stellt sich besonders die Frage nach der Verträglichkeit mit dem historisch gewachsenen Ortsbild. Die Gemeinde weist mit Recht auf die Kernzone Erhaltung hin, die zum Zwecke hat, dieses historisch gewachsene Ortsbild von schöner Geschlossenheit zu erhalten.

Dabei kann es nicht genügen, die stilgerechte Erhaltung bloss der strassenseitigen Schauseite planlich sicherzustellen - was zu einem blossen Fassadenortsbild führen müsste. Ebenso kritisch ist nämlich die Gestaltung des rückwärtigen Bereiches; dieser ist daher miteinzubeziehen und allfällige Ueberbauungen dort so zu lenken, dass die historische Bausubstanz von den umliegenden neuzeitlichen Ueberbauungen optisch erkennbar abgesetzt bleibt. Diese Funktion hätte ohne Zweifel der von jeglicher Ueberbauung freigehaltene baumbestandene Hofstattstrei-

fen am ehesten erfüllt. Wollte dagegen die Gemeinde eine weniger einschneidende Planungsmassnahme erlassen, so liess sich eine trotzdem noch hinreichende Differenzierung gegenüber der Kernzone Erhaltung, in der die Gebäudegrössen ja gegeben sind, nur in einer bauvolumen- und damit nutzungsmindernden Lösung wie hier erreichen. Die angefochtenen Zonenbestimmungen erweisen sich demnach als planlich zweckmässig, so dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

4. In materieller Hinsicht sind noch die folgenden Bemerkungen anzubringen:

4.1 Die Einwohnergemeinde Lostorf hat mit Schreiben vom 23. April 1986 neben dem Zonenplan Lostorf-Dorf und den Zonenvorschriften die Strassen- und Baulinienpläne im Massstab 1 : 1'000 sowie den Zonenplan "Badgebiet/Flüeli" im Massstab 1: 1'000 zur Genehmigung unterbreitet. Anlässlich einer Besprechung mit Gemeindevertretern wurden Einwände zu diesen Nutzungsplänen entgegengenommen und dem Gemeinderat unterbreitet, welcher am 9. Februar 1987 beschloss, den Zonenplan "Flüeli-Bad" zu überarbeiten und die Strassen- und Baulinienpläne im Sinne der erwähnten Besprechung von der Genehmigung zurückzuziehen, da in Lostorf die Strassen- und Baulinienpläne jeweils als Einzelprojekte ausgearbeitet würden. Der Plan "Flüeli-Bad" wurde inzwischen noch einmal öffentlich aufgelegt und wird gesondert nachgereicht und überprüft; er bildet daher nicht Gegenstand der vorliegenden Genehmigung.

Ebensowenig die Teil-Erschliessungspläne. Die Einzelbearbeitung von Teil-Erschliessungsplänen führt dazu, dass die Uebersicht verloren geht und ein Gesamtkonzept der Strassen und (Fuss-) Wege über die ganze Gemeinde verunmöglicht wird. Zudem soll die Verkehrserschliessung den heutigen Verhältnissen und dem neuen Zonenplan angepasst werden. Die Strassen- und Baulinienpläne sind deshalb - vorzugsweise im Mass-

stab 1 : 1'000 - zusammen mit dem in Ausarbeitung stehenden generellen Kanalisationsprojekt (GKP) bzgl. zur Genehmigung nachzureichen.

4.2 Die forstlichen Belange, wie Waldverlauf und Waldabstandslinien sind im vorliegenden Zonenplan teilweise eingezeichnet. Diese Waldabstandslinien waren jedoch nicht Gegenstand der Planaufgabe und wurden dem Kantonsforstamt nicht zur Stellungnahme unterbreitet. Aus diesem Grund sind die eingezeichneten Waldabstandslinien ohne rechtliche Wirkung, müssen in den noch zu erarbeitenden Strassen- und Baulinienplänen zumindest im Bereich des Siedlungsgebietes genau kartiert und hiernach dem Kreisforstamt VII zur Stellungnahme und zum Entscheid betreffend Waldverlauf und Waldabstandslinien unterbreitet werden.

4.3 Mit dem Plan "Aufhebung Verbindungsstrasse Kirchmatt-/Hauptstrasse" wird zugunsten des Neubaus von Gemeindekanzlei und Post ein kurzes Wegstück auf GB 271 aufgehoben. Der Plan blieb unangefochten, so dass die Genehmigung erteilt werden kann.

5. Im übrigen erweist sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Lostorf als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Absatz 2 BauG und kann genehmigt werden.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lostorf, bestehend aus

- Zonenplan (Lostorf-Dorf) 1 : 2000
- Zonenreglement
- Plan "Aufhebung Verbindungsstrasse Kirchmattstrasse/ Hauptstrasse"

wird genehmigt.

2. Auf die Beschwerde von Susanne Widmer, Lostorf, wird ohne Kosten nicht eingetreten.
3. Die übrigen Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid je 400 Franken zu bezahlen, die mit den Kostenvorschüssen verrechnet werden. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Die Strassen- und Baulinienpläne sind gesamthaft dem neuen Zonenplan anzupassen und im Bereich des Siedlungsgebietes im Sinne der Erwägungen mit Waldabstandslinien zu versehen.
5. Die Gemeinde wird eingeladen, das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) mit der neuen Nutzungsplanung in Uebereinstimmung zu bringen, nochmals durch das kantonale Amt für Wasserwirtschaft vorprüfen zu lassen und bis Ende Dezember 1988 zur Genehmigung einzureichen.
6. Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis 29. Februar 1988 vier Zonenpläne - alle wasserfest koloriert und ein Exemplar in reissfester Ausführung - sowie vier Zonenreglemente zuzustellen; alle Unterlagen sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
7. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
8. Der bisherige Zonenplan sowie das Zonenreglement wird durch die neue Planung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht

ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber

Dr. K. Pohnsacker

Kostenabrechnung Einwohnergemeinde Lostorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2000.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 523.-- =====	(Staatskanzlei Nr. 347) KK

Kostenabrechnung Beschwerdeführer

Fritz Erismann und Paul Meier, Schönenwerd

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	=====

ero-Liegenschaften, Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	=====

Erben Johann Guldimann und Marie Guldimann, Lostorf

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Lina Hostettler, Lostorf
v.d. Fürsprech Dr. V. Monteil, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Lilly Mader, Schönenwerd

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Marti AG, Solothurn
v.d. Fürsprech Dr. N. Studer, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Erben Walter Niggli, Lostorf

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Gebrüder Peier, Lostorf
v.d. Fürsprech B. Mattarel, Olten

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 400.--</u>	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Hans Tännler, Gretzenbach

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2), O/ss
- Rechtsdienst O (2)
- Departementssekretär (Nr. 85/155)
- 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 II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung / Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
- Richteramt Olten-Gösgen, 4600 Olten
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4654 Lostorf, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später) Belastung im Kontokorrent, EINSCHREIBEN
- Bauverwaltung der Einwohnergemeinde, 4654 Lostorf
- Architekturbüro Peter Stäubli, Wartenfelsstr. 37, 4654 Lostorf
- Ingenieurbüro Markus Annaheim, Rennweg 5, 4654 Lostorf

Beschwerdeführer per Einschreiben:

- Fritz Erismann und Paul Meier, Schönenwerd
p.A. Paul Meier, Notar, Schönenwerd
- ero-Liegenschaften AG, Rötzmattweg 53, Olten
- Marie Guldimann, Hauptstrasse 58, Lostorf
- Hans Guldimann, Hauptstrasse 58, Lostorf
- L. Mader, Höhefeldstrasse 7, Schönenwerd

- Fürsprech Dr. N. Studer, Dammstrasse 14, Grenchen
- Markus Niggli, Sonnhaldenstrasse 19, Lostorf
- Fürsprech Dr. V. Monteil, Gurzelngasse 27, Solothurn
- Fürsprech Benno Mattarel, Römerstrasse 7, Olten
- Hans Tännler, Bühlackerstrasse 247, Gretzenbach
- Susanne Widmer, Eibachstrasse 4, Lostorf

Amtsblatt Publikation: Genehmigung: Lostorf: Die Zonenplanung der Gemeinde bestehend aus:

- Zonenplan (Lostorf-Dorf)
- Zonenvorschriften
- Plan Aufhebung Verbindungsstrasse Kirchmattstrasse/Hauptstrasse

