



31/
1213u1

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. März 1987

Nr. 850

EG Lüsslingen: Genehmigung Revision Ortsplanung /
Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Lüsslingen unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000, dem Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen 1:1'000, Blatt 1 und 2 sowie dem Bau- und Zonenreglement zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage des Zonenplanes, der Erschliessungspläne über die Verkehrsanlagen, Blatt 1 und 2 sowie des Zonenreglementes erfolgte erstmals in der Zeit vom 6. Januar bis 5. Februar 1986. Aufgrund von zwei Aenderungen anlässlich der Einsprachebehandlung und einer Verwechslung der maximal zugelassenen Gebäudehöhen in den Industriezonen J1 und J2 fand in der Zeit vom 20. Juni bis 21. Juli 1986 eine zweite Teilaufgabe des Zonenplanes und

des Zonenreglementes statt. Die Gemeindeversammlung vom 22. Dezember 1986 stimmte dem Baureglement zu. Der Gemeinderat genehmigte die gesamten Unterlagen der Ortsplanung an seiner Sitzung vom 12. August 1986. Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führt die Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat.

2. Der Regierungsrat hat gemäss § 18 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) im Zusammenhang mit der Genehmigung der Ortsplanung über die Beschwerden zu befinden.

II.

1. Die Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen ist Eigentümerin von Flurleitungen im Gebiet Grossmatt, Gänsematt und beim Bahnübergang zum Aarefeld. Die Leitungsabschnitte innerhalb der Bauzone (Ortsplanung von 1970), im Bereich der Grundstücke GB Nr. 74, 75, 63 bzw. 87, 93, 437, 440, 870 und 442, sind Bestandteile grösserer Flurleitungssysteme.
2. Die Beschwerdeführerin, Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen, befürchtet, im Falle der Ueberbauung der Baulandparzellen könne sie zur Verlegung der Leitungen auf eigene Kosten verpflichtet werden. Sie beantragt daher, ihre Flurleitungen seien vor der Ueberbauung zu schützen, d.h. (sinn-gemäss) durch Baulinien zu sichern.

Die Einwohnergemeinde Lüsslingen hält in der Vernehmung an ihrem Entscheid fest. Die Gemeinde könne die zwischen 1940-45 erstellten Flurleitungen, für welche im Grundbuch seinerzeit weder ein Durchleitungsrecht noch ein Bauverbot sichergestellt wurden, nun nicht nachträglich im Nutzungsplanverfahren mit Leitungsbaulinien versehen. Das käme einem Bauverbot gleich, bzw. würde die zivilrechtliche Regelung der Verlegungskosten nach Art. 691 ff ZGB torpedieren.

3. Gemäss § 40 BauG bezeichnen Baulinien den Mindestabstand der Bauten von "öffentlichen" Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen und Wäldern. Sie wirken sich als Bauverbote aus und zählen zu den unentbehrlichen Instrumentarien der Planungsbehörde zur Sicherstellung der geordneten baulichen Entwicklung. Nur ein dem privaten Grundeigentum überwiegendes öffentliches Interesse vermag eine mit der Baulinie verbundene Eigentumsbeschränkung zu rechtfertigen. Der Gesetzgeber beschränkt denn auch die Anwendung dieses planungsrechtlichen Instituts auf öffentliche Anlagen. Nur dem mit der Planungshoheit ausgestatteten Gemeinwesen soll es möglich sein, seine Anlagen im Nutzungsplanverfahren mit dem Schutz der Baulinien zu versehen, welche der Erschliessung der Baugebiete dienen (§ 39 BauG). Diese Voraussetzung erfüllt die Flurgenossenschaft nicht.

Die Beschwerdeführerin will den öffentlich-rechtlichen Schutz ihrer Flurleitungen aus dem Umstand ableiten, dass sie als öffentlich-rechtliche Körperschaft ein subventioniertes Projekt erstellte, welches im Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) Aufnahme fand und dieser Nutzungsplan schliesslich vom Regierungsrat genehmigt wurde. Dem muss jedoch entgegengehalten werden, dass das GKP nicht nur öffentliche, sondern aus Gründen der Information auch private Leitungen erzeugt, welche im Plan rein deklaratorischen Charakter tragen. Solche Leitungen sind dem Einfluss der Planungsbehörde entzogen.

Hauptanliegen der Beschwerdeführerin ist die Umgehung einer für sie ungünstigen zivilrechtlichen Regelung. Art. 693 ZGB gewährt dem mit ihrer Leitung belasteten Grundeigentümer einen Anspruch auf Verlegung. Diese elementare zivilrechtliche Regelung kann indessen nicht mit Hilfe öffentlich-rechtlicher Planungsinstrumente zugunsten privater Anlagen umgangen werden. Durch die nun schon anderthalb Jahrzehnt zurückliegende Einzonung einzelner, mit Drainageleitungen belasteter Grundstücke in die Bauzone hat die Planungsbehörde bewusst die Parzellen einer neuen Nutzung zugeordnet. Der Boden soll hier überbaut werden und damit der Wohnnutzung dienen. Die der Landwirtschaft dienenden Drainageleitungen haben für das Bauland nicht nur ihre Bedeutung verloren, sie können der Ueberbauung der Parzellen sogar hinderlich sein. Es sind im

vorliegenden Ortsplanungsrevisions-Verfahren keine Neueinzonungen zu beurteilen, die gegenüber allfälligen Interessen der Flurgenossenschaft abzuwägen wären.

In einzelnen Fällen mag die Verlegungspflicht mit der Regelung über die Kostentragung zu stossenden Ergebnissen führen. Zum Beispiel dann, wenn die mit grossem Aufwand zu verlegende Leitung ein grösseres zusammenhängendes Gebiet entwässert, wodurch auch Bauparzellen profitieren können oder, was häufig vorkommt, Gemeinden diverse unverschmutzte Abwasser an die Flurleitungen anschliessen lassen. Die Leitungen erhalten dadurch zusätzlich eine öffentliche Funktion. Es kann deshalb sinnvoll sein, wenn die Einwohnergemeinde die Flurleitungen im GKP-Verfahren übernehmen würde. Es ist jedoch allein Sache der Gemeinde, über eine allfällige Uebernahme zu entscheiden. Eine Uebernahme wird sie aber eben gerade in den Fällen ablehnen, wo die Leitungen einer zweckmässigen Erschliessung und Ueberbauung der Bauzone hinderlich sind. Solange die Leitungen im Eigentum der Flurgenossenschaft stehen, können sie als private Anlagen nicht mit Baulinien versehen werden. Die Beschwerde der Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen muss daher abgewiesen werden. Kosten werden keine erhoben.

III.

Die Revision der Ortsplanung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Das Verfahren zum Erlass der Ortsplanungsrevision wurde richtig durchgeführt.

Materiell ist noch das Folgende zu bemerken:

Im Bereich der anlässlich des zweiten Auflageverfahrens nachträglich wieder eingezonten Gewerbezone bestehen bei der Darstellung der Gehölze zwischen dem Zonen- und dem Erschliessungsplan Differenzen. Gemäss § 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind Hecken geschützt und deren genaue Lage und Grösse ist deshalb für die Bearbeitung von Baugesuchen wichtig. Die Gemeinde wird aufgefordert, für die noch nachzureichenden Zonen- und Erschliessungspläne den genauen Verlauf der Hecken aufzunehmen und in den Plänen übereinstimmend darzustellen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Revision der Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000, dem Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen 1:1'000, Blatt 1 und 2 sowie dem Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lüsslingen wird genehmigt.

2. Die Beschwerde der Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen wird abgewiesen. Kosten werden keine erhoben.
3. Der Gemeinde wird empfohlen, in Ergänzung zum Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren (RRB Nr. 731 vom 3.2.1981) auf der Grundlage des Zonenplanes einen neuen Strassenklassierungsplan im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zu erlassen.
4. Gestützt auf § 101 BauG ist durch den Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches Aufschluss gibt über die zeitliche Erstellung der Erschliessungsanlagen (Strasse, Kanalisation, Wasser, eventuell elektrisch) innerhalb der Bauzone I. Etappe.
5. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis 31. Dezember 1988 zur Genehmigung einzureichen.
6. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.

7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 1987 noch folgende Unterlagen einzureichen:

- 4 bereinigte Zonenpläne Mst. 1:2'000
- je 2 bereinigte Erschliessungspläne über die Verkehrsanlagen Blatt 1 und 2
- 2 Zonenreglemente
- 1 Baureglement.

Je ein Planexemplar ist in reissfester Ausführung zu erstellen und zudem sind sämtliche Pläne und Reglemente mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

8. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

9. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 30. Juli 1971 (RRB Nr. 4133) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

Dr. E. Schwaller

Kostenrechnung und
Verteiler Seite 9

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Lüsslingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
	Fr. 523.--	(Staatskanzlei Nr. 84)
	=====	(Kto.Krt. 111.23)

Geht an:

- Bau-Departement (2) Bi/St/br
- Rechtsdienst (St)
- Departementssekretär (86/80)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/*keine in Akten*
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, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Bucheggberg-Kriegstetten, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4574 Lüsslingen, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), Belastung im Kontokorrent/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4574 Lüsslingen
- Ingenieurbüro Emch und Berger, 4500 Solothurn
- Etter und Partner, Architekten und Planer, Weissensteinstr. 2, 4500 Solothurn
- Flurgenossenschaft Nennigkofen-Lüsslingen, Herrn Alfred Egli, Präsident, 4574 Nennigkofen-Lüsslingen, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Lüsslingen: Genehmigung Revision Ortsplanung, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000, dem Erschliessungsplan über die Verkehrsanlagen 1:1'000, Blatt 1 und 2 sowie dem Bau- und Zonenreglement.

