31/22-27

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 24. Januar 2000 NR. 197

Lüsslingen: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Lüsslingen unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (mit Strassenklassifizierung) 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Landwirtschaftsinventar
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungsplan

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Reglemente) erfolgte in der Zeit vom 20. Mai 1998 bis zum 20. Juni 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Aufgrund zweier Einsprachen wurde die Waldbaulinie im Bereich der Eclatin und des Kieswerkes angepasst. Diese beiden Einsprachen wurden nach Verhandlungen zurückgezogen. Die andern Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 27. September 1998 abgelehnt und die Ortsplanungsunterlagen beschlossen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben 2 Einsprecherinnen Beschwerde eingereicht. Beim Regierungsrat hängig sind die Beschwerden der:

- Erbengemeinschaft Annamaria Schaerer-Eggli, Stettlen, und von
- Elisabeth Niederoest-Eggli, Basel

alle vertreten durch Fürsprecher Urs Eymann, Monbijoustrasse 36, 3011 Bern.

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 30. Januar 1999 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen.

Auf den Grundstücken GB Nr. 512 und 1418 wurde nachträglich eine Freihaltezone ausgeschieden und die Wohnzone in die Kernzone umgezont. Die Ergänzung des Zonenreglementes und die Änderung der Zonierung auf GB Nr. 512 und 1418 ist vom 15. Juli bis zum 16. August 1999 öffentlich aufgelegen. Einsprachen gingen keine ein. Der Gemeinderat hat am 23. Juni 1999 den Plan und die Ergänzung des Zonenreglementes unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen beschlossen.

Die nachträgliche Umzonung des überbauten, aber nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Teils von GB Nr. 1379 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone lag vom 22. Juli bis zum 23. August 1999 öffentlich auf. Einsprachen sind keine eingegangen. Der Gemeinderat beschloss die Änderung der Zonierung am 19. Juli 1999 unter Vorbehalt allfälliger Einsprachen.

Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben am 31. Mai 1999 mit den Beschwerdeführern und dem Gemeinderat an Ort und Stelle (GB Lüsslingen Nr. 1382) einen Augenschein mit Parteiverhandlung durchgeführt.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.2.1. Behandlung der Beschwerden

2.2.1.1 Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 17 PBG zur Behandlung der Beschwerden zuständig.
Als Eigentümerinnen des zur Diskussion stehenden Grundstückes GB Lüsslingen Nr. 1382 haben die sub Ziff. 2.1 hievor erwähnten Beschwerdeführerinnen ein schutzwürdiges Interesse an einer recht- und zweckmässigen Zonenplanung im fraglichen Gebiet und sind durch den abweisenden Entscheid des Gemeinderates beschwert. Sie sind somit zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.2.1.2 Materielles

Die Beschwerdeführerinnen beantragen, das Auflageverfahren sei wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs zu wiederholen und es sei ihnen Gelegenheit zur Mitwirkung einzuräumen. Die Parzelle GB Nr. 1382 sei vollständig der Wohnzone zuzuordnen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Gemäss § 9 Abs. 3 PBG gibt die Einwohnergemeinde ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern. Die Gemeindeversammlung beziehungsweise das Gemeindeparlament kann solche Grundsatzbeschlüsse behördenverbindlich erklären. Nutzungspläne sind nach der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung vom Gemeinderat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist zu publizieren (§ 15 Abs. 1 PBG). Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch den Nutzungsplan berührt

ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache erheben (§ 16 Abs. 1 PBG).
In Lüsslingen hat die Planungskommission 1995/1996 das Leitbild erarbeitet, welches von der Gemeindeversammlung am 19. Juni 1996 zur Kenntnis genommen wurde, aber nicht behördenverbindlich erklärt wurde. Die revidierten Nutzungspläne und Reglemente lagen vom 20. Mai 1998 bis 20. Juni 1998 ordnungsgemäss auf. Während dieser Zeit bestand die Möglichkeit zur Einsprache, welche die Beschwerdeführerinnen denn auch genutzt haben. Am 6. Juli 1998 fand auf Gemeindeebene eine Einspracheverhandlung in Anwesenheit der Parteien statt. Hinzu kommt, dass die Gemeinde die heutigen Beschwerdeführerinnen mit Schreiben vom 16. Mai 1998 ausdrücklich auf die Auflage aufmerksam gemacht hat, wozu sie von Gesetzes wegen nicht verpflichtet gewesen wäre.
Wohl hatte die Gemeinde den Beschwerdeführerinnen im Schreiben vom 4. Juni 1997 mitgeteilt, dass im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision der Gestaltungsplan Grossmatt und die Sonderbauvorschriften bereinigt werden konnten. Vor einer Orientierung wolle der Gemeinderat aber den Vorprüfungsbericht der kantonalen Instanzen abwarten. Die Beschwerdeführerinnen sollten zu gegebener Zeit wieder von der Gemeinde hören.
Aus diesem Brief kann aber kein Anspruch auf qualifizierte Mitwirkung im Nutzungsplanverfahren abgeleitet werden. Die Beschwerdeführerinnen haben ihre Rechte in umfangreichen Ausführungen sowohl in der Einsprache als auch in der Beschwerde geltend gemacht. Mit der Durchführung einer Parteiverhandlung auf Gemeindeebene als auch anlässlich des Augenscheines vom 31. Mai 1999 wurde das rechtliche Gehör umfassend gewährt. Sowohl der Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan als auch derjenige zur Ortsplanung wurden dem Vertreter der Beschwerdeführerinnen nach dem Augenschein durch die kantonale Instanz zugestellt. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

Die Umzonung des fraglichen Grundstückes stellt einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerinnen 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.
Die Beschwerdeführerinnen machen sinngemäss insbesondere geltend, die Gemeinde gehe von der falschen Voraussetzung aus, das fragliche Grundstück sei bis anhin der Übergangszone zuzuweisen gewesen. Gemäss § 155 Abs. 2 PBG bilden die nach bisherigem Recht ausgeschiedene, nicht erschlossene Bauzone 2. Etappe und die Reservezone bis zur Revision des Zonenplanes eine Übergangszone, in welcher nur nach den Regeln des Bauens ausserhalb Bauzone gebaut werden darf. Die Gemeinde hat im Rahmen der Zonenplanrevision zu entscheiden, ob und wie weit dieses Land - insbesondere durch Entflechtungsumlegung nach § 83 - der Bauzone, der Reservezone oder der Landwirtschaftszone zugeteilt wird. Bei der Zuweisung zur Bauzone ist in der Regel vorab Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen.
Die Beschwerdeführerinnen halten dem entgegen, das Grundstück sei vollständig erschlossen, Erschliessungsbeiträge seien bereits verfügt, wenn auch noch gestundet worden.

Der Eigentümer hat grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, auch nicht, wenn er erschlossenes oder erschliessbares Land besitzt. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist. Erste Voraussetzung der Überbaubarkeit einer Parzelle und damit von deren Baulandqualität bildet die Zugehörigkeit dieses Landes zu einer Bauzone, welche den verfassungs- und gesetzmässigen Anforderungen entspricht und welche die Berechtigung zum Bauen einschliesst (ZBl 1993, S. 260 m.w.H).

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 Überbauung 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 haushälterische 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).
Diesbezüglich kann vollumfänglich auf die nachstehenden Erwägungen zur Bauzonengrösse unter Ziff. 2.3.3 verwiesen werden.
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 Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss also zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur seine 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 Überbauung geprägt, sondern haben eine eigenständige Funktion (BGE 121 II 417ff). Eine derartige eigenständige Funktion kommt auch GB Lüsslingen Nr. 1382 zu. Zusammen mit den Nachbarparzellen Nrn. 1349 und 1458 bildet das Gebiet Grossmatt eine grosse Baulücke. Hinzu kommt, dass auch das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück GB Nr. 1387 unüberbaut ist. Auch das östlich gelegene Gebiet, das von der Grossmatt durch die Lochgasse getrennt ist, ist recht locker überbaut. Es handelt sich bei der Grossmatt somit nicht lediglich um eine kleinere Baulücke, sondern um eine unüberbaute Fläche von eigenständiger Bedeutung.
Die Erwägungen unter Ziff. 2.3.3 zeigen auf, dass die Bauzone auch mit der geplanten Redimensionierung noch sehr 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.

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 (ZBl 1993, S. 251ff, mit weiteren Hinweisen).
In den Erwägungen unter Ziff. 2.3.3 hienach wird dargelegt, dass Lüsslingen ohne die nun geplanten Redimensionierungen über eine zu grosse Bauzone verfügt, welche den Grundsätzen des RPG widerspricht. Zwar war GB Nr. 1382 nach dem alten Zonenplan der Wohnzone W3 2. Etappe zugeteilt, es unterlag aber der Gestaltungsplanpflicht. Ein Gestaltungsplan liegt jedoch bis heute nicht vor, da sich die Gemeinde und die Grundeigentümerinnen nicht über dessen Inhalt einigen konnten. Zwar mögen die Eigentümerinnen einen Anspruch auf Erlass des Planes haben, sie haben aber keinen Anspruch auf einen bestimmten Inhalt. Planungsorgan ist der Gemeinderat. Die

Beschwerdeführerinnen konnten daher nicht mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung ihres Landes rechnen.
Die Voraussetzungen, nach welchen allenfalls ein Einzonungsanspruch bejaht werden kann, sind nicht erfüllt.
Das öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzone und der zweckmässigen Nutzung des Bodens ist schwerer zu gewichten als die geltend gemachten privaten Interessen.
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, zumal ein beträchtlicher Teil des Grundstückes (ca. ein Drittel) der Wohnzone W2 zugewiesen wird. Der übrige Teil wurde gemäss Empfehlung im Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung der Reservezone zugewiesen.
Gemäss § 27 PBG kann Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, als Reservezone ausgeschieden werden. Aufgrund der Einbettung im Siedlungsgebiet bietet sich der rückgezonte Parzellenteil bei einer späteren Überbauung 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 Überlegungen 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).
Mit dieser Massnahme wurde auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit Rechnung getragen.
Die Voraussetzungen für einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Beschwerdeführerinnen sind folglich erfüllt.
Die Beschwerdeführerinnen stellen zudem die Zuordnung zur W2 in Frage, da sich das Land in der Grossmatt praktisch als einziges für den Mehrfamilienwohnbau und damit zur Errichtung von Mietwohnungen eigne. Die Zoneneinteilung im einzelnen liegt im Rahmen von § 26 PBG in der Kompetenz der Gemeinde. Die Zuteilung zur W2 unter Berücksichtigung der übrigen Siedlungsstruktur erweist sich als rechtmässig. Lüsslingen hat sein ländliches Ortsbild mit dem grossen Freiraum im Ortskern und dem direkten Kontakt der alten Bebauung mit der freien Landschaft bewahrt. Zudem belastet das Gebiet der Grossmatt das Fassungsvermögen der Bauzone sehr stark. Durch eine Etappierung und die Zuteilung zur W2 kann dem entgegengewirkt werden.
Gibt es mehrere zweckmässige Lösungen kann der Regierungsrat der Gemeinde unter Beachtung der Gemeindeautonomie nicht eine davon vorschreiben.
Somit ergibt sich nach der Prüfung i.S. von § 18 PBG, dass die Umzonung von GB Nr. 1382 recht- und zweckmässig ist. Im Sinne der Erwägungen ist die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen.

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

Gerechtfertigt sind allerdings die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen in der Begründung ihrer Rechtsbegehren hinsichtlich zusätzlich vorgenommener Einzonungen durch die Gemeinde. Wie unter Ziff. 2.3.3 hienach aufgezeigt wird, ist die Bauzone in Lüsslingen zu gross. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 10. November 1997 ist darauf hingewiesen worden. Es kann aus den angeführten raumplanerischen Grundsätzen daher nicht angehen, zusätzlich Land einzuzonen, zumal auch Grundstücke, die bis anhin peripher und in der Landwirtschaftszone lagen, berücksichtigt wurden. Diese Einzonungen werden denn auch von Amtes wegen korrigiert (Ziff. 2.3.3).

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision
Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Lüsslingen datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 850 vom 17. März 1987). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Lüsslingen stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan ab.

Die Gemeinde Lüsslingen ist gemäss kantonalem Richtplan, der Kategorie „ländliche Gemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturinventar ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.3.3. Grösse der Bauzone
Die Einwohnerzahl von Lüsslingen stagniert seit längerer Zeit. In den letzten fünfzehn Jahren bewegte sie sich zwischen 460 bis 480 Einwohnern. In dieser Zeit wurden 1.03 ha Wohnbauland (Wohnzonen und Kernzone) überbaut. Es entstanden nur wenige Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser in der Grossmatt. Im Leitbild strebt die Gemeinde eine stetige Bevölkerungsentwicklung mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von etwa 1% an. Für den Planungshorizont der Ortsplanungsrevision entspricht dies einer Einwohnerzahl von etwa 550 Personen. Die Grösse der Bauzone lässt laut Berechnung der Gemeinde ein Bevölkerungswachstum auf 588 Personen zu. Dabei wird allerdings die Einwohnerdichte der Kernzone mit 15 Einwohnern pro Hektare eindeutig zu niedrig angenommen (in der Kernzone ist die Wohnnutzung erlaubt). Berechnet man für die Kernzone eine realistischeren Dichtewert von 40 Personen pro Hektare, so ergibt sich eine Gesamtbevölkerungszahl von rund 600 Einwohnern.

Die Berechnung des Fassungsvermögens zeigt auf, dass die Bauzone für 40 – 50 Personen mehr Platz bietet, als das Leitbild mit 550 Personen als realistisches Ziel bezeichnet. Diese Abweichung entspricht immerhin etwa 10 % der heutigen Bevölkerungszahl.

Sehr deutlich lässt sich die zu grosse Bauzone anhand der sogenannten Trendmethode aufzeigen, welche das Bundesgericht zur Feststellung des Fassungsvermögens einer Bauzone anwendet. Bei der Festlegung der Grösse der Bauzonen ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 ia 232). 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. Wie bereits erwähnt, wurden in Lüsslingen in den letzten 15 Jahren 1.03 ha Land in den Wohnbauzonen und der Kernzone verbraucht. Der vorliegende Bauzonenplan weist in den Wohnzonen und der Kernzone zusammen 5.52 ha unbebautes Bauland auf. Dies entspricht mehr als der fünffachen Fläche des Baulandes, das in den letzten 15 Jahren verbraucht wurde.

In Lüsslingen wurde allerdings in der letzten Planungsperiode offensichtlich sehr wenig gebaut. Nach Angabe der Gemeinde liegt der Grund darin, dass Bauland in grossem Umfang gehortet wurde und daher nicht verfügbar war. Vergleicht man die Entwicklungszahlen von Lüsslingen mit der etwa gleich grossen Nachbargemeinde Nennigkofen, so wird klar, dass im gleichen Zeitraum in Nennigkofen wesentlich mehr gebaut wurde. In Nennigkofen wurden in den letzten Jahren rund 2.6 ha Wohnbauland verbraucht. Die Gemeinde Lüsslingen hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision bemüht, das Problem der Baulandhortung mit Verträgen in den Griff zu bekommen. Darin werden die Grundeigentümer verpflichtet, ihr Land innert einer angemessenen Frist zu überbauen, ansonsten wird das Land in die Reservezone rückgezont. Auch wenn man annimmt, dass in Zukunft in Lüsslingen ein gewisser Nachholbedarf durch das nun erhältliche Bauland abgedeckt werden muss und man zudem von einem analogen Verbrauch zu Nennigkofen von 2.6 ha Bauland ausgeht, übersteigt eine Bauzonenreserve von 5.52 ha Bauland sicherlich den Bedarf für die nächsten 15 Jahre.

Zusammengefasst heisst das, dass die Bauzone zu gross ist und zwingend verkleinert werden muss.

Bereits bei der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision wurde die Gemeinde durch das Amt für Raumplanung auf die zu grosse Bauzone hingewiesen.

Der nun zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichte Bauzonenplan enthält trotz der eindeutig zu grossen Bauzone am Rande gelegene unbebaute Parzellen der ehemaligen unerschlossenen 2. Bauetappe (Übergangszone gemäss § 155 PBG) und sogar zwei aus der Landwirtschaftszone in die Einfamilienhauszone umgezonte unbebaute Bauplätze. Bei der vorliegenden Ausgangslage, bei welcher die Bauzonengrösse den Baulandbedarf eindeutig und massiv überschreitet, ist es nicht recht- und zweckmässig, Land neu einzuzonen. Nicht nur bei der Umzonung von Landwirtschaftszone in die Bauzone, sondern auch bei der Umzonung von Land der Übergangszone in die Bauzone handelt es sich rechtlich gesehen um eine Einzonung.

Von Amtes wegen wird deshalb der Bauzonenplan folgendermassen korrigiert:

GB Nr. 1309: Ein Teil der Parzelle ist im Auflageplan der Einfamilienhauszone E1 zugeordnet worden. Eine Umzonung der Landwirtschaftszone in die Einfamilienhauszone ist auf Grund der massiv zu grossen Bauzone unzulässig. Die ganze Parzelle GB Nr. 1309 wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

GB Nr. 1319: Ein Teil der Parzelle ist im Auflageplan der Einfamilienhauszone E1 zugeordnet worden. Eine Umzonung der Landwirtschaftszone in die Einfamilienhauszone ist auf Grund der massiv zu grossen Bauzone unzulässig. Die ganze Parzelle GB Nr. 1319 wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

GB Nr. 1378: Diese Parzelle wurde zwar nicht landwirtschaftlich genutzt, lag aber vor der Revision der Ortsplanung ausserhalb der Bauzone. Eine Einzonung ist aus oben genannten Gründen nicht zulässig. Der als W2 bezeichnete Teil der Parzelle wird der Reservezone zugeordnet.

GB Nr. 859: Der östliche erschlossene Teil der Parzelle wird, wie im Auflageplan vorgesehen, in der Einfamilienhauszone belassen. Der westliche Teil der Bauzone ist nicht erschlossen und war bisher der 2. Etappe zugeordnet (Übergangszone). Bei der Umzonung von Übergangszone in Bauzone handelt es sich um eine Einzonung, welche bei einer massiv zu grossen Bauzone unzulässig ist. Der westliche Teil der Parzelle wird deshalb der Reservezone zugeordnet.

GB Nr. 1410: Die Parzelle lag bisher grösstenteils in der Reservezone. Im Auflageplan ist der östliche Teil der Wohnzone W2 zugeteilt worden. Bei der Umzonung von Reservezone in Wohnzone handelt es sich um eine Einzonung. Da die Bauzone viel zu

gross ist, sind Einzonungen nicht zulässig. Der als W2 bezeichnete Teil der Parzelle GB Nr. 1410 wird der Reservezone zugeordnet.

Die betroffenen Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde wurden mit eingeschriebenem Brief vom 1. Juli 1999 über die geplanten Änderungen von Amtes wegen informiert. Sie erhielten gleichzeitig die Möglichkeit sich dazu bis am 2. August 1999 schriftlich zu äussern.

Zu den geplanten Korrekturen äusserten sich nur die Eigentümer dreier Grundstücke:

GB Nr. 1309; Hansueli und Frieda Aeschlimann-Kohler
Die Grundeigentümer äussern sich ablehnend gegen die geplanten Änderungen von Amtes wegen. Sie machen geltend, dass auf der gegenüberliegenden Strassenseite mehrere Einfamilienhäuser gebaut worden seien und dass ihr Grundstück voll erschlossen sei.

Da die Bauzonengrösse Lüsslingens den zu erwartenden Bedarf massiv überschreitet, kann eine Neueinzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone auch unter Berücksichtigung der von Herr und Frau Aeschlimann angeführten Gründen nicht genehmigt werden.

GB Nr. 859; Walter und Dora Hofer-Kohler, vertreten durch Rolf Harder, Fürsprech und Notar.
Die Grundeigentümer äussern sich ablehnend gegen die geplanten Änderungen von Amtes wegen. Insbesondere machen sie das Interesse der Gemeinde an der Überbauung des rückwärtigen Teiles der Parzelle geltend.

Da die Bauzonengrösse Lüsslingens den zu erwartenden Bedarf massiv überschreitet, kann eine Umzonung von Land der Übergangszone in die Bauzone nicht genehmigt werden. Da der östliche Teil der Parzelle in der Bauzone belassen wird, kann dieser Teil an bauwillige Interessenten veräussert werden.

GB Nr. 1410; Peter Schluep, vertreten durch Johann Schneider, Fürsprecher
Der Grundeigentümer macht geltend, dass ein Teil von 692m^2 nach dem Zonenplan von 1986 in der Bauzone lag. Zudem sei das Land voll erschossen.

Ein entlang des Grundstückes GB Nr. 860 führender Teil der ehemaligen Parzelle Nr. 437 lag im Bauzonenplan von 1986 in der Wohnzone W2 zweiter Etappe. Dieser Teil war aber kaum überbaubar, da er grösstenteils ausserhalb der 5-Meter Baulinie entlang der geplanten Erschliessungsstrasse lag. Ein weiteres vom Grundeigentümer als Bauzone bezeichnetes Teilstück war im Bauzonenplan von 1986 als Strassenareal ausgeschieden. Theoretisch wäre eine Überbauung nur auf einem durchschnittlich etwa 4 Meter breiten Streifen auf einer Länge von rund 43 Metern möglich gewesen. Geht man vom öffentlich aufgelegten revidierten Plan aus, so lag vom umstrittenen Teilbereich nur gerade der nördlichste Streifen von 2 Metern bis maximal 7 Metern Breite auf einer Länge von rund 30 Metern ausserhalb der Reservezone (also nicht 692m^2 sondern nur etwa 120m^2 bis 140m^2).

Einwohnergemeinde Lüsslingen:
Die Einwohnergemeinde Lüsslingen hat innerhalb der Vernehmlassungsfrist auf eine Stellungnahme verzichtet. Im Brief vom 26. November 1999 teilt die Einwohnergemeinde dem Rechtsdienst des Bau-Departementes mit, dass sie die Zonenplanänderungen akzeptiert.

Bezüglich sämtlicher Korrekturen von Amtes wegen wird ergänzend auf die Erwägungen unter Ziff. 2.2.1.2 hievor in bezug auf die Grösse der Bauzone verwiesen.

2.3.4. Waldfeststellung
Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen
Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Lüsslingen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 145.56 ha. Abzüglich des Bundesabzuges von 14 % ergibt dies 125.18 ha FFF. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 141.20 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

Materiell sind im weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

Genereller Entwässerungsplan (GEP)
Gemäss Art. 5 der Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Lüsslingen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 449 vom 14. Februar 1995, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf
- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Die Einwohnergemeinde Lüsslingen verfügt über kein gültiges GWP. Im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung ist abgestützt darauf ein GWP zu erstellen.

Bodenbelastungsgebiete / durch Abfälle belastete Standorte
Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Verordnung über die Sanierung der belasteten Standorte (SR 814.680) und die Verordnung über Belastungen des Bodens (814.12 SR) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die durch Abfälle belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen- bzw. Gesamtplan deklaratorisch dargestellt werden. Im Gesamtplan sind diese Standorte eingetragen. Die Zonenvorschriften enthalten jedoch keine Angaben über die belasteten Standorte.

In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:
„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vor-

handen. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle durch Abfälle belastete Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist."

2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Lüsslingen erweist sich unter Einbezug der Änderungen unter 2.3.3 im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüsslingen mit den nachträglichen Anpassungen bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (mit Strassenklassifizierung) 1:2'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Änderungen genehmigt.

3.2. Die ganze Parzelle GB Nr. 1309 wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.3. Die ganze Parzelle GB Nr. 1319 wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.4. Der im Auflageplan als W2 bezeichnete Teil der Parzelle GB Nr. 1378 wird der Reservezone zugeordnet.

3.5. Der westliche Teil der Parzelle GB Nr. 859 wird der Reservezone zugeordnet.

3.6. Der im Auflageplan als W2 bezeichnete Teil der Parzelle GB Nr. 1410 wird der Reservezone zugeordnet.

3.7. Die Zonenvorschriften sind mit folgendem Text zu ergänzen:

„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle durch Abfälle belastete Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist."

3.8. Die Beschwerde der Erbengemeinschaft Annamaria Schaerer-Eggli, Stettlen, und von Elisabeth Niederoest-Eggli, Basel, vertreten durch Fürsprecher Urs Eymann, Monbijoustrasse 36, 3011 Bern, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerinnen haben Fr. 1'500.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.-- verrechnet.

3.9. Die Einwohnergemeinde Lüsslingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 7. April 2000 noch 5 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 4 Zonenreglemente, 2 Erschliessungspläne, ein Planungsbericht, ein Leitbild, 2 Landwirtschaftsinventare 2 FFF-Pläne und 3 Waldfeststellungspläne zuzustellen. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die bereinigten Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident/in, Gemeindeschreiber/in) zu versehen.

3.10. Die Einwohnergemeinde Lüsslingen wird eingeladen, ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft festzulegen.

3.11. Die Gemeinde Lüsslingen wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Wasserwirtschaft in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.

3.12. Der kantonale Richtplan ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Revision der Ortsplanung anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen nachzuführen.

3.13. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 850 vom 17. März 1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Kostenrechnung EG Lüsslingen:

Genehmigungsgebühr	Fr. 7000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 7023.--	
	=========	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Beschwerdeführerinnen:

Vorschuss	Fr. 1'500.--	(Fr. 1'100.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 1'500.--	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=========	

Staatsschreiber

Dr. K. Schwaller

Rechtsmittelbelehrung:
Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Bau-Departement (2), SA/Ci
Bau-Departement, Rechtsdienst, ks
Bau-Departement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
[H:\Daten\Projekte\031np98008\OP_RRB.doc]
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar (später)
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen (später)
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Landwirtschaftsbetriebe und Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Kreisforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschatzung, mit Bauzonenplan und Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Bucheggberg, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4574 Lüsslingen, mit Rechnung und den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan und Gesamtplan (1), Erschliessungsplan (1), Strassenklassierung (1), Zonenreglement (1), (mit Rechnung)
Fürsprecher Urs Eymann, Monbijoustrasse 36, 3011 Bern **(einschreiben)**
Bürgergemeinde, 4574 Lüsslingen **(einschreiben)**
Däppen Ernst, Leimenstrasse 185, 4574 Lüsslingen **(einschreiben)**
Hansueli Aeschlimann, Molletmatt 119, 4574 Lüsslingen **(einschreiben)**
Frieda Aeschlimann-Kohler, Feldweg 155, 4574 Lüsslingen **(einschreiben)**
Rolf Harder, Fürsprech und Notar, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn **(einschreiben)**
Fürsprecher Johann Schneider, Eglispor 56, 3506 Groshöchstetten **(einschreiben)**
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4574 Lüsslingen
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Lüsslingen: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan mit Empfindlichkeitsstufen1:2‘000**
- **Gesamtplan 1:5‘000**
- **Erschliessungsplan (mit Strassenklassifizierung) 1:2‘000**
- **Zonenreglement**