



71/21 a,b
c

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. September 1983

Nr. 2767

Zonenplan Matzendorf. Genehmigung / Behandlung der
Beschwerden

I

1. Die Einwohnergemeinde Matzendorf unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan (Plan Nr. 5)
- Zonenreglement
- Strassen- und Baulinienplan Nord (Plan Nr. 6)
- Strassen- und Baulinienplan Süd (Plan Nr. 7)
- Strassenkategorienplan (Plan Nr. 8)

zur Genehmigung.

2. Die Ortsplanung wurde in der Zeit vom 12. Juni bis 20. Juli 1982 öffentlich aufgelegt. Die mit Verfügung des Gemeinderates vom 12. Oktober 1982 abgewiesenen Einsprecher

1. Marcel Bär, Kirchstr. 123, Matzendorf
2. Robert Wyss, Dorfstr. 38, Matzendorf
3. Annemarie Borer, Mühlegasse 115, Rickenbach
vertreten durch Fürsprecher Dr. J. Ackermann,
Solothurn
4. Karl Meister, Uster
Klara Meister, Selzach
Leonhard Meister, Selzach
alle vertreten durch Fürsprecher Dr. H. R. Meyer,
Grenchen

erheben Beschwerde beim Regierungsrat.

Gemäss § 18 Abs. 2 BauG entscheidet der Regierungsrat zusammen mit dem Entscheid über die Plangenehmigung über die Beschwerden. Sämtliche Beschwerdeführer sind durch die angefochtene Planung berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse. Sie sind deshalb gemäss § 16 Abs. 1 BauG zur Beschwerdeführung legitimiert. Da sie ihre Rechtsmittel rechtzeitig eingereicht haben, ist auf die Beschwerden einzutreten.

3. Am 14. Dezember 1982 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. In der Folge wurde das Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren sistiert, um allenfalls eine gütliche Einigung in der Beschwerdesache Meister zu ermöglichen. Mit Schreiben vom 7. Juni 1983 teilte der Anwalt mit, dass die Verhandlungen gescheitert seien.

II

1. Herr Bär wendet sich gegen Linienführung bzw. Breite der Kirchstrasse und beantragt sinngemäss, der Strassen- und Baulinienplan sei in diesem Punkt nicht zu genehmigen. Seine Argumente finden Eingang in die nachfolgenden Erwägungen. Die Gemeinde beantragt Abweisung der Beschwerde. Die Kirchstrasse ist gemäss zu genehmigendem, vom Beschwerdeführer nicht angefochtenem Strassenkategorienplan eine Sammelstrasse, die vom Dorfzentrum nach Westen bis zur Kirche (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) führt und gleichzeitig das westliche Baugebiet (Wohnzone W2) erschliesst.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Breite von geplanten 7 m auf 6 m reduziert, auf der Südseite mit einem Trottoir von 2 m Breite versehen. Die Strassenverbreiterung und das Trottoir führen zu einer Landabtretung des Beschwerdeführers von durchschnittlich ca. 2,5 m auf einer Länge von ca. 100 m im Bereich seines Grundstückes GB Nr. 460 und zur Beseitigung der westlich am Gebäude Nr. 59 angebauten Flügelmauer. Im Bereich der Liegenschaft Nr. 59 beträgt die abzutretende Breite ca. 3,40 m.

Der Beschwerdeführer bemängelt - unter Hinweis darauf, dass die Kirchstrasse keine Durchgangsstrasse und eine Umfahrungsstrasse weiter südlich vorhanden sei - die Breite der Strasse und das Trottoir. Diese Einwände sind nicht stichhaltig. Der Kirchstrasse kommt unangefochten die Funktion einer Sammelstrasse zu. Diese Strassen sammeln den Verkehr der einzelnen Erschliessungsstrassen und führen ihn den Hauptstrassen zu. Selbst wenn davon auszugehen ist, dass der Verkehr auf der Kirchstrasse nicht überaus gross sein wird, so ist doch festzustellen, dass er den einer gewöhnlichen Erschliessungsstrasse übersteigt. Unter Berücksichtigung der dem Regierungsrat im vorliegenden Verfahren zukommenden Ueberprüfungsbefugnis (vgl. § 18 Abs. 2 BauG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG), ist davon auszugehen, dass die Breite der Strasse und das geplante Trottoir keinesfalls qualifiziert unzweckmässig sind. Vielmehr hat der Augenschein gezeigt, dass im Bereich der Liegenschaft des Beschwerdeführers sowohl für sich kreuzende Motorfahrzeuge als auch für Fahrräder und Fussgänger eine äusserst ungünstige und enge Situation besteht, die es im

Interesse der Verkehrssicherheit zu beseitigen gilt. Die Kirchstrasse wird oft von Fussgängern, welche die Kirche besuchen, benutzt, was zuweilen gefährliche Situationen heraufbeschwört.

Der Gemeinderat tritt im angefochtenen Entscheid mit guter Begründung für eine deutlich sichtbare Verengung der Fahrbahn im Bereich der Liegenschaft Nr. 61 ein. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sukzessive Verengungen, welche etwa im vorliegenden Fall bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers beginnen würde, gefährlich sind, weil sie vom Autofahrer zu spät wahrgenommen werden.

Die Kirchstrasse reiht sich mit ihrer Funktion und ihrer Breite und Trottoir sinnvoll in die Strassenhierarchie des Dorfes ein. Es kann jedenfalls nicht mit Recht behauptet werden, sie falle bezüglich Ausstattung aus dem Rahmen. Auch im übrigen Baugebiet sind Trottoirs mit 2 m Breite geplant.

Der Beschwerdeführer bringt im übrigen nicht vor, der Eingriff in sein Eigentum verletze den Grundsatz verhältnismässigen oder rechtsgleichen Handelns. Er macht in seiner Beschwerde - im übrigen vor 2. Instanz erstmals - geltend, das Einbringen von Futtermitteln aus dem zukünftigen Landwirtschaftsbetrieb müsse durch einen genügend grossen Vorplatz zum Gebäude Nr. 59 gewährleistet sein. Der Augenschein hat gezeigt, dass dies bei entsprechender Gestaltung des Vorplatzes, was Gegenstand des Landerwerbsverfahrens sein wird, durchaus möglich sein wird. So kommt es oft vor, dass das öffentliche Trottoir für diese zeitweise Nutzung Verwendung findet. Im übrigen weist das Grundstück des Beschwerdeführers eine Grösse auf, welche die geforderte Landabtretung durchaus nicht als schweren

Eingriff ins Eigentum qualifizieren lässt. Dass der angefochtene Plan für das Grundstück des Beschwerdeführers keine Nummer aufweist und auch Werkstatt und Hühnerstall nicht im Plan nachgeführt sind, ist in diesem Verfahren bedeutungslos, zumal die nicht aufgeführten Gebäudeteile ohnehin von der Strasse abgewandt und von dieser nicht betroffen sind. Fragen der Anpassungsarbeiten (Stützmauer für Böschung) und Fragen des Realersatzes, auf den grundsätzlich kein Anspruch besteht, sind im Landerwerbsverfahren zu erledigen.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr von Fr. 200.--) zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

2.

- a) Herr Wyss und Frau Borer, diese vertreten durch Fürsprech Dr. J. Ackermann, wenden sich gegen die geplante Auszonung ihrer nebeneinander liegenden Grundstücke 1104 (Wyss) und 1105 und 1205 (Borer).

Herr Wyss beantragt sinngemäss, auf die Auszonung sei zu verzichten. Herr Wyss begründet sein Begehren mit dem Erschliessungsgrad des Grundstückes, mit dem Hinweis, die Gemeinde habe in jenem Gebiet schon Baulandpreise bezahlt und er werde rechtsgleich behandelt.

Frau Borer stellt das Rechtsbegehren, "die vorgesehene Auszonung sei als unangemessen, unzweckmässig, sachlich nicht gerechtfertigt nicht zu genehmigen, u.K.u.E.F.". Zur Begründung wird geltend gemacht, das Land sei voll erschlossen und

baureif, Ortsbildschutz könnte als Begründung der planerischen Massnahme kaum mehr herhalten, die Landwirtschaft sei hier nicht betroffen. Der Tatbestand der materiellen Enteignung sei ohne Zweifel gegeben.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerden.

- b) Die drei Grundstücke der Beschwerdeführer sind je ca. 165 m lang und 16 bis 17 m tief. Nach dem geltenden Zonenplan liegen ca. 7/16 davon in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ca. 4/16 in der 2-geschossigen Wohnzone und ca. 5/16 ausserhalb Bauzone. Im Rahmen der Zonenplanrevision soll das bisher in der Wohnzone gelegene Land ausgezont werden. Das fragliche Land stösst dabei nördlich an die Wohnzone und östlich an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, hier getrennt durch eine Erschliessungsstrasse. Südlich stösst Land der Einwohnergemeinde an. Die Grundstücke wären ohne Zweifel von ihrer Form her überbaubar, dasjenige von Herrn Wyss allerdings wohl optimal erst durch eine Umlegung. Es blieb an den Verhandlungen unbestritten, dass die Grundstücke von Frau Borer mit Kanalisation-, Wasser- und Elektrizitätsleitungen erschlossen sind. Auch eine Erschliessungsstrasse führt bis an die Grundstücke heran, sodass das Land im Sinne von § 28 BauG als erschlossen und im Sinne von § 139 BauG als baureif zu gelten hat. Das gleiche gilt auch für das südliche Grundstück von Herrn Wyss, da die strassenmässige Erschliessung ohne besonderen Aufwand möglich ist.

Die in Ausführung von Artikel 22^{quater} BV erlassenen Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 26 Baugesetz (BauG) postulieren die Begrenzung der Bauzone, um eine zweckmässige Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes sicherzustellen. Nach Art. 26 Abs. 1 BauG umfasst die Bauzone 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. Die gesetzliche Grundlage für die für das Land ausserhalb der Bauzone resultierende Eigentumsbeschränkung ist damit ohne Zweifel gegeben. Ebenfalls das öffentliche Interesse an der Begrenzung der Bauzone, das vom Bundesgericht in ständiger Praxis als grundsätzlich gegeben erachtet wird. Es bleibt zu prüfen, ob diese Voraussetzungen auch in casu gegeben sind.

Die Grösse der dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragten Bauzone lässt ungefähr das Doppelte der heutigen Einwohnerzahl zu. Mit oder ohne Einbezug der fraglichen Grundstücksteile, die eine Fläche von insgesamt ca. 20 a aufweisen, entspricht die Grösse der Bauzone dem aufgrund von § 26 BauG vom Regierungsrat aufgestellten Planungsgrundsatz des Faktors 2, der auch im kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft Niederschlag gefunden hat. Nachdem es sich beim fraglichen Land um baureifes Land handelt, müssen schon andere Gründe geltend gemacht werden können, um eine Auszonung der Grundstücke der Beschwerdeführer zu ermöglichen bzw. die Auszonung nicht als willkürlich erscheinen zu lassen.

c) Zunächst fällt auf, dass die genannten Grundstücke nicht etwa abseits der Bauentwicklung liegen. Sie sind nördlich umgeben von einer 2-geschossigen, wobei erst kürzlich unmittelbar anschliessend an GB Nr. 1205 mittels Gestaltungsplan Mehrfamilienhäuser gebaut wurden. Westlich liegt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche die Gemeinde für entsprechende Nutzung vorgesehen hat. Die fraglichen Grundstücke grenzen allein südlich (allerdings auch beschränkt) und gegen Osten ans freie, zusammenhängende landwirtschaftliche Land an. Nach Art. 3 RPG sind sowohl der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes zu erhalten als auch Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten. Beide Postulate sind gleichberechtigt. Nachdem das fragliche Land als erschlossen zu gelten hat (§ 28 BauG), sich für eine Ueberbauung durchaus eignet (§ 131 BauG) und in einer Gegend natürlicher baulicher Entwicklung der Gemeinde liegt, überwiegt das private und öffentliche Interesse an einer Einzonung grundsätzlich dasjenige an der Erhaltung des im vorliegenden Fall durchaus für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Landes. Die Vorinstanz macht geltend, die Auszonung des 80 - 210 m südlich gelegenen Grundstückes GB Nr. 665 - eine planerische Massnahme, die auch angefochten ist - verlange aus Konsequenzgründen auch eine Auszonung der fraglichen Grundstücke. Es solle vermieden werden, dass dabei die Grundstücke der Beschwerdeführer Borer und Wyss wie ein Zahn in das Landwirtschaftsgebiet hineinragen. Dieser Einwand erscheint unbegründet. Die Grundstücke 1205, 1105 und 1104 grenzen ja - wie dargestellt und im Gegensatz zu Grundstück GB Nr. 665 - an zwei Seiten an die Bauzone an und sind voll erschlossen. In tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht bestehen zwischen den zwei

Auszonungs-Tatbeständen - wie unten darzulegen sein wird - durchaus relevante Unterschiede. Auch kann - sollte dies Sinn der genannten Einwände sein - nicht von einer ins Gewicht fallenden Beeinträchtigung des südlich und östlich anschliessenden Landwirtschaftslandes die Rede sein. Der Einwand, das Dorfbild (gemeint ist wohl der alte Dorfkern), sollte - von Osten her gesehen - nicht durch eine neue Wohnzone verdeckt werden, ist nach dem vorgenommenen Augenschein für die doch ziemlich nordöstlich des Dorfes liegenden Grundstücke nicht stichhaltig, zumal dieser Dorfkern in der massgebenden Richtung doch schon arg von neuen Bauten verdeckt wird. Auch andere Gründe des Landschaftsschutzes sprechen - unter Vorbehalt, dass allfällige Bauten § 63 des kantonalen Baureglementes und den Zonenvorschriften entsprechen - nicht gegen eine Beibehaltung der Wohnzone. Schliesslich erscheint auch der wohl im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 lit. b) RPG erhobene Einwand, die nahe liegende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen könnte bei entsprechender Nutzung Immissionsklagen der - Wohnzone - Bewohner zur Folge haben, was auch gegen eine Beibehaltung der Wohnzone spreche, nicht stichhaltig. Die beiden Nutzungen schliessen sich im Sinne benachbarter Zonen durchaus nicht zum vornherein aus. Zudem müsste dieser Einwand sonst auch für die nördlich anschliessende Wohnzone und die östlich gelegene Kernzone Geltung haben.

Unter Abwägung all dieser Interessen erschiene eine Auszonung der fraglichen Grundstücke als unverhältnismässig, indem die planerische Massnahme durch den vom Gesetz verfolgten Zweck (geordnete Besiedlung und zweckmässige Nutzung des Bodens) nicht mehr gedeckt ist und die Beschwerde führenden

Eigentümer von erschlossenem und baureifem Land in schwerer und stossender Weise treffen würde. Dieser starke Eingriff ins Eigentum, der im Hinblick auf die nicht überwiegenden öffentlichen Interessen als unverhältnismässig erscheint, manifestiert sich auch im Umstand, dass starke Hinweise vorliegen, die Auszonung könnte den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllen.

Es muss aber auch im Interesse der Gemeinde liegen, dass mit grossen finanziellen Mitteln erschlossenes Land auch entsprechend genutzt wird, soweit diese bauliche Nutzung sich - und dies ist vorliegend der Fall - mit den dargestellten Planungsgrundsätzen verträgt. Die Beschwerden sind deshalb gutzuheissen, die Grundstücke GB Nr. 1205, 1105 und 1104 sind im bisherigen Umfang in der Bauzone zu belassen.

Der geleistete Kostenvorschuss wird den Beschwerdeführern zurückerstattet. Eine Parteientschädigung wird im Hinblick auf § 39 (letzter Satz) VRG nicht zugesprochen.

3.

a) Die Beschwerdeführer Karl, Klara und Leonhard Meister, vertreten durch das Anwaltsbüro Fürspreh Dr. H.R. Meyer, Grenchen, beantragen:

- "1. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen.
2. In Gutheissung der Beschwerde sei die Liegenschaft Grundbuch Matzen-dorf Nr. 665 in der Bauzone zu belassen.

3. Eventuell: Es sei festzustellen, dass die Auszonung der Liegenschaft Grundbuch Matzendorf Nr. 665 den Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Die Begründung der Beschwerde ergibt sich - soweit für den Entscheid von Bedeutung - aus den nachfolgenden Erwägungen.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde.

- b) Nachdem Nutzungspläne nach § 21 Abs. 1 BauG von Gesetzes wegen erst mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates in Kraft treten, stösst das Rechtsbegehren Nr. 1 als gegenstandslos ins Leere. Die Auszonung tritt erst mit Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Andererseits hat die Planauflage nach § 15 Abs. 2 BauG gewisse Vorwirkungen der neuen Planung zur Folge, die durch das Rechtsmittel der ordentlichen Plan Einsprache und Planbeschwerde von Gesetzes wegen nicht aufgehoben werden können. Dafür gibt es das Rechtsmittel der Planauflagebeschwerde nach § 15 Abs. 3 BauG, welches nicht erhoben worden ist. Auf Rechtsbegehren Nr. 1 ist deshalb nicht einzutreten, soweit damit aufschiebende Wirkung für die Folgen der Planauflage verlangt wird. Im übrigen ist das Beschwerdebegehren gegenstandslos, sofern damit der Aufschub der Rechtskraft der Auszonung verlangt wird.

Das Beschwerdebegehren Nr. 3 wurde vom Parteivertreter zurückgezogen, nachdem § 73 BauG i.V.m. den Bestimmungen des EG ZGB die Entschädigungsfragen ins Schätzungsverfahren vor Schätzungskommission und Verwaltungsgericht verweist. Auf das Feststellungsbegehren der materiellen Enteignung könnte im Plan-genehmigungsverfahren nicht eingetreten werden.

Zu behandeln bleibt somit der Antrag, GB Matzendorf Nr. 665 sei im bisherigen Umfang in der Bauzone zu belassen.

- c) Das Grundstück der Beschwerdeführer weist eine Fläche von ca. 67 a auf und bildet nach geltendem Zonenplan auf einer Länge von ca. 140 m von Süden nach Norden einen Riegel, der das östlich gelegene freie Landwirtschaftsgebiet von den westlich davon gelegenen landwirtschaftlich genutzten und nicht eingezonten Grundstücken GB Nr. 660, 661 und 662 trennt. 30 m nördlich folgen Grundstücke der Einwohnergemeinde (Nr. 667, 668 und 669) und die oben behandelten Grundstücke Nr. 1104, 1105 und 1205.

Die gesetzliche Grundlage für die Auszonung wird von den Beschwerdeführern zu Recht nicht bestritten. So fragt es sich einzig, ob die planerische Massnahme derart im öffentlichen Interesse liegt, dass sich das private Interesse an der Beibehaltung der Bauzone diesem unterzuordnen hat.

Zunächst ist im Sinne der Erwägungen unter Ziffer II 2 b) am Schluss hievor festzustellen, dass das Bau-gebiet, so wie es dem Regierungsrat zur Genehmigung beantragt wird und unter Einbezug der Grundstücke der vorgenannten Beschwerdeführer Borer und Wyss,

den Planungsgrundsätzen von Baugesetz und Richtplan hinsichtlich seiner Grösse entspricht. Die Beibehaltung der Einzonung von GB Nr. 665 mit seinen ca. 67 a würde zwar den dargestellten Faktor 2 nicht gravierend verletzen, aber mit dem damit verbundenen zusätzlich möglichen Wohnraum für ca. 30 Personen doch zumindest ritzen. Für die Auszonung sprechen neben der Bauzonengrösse aber vor allem andere Gesichtspunkte, die - im Gegensatz zur unter Ziffer 2 behandelten Beschwerde (im folgenden Sachverhalt 1 genannt) - zur Abweisung bzw. nicht gänzlichen Gutheissung der Beschwerde Meister führen müssen.

Zunächst sind hinsichtlich Erschliessung gegenüber dem Sachverhalt 1 Unterschiede festzustellen. Wohl ist mit den Beschwerdeführern einzuräumen, dass das fragliche Grundstück von Werkleitungen tangiert wird. Der Gemeinderat weist indessen mit Recht darauf hin, dass diese Leitungen nicht etwa zur Erschliessung des Grundstückes GB Nr. 665 erstellt wurden, sondern vielmehr Transportleitungen sind, welche zur Basiserschliessung zählen und aus technischen Gründen ohnehin die fragliche Linienführung aufweisen müssten. Es wäre nun planerisch nicht vertretbar, alles Land entlang solcher Transportleitungen einzuzonen, dadurch würde mit dem vom Gesetz für das Bauen aufgestellten Erschliessungserfordernis die Streubauweise nicht verhindert, sondern gefördert. Zudem müsste für die Erschliessung von Grundstück GB Nr. 665 eine Erschliessungsstrasse von ca. 140 m Länge gebaut werden. Das Grundstück kann deshalb nicht als voll erschlossen gelten. Die Planung sieht auch keine solche Strasse vor. Die Strasse, welche die im Sachverhalt 1 genannten Grundstücke erschliesst, führt 40 m nördlich

nach Westen und kann das Grundstück nicht erschliessen. Die Beschwerdeführer wollen indessen aus der Tatsache, dass im Rahmen der laufenden Güterzusammenlegung (im "generellen Wegnetzprojekt") ein 3,50 m breiter Weg an der Westseite des Grundstücks geplant sei, ableiten, ihr Grundstück sei deshalb nach dem Bau dieses Flurweges auch verkehrsmässig erschlossen. Indessen kann eine der Landwirtschaft dienende Erschliessung niemals für die Erschliessung von Baugebiet genügen, zumal für eine Fläche von 67 a. Im übrigen ist ja nicht einmal der Flurweg gebaut. Es ist deshalb auch nicht einzusehen, warum der zu erstellende Flurweg eine direkte Nord-Süd-Verbindung präjudizieren soll, nachdem der unangefochtene Erschliessungsplan die Erschliessung des fraglichen Baugebietes über eine Strasse weiter westlich vorsieht. Es wird Sache einer geeigneten Signalisierung sein, den Flurweg für die landwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Hinsichtlich Erschliessung bietet sich die Situation - zumindest für einen grossen Teil von Grundstück GB Nr. 665 anders an als bei Sachverhalt 1.

Ins Gewicht fällt indessen vorab folgendes:

Eine Ueberbauung des fraglichen Grundstückes würde keine organische Entwicklung des Baugebietes darstellen. Das Grundstück stösst nur im südlichen Bereich westlich an die bestehenden Bauzone an. Im übrigen würde die Beibehaltung der Einzonung zu einem unnatürlichen Riegel zwischen beidseitig landwirtschaftlich genutzten Land führen. Erweiterungen der Bauzone - wo sie vom Bedarf her nötig sind - sind andernorts in organischer Weise und zweckmässiger möglich als durch Einzonung von GB

Nr. 665, zumindest solange als die landwirtschaftliche Nutzung von GB Nr. 660 bis 662 sichergestellt bleibt, was vorliegend der Fall ist. Unter diesem Aspekt kommt der landwirtschaftlichen Nutzung des fraglichen bestens geeigneten Landes Priorität zu.

Im Hinblick auf den der Gemeinde nach Art. 2 Abs. 3 RPG und § 18 Abs. 2 BauG zukommenden Ermessensspielraum und der dem Rechtsgleichheitsgrundsatz auf dem Gebiet der Raumplanung nur abgeschwächt zukommenden Bedeutung, kann auch nicht mit Recht vorgebracht werden, die Beschwerdeführer würden rechtsungleich behandelt. Art. 4 BV ist genüge getan, wenn die gewählte Zonenabgrenzung mit vernünftigen Gründen erklärbar, nicht willkürlich ist. Das kann aus den genannten Gründen nicht behauptet werden. Vielmehr wäre die Beibehaltung der fraglichen Einzonung im Hinblick auf die Grösse der Bauzone, die Interessen der Landwirtschaft und die organische Entwicklung des Baugebietes zur Verhinderung der Streubauweise unvernünftig.

Die Beschwerdeführer stellen sich - unter eingehender Schilderung des bisherigen planerischen Schicksals des fraglichen Grundstückes - auf den Standpunkt, die Auszonung verstosse gegen Treu und Glauben, sei rechtsmissbräuchlich und ein Verstoss gegen die Rechtssicherheit. Sie übersehen dabei, dass die Eigentumsgarantie dem Eigentümer keinen Anspruch darauf verleiht, dass sein Grundeigentum in der einmal zugeteilten Zone verbleibt. Vielmehr muss es möglich sein, die Zonenordnung - sei es aus Gründen veränderter Gesetzgebung, wegen Aenderung der tatsächlichen Verhältnisse oder neuer Gewichtung von Interessen - zu ändern. Die abzulösende

Ortsplanung, welche das Grundstück der Beschwerdeführer der Bauzone zuteilte, stammt aus dem Jahre 1975/1976 (Genehmigung durch Urnenabstimmung am 7. Dezember 1975, durch den Regierungsrat 7. Mai 1976), die öffentliche Auflage geht auf das Jahr 1973 zurück. In der Zwischenzeit sind Raumplanungsgesetz und Baugesetz in Kraft getreten, welche eine Anpassung der Zonenplanung notwendig machen, wie dies § 10 BauG vorschreibt. Es kann deshalb keine Rede davon sein, die Ueberprüfung des Zonenplanes und die sich daraus ergebenden Aenderungen widersprächen dem Postulat der Rechtssicherheit. Vielmehr hätten die Beschwerdeführer es in der Hand gehabt, in dem genannten Zeitraum das fragliche Grundstück gemäss Zonenplan zu überbauen, zumal sie ja davon ausgehen, das Grundstück sei erschlossen. Eine Totalrevision der Ortsplanung stellt alles in Frage und lässt eine umfassende Ueberprüfung der Nutzungsordnung und eine neue umfassende Interessenabwägung zu. Dass diese für die Interessen der Beschwerdeführer zu einem negativen Ergebnis geführt hat, heisst noch lange nicht, dass der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt wäre oder sogar ein "venire contra factum proprium" vorliegt, wie die Beschwerdeführer behaupten.

Die Auszonung von Grundstück GB Nr. 665 ist deshalb grundsätzlich nicht zu beanstanden. Das gilt indessen nicht uneingeschränkt. Der südliche Teil des Grundstückes, welcher im Bereich der Einmündung der Gemeindestrasse in die Kantonsstrasse liegt, ist in der Tat erschlossen, seine Einzonung stellt die natürliche Fortsetzung der westlich davon eingezonten Grundstücke dar und beeinträchtigt die landwirtschaftlichen Interessen nicht in dem Masse

wie die Einzonung des nördlich davon liegenden Grundstückteils. In Abwägung der sich entgegen stehenden privaten und öffentlichen Interessen erscheint deshalb ein Einbezug einer Bautiefe von 30 bis 40 m ab bestehender Gemeindestrasse in die Bauzone gerechtfertigt. Die Beibehaltung der Einzonung dieser Fläche von ca. 15 a kann im Hinblick auf § 18 Abs. 2 und 3 BauG einerseits deshalb als eindeutig bestimmbar und deshalb direkt verfügbar bezeichnet werden, weil die Gemeinde im Rahmen von Vergleichsverhandlungen diesem Kompromiss zugestimmt hat, anderseits weil eine weitergehendere Beibehaltung der Einzonung des fraglichen Grundstückes in der Tat nicht vertretbar wäre. Die Beschwerde ist in diesem Sinne teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben entsprechend dem Ausgang des Verfahrens die reduzierten Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 200.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in dieser Höhe wird verrechnet. Parteientschädigung wird im Hinblick auf § 39 VRG keine zugesprochen.

III

Das Verfahren zum Erlass der Pläne und des Zonenreglementes ist richtig durchgeführt worden. Das Baureglement muss vorerst durch die Gemeindeversammlung genehmigt werden. Gegenstand der vorliegenden Genehmigung sind deshalb nur die Zonenvorschriften (§§ 12 bis 17) sowie die Schluss- und Uebergangsbestimmungen (§§ 18 bis 20) des Bau- und Zonenreglementes. Zu genehmigen ist auch die nachträglich vorgenommene Aenderung des Strassen- und Baulinienplanes durch den vom 16. Dezember 1982 bis

17. Januar 1983 öffentlich aufgelegten Erschliessungsplan Rainweg/Rehgasse (Plan Nr. 9), der die Aufhebung des Trottoirs zum Inhalt hat. Dieser Plan kann zusammen mit der Ortsplanung genehmigt werden. Der Strassen- und Baulinienplan "Nord" ist entsprechend abzuändern.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Die vorliegende Planung steht mit dem kant. Richtplan Besiedlung und Landschaft in Einklang. Die Gemeinde hat dem im Richtplan enthaltenen schützenswerten Ortsbild mit der Ausscheidung einer Kernzone mit strengen Mass- und Aesthetikvorschriften und der Festlegung besonderer Baulinien Rechnung getragen. Die teilweise Gutheissung einzelner Beschwerden hat zur Folge, dass der Richtplan an die mit diesem Beschluss genehmigte Bauzonenabgrenzung angepasst werden muss.
2. Die Zonenvorschriften enthalten in der Uebersichtstabelle über die Massvorschriften (§ 14) einen offensichtlichen Fehler. Für die 2-geschossige Kernzone wird eine max. Gebäudehöhe von 8.50 m festgelegt, was sowohl dem geltenden kant. Baureglement wie auch der gewachsenen Dorfstruktur widerspricht. Das kant. Baureglement lässt für 2-geschossige Bauten eine Gebäudehöhe von max. 7.50 m zu. Die in § 14 für die Kernzone festgelegte Gebäudehöhe von 8.50 m ist deshalb aus rechtlichen Gründen auf max. 7.50 m zu begrenzen. Diese Korrektur kann gemäss BauG § 18 als offensichtlicher Fehler vom Regierungsrat selber beschlossen werden. Der Gemeinde wird aber empfohlen, ein dem gewachsenen Ortsbild besser entsprechendes Mass, das vermutlich wesentlich tiefer liegt, zu ermitteln und im Nutzungsplanverfahren festzulegen.

Der vorliegende Beschluss fand in der Sitzung vom 14. September 1983 die Zustimmung der kantonalen Raumplanungskommission (§ 20 Abs. 1 BauG). Dem Gemeinderat ist das rechtliche Gehör gewährt worden.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Matzendorf, bestehend aus

- Zonenplan 1:2000
- Zonenreglement (Zonenvorschriften §§ 12 bis 20 des Bau- und Zonenreglementes)
- Strassen- und Baulinienplan Nord 1:1000
- Strassen- und Baulinienplan Süd 1:1000
- Strassenkategorienplan 1:2000
- Strassen- und Baulinienplan Reihweg/Rehgasse 1:1000

wird mit den sich aus der Gutheissung der Beschwerden und den materiellen Bemerkungen ergebenden Änderungen genehmigt.

2. Die Beschwerde M. Bär wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 200.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Die Beschwerden R. Wyss und A. Borer werden gutgeheissen. Kosten werden keine erhoben, der geleistete Kostenvorschuss von je Fr. 200.-- wird zurückerstattet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.

4. Die Beschwerde Meister wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer haben die reduzierten Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 200.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet. Parteientschädigung wird keine zugesprochen.
5. Die Einwohnergemeinde Matzendorf wird aufgefordert, das GKP an die mit dem vorliegenden Beschluss genehmigte Zonierung anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende September 1984 zur Genehmigung einzureichen.
6. Die Gemeinde wird verhalten, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis Ende 1983 noch 4 bereinigte Zonenpläne, je 3 bereinigte Strassen- und Baulinienpläne, 3 Zonenreglemente und 2 Strassenkategorienpläne zuzustellen. Die Pläne sind reissfest und lichteicht auszuführen und von der Gemeindebehörde zu unterzeichnen.
7. Bestehende Pläne, die mit den vorliegend genehmigten in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft.
8. Der kantonale Richtplan ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Zonenabgrenzung anzupassen.

Der Staatsschreiber

Dr. Max G. [Signature]

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 21 und 22

KOSTENABRECHNUNGEN

EG Matzendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 518.-- =====	(Staatskanzlei Nr. 224) ES

M. Bär, Matzendorf

Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650 auf 2000.431.00
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

R. Wyss, Matzendorf

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

A. Borer, Rickenbach
v.d. Dr. J. Ackermann, Solothurn

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

Meister, Uster und Selzach
v.d. Dr. H.R. Meyer, Grenchen

Kostenvorschuss:	Fr. 200.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 200.--	2000.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2) La/br, mit Beschwerdeakten
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Regl.
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Rechtsdienst Bau-Departement (5)
- Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Balsthal, 4710 Balsthal, mit je 1 gen. Plan und Planausschnitt KRP (folgt später) und Reglement
- Sekretariat der Katasterschatzung, mit ~~je~~ 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
- Bau-Departement (4) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
- Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn.
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4713 Matzendorf, mit je 1 gen. Plan und Reglement, Planausschnitt KRP (später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4713 Matzendorf
- Herrn R. Wyss, Dorfstr. 38, 4713 Matzendorf, EINSCHREIBEN
- Herrn Fürsprech Dr. J. Ackermann, Bielstr. 8, 4500 Solothurn EINSCHREIBEN (2)
- Herrn M. Bär, Kirchstrasse 123, 4713 Matzendorf, EINSCHREIBEN
- Herrn Fürsprech Dr. H.R. Meyer, Kirchstr. 99, 2540 Grenchen, EINSCHREIBEN (2)
- Ingenieurbüro Bernasconi + Mettler, 4710 Balsthal

Amtsblatt Publikation:

Es werden genehmigt:

Der Zonenplan mit Zonenreglement, die Strassen- und Baulinienpläne Nord und Süd, der Strassen- und Baulinienplan Rainweg/Rehgasse und der Strassenkategorienplan der Einwohnergemeinde Matzendorf.