

34 / 36-45

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

18. Mai 1999

NR. 1021

MESSEN: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Die Einwohnergemeinde **Messen** unterbreitet dem Regierungsrat die mit Beschlüssen des Gemeinderats vom 1. April und 14. August 1998 genehmigte **Revision der Ortsplanung**, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500 (mit Empfindlichkeitsstufen)
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne 1-4 (Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zonenreglement
- Baureglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

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

1.2. Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Reglemente) erfolgte in der Zeit vom 9. April bis zum 8. Mai 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen sechs Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat mit Entscheiden vom 14. August 1998 alle sechs Einsprachen abgelehnt. Die Ortsplanungsunterlagen hatte er grundsätzlich bereits am 1. April 1998 beschlossen.

1.3. Gegen die Einspracheentscheide vom 14. August 1998 erhoben beim Regierungsrat Beschwerden:

1. Edith Andres, Hauptstr. 39, 3254 Messen;
2. Daniel Kunz, Hauptstr. 31, 3254 Messen,
v.d. Fürsprecher Beat Gerber, Bielstr. 9, 4500 Solothurn.

1.4. Die Beschwerdeführer stellten die **Rechtsbegehren**, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die unten bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen.

1.5. Der Einwohnergemeinderat Messen **beantragte** in seiner Vernehmlassung vom 30. Oktober 1998 die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung der Ortsplanungsrevision.

1.6. Am 14. Januar 1999 führte das instruierende Bau-Departement Beschwerdeverhandlungen mit Parteibefragungen und Augenscheinen durch.

1.7. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1. Grundlagen der OP-Revision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Messen datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 1812 vom 9. Juni 1987). Das 1992 revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden in § 155 Abs. 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 Abs. 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 Messen stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan, ab.

Die Gemeinde Messen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Stützpunktgemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgte aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept 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) die geplanten Vorkehrungen, die im Sinne eines Dauerauftrages die Umsetzung des Naturkonzeptes garantieren, zu verwirklichen.

Formell ist das Planverfahren richtig durchgeführt worden.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.2. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Messen hatte in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum und eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Von 1980 bis 1997 ist die Einwohnerzahl von 670 um 247 auf 917 Personen, also um 36% angewachsen. Das Leitbild der Gemeinde sieht für die nächsten 15 Jahre eine Zunahme auf 1000 Einwohner vor. Das theoretische Fassungsvermögen der ausgeschiedenen Bauzone beträgt bei einer Ausschöpfung von 50% bei Einzelparzellen und 80% bei zusammenhängenden Flächen 986 Einwohner (inkl. Einwohner ausserhalb Bauzone). Dem Baulandverbrauch von ca. 5.26 ha in den letzten 15 Jahren steht eine noch unüberbaute Bauzonenfläche von ca. 4.91 ha gegenüber. Die Bauzonengrösse entspricht somit dem Leitbildziel. Die Flächenbilanz und die daraus resultierende theoretisch mögliche Bevölkerungsentwicklung stimmen auch mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes überein.

2.3. 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 (Waldfeststellungsplan vom 31.3.1998) 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.

2.4. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Messen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzone von netto 345.5 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 401.5 ha. Dieser umfasst sämtliche zur Fruchtfolge geeigneten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Schützenswerte / erhaltenswerte Kulturobjekte

Im national bedeutungsvollen Ortsbild von Messen sind gemäss Inventar erfreulich viele geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte vorhanden. Im Bauzonenplan werden die geschützten Objekte vollständig, die schützenswerten teilweise und die erhaltenswerten gar nicht dargestellt. Das ist – weil als Teilinformation unvollständig – nicht zweckmässig. Entweder sind alle Objekte im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt darzustellen, oder dann nur die geschützten Objekte. Wählt die Gemeinde die zweite Lösung, ist in § 14 Abs. 3 und 4 des Zonenreglements (ZR) die Bezeichnung „Zonenplan“ durch „Inventar“ zu ersetzen.

2.6. Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft

Der Entwurf 1997 zum Kantonalen Richtplan sah in Messen zwei Vorranggebiete Natur und Landschaft vor (Limpachebene, Drumlin Niderwol). Mit dem Vorprüfungsbericht wurde die Gemeinde ersucht, in ihrem Gesamtplan beide Gebiete als Orientierungsinhalt darzustellen. Diesem Ersuchen ist die Gemeinde denn auch nachgekommen. Im Mitwirkungsverfahren zum Richtplan hat sich die Gemeinde Messen indessen gegen die beiden Vorranggebiete ausgesprochen. Diesem Begehren wurde teilweise entsprochen. Im inzwischen vom Regierungsrat beschlossenen Richtplan ist nur noch die Limpachebene als Vorranggebiet bezeichnet; das Niderwol erscheint nicht mehr als solches. Diese Aenderung ist deshalb auch im Gesamtplan der Gemeinde Messen zu berücksichtigen.

2.7. 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 Messen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2879 vom 27.9.1988, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Bestimmungen und die aktuellen Gegebenheiten des Bauzonenplanes angepasst werden. Die Gemeinde hat die dazu notwendigen Schritte bereits eingeleitet.

2.8. 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,
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Das mit RRB Nr. 2093 vom 17.8.1995 genehmigte GWP ist im Anschluss an die Ortsplanungsrevision zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend anzupassen.

2.9. Bodenbelastungsgebiete / mit Abfällen belastete Standorte

Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Altlastenverordnung und die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) in Kraft getreten. Die neuen gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die mit Abfällen belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen- bzw. Gesamtplan deklaratorisch dargestellt werden. Die Gemeinde Messen hat diese Standorte im Bauzonenplan und im Gesamtplan bezeichnet. Die neuen Verordnungen bedingen indessen auch eine Neuformulierung der entsprechenden Zonenvorschriften.

In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen (Neuformulierung § 16 ZR):

„Die stillgelegten Abfalldponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Verordnung über Abfälle 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 mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Baubehörden Abklärungen im Sinne von § 12 der Kantonalen Verordnung über die 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. Beschwerden

3.1. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

3.2. Behandlung der Beschwerden

3.2.1. Legitimation

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie sind daher durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

3.2.2. Beschwerde Edith Andres

Edith Andres macht generell geltend, in der vorliegenden Ortsplanung würden die Eigentumsrechte an ihrem Grundstück in der Gewerbezone gegenüber dem bisherigen Zustand erheblich und in unzumutbarer Weise eingeschränkt. Im Einzelnen gehe es um die Definition der Gewerbezone bezüglich Wohnanteil, Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe sowie um den Zonenabstand an der Westgrenze des Grundstücks.

Nach Ansicht von Frau Andres werde der Wohnanteil in der Gewerbezone, welcher bisher unbeschränkt gewesen sei, neu auf 15% begrenzt. Dies sei ungenügend und lasse keine sinnvolle Überbauung zu. Der zulässige Wohnanteil sei deshalb auf mindestens 60% zu erhöhen. Jede vernünftige Überbauung sei auch ausgeschlossen durch die neu festgelegte Ausnützungsziffer von 0.15. Das alte Zonenreglement habe keine Ausnützungsziffer enthalten. Eine Ausnützungsziffer von 0.15 sei nicht einmal in einer eingeschossigen Wohnzone üblich. In einer zweigeschossigen Zone sollte die Ausnützungsziffer etwa zwischen 0.35 und 0.50 liegen.

Der enge Sachzusammenhang legt es nahe, die Fragen betreffend Wohnanteil und Ausnützungsziffer (AZ) gemeinsam zu behandeln. § 7 des zur Genehmigung beantragten Zonenreglements (ZR) definiert die Gewerbezone unter anderem wie folgt: Abs. 1 (Zweck) „Gewerbezone mit Wohnanteil“; Abs. 2 (Nutzung) „Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen“; Abs. 4 (Baumasse) (Alinea 1) „Wohnanteil max. 15%“; (Al. 2) „Ausnützungsziffer max. 0.15“; (Al. 3) „Überbauungsziffer max. 50%“.

Diese Bestimmungen sind auslegungsbedürftig. Handelt es sich hier um eine reine Gewerbezone nach § 32 Abs. 2 PBG, welche nur betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt? Dies legt § 7 Abs. 2 ZR nahe. Oder liegt eine Gewerbezone gemäss § 32 Abs. 1 PBG vor, in welcher Wohnungen unabhängig von deren Betriebsnotwendigkeit zugelassen sind? Für diese Variante sprechen § 7 Abs. 1 und Abs. 4 Al. 1 ZR. Anlässlich der Beschwerdeverhandlung vom 14. Januar 1999 erläuterten die Gemeindevertreter ihre diesbezüglichen Planungsabsichten: in der Gewerbezone nach § 7 ZR sollen generell und unabhängig von der Betriebsnotwendigkeit Wohnungen bis zu einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von max. 15% der anrechenbaren Landfläche zugelassen werden. Um allfälligen Missdeutungen vorzubeugen, erklärte sich die Gemeinde bereit, in Abs. 2 den Hinweis auf die Betriebsnotwendigkeit der Wohnungen zu streichen. Folglich ist die Gewerbezone von Messen eine solche im Sinne von § 32 Abs. 1 PBG, mit der Besonderheit, dass auch die betriebsnotwendigen Wohnungen auf max. 15% der anrechenbaren Landfläche beschränkt sind. Die Ausnützungsziffer nach Abs. 4 Al. 2 bezieht sich nach Auskunft der Gemeindevertreter ausschliesslich auf den Wohnanteil. Damit treffen Abs. 4 Al. 1 und Al. 2 exakt die gleiche Regelung. In der Gewerbezone von Messen sind also Wohnnutzungen bis zu einer AZ von max. 0.15 erlaubt. Die Gewerbenutzung wird durch die Ausnützungsziffer nicht begrenzt. Sie findet lediglich in der Überbauungsziffer von 50% gemäss Abs. 4 Al. 3 eine obere Schranke, welche für alle Nutzungen gesamt haft einzuhalten ist.

Frau Andres rügt insbesondere die Einschränkungen, welche die vorliegende Planung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand mit sich bringt. Ein Vergleich mit dem alten, noch geltenden Zonenreglement (aZR, genehmigt mit RRB Nr. 1812 vom 9. Juni 1987) drängt sich daher auf. Gemäss § 19 Abs. 1 aZR richtet sich die Nutzung der Zonen nach den §§ 30 - 34 BauG. Die übrigen Zonenvorschriften sind in § 20 aZR geregelt. § 32 BauG definierte die Gewerbezone wie folgt: „In den Gewerbezone sind nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.“ Nach § 155 Abs. 3 PBG gelten die bisherigen Bestimmungen für die Gewerbezone bis zur Revision der Zonenpläne weiter. In der Gewerbezone von Messen sind also bis heute nur betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Die künftige Bestimmung von § 7 ZR eröffnet deshalb sogar zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten gegenüber der geltenden Regelung, indem sie im erwähnten Umfang auch nicht betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt. Die Begrenzung der betriebsnotwendigen Wohnungen auf max. 15% der anrechenbaren Landfläche stellt angesichts der Grösse der betroffenen Grundstücke indessen keine echte Einschränkung dar. § 20 aZR schrieb für die Gewerbezone eine Überbauungsziffer von 50%, aber keine Ausnützungsziffer vor. Die Überbauungsziffer ist demnach heute und künftig identisch, und die (bisher allein zulässige) reine Gewerbenutzung wird in beiden zu vergleichenden Reglementen durch keine Ausnützungsziffer eingeschränkt. Die Rechtslage der Beschwerdeführerin ver-

schlechtert sich hinsichtlich Wohnanteil und Ausnützungsziffer durch das neue Zonenreglement gegenüber bisher somit keineswegs.

Aufgrund dieser Erwägungen sind in § 7 ZR von Amtes wegen (§ 18 Abs. 3 PBG) folgende Änderungen vorzunehmen:

Abs. 2: der letzte Satzteil lautet neu: „sowie (*eingeschränkt*) Wohnungen“;

Abs. 4 Al. 1: „Wohnanteil max. 15%“ ist zu streichen;

Abs. 4 Al. 2: ist wie folgt zu ergänzen: „Ausnützungsziffer für *Wohnnutzung* max. 0.15“.

Mit diesen Präzisierungen kann nicht von einer offensichtlich unzweckmässigen oder gar rechtswidrigen Definition der Gewerbezone in § 7 ZR die Rede sein. Die Regelung bedeutet für die Beschwerdeführerin auch keine unzumutbare Beschneidung der Eigentumsrechte.

Weiter beanstandet Edith Andres die in § 7 Abs. 4 Al. 6 ZR vorgesehene Gebäudehöhe von max. 7.50 m. Auf dem Nachbargrundstück der landwirtschaftlichen Genossenschaft in der gleichen Zone befinde sich bereits ein höheres Gebäude, weshalb es der Beschwerdeführerin nicht verwehrt werden dürfe, ebenfalls höher zu bauen. Um eine zweckmässige Überbauung zu ermöglichen, sei deshalb die zulässige Gebäudehöhe auf 10.50 m zu erhöhen.

Die Gemeinde Messen lässt sowohl nach dem geltenden Zonenreglement aus dem Jahre 1987 als auch nach dem neuen auf dem gesamten Gemeindegebiet maximal zweigeschossige Bauten zu. Dass die Vorinstanz auch in der Gewerbezone keine dreigeschossigen Bauten erlauben will - wie es die Beschwerdeführerin mit einer Gebäudehöhe von 10.50 m beantragt - ist nicht zu beanstanden. Vielmehr ist die konsequente planerische Haltung des Gemeinderats zu begrüßen. Mit der vorgesehenen Gebäudehöhe von 7.50 m sind zweifellos sinnvolle Überbauungen möglich. Dies umso mehr, als die Gemeinde die maximale Gebäudehöhe gegenüber der bisherigen Regelung (§ 20 aZR) sogar noch von 6.50 m auf das für zweigeschossige Bauten höchste zulässige Mass (§ 18 Abs. 1 Kantonale Bauverordnung, KBV) erhöhen will. Für eine weitergehende Erhöhung sind keine sachlichen Gründe ersichtlich. Die Beschwerdeführerin kann auch aus dem Umstand nichts für sich ableiten, dass auf dem Nachbargrundstück bereits ein höheres Gebäude steht. Dieses wurde nämlich schon in den 60-er Jahren errichtet. Ob die fragliche Baute der landwirtschaftlichen Genossenschaft etwa aus technischen Gründen die bestimmte Höhe aufweisen musste, kann offen bleiben. Fest steht jedenfalls, dass nach dem Zonenreglement die Überbaumöglichkeiten in der ganzen Gewerbezone und für alle Grundeigentümer gleich sind. Die Regelung der Gebäudehöhe ist deshalb auch unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit nicht zu beanstanden.

Schliesslich rügt Frau Andres den Abstand von 10 m zur Zone westlich ihrer Liegenschaft, den die Ortsplanung neu vorschreibe. Sie beantragt eine Reduktion dieses Abstands auf 4 m.

Beim fraglichen Abstand geht es um die Baulinie, welche im zu genehmigenden Erschliessungsplan Nr. 1 enthalten ist. Es handelt sich um eine Strassenbaulinie, nicht etwa um den Grenzabstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Kernzone. Gegenüber dieser Zone betrüge für industrielle und gewerbliche Bauten der Grenzabstand gemäss § 24 Abs. 2 KBV im übrigen ohnehin mindestens 10 m. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin ist die beanstandete Baulinie von 10 m zudem in der vorliegenden Ortsplanung nicht neu. Der geltende Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan Nr. 1, genehmigt mit RRB Nr. 1812 vom 9. Juni 1987) schreibt nämlich genau die gleiche Baulinie vor. Von einer künftigen Verschlechterung gegenüber bisher kann deshalb keine Rede sein. Aber auch materiell erweist sich die Baulinie als rechtmässig: der Abstand von 10 m wurde im Erschliessungsplan nicht vom Strassenrand aus gemessen, welcher an die Liegenschaft der Beschwerdeführerin grenzt, sondern vom gegenüberliegenden Rand. Die ganze Breite der Erschliessungsstrasse von 4.50 m bis 5.00 m ist somit in den 10 m enthalten. Der eigentliche Baulinienabstand beträgt demnach noch 5.00 m bis 5.50 m. Nach § 46 Abs. 1 KBV ist grundsätzlich von Gesetzes wegen bei den öffentlichen Verkehrsflächen eine Baulinie von mindestens 5 m einzuhalten. Durch Nutzungspläne können auch grössere Abstände verlangt werden. Die Beschwerde ist aus diesen Gründen abzuweisen.

Nach dem Ausgang und dem Aufwand dieses Verfahrens sind die Kosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'300.-- der Beschwerdeführerin zur Bezahlung zu auferlegen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 900.-- wird angerechnet. Die restlichen Fr. 400.-- sind innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

3.2.3. Beschwerde Daniel Kunz

Nachdem Daniel Kunz anlässlich der Verhandlung vom 14. Januar 1999 die Beschwerdepunkte betreffend Gebäudehöhe und Silos fallengelassen hatte, stützt sich seine Beschwerde im wesentlichen noch auf die Bestimmung der Dachneigung. Der Beschwerdeführer erachtet die vorgeschriebene minimale Dachneigung von 35° in der Landwirtschaftszone als unverhältnismässig. Auf dem Markt würden heutzutage mehrheitlich Bausysteme (landwirtschaftliche Normhallen) mit Dachneigungen zwischen lediglich 15° und 20° angeboten. Grössere Dachneigungen würden zu untragbaren und unzumutbaren Mehrkosten führen, zumal heute nicht mehr mit einer Kostenbeteiligung der öffentlichen Hand gerechnet werden könne. Mit einer Dachneigung von mindestens 35° gehe die Gemeinde Messen sogar noch über das hinaus, was der Kanton in seinem Musterreglement in der Arbeitshilfe für die Ortsplanung (AHOP) vorsehe. Sowohl in bernischen Nachbargemeinden als auch in Messen selbst seien in der Landwirtschaftszone schon Dächer mit bloss 10° bis 12° zugelassen worden.

In § 10 Abs. 5 ZR ist bezüglich Gestaltung von Bauten in der Landwirtschaftszone eine Dachneigung von „mind. 35° / max. 45°“ vorgeschrieben. Nach Abs. 7 sind Ausnahmen von dieser Bestimmung „bei An- und Nebenbauten möglich, sofern diese im Landschaftsbild nicht stark in Erscheinung treten sowie bei vorbestehenden anderen Bauformen.“

Einschränkungen in die Grundrechte, zu welchen auch die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers gehören, müssen unter anderem im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Eine Interessenabwägung zwischen den privaten Interessen und jenen der Öffentlichkeit hat also stattzufinden. Zunächst ist festzuhalten, dass auf dem Markt keineswegs nur landwirtschaftliche Normhallen mit der vom Beschwerdeführer ausgeführten geringen Dachneigung von 15° bis 20° angeboten werden. Andererseits will die Vorinstanz durch die angefochtene Gestaltungsvorschrift auch in der Landwirtschaftszone Rücksicht auf das Ortsbild von Messen nehmen. Dieses ist in der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Es besteht deshalb durchaus ein öffentliches Interesse daran, die gleichen Vorschriften betreffend Dachneigung wie innerhalb der Bauzone (etwa Kernzone und Landwirtschaftliche Kernzone, §§ 5, 6 und 9 ZR) auch für die Landwirtschaftszone zu erlassen. Das vom Beschwerdeführer erwähnte kantonale Musterzonenreglement in der AHOP enthält gängige Beispiele für „durchschnittliche“ Gemeinden. Diese Vorschläge sollen ausdrücklich nicht unbesehen übernommen werden, sondern müssen an die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinde angepasst werden. Das Musterzonenreglement empfiehlt mit anderen Worten etwa das, was aus raumplanerischer Sicht generell für jede beliebige Gemeinde als vernünftig und zweckmässig angesehen werden kann. Für eine solche „Durchschnittsgemeinde“ schlägt der Kanton vor, in der Landwirtschaftszone eine Mindestdachneigung von 30° festzulegen. Wenn Messen als Gemeinde mit einem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung diese empfohlene Dachneigung um 5° erhöht, handelt es sich um eine geringfügige Abweichung, welche durch die grosszügige Ausnahmeregelung in § 10 Abs. 7 ZR noch zusätzlich gemildert wird und sachlich gerechtfertigt ist. Weiter will die Gemeinde bezüglich Dachneigung alle Bauernbetriebe auf dem ganzen Gemeindegebiet gleich behandeln, unabhängig davon, ob sich diese in der Bauzone oder der Landwirtschaftszone befinden. Aus all diesen Gründen besteht ein genügendes und überwiegendes öffentliches Interesse an der vorgesehenen Dachneigung von mind. 35°. Die damit verbundenen Einschränkungen des Eigentums sind von Herrn Kunz als zumutbar hinzunehmen.

An diesem Ergebnis ändern auch die erwähnten Beispiele von Dächern mit 10° bis 12° Neigung nichts. Zum einen können in den Kantonen bei diesem Detaillierungsgrad des Raumplanungsrechts ohne weiteres unterschiedliche Rechtsordnungen gelten, welche zu anderen Ergebnissen führen. Deshalb können in diesem Bereich Beispiele aus dem Kanton Bern für das vorliegende Verfahren zum vornherein nicht verbindlich sein. Zum andern betreffen die konkreten Beispiele in der Gemeinde Messen Bauten, welche auf bestehende Bauformen Rücksicht nehmen mussten. Sie würden künftig unter die Ausnahmeregelung von § 10 Abs. 7 ZR fallen. Auch aus Erwägungen der Rechtsgleichheit ist somit die Regelung der Dachneigung in § 10 Abs. 5 ZR nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

Dem Ausgang und Aufwand dieses Verfahrens entsprechend sind die Kosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 900.-- vom Beschwerdeführer zu tragen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

3.3. Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung

Es wurden auch im übrigen weder Gründe dargetan, welche der Genehmigung der vorliegenden Planung entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Die Revision der Ortsplanung Messen erweist sich somit im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Ergänzungen als recht- und zweckmässig gemäss § 18 Abs. 2 PBG. Sie ist deshalb zu genehmigen. Die Beschwerden sind abzuweisen.

3.4. Genehmigungsgebühr

Die Genehmigungsgebühr für die gesamte Ortsplanung, welche von der Einwohnergemeinde zu bezahlen ist, wird auf Fr. 4'900.-- festgesetzt.

4. Beschluss

4.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Messen bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500 (mit Empfindlichkeitsstufen)
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne 1-4 (Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zonenreglement
- Baureglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen, Änderungen und Ergänzungen genehmigt. Von den Grundlagen wird Kenntnis genommen.

4.2.1. Die Beschwerde Edith Andres, Hauptstr. 39, 3254 Messen, wird abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) von Fr. 1'300.-- zu tragen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet. Die restlichen Fr. 400.-- hat die Beschwerdeführerin innert 30 Tagen ab Zustellung dieses Beschlusses zu bezahlen.

4.2.2. Die Beschwerde Daniel Kunz, Hauptstr. 31, 3254 Messen, v.d. Fürsprecher Beat Gerber, Bielstr. 9, 4500 Solothurn, wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (inkl. Entscheidungsgebühr) sind dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

4.3. Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 4'900.-- festgesetzt.

4.4. Die Einwohnergemeinde Messen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis Ende Juli 1999 noch folgende Pläne und Reglemente mit den angeführten Ergänzungen und Änderungen zuzustellen:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - Bauzonenplan 1:2'500 | (5 Exemplare) |
| - Gesamtplan 1:5'000 | (4 Exemplare) |
| - Erschliessungspläne 1-4 1:1'000 | (je 2 Exemplare) |
| - Zonenreglement | (3 Exemplare) |
| - Baureglement | (3 Exemplare) |
| - Fruchtfolgeflächenplan 1:5'000 | (2 Exemplare mit Tabelle) |
| - Waldfeststellungsplan 1:1'000 | (3 Exemplare) |
| - Landwirtschaftsinventar | (1 Exemplar). |

Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident/in, Gemeindeschreiber/in) zu versehen.

- 4.5. Die Gemeinde Messen wird eingeladen, das generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) aus dem Jahre 1988 zu überprüfen und bei Bedarf an die revidierte Ortsplanung anzupassen.
- 4.6. Der kantonale Richtplan ist an die mit diesem Beschluss genehmigte Revision der Ortsplanung anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgefleichen nachzuführen.
- 4.7. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 1812 vom 9.6.1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne und Vorschriften, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und gelten als aufgehoben.

Rechtsmittelbelehrung:

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

Kostenrechnung Edith Andres, Messen:

Verfahrenskosten:	Fr. 1'300.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kostenvorschuss:	Fr. 900.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
Restforderung:	Fr. 400.--	(Kto. 5803.431.00)
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Daniel Kunz, Messen:

Kostenvorschuss:	Fr. 900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 900.--	Kto. 5803.431.00 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Kostenrechnung EG Messen :

Genehmigungsgebühr	Fr. 4'900.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 4'923.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

i. U. Studer

Bau-Departement (2), MFL
Bau-Departement, Rechtsdienst (CS), Beschwerde Nr. 98/115
Bau-Departement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglemente (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar/Naturkonzept
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Reglement (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
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Bucheggberg, mit Bauzonenplan/Gesamtplan und Reglemente (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, Messen, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan/Gesamtplan (je 1), Erschliessungspläne 1-4 (je 1), Zonenreglement (1), Baureglement (1), (mit Rechnung) **(einschreiben)**
Edith Andres, Hauptstr. 39, 3254 Messen (mit Rechnung) **(einschreiben)**
Fürsprecher Beat Gerber, Bielstr. 9, 4500 Solothurn **(einschreiben)**
Baukommission der Einwohnergemeinde Messen
Widmer und Hellemann, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Messen: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– **Bauzonenplan 1:2'500**
– **Gesamtplan 1:5'000**
– **Erschliessungspläne 1-4 (Strassen- und Baulinienpläne) 1:1'000**
– **Zonenreglement**
– **Baureglement**