117/26

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

12. Februar 1985 Nr. 477

EG Nuglar-St. Pantaleon: Aenderung Zonenplan
Behandlung der Beschwerden

I.

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon unterbreitet dem Regierungsrat die Aenderung des Zonenplanes, Umzonung GB Nr. 1545 von der Wohn-Gewerbezone WG 2 in die Kernzone K2, zur Genehmigung. Der Plan hat in der Zeit vom 7. Mai bis 5. Juni 1984 öffentlich aufgelegen. Die dagegen eingereichten Einsprachen hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Juni 1984 abgelehnt. Gegen diesen Entscheid führen Beschwerde beim Regierungsrat:

   1. Herr Egon Frei, Emanuel-Büchel Str., 4133 Pratteln, zusammen mit Herrn Erwin Frei, Mattenweg 1, Lausen

   2. Urs Saladin AG, Weinkellereien, Nuglar-St. Pantaleon, v.d. Dr. Victor Monteil, Fürsprecher und Notar, Gurzelngasse 27, Solothurn

   Der Regierungsrat hat im Zusammenhang mit der Frage der Plangenehmigung über die Beschwerden zu entscheiden (§ 18 Abs. 2 BauG).

2. Die Herren E. und E, Frei verlangen die Ablehnung der beabsichtigten Umzonung.

Die Firma Urs Saladin AG stellt das Rechtsbegehren, es sei der Einspracheentscheid des Gemeinderates aufzuheben und das Grundstück GB Nr. 1545 in der Wohnzone zu belassen, u.K.u.E.F.

Die Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon beantragt mit ihrer Vernehmlassung sinngemäss die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung des Nutzungsplanes.

Für den Inhalt der Beschwerden und der Vernehmlassung wird auf die Akten verwiesen und im folgenden, soweit nötig, Bezug genommen.

3. Am 24. Oktober 1984 führten Beamte des Bau-Departementes in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein durch.

II.

1. Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer angrenzender Grundstücke zweifellos zur Beschwerde legitimiert. Diese wurden rechtzeitig eingereicht, weshalb darauf einzutreten ist.

2. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt :

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Den Gemeinden steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Daneben sind die Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71f.), d.h., er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

3. <u>Beschwerde Herren Egon und Erwin Frei</u>

a) Es ist hier in formeller Hinsicht festzustellen, dass es im vorliegenden Verfahren einzig und allein um die Umzonung von GB Nr. 1545 geht. Soweit sich die Ausführungen der Beschwerdeführer auf die Zoneneinteilung von GB Nr. 1557 und auf einen möglichen Coop-Laden auf GB Nr. 1545 beziehen (Ziff. 1 d und 3 der Beschwerde), ist darauf nicht einzutreten.

b) Den Beschwerdeführern geht es vorab darum, dass ihre sehr kleine Parzelle (GB Nr. 2432) vor einem grösseren, unförmigen Baukubus auf GB Nr. 1545 geschützt werde. Dies sei heute der Fall. Das Grundstück liege in der Zone WG 2 und müsse daher gegenüber anderen Zonen einen Abstand von 10 m wahren, wodurch - zusammen mit der offenen Bauweise und dem erforderlichen

Strassenabstand - keine nennenswerte Ueberbauung mehr möglich sei; der heutige Grundeigentümer habe diesen Sachverhalt beim Kauf des Grundstücks gekannt.

Das neue Baugesetz kennt eine Wohn-Gewerbezone, in der sich das umstrittene Grundstück befindet, nicht mehr. Es unterscheidet vielmehr klar die Wohnzone (§ 30 BauG) von der Gewerbezone (§ 32 BauG). Nach der ständigen Praxis des Bau-Departementes gilt eine Wohn-Gewerbezone, wie die vorliegende, als Wohnzone im Sinne von § 30 BauG, in der nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Es kommen demzufolge die Vorschriften der Wohnzone zur Anwendung; ein Immissionsabstand gemäss § 24 Abs. 2 Kant. Baureglement (KBR) von 10 m müsste nicht eingehalten werden. Auch der erforderliche Strassenabstand wird durch eine Umzonung nicht berührt, und es gilt in der Kernzone ebenfalls die offene Bauweise. - Die Argumentation der Beschwerdeführer stösst in diesem Punkt ins Leere.

c) Die Beschwerdeführer geben weiter an, die Bestrebungen der Gemeinde, den Dorfeingang und die umliegende Zone zu schützen, liessen sich mit einer Umzonung in die Kernzone nicht erreichen, im Gegenteil, es sei dieser Schutz mit der Zone WG 2 viel besser gewährleistet. Die Kernzone gebe den Grundeigentümern lediglich die Möglichkeit einer erhöhten Ausnützung.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Es ist zwar zutreffend, dass nach den geltenden Zonenvorschriften die Umzonung eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,35 auf 0,5 mit sich bringt. Daraus aber nun abzuleiten - wie dies die Beschwerdeführer tun -

es würde ein unförmiger Baukubus ermöglicht, ist falsch. Gemäss § 10 lit. a des Gemeindebaureglementes vom 12. Januar 1973 (zur Gültigkeit dieses Reglementes s. Ziff. 4 b hiernach) bezweckt die Kernzone den Schutz erhaltenswerter Ortsteile. In der Kernzone müssen sich Neu- und Umbauten in verschiedener Hinsicht sinnvoll in das Strassenbild einfügen. Die Umzonung in die Kernzone erweist sich daher für das angestrebte Ziel, eine ästhetisch möglichst gute Ueberbauung zu erreichen, als durchaus sinnvoll.

Die Beschwerdeführer bestreiten im übrigen die Zugehörigkeit des fraglichen Grundstücks zum schützenswerten Ortsteil nicht (vgl. auch Ziff. 4 b hiernach).

4. Beschwerde Urs Saladin AG

a) Die Beschwerdeführerin wendet sich vorab gegen den Zeitpunkt, in dem die Umzonung vorgenommen werden solle. Es werde dabei keine Rücksicht auf die zur Zeit laufende Ortsplanungsrevision genommen. So sei es denkbar, dass mit der Umzonung nur beabsichtigt werde, den in nächster Zukunft zu erlassenden Zonenplan irgendwie zu präjudizieren. Die Eigentümer von GB Nr. 1545 würden beim neuen Zonenplan darauf bestehen wollen, die erst kürzlich verfügte Umzonung in die Kernzone sei beizubehalten.

Es ist der Beschwerdeführerin dahingehend zuzustimmen, dass sich die Planungsbehörden mit Planänderungen von einzelnen Grundstücken oder Gebieten während eines laufenden Ortsplanungsrevisionsverfahrens Zurückhaltung auferlegen müssen. Eine solche Planänderung legt in der Tat die Ortsplanungsrevision in diesem Punkt fest,

indem dieses Grundstück im Rahmen der Ortsplanung planerisch nicht mehr anders behandelt werden kann. So hat der Regierungsrat z.B. schon wiederholt Teilzonenplänen die Genehmigung versagt, die Gebiete umfassten, die im Zuge der Ortsplanungsrevision hätten ausgezont werden können.

Auf der anderen Seite bedeutet die Inangriffnahme einer Ortsplanungsrevision aber nicht, dass die Gemeinde nun überhaupt keine Planänderung ausserhalb der Gesamtrevision mehr vornehmen könnte. Soweit sich eine Planungsmassnahme als recht- und zweckmässig erweist und feststeht, dass auch die Berücksichtigung der Gesamtplanung zu keinem anderen Ergebnis führen wird, gibt es keinen Grund, mit einer solchen Planungsmassnahme bis zur Gesamtrevision zuzuwarten. Es ist daher nachfolgend zu prüfen, ob die Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind oder nicht.

b) Nach der Auffassung der Beschwerdeführerin sind sie es nicht. Insbesondere seien - so macht sie geltend - keine gewichtigen Gründe, welche die Umzonung eines einzigen Grundstückes rechtfertigen könnten, gegeben. Nur aus gewichtigen Gründen sei aber der Plan abänderbar. Das Anliegen des Gemeinderates, den schönen Dorfkern zu erhalten, könne auch ohne Umzonung erfüllt werden, denn das kantonale Recht (BauG und KBR) enthielten für Kernzonen keine schärferen ästhetischen Vorschriften als für die übrigen Wohnzonen.

Die Meinung der Beschwerdeführerin kann nicht geteilt werden. Das Baureglement der Gemeinde, welches vom Regierungsrat am 12. Januar 1973 genehmigt wurde und welches auch nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts

weiter gilt, soweit es diesem nicht widerspricht, sieht eine spezielle Kernzone vor (§ 10 lit. a). Diese bezweckt den Schutz erhaltenswerter Ortsteile und legt fest, dass sich Neu- und Umbauten sinnvoll in das Strassenbild und die herkömmliche Bauweise einfügen müssen, vor allem im Hinblick auf:

- Stellung, kubische Form und Dachneigung der Bauten
- Massstab, Gestaltung, Material und Farbgebung
- Vorplatzgestaltung.

Nicht gestattet sind störende Reklamen und Schriften, im Strassenbild sichtbare Garagerampen sowie freistehende Garagen.

Es kommen die Bauzonenvorschriften im Allg. Bebauungsplan, Gemeindeteil Nuglar, hinzu, welche für die Kernzone als Dachform ein Satteldach von mind. 45° Neigung vorschreiben und eine höhere First ermöglichen.

Diese Kernzonenvorschriften stellen die rechtliche Grundlage für die - gegenüber herkömmlicher Wohnzonen strengeren - Aesthetikauflagen (z.B. Dachneigung, Materialien usw.) dar.

Daneben bestreitet die Beschwerdeführerin die vom Gemeinderat hervorgehobene Bedeutung des umstrittenen Grundstücks für den schönen Dorfkern zu Recht nicht. - Die ursprüngliche Ueberbauung Nuglars gruppiert sich um zwei Strassengabelungen und erscheint dadurch als sogenanntes Haufendorf. Für die Erhaltung des Ortsbildes ist deshalb unter anderem der Strassenraum, welchem im Bereich der Strassengabelungen zugleich dorfplatzähnlicher Charakter zukommt, von grosser Bedeutung. Es ist heute die alte Bausubstanz noch weitgehend vorhanden, so dass die Gestaltung, die Stellung und die Bauweise von Neubauten für das Ortsbild sehr

wichtig sind. Die hier zur Diskussion stehende, noch unüberbaute Parzelle bildet den Eingang zum eigentlichen Dorf und ist visuell auf den Dorfplatz ausgerichtet. An dieser Stelle ist es daher sehr wichtig, dass die künftigen Bauten hinsichtlich Stellung und Gestaltung dieser torähnlichen Situation und der optischen Zugehörigkeit zum Dorfplatz Rechnung tragen.

Es stellt demnach die Zuweisung von GB Nr. 1545 zur Kernzone K2 die planerisch richtige Lösung dar. Ein Zuwarten auf die Gesamtrevision ist nicht geboten; es wird mit der vorgängigen Umzonung dafür gesorgt, dass eine allfällige Ueberbauung bereits heute (ab dem Zeitpunkt der Auflage des vorliegenden Plans) den berechtigten, ästhetischen Anliegen des Gemeinderates entsprechen müsste.

c) Im Interesse der Vollständigkeit und Klarheit sei zu den weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin noch folgendes festgestellt:

- Es gilt weder aufgrund des bisherigen Zonenplanes noch aufgrund des vorliegenden Planes die geschlossene Bauweise. Diese müsste die Gemeinde im Bauplanverfahren ausdrücklich einführen (§ 33 KBR), was sie aber, nach den Angaben des Vertreters der Gemeinde am Augenschein, nicht beabsichtigt. Auf jeden Fall könnte die Beschwerdeführerin gegebenenfalls in dem dazu notwendigen Verfahren ihre Rechte wahren.

- Es ist zutreffend, dass für die zulässige Gebäudehöhe § 10 KBR gilt. Bei der von der Gemeinde für die Kernzone festgelegten "zulässigen Gebäudehöhe ab ok Erdgeschoss" handelt es sich um die maximale First-

höhe, was nach § 10 Abs. 5 KBR zulässig ist.

5. Nach dem vorgängig Ausgeführten ist festzustellen, dass die von der Gemeinde gewählte Planung vom öffentlichen Interesse getragen wird und sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG erweist. Der Plan ist zu genehmigen.

   Die Beschwerden sind abzuweisen, soweit (Beschwerde der Herren Frei) darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind.

Es wird

<u>beschlossen:</u>

1. Die Aenderung des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Muglar-St. Pantaleon, Umzonung von GB Nr. 1545 von WG 2 in K2, wird genehmigt.

2. Die Beschwerde der Herren Egon und Erwin Frei wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Sie haben die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

3. Die Beschwerde der Firma Urs Saladin AG wird abgewiesen. Sie hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1985 noch 3 Pläne, wovon 1 Exemplar in

reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
	Fr. 223.--	zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Egon Frei, Pratteln
und Erwin Frei, Lausen

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	
./. Verfahrenskosten (inkl Entscheidgebühr)	400.--	von Kto. 119.650
	--.--	umbuchen auf Kto. 2000-431.00

Kostenrechnung Dr. V. Monteil, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	
./. Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	400.--	von Kto. 119.650
	Fr. --.--	umbuchen auf Kto. 2000-431.00

(Staatskanzlei Nr. 50)ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gerber

Ausfertigung Seite 11

Bau-Departement (2) MK/S

Departementssekretär

Bau-Departement (br)

Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plan

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan/ Planausschnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (5) zum Umbuchen

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/ Planausschnitt KRP (folgt später)

Ammannamt der EG, 4412 Nuglar-St. Pantaleon, mit 1 gen.Plan/ Planausschnitt KRP (folgt später/Einzahlungsschein EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4412 Nuglar-St. Pantaleon

Ingenieurbüro Armin Hulliger, 4143 Dornach

Hochbauamt (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Egon Frei, Emanuel-Büchel Str., 4133 Pratteln/EINSCHREIBEN

Erwin Frei, Mattenweg 1, 4415 Lausen /EINSCHREIBEN

Dr. iur. Victor Monteil, Fürsprecher und Notar, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn/EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Die Aenderung des Zonenplanes der Einwohnergemeinde Nuglar-St. Pantaleon, Umzonung von GB Nr. 1545 von der Wohn-Gewerbezone WG 2 in die Kernzone K2, wird genehmigt.