



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 18. Dezember 1990 NR. 4337

EG Rodersdorf: Genehmigung der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1 : 2'000
- Ortskernschutzzonenplan mit Gebäudeklassierung und Schutz von Objekten Mst. 1 : 1'000
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan 1 : 2'000
- Strassenkategorienplan Mst. 1 : 2'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

- Die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsunterlagen erfolgte in der Zeit vom 19. Dezember 1988 bis 18. Januar 1989, die zweite Auflage fand vom 16. Juni bis 15. Juli 1989 statt. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Ortsplanungsrevision erstmals am 6. Dezember 1988.
- Am 21. März 1989 beschloss der Gemeinderat über die im Rahmen der beiden öffentlichen Planaufgaben erfolgten Einsprachen. Ueber seine Beschlüsse wurden verschiedene Beschwerden zu Händen der Gemeindeversammlung eingereicht. Diese lehnte sie am 13. Juni 1989 vollumfänglich ab.

Das Baureglement wurde durch die Gemeindeversammlung am 24. Januar 1989 genehmigt.

- Vom 2. bis 31. Oktober wurde noch eine zusätzliche Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt. Damit ist bezweckt, die Parzelle GB 180 von der Bauernhofzone in die Kernzone K2 umzuzonen. Der Gemeinderat hat diese Umzonung am 3. Juli 1990 genehmigt.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Gegen den Entscheid der Gemeindeversammlung über die im Rahmen der beiden öffentlichen Planaufgaben erfolgten Einsprachen, führen folgende Grundeigentümer rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- a) Werner Gröli, Talgutzentrum 16, 3063 Ittingen und
Werner Stritt, Steinrebenstr. 82, 4153 Reinach
beide als Miteigentümer

vertreten durch Dr. Rudolf Steiner Fürsprech und Notar,
Römerstrasse 6, 4600 Olten

- b) Fensterfabrik Hasler AG, 4118 Rodersdorf

vertreten durch Dr. W. Fraefel, Advokat, Bahnhofstr. 38,
4132 MuttENZ

2. Am 28. Juni 1990 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

3. Der Regierungsrat entscheidet im Zusammenhang mit der Genehmigung von Ortsplanungen auch über allfällige Beschwerden (§ 18 Abs. 2 BauG).

II.

Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG). Dabei 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. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind 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 71), 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.

Die Beschwerden im einzelnen:

III.

1. Werner Gröli, Ittingen/Werner Stritt, Reinach

- a) Die Beschwerdeführer stellen den Antrag, der Zonenplan der Gemeinde Rodersdorf sei nicht zu genehmigen; ihr Grundstück GB 154 sei als Bauzone 1. Etappe auszuscheiden, eventuell sei der Streifen entlang der Rös mattstrasse der ersten, das Restgrundstück der zweiten Etappe zuzuweisen.

Zur Begründung führen sie an, die Parzelle 154 sei voll erschlossen und im GKP von 1974 als Baugebiet ausgeschieden, so dass die Gemeinde die Bestimmung von § 26 Abs. 1 BauG missachtet habe; ferner habe der Gemeinderat rechtsungleich

gehandelt, als er eine gemeindeeigene Parzelle in die Bauzone aufgenommen habe, obwohl sie nach dem erwähnten GKP ausserhalb des Baugebietes liege, und die Gemeinde beschlossen habe, kein neues Land einzuzonen.

b) Die Gemeinde stellt den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, es sei dem Gemeinderat anheimgestellt, neue Bauzonen auszuscheiden oder die bestehende Bauzone unangestastet zu lassen; die Gemeinde habe generell beschlossen, kein neues Land einzuzonen, was gesetzeskonform sei.

c) Es wurden sowohl Duplik wie Replik durchgeführt; an den Anträgen hat sich jedoch nichts geändert.

d) Die Gemeinden haben die Pflicht, innert einer bestimmten Frist Nutzungspläne nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu erstellen, was die Gemeinde mit den vorliegenden Plänen befolgt hat.

Ausser den Grundsätzen des RPG (Art. 1 und 3, 14 ff RPG) hat die Gemeinde bei einer Ortsplanungsrevision auch die kantonalen Raumplanungsbestimmungen des Baugesetzes zu beachten, so auch § 26 BauG.

Die Gemeinde Rodersdorf verfügt über keine nach den Grundsätzen des RPG erlassene Bauzone. Der entsprechende Zonenplan stammt vielmehr aus dem Jahre 1973 (RRB Nr. 6924 vom 30.11.1973).

Wie gross nun die Bauzone sein darf, wird durch das Gesetz (RPG und BauG) festgelegt. Sie hat nach § 26 BauG jenes Land zu umfassen das bereits weitgehend überbaut und erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - Art. 15 RPG legt 15 Jahre fest - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann. Aufgrund dieser Bestimmungen und zu deren Konkretisierung wurde der Planungsgrundsatz des Faktors 2

aufgestellt und in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen. Nach diesem Grundsatz darf die Bauzone höchstens so gross bemessen sein, dass sie, gesamthaft gesehen, der doppelten heutigen Einwohnerzahl Platz bietet. Dieser Faktor 2 stellt eine alleroberste, allen Eventualitäten Rechnung tragende Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Anforderungen noch genügen kann (vgl. grundsätzliche Entscheide des Regierungsrates/ GER, 1984, Nr. 21).

Der bisher rechtsgültige Zonenplan datiert wie oben erwähnt aus dem Jahre 1973. Die Berechnung des Fassungsvermögens des neuen Zonenplans zeigt, dass Faktor 2 knapp eingehalten wird. Neueinzonungen würden zu einer deutlichen Ueberschreitung der von Gesetzes her zugelassenen Bauzonengrösse führen.

Das Gebiet, in dem sich die Parzelle der Beschwerdeführer befindet, ist erstens nicht weitgehend überbaut - das Gegenteil ist der Fall - und zweitens auch nicht weitgehend erschlossen. Im übrigen kommt dem Erschliessungsgrad keine alleinentscheidende Bedeutung zu. Das primäre Anliegen der Ortsplanung ist, die übergrosse Bauzone zu reduzieren; ein Ziel, das nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung von einem erheblichen öffentlichen Interesse getragen wird (BGE 107 I b 335 E. 2 b, mit Hinweisen). Diesem Ziel dient nun auch und gerade die Nichteinzonung der Parzelle, eine Massnahme, die selbst dann zulässig ist, wenn es sich um erschlossenes Land handeln würde; denn selbst rechtskräftig eingezonte und erschlossene Grundstücke können zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen ausgezont werden (BGE 105 I a 233 Erw. 3 c aa). Schliesslich bleibt festzustellen, dass das fragliche Land auch nicht in absehbarer Zeit für die geänderte Besiedlung benötigt wird. Vielmehr hat die Gemeinde heute zuviel Land eingezont und deshalb zu Recht den Beschluss gefasst, kein zusätzliches Land einzuzonen, weil für die nächsten 15 Jahre genügend Bauland

eingezont sei. Die Frage der Verletzung der Rechtsgleichheit siehe sub Ziffer IV.

Die Beschwerde wird abgewiesen; der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

2. Fensterfabrik Hasler AG, Rodersdorf

- a) Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, der Entscheid der Gemeindeversammlung sei aufzuheben, das Grundstück GB 458 in der Allmend sei weiterhin in der Gewerbezone zu belassen und nicht auszuzonen; die beiden Strassen, welche dieselbe Parzelle erschliessen, weiterhin im Strassen- und Baulinienplan zu belassen, damit sie weiter ausgebaut werden können.
- b) Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen.
- c) Die Gemeinden haben die Pflicht, innert einer bestimmten Frist Nutzungspläne nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu erlassen, was die Gemeinde bis jetzt nicht gemacht, aber mit den vorliegenden Plänen befolgt hat.

Es ist daher festzuhalten, dass die Gemeinde noch keine nach RPG genehmigte Bauzone hat und dass es sich deshalb vorliegend gar nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung handelt.

- Mit dem Entscheid der Gemeindeversammlung wurde die Einzonung des Grundstückes GB 458 abgelehnt, und zwar mit der Begründung, der Standort sei, im Gebiet einer unberührten Landschaft inmitten von Landwirtschaftsgebiet schlecht; zudem sei dieses Gebiet für ein Gewerbe nicht erschlossen.
- Hier muss festgehalten werden, dass die Parzelle 458 der Beschwerdeführerin ca. 200 m von der Bauzone von Rodersdorf entfernt ist, sich entlang des Birsigbaches befindet und sonst nur von Landwirtschaftsgebiet umgeben ist.

Eine Einzonung dieses Grundstückes zwecks Ueberbauung würde die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Gebiet stark beeinträchtigen, weil das Grundstück wie eine Faust in das Landwirtschaftsland hineinragen würde, was vom planerischen Standpunkt aus qualifiziert unzweckmässig wäre. Zudem wären Bauten in diesem Gebiet als sehr exponiert zu bezeichnen. Weil das Grundstück relativ weit von der bestehenden Bauzone entfernt ist, und im ebenen Gelände liegt, überwiegt das öffentliche Interesse an einer dauerhaften Erhaltung landwirtschaftlich geeigneten Landes und die Gründe des Landschaftsschutzes grundsätzlich die rein privaten Interessen der Beschwerdeführerin an einer Einzonung in die Bauzone. Zudem ist diese Fläche als Fruchtfolgefläche vorgesehen.

- Das Grundstück der Beschwerdeführerin gilt - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin - auch als nicht erschlossen und als nicht baureif im Sinne des Gesetzes.

-- In der Nähe der Parzelle ist die Kläranlage gebaut und in Betrieb genommen worden. Das Abwasser wird durch eine Leitung mit relativ kleinem Querschnitt - am Grundstück 458 vorbei - in die Kläranlage geleitet. Für gewerbliche Abwassermengen wäre diese Leitung aber viel zu klein dimensioniert.

-- Die ganze im Landwirtschaftsgebiet liegende Fläche verfügt über keinen Wasseranschluss, auch nicht die Parzelle 458.

-- Die entlang dem Birsigbach zur ARA führende Strasse ist wohl geteert, aber so schmal, dass sie sich nicht für eine Erschliessung von Gewerbeland eignet.

-- Die andere parallel verlaufende Strasse ist wohl in einem älteren Strassen- und Baulinienplan enthalten, aber nicht gebaut, so dass auch von dieser Seite her eine Erschliessung der Parzelle 458 nicht möglich ist.

Die Gemeinde hat - erst recht im Hinblick auf die Grösse der Bauzone und Art. 15 RPG sowie § 26 BauG - die Einzonung dieser Parzelle daher zu Recht verweigert. Aus diesem Grunde sind die alten Erschliessungspläne in diesem Gebiet aufzuheben, so dass auch dem Beschwerdebegehren, die alten Strassen- und Baulinienpläne zu belassen, nicht entsprochen werden kann.

Die Beschwerde wird abgewiesen; der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

IV.

Die Einwohnergemeinde hat ihre Parzelle GB 151 vom Nichtbauggebiet in die Bauzone eingezont, obwohl sie den Grundsatzentscheid, keine neuen Flächen mehr einzuzonen, gefasst hat und diesen Grundsatz ändern Beschwerdeführern als verbindlich erklärt hat, insbesondere auch in diversen Einsprache- und Beschwerdeverfahren vor den Gemeindebehörden. Dies erweist sich im Hinblick auf die Grösse der Bauzone und das Gebot rechtsgleichen Handelns als rechtswidrig.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und sie können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Rodersdorf bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1 : 2'000
- Ortskernschutzzonenplan mit Gebäudeklassierung und Schutz von Objekten
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan 1 : 2'000
- Strassenkategorienplan Mst. 1 : 2'000
- Bau- und Zonenreglement

wird genehmigt.

2. Die Einzonung der im Gemeindebesitz stehenden Parzelle GB 151 wird nicht genehmigt.

3. Die Beschwerde Gröli/Stritt wird abgewiesen.

4. Die Kosten des Verfahrens, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden, haben die Beschwerdeführer zu bezahlen.

5. Die Beschwerde Fensterfabrik Hasler AG wird abgewiesen.
6. Die Kosten des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin zu bezahlen; diese werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet.
7. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis 31.3.1991 je vier bereinigte Zonenpläne (Mst. 1 : 2'000) und Ortskernschutzpläne sowie je zwei bereinigte Strassenkategorie- und Strassen- und Fusswegkonzeptpläne sowie drei Bau- und Zonenreglemente zuzustellen. Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
8. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Baugebiet, Gewerbezone sowie schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
9. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes zu revidieren, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1992 zur Genehmigung einzureichen.
10. Der Einwohnergemeinde Rodersdorf wird empfohlen, auf der Grundlage der neuen Ortsplanung für die Wasserversorgung über das ganze Baugebiet ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erstellen. Diese ist auch Grundlage für die Zusicherung von Subventionen und Beiträgen.
11. Die Erschliessung der I. Bauetappe erfolgt gemäss § 101 BauG, abgestützt auf ein Erschliessungsprogramm. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, aufgrund des genehmigten Zonenplanes ein solches zu erstellen.
12. Der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 6924 vom 30. November 1973), und das Bau- und Zonenreglement werden vollständig, durch die neue Nutzungsplanung abgelöst und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie

nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber

Dr. K. Fehrschuler

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Rodersdorf

| | | |
|----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 800.-- | (Kto. 2000.431.00) |
| Publikationskosten: | <u>Fr. 23.--</u> | (Kto. 2020.435.00) |
| zahlbar innert 30 Tagen | Fr. 823.-- ===== | (Staatskanzlei Nr.426) ES |

Kostenrechnung Gröli/Stritt, Ittingen/Reinach

v.d. Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech, Olten

| | | |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 400.-- | (v. Kto. 119.57 auf |
| Verfahrenskosten: | <u>Fr. 400.--</u> | 2000.431.00 umbuchen) |
| | Fr. -.-- ===== | |

Kostenrechnung Fensterfabrik Hasler AG, Rodersdorf

v.d. Dr. W. Fraefel, Advokat, MuttENZ

| | | |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. 400.-- | (v. Kto. 119.57 auf |
| Verfahrenskosten: | <u>Fr. 400.--</u> | 2000.431.00 umbuchen) |
| | Fr. -.-- ===== | |

Bau-Departement Bi/pw/ss (2), mit Akten 90/141 (separat)
Rechtsdienst pw (2)
Departementssekretär
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglemente
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt III, Amthaus, 4143 Dornach, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonenplan und Ortskernschutzzonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgen später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Denkmalpflege/Ortsbildschutz, mit 1 gen. Ortskernschutzzonenplan und Bau- und Zonenreglement (folgt später)
Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4118 Rodersdorf, mit 1 gen. Plansatz/Reglemente/Planausschnitt KRP (folgen später), Einzahlungsschein (einschreiben)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4118 Rodersdorf
Ingenieurbüro R. Schmidlin + Partner AG 4242 Laufen
Dr. Rudolf Steiner, Fürsprech und Notar, Römerstr. 6, 4600 Olten (3) (einschreiben)
Dr. W. Fraefel, Advokat, Bahnhofstr. 38, 4132 MuttENZ (2) (einschreiben)

Amtsblatt, Publikation:

Genehmigung: Rodersdorf: Die Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1 : 2'000
- Ortskernschutzzonenplan mit Gebäudeklassierung und Schutz von Objekten Mst. 1 : 1'000
- Strassen- und Fusswegkonzeptplan 1 : 2'000
- Strassenkategorienplan Mst. 1 : 2'000
- Bau- und Zonenreglement

