

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. März 1998

NR.

522 ✓

Schnottwil: Zonenplanänderungen Oberstufenzentrum Bucheggberg und GB Schnottwil Nr. 174 (südl. Restaurant Schützen) / Genehmigung und Behandlung der Beschwerden

---

## 1. Feststellungen

### 1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Schnottwil unterbreitet dem Regierungsrat die Zonenplanänderungen Oberstufenzentrum Bucheggberg und GB Schnottwil Nr. 174 (südl. Restaurant Schützen) zur Genehmigung.

### 1.2. Verfahren

1.2.1. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. April 1997 bis zum 10. Mai 1997. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein, die alle die Zonenplanänderung im Bereich des geplanten Oberstufenzentrums betreffen. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen an der Sitzung vom 11. Juni 1997 und lehnte alle drei Einsprachen vollumfänglich ab.

1.2.2. Alle Einsprecher haben den Entscheid an den Regierungsrat weitergezogen. Folgende Beschwerden liegen nun vor:

- Annemarie Wagner, Rolliweg 16, 4614 Hägendorf
- Hugo Fahrer, Bürenstrasse 1, 3253 Schnottwil
- Niklaus Suter, Bernstrasse 6, 3253 Schnottwil; v.d. Fürsprech Peter Meier, Schmiedengasse 33, 5012 Schönenwerd.

1.2.3. In der Stellungnahme vom 25. September 1997 beantragt der Gemeinderat die Beschwerden abzuweisen und die Zonenplanänderungen zu genehmigen.

1.2.4. Am 3. Februar 1998 führten Beamte des instruierenden Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.

1.2.5. Auf die Ausführungen der Parteien, den Sachverhalt, die Vorgeschichte und Einzelheiten wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

## 2. Erwägungen

### 2.1. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (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. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71).

## 2.2. Behandlung der Beschwerden

### 2.2.1. Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Alle drei Beschwerdeführer sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Ob auf die grundsätzlich form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden eingetreten werden kann, wird bei den einzelnen Beschwerdebehandlungen zu entscheiden sein.

### 2.2.2. Beschwerde Suter Niklaus

Der Beschwerdeführer verlangt, (1.) der Beschluss des Gemeinderates Schnottwil vom 11. Juni 1997, respektive vom 18. Juni 1997, sei aufzuheben, (2.) der Zonenplan bezüglich Grundstück GB Schnottwil Nr. 507 sei zwecks Umzonung des Grundstücks in eine geeignete Wohnzone an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Schnottwil zurückzuweisen, (3.) eventualiter sei das Grundstück GB Schnottwil Nr. 507 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen und von der Gemeinde gegen Bezahlung des vollen Verkehrswertes zu übernehmen.

Anlässlich des Augenscheines vom 3. Februar 1998 stellte sich heraus, dass sowohl die beschwerdeführende Partei wie auch die Vertreter der Einwohnergemeinde grundsätzlich bereit sind, die rechtliche Behandlung des Grundstückes GB Schnottwil Nr. 507 in der Form eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zu regeln, insbesondere die Fragen des Zeitpunktes der Übernahme durch die Gemeinde und der Umzonung. Aus diesem Grund sind die Parteien damit einverstanden, dass die Beschwerde sistiert und die betreffende Parzelle im jetzigen Zeitpunkt von der Genehmigung des Regierungsrates ausgenommen wird. Die vorliegende Beschwerde Suter Niklaus ist somit zu sistieren und GB Schnottwil Nr. 507 vom Entscheid über die Genehmigung durch den Regierungsrat auszunehmen und vorläufig zurückzustellen.

### 2.2.3. Beschwerde Wagner Annemarie und Fahrer Hugo

Den beiden Beschwerden von Wagner Annemarie und Fahrer Hugo liegt derselbe Sachverhalt zugrunde. Die von den Beschwerdeführern Wagner Annemarie und Fahrer Hugo verfassten Beschwerdeschriften sind denn auch bezüglich des darin gestellten Rechtsbegehrens wie auch der Begründung gleichlautend. Es rechtfertigt sich daher im folgenden, die Beschwerden Wagner und Fahrer zusammen zu behandeln.

Die Beschwerdeführer beantragen, das jeweilig in ihrem Eigentum stehende Grundstück (GB Schnottwil Nr. 85 für die Partei Fahrer, resp. GB Schnottwil Nr. 86 für die Partei Wagner) sei durch die Einwohnergemeinde Schnottwil zu erwerben oder der Zone W 2b zuzuteilen. In den Begründungen verweisen die Beschwerdeführer zunächst auf die Rechtsgrundlage von § 34 Abs. 2 PBG, wonach ein Gebiet vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, übernommen werden soll. Im weiteren machen die Beschwerdeführer sinngemäss geltend, dass nach § 155 Abs. 2 PBG bei einer Zuweisung zur Bauzone in der Regel vorab Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe zu berücksichtigen sei. Mit Hinweis auf die in der vorliegenden Ortsplanung erfolgten Einzonung von Landwirtschaftsland in die Dorfzone (vgl. unten Ziff. 2.3.2.) machen die Beschwerdeführer geltend, die Nichteinzonung ihrer Parzellen in die Zone W 2b verstosse gegen § 155 Abs. 2 PBG und die Nichteinzonung sei somit willkürlich.

In ihren Begründungen übersehen die Beschwerdeführer zunächst, dass der von ihnen geltend gemachte Rechtsanspruch auf Übernahme, respektive Einzonung, gestützt auf § 34 Abs. 2 PBG, gerade eine der Folgen der hier vorzunehmenden Ortsplanung ist. Nach § 34 Abs. 2 PBG hat das Gemeinwesen, nachdem es vom Eigentümer zur Übernahme angehalten worden ist, innerhalb von 5 Jahren das Grundstück zu erwerben, andernfalls kann der Eigentümer verlangen, dass das Grundstück einer andern Zone zugeteilt wird. Logischerweise kann ein derartiger Rechtsanspruch für die Beschwerdeführer erst in dem Zeitpunkt entstehen, in welchem die in der Ortsplanung beabsichtigte Einzonung der betreffenden Parzellen in die Zone für öffentliche Bauten rechtskräftig geworden ist. Im jetzigen Zeitpunkt, in welchem die Parzellen der Beschwerdeführer nach rechtskräftigem Zonenplan von 1987 der Wohnzone 2b 2. Etappe zugeteilt sind, haben die Beschwerdeführer keinen derartigen Anspruch auf Übernahme gemäss § 34 Abs. 2 PBG; die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

Es ist im weiteren zu prüfen, ob der Entscheid der Planungsbehörde, GB Schnottwil Nrn. 85 und 86 nicht in die Wohnzone W 2b umzuzonen, willkürlich sei, da gleichzeitig die bis anhin der Landwirtschaftszone zugehörige Parzelle GB Schnottwil Nr. 174 in die Dorfzone eingezont werden soll. Die Beschwerdeführer berufen sich diesbezüglich auf § 155 Abs. 2 PBG. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass den Gemeinden bezüglich der Zuweisung von Land zur Bauzone eine bestimmte Prioritätenordnung, wie dies § 155 Abs. 2 letzter Satz bestimmt, auferlegt wird. Allerdings darf diese Bestimmung keineswegs als absolut zwingende Vorschrift verstanden werden, wonach die Gemeinden in jedem Fall für die Zuweisung zur Bauzone zunächst Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe berücksichtigen müssen. Besagte Norm ist vielmehr vor dem Hintergrund des dem planenden Gemeinwesens bezüglich dem Verlauf der Zonengrenze zukommenden Entscheidungsspielraumes zu betrachten. Dabei gilt die Grenze dieses Planungsermessens immer in den Fällen überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Die Nichtzuweisung der Parzellen der Beschwerdeführer in die Bauzone W 2b wäre daher dann als rechtswidrig zu betrachten, wenn einerseits für die Nichtzuweisung selbst keinerlei sachliche Gründe sprechen würden und gleichzeitig die Zuweisung der Parzelle GB Schnottwil Nr. 174 zur Bauzone ebenfalls sachlich nicht vertretbar erscheint. Bezüglich letzterem ist festzuhalten, dass sich die Einzonung von GB Schnottwil Nr. 174 sowohl aus raumplanerischer wie auch aus strategischer Sicht der Dorfentwicklung rechtfertigen lässt. Die einzuzonende Parzelle mit einer Fläche von 0.76 ha, welche teilweise überbaut ist, bildet zur Zeit einen Einschnitt am östlichen Siedlungsrand; der bereits vorhandene östliche Dorfrand wird durch die Einzonung nicht weiter ausgedehnt, sondern vielmehr geschlossen und verdeutlicht werden (vgl. unten Ziff. 2.3.2.). Die Bauzone bietet insgesamt Platz für eine Zunahme um 135 Einwohner in den nächsten 15 Jahren; die Zuweisung der Parzelle GB Schnottwil Nr. 174 zur Dorfzone kann daher als vertretbar bezeichnet werden. Im weiteren ist es ebensowenig sachfremd, die Parzellen der Beschwerdeführer der Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen. Gemäss Regierungsratsbeschluss Nr. 483 vom 14. Februar 1995, in Sachen Schulkreisbildung für die Oberstufe der Volksschule im Bezirk Bucheggberg, haben die betroffenen Gemeinden unter anderem die zur Erfüllung des Beschlusses erforderlichen planerischen Massnahmen zu treffen (vgl. auch unten Ziff. 2.3.1.). Mit der Zuweisung der nördlich der bestehenden Schulanlagen gelegenen Grundstücke GB Schnottwil Nrn. 85 und 86 in die Zone für öffentliche Bauten nimmt die Gemeinde primär diesen Planungsauftrag wahr. Angesichts des hier bestehenden grossen öffentlichen Interesses kann die Zuweisung daher keineswegs als sachfremd betrachtet werden und überwiegt bei weitem das private Interesse der Beschwerdeführer an der Zuweisung ihrer Grundstücke in die Wohnzone W 2b.

Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang im übrigen auch das anlässlich des Augenscheins vorgebrachte Argument der Beschwerdeführer, ihre Grundstücke seien sowohl verkehrs- wie versorgungsmässig erschlossen, weshalb sich eine Einzonung in die Zone W 2b aufdränge. Selbst eine vollständige Erschliessung eines Grundstückes würde grundsätzlich keinen Anspruch auf dessen Einzonung in das Baugebiet begründen (vgl. BGE 117 Ia 439 E 3g); daher kann auch unter diesem Aspekt im Vorgehen der Gemeinde keine Verletzung des Willkürverbotes erblickt werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegenden Beschwerden von Wagner Anemarie und von Fahrer Hugo abzuweisen sind, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Verfah-

rensausgang hat jede beschwerdeführende Partei die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von jeweils Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 900.-- zu verrechnen sind.

### 2.3. Prüfung von Amtes wegen

#### 2.3.1. Zonenplanänderung Oberstufenzentrum Bucheggberg

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 483 vom 14. Februar 1995 wurde beschlossen, dass für alle Schularten der Oberstufe Messen und Schnottwil als Schulorte festgelegt werden (siehe auch oben 2.2.3.). Schnottwil wird verpflichtet, die künftige Planung so auszurichten, dass als längerfristige Lösung im Sinne einer Bestvariante Schnottwil als alleiniger Schulort realisierbar ist. Die Resultate des durchgeführten Projektwettbewerbes zeigen auf, dass grundsätzlich zwei Varianten für den Vollausbau des Oberstufenzentrums möglich sind: Entweder wird südlich des bestehenden Schulhauses die Schule erweitert oder nördlich der Strasse wird ein Gebäudekomplex neu erstellt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse muss für das notwendige Spielfeld westlich der vorgesehenen Schulbauten neu Land von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen umgezont werden. Soll der Vollausbau des Oberstufenzentrums Bucheggberg am alleinigen Schulort Schnottwil im Jahre 2007 realisiert werden, muss das dazu benötigte Land heute planerisch sichergestellt werden. Da der Endausbau noch nicht definitiv festgelegt werden kann, müssen die beiden möglichen Varianten als Optionen offen gehalten werden. Dazu werden die Parzellen GB Schnottwil Nrn. 85, 86 und 507 in die Reservezone, beziehungsweise die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

#### 2.3.2. Zonenplanänderung auf GB Schnottwil Nr. 174 (südl. Restaurant Schützen)

Die Parzelle GB Schnottwil Nr. 174 liegt südlich des Restaurant Schützen und westlich des Schiessstandes von Schnottwil. Sie ist umgeben von bestehenden Bauten und bildet den östlichen Siedlungsrand. Der auf dem Grundstück liegende Landwirtschaftsbetrieb wird demnächst auslaufen. Deshalb wird dieses Grundstück von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone umgezont. Der nahegelegene Schiessstand soll aufgehoben werden. Der Zeitpunkt der Verlegung des Schiessbetriebes und die Lösung der Standortfrage sind aber noch offen. Deshalb wird das Grundstück neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im Gestaltungsplan muss aufgezeigt werden, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Als Grundlage für die Einzonung hat die Gemeinde Grundsatzentscheide für die räumliche Entwicklung Schnottwils erarbeitet. In einer Konzeptskizze werden Wohn- und Mischbereiche, Arbeitsbereiche und Bereiche für öffentliche Nutzungen ausgeschieden. Ebenfalls werden darin die Siedlungsränder dargestellt. Im weiteren hat die Gemeinde das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone ermittelt. Im Jahr 1995 hatte Schnottwil 825 Einwohner. Die Bauzone bietet Platz für eine Zunahme auf etwa 960 Personen. Diese Grundlagen zeigen auf, dass die Umzonung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes übereinstimmt.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.  
Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Das Grundstück GB Schnottwil Nr. 174 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Erst wenn aufgezeigt wird, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können, wird der zu erarbeitende Gestaltungsplan genehmigt werden können.

### 3. Beschluss

- 3.1. Die Zonenplanänderungen „Oberstufenzentrum Bucheggberg und GB Schnottwil Nr. 174 (südl. Restaurant Schützen)“ der Einwohnergemeinde Schnottwil wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und unter Vorbehalt von Ziff. 3.2. hienach genehmigt.

- 3.2. GB Schnottwil Nr. 507 wird vom Entscheid über die Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen und vorläufig zurückgestellt. Die Beschwerde von Suter Niklaus wird im Sinne der Erwägungen sisiert.
- 3.3. Die Beschwerde von Wagner Annemarie wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.
- 3.4. Die Beschwerde von Fahrer Hugo wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.
- 3.5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 20. Mai 1998 drei Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
- 3.6. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet und Baugebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Teilzonenplan anzupassen.
- 3.7. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

**Kostenrechnung EG Schnottwil:**

|                    |             |                    |
|--------------------|-------------|--------------------|
| Genehmigungsgebühr | Fr. 2000.-- | (Kto. 5803.431.00) |
| Publikationskosten | Fr. 23.--   | (Kto. 5820.435.07) |
| Total              | Fr. 2023.-- | =====              |

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Wagner Annemarie:**

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

**Kostenrechnung Fahrer Hugo:**

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

Staatsschreiber

*Dr. K. Schnottwil*

**Rechtsmittelbelehrung:**

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

Bau-Departement (2) (sa/pf)  
Rechtsdienst Bau-Departement (pf), (Beschwerde Nr. 97/87)  
Amt für Raumplanung (3), mit 1. gen. Plan (später)  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amtschreiberei Bucheggberg, Rötistr. 4, 4500 Solothurn  
Sekretariat Katasterschätzung, mit 1. gen. Plan (später)  
Finanzkontrolle  
Finanzverwaltung  
Gemeindepräsidium der EG, 3253 Schnottwil, mit 1 gen. Plan (später), (mit Rechnung)  
Baukommission der EG, 3253 Schnottwil  
Wagner Annemarie, Rolliweg 16, 4614 Hägendorf (einschreiben)  
Fahrer Hugo, Bürenstrasse 1, 3253 Schnottwil (einschreiben)  
Fürsprech Meier Peter, Schmiedengasse 33, 5012 Schönenwerd (einschreiben)  
Amt für Raumplanung, Tech. Büro (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)  
Text: **Einwohnergemeinde Schnottwil: Zonenplanänderung Oberstufenzen-  
trum Bucheggberg und GB Schnottwil Nr. 174 (südl. Restaurant Schützen) /  
Genehmigung und Behandlung der Beschwerden**