105/5 a-e

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 23. April 2002 NR. 855

Rohr: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerde / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Rohr unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Teilrevision) 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Landwirtschaftsinventar
- Inventarplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. März 2001. Eine zweite öffentliche Auflage von Änderungen fand vom 15. Juni bis zum 14. Juli 2001 statt. Innerhalb der 1. Auflagefrist gingen 2 Einsprachen ein, über die der Gemeinderat mit Beschluss vom 6. Juni 2001 befand. Gegen den gemeinderätlichen Entscheid führt beim Regierungsrat Beschwerde:

Jakob Soland-Schenker, Schafmattstrasse 35, 4655 Rohr.

Gegen die 2. öffentliche Auflage wurden keine Einsprachen erhoben.
Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartements führten am 13. November 2001 einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

2.2. 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 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. 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.

2.3. Behandlung der Beschwerde

2.3.1. Der Beschwerdeführer Jakob Soland-Schenker stellte die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es sei die Bauzone in einem Abstand von mindestens 30 m um seine landwirtschaftlichen Gebäude herum zurückzunehmen.

2.3.2. Der Einwohnergemeinderat Rohr beantragte in seiner Eingabe vom 30. Juli 2001 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Ortsplanung.

2.3.3. Zur Begründung der Rechstbegehren wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2.3.4. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Er ist daher durch den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.3.5. Jakob Soland-Schenker begründet seine Beschwerde damit, dass seinem Landwirtschaftsbetrieb in der vorliegenden Ortsplanung mit den geringen Abständen zu den nächstgelegenen Bauzonengebieten keine Überlebenschancen gewährt würden. Insbesondere aufgrund der unvermeidlichen Geruchsemissionen seien Betriebserweiterungen ausgeschlossen.
Der Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers auf den GB Nrn. 440 mit Gebäude Nr. 35 und 466 mit Gebäude Nr. 9 liegt in der Landwirtschaftszone und wird auch in der vorliegenden Ortsplanung dieser Zone zugewiesen. Der Betrieb ist weitgehend umgeben von Bauzonen. Die Gemeinde stuft gemäss Leitbild den Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers als Zukunftsbetrieb mit gesicherter Nachfolge (durch den Sohn von Jakob Soland-Schenker) ein. Die sich aus der Umweltschutzgesetzgebung ergebenden Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen sind heute bei beiden Gebäuden eingehalten. Gegenüber dem bisherigen Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 4834 vom 31. August 1979) werden die fraglichen Bauzonengrenzen unverändert übernommen. Während jedoch nach dem Zonenplan 1979 an beide betroffenen Grundstücke des Beschwerdeführers Wohnzonen grenzen, soll der an GB Nr. 466 stossende Teil der Parzelle Nr. 469 neu der Kernzone K zugewiesen werden. In dieser Zone sind unter anderem mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2 ZR neu). Es handelt sich also um eine gemischte Zone im Sinne des FAT-Berichts Nr. 476 von 1995 (Richtlinie der Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Tänikon, zu den Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen). Gegenüber solchen Gebieten haben Tierhaltungsanlagen einen Mindestabstand von lediglich 70% desjenigen gegenüber Wohnzonen einzuhalten. Die vorliegende Ortsplanung räumt dem Betrieb des Beschwerdeführers also in diesem Bereich gegenüber heute grössere Entwicklungsmöglichkeiten ein. Weiter hat die Gemeinde die Einsprache von Herrn Soland teilweise gutgeheissen. Die Vorinstanz hat die umstrittenen Bauzonengrenzen zwar im Interesse der jeweiligen Grundeigentümer und einer gewissen Bauentwicklungsmöglichkeit im Dorf unverändert gelassen, jedoch zugunsten des Beschwerdeführers im Bereich der Wohnzone (W2) auf GB Nr. 447 sowie der Kernzone auf GB Nr. 469 gegenüber seinem Landwirtschaftsbetrieb im Erschliessungsplan in einem Abstand von 30 m bzw. 14 m zu Gebäude Nr. 9 jeweils eine Baulinie für Wohnbauten festgelegt. Diese Änderungen waren unter anderem Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage.
Die Vorstellungen von Jakob Soland-Schenker für die Entwicklung seines Betriebes, welche genügend konkretisiert sind, so dass sie in der vorliegenden Planung mit einem Zeithorizont von etwa 10 Jahren noch zu berücksichtigen sind, sehen wie folgt aus: Gebäude Nr. 9 soll 36 GVE beherbergen, in Gebäude Nr. 35 sollen 8 GVE sowie 18 Schweine mit ihrem Auslauf untergebracht werden. Nach FAT-Bericht Nr. 476 wären bei entsprechender Anordnung in Gebäude Nr. 9 die geplanten 36 GVE zulässig, wäh-

rend in Gebäude Nr. 35 zwar die 8 GVE, jedoch nur 14 Schweine (und diese ohne Auslauf) erlaubt wären. Diese Überlegungen mit nicht allzu gewichtigen Abstrichen an den Plänen des Beschwerdeführers, mit denen der Betrieb nach eigenen Aussagen von Jakob Soland und seinem Sohn anlässlich des Augenscheins vom 13. November 2001 ebenfalls weitergeführt werden könnte, zeigen, dass die Gemeinde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen und in Übereinstimmung mit dem kommunalen Leitbild entschieden hat. Die Einschränkungen für den Beschwerdeführer sind zumutbar und mit denjenigen der angrenzenden Grundeigentümer in der Bauzone ohne weiteres vergleichbar. Die Planung ist deshalb nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen.
Nach diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision
Die Ortsplanung der Gemeinde Rohr datiert aus dem Jahre 1979 (Zonenplan und Zonenordnung im Baureglement genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 4834 vom 31. August 1979). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 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 Absatz 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 Rohr stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Rohr ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „ländliche Gemeinden" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

2.4.3. Grösse der Bauzone
Die Gemeinde Rohr ist in den letzten 15 Jahren kaum gewachsen. Die Bevölkerung nahm um ca. 6 Einwohner zu: von 112 (1986) auf 118 (2000) Einwohner. Das Leitbild der Gemeinde rechnet mit 150 Einwohnern im Jahr 2015. Die Bauzonengrösse wurde dem entsprechend auf den Zielwert des Leitbildes ausgerichtet. Aufgrund der Vorprüfung nahm die örtliche Planungsbehörde eine Korrektur am Bauzonenplan vor, so dass gemäss dem errechneten theoretischen Fassungsvermögen im Jahre 2015 ca. 135 Einwohner in den Bauzonen Platz finden. Die gesamte Bauzonenfläche beträgt 30.5 ha. Davon wurden 0.35 ha neu der Bauzone zugeteilt, die Grösse der Wohnzonen um 0.34 ha verkleinert, eine Kernzone von 0.78 ha ausgeschieden und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen um 0.09 ha verkleinert. Die unüberbauten Baulandreserven in den Wohnzonen im revidierten Zonenplan sind mit 0.9 ha Fläche um etwa 30% grösser, als was umgerechnet in den letzten 50 Jahren überbaut worden ist. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4. 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 15. Dezember 2000) 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.

2.4.5. Fruchtfolgeflächen
Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Rohr Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 10.84 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 19.6 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5. Materiell sind im Weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

2.5.1. Genereller Entwässerungsplan (GEP)
Gemäss Art. 11 der Allgemeinen 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 Rohr, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 5571 vom 13. Oktober 1981, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

2.5.2. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)
Die Gemeinde Rohr verfügt über kein rechtsgültiges 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 und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone.

2.5.3. Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz sind im Weiteren folgende kleinere Änderungen vorzunehmen:
Die Nutzungspläne zeigen parzellenscharf Art und Mass der zulässigen Nutzung auf. Deshalb ist im Bauzonenplan die Abgrenzung der Wohnzone W2 bei den Grundstücken GB Nrn. 512 und 513 jeweils auf die Parzellengrenzen zu legen.
Im Bauzonenplan ist der "Einzelbaum geschützt" an der Schulstrasse analog dem Erschliessungsplan darzustellen.

2.6. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Rohr erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen, Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.7. Staatsbeitrag an die Ortsplanung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Rohr bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan (Teilrevision) 1:1'000
- Zonenreglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

3.2. Die Beschwerde von Jakob Soland-Schenker, Schafmattstr. 35, 4655 Rohr, wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Restbetrag wird zurückerstattet.

3.3. Die Einwohnergemeinde Rohr wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2002 noch die folgenden nach diesem Beschluss bereinigten Nutzungspläne und Zonenreglemente zuzustellen: 6 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 4 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne, 2 Erschliessungspläne. 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, Gemeindeschreiberin) zu versehen.

3.4. Die Einwohnergemeinde Rohr hat das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) auf der Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu einem Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) auszubauen.

3.5. Die Gemeinde Rohr hat das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) auf der Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu erstellen und gemäss den Richtlinien des Amtes für Umwelt in Angriff zu nehmen.

3.6. Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.

3.7. Der bisherige Zonenplan und die Zonenordnung im Baureglement (RRB Nr. 4834 vom 31. August 1979) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.8. Die Einwohnergemeinde Rohr hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat inner 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

Staatsschreiber

i.V. Strahm

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 Einwohnergemeinde Rohr

Genehmigungsgebühr	Fr. 5'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 5'023.--	
Zahlungsart:	mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen	

Kostenrechnung Jakob Soland-Schenker, Schafmattstr. 35, 4655 Rohr

Kostenvorschuss (KV)	Fr. 1'000.--	(Fr. 800.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten	Fr. 800.--	KST 431032/A 46000 umbuchen)
Rückerstattung	Fr. 200.--	(aus 119101)
	==========	

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2001/70)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)
Bau-und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturinventar (später)
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (für die Abteilung Luft, später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
Hochbauamt
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (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)
Forstkreis Olten/Niederamt, Amthaus, 4603 Olten, mit Waldfeststellungsplan (später)
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Kantonale Finanzkontrolle
Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Bauzonenpläne/Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4603 Olten, mit je 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Zonenreglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4655 Rohr, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): je 1 gen. Bauzonenplan- und Gesamtplan, je 1 gen. Erschliessungsplan, je 1 gen. Zonenreglement (**mit Rechnung, lettre signature**)
Jakob Soland-Schenker, Schafmattstrasse 35, 4655 Rohr (**lettre signature**)
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4655 Rohr
Frey + Gnehm AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Rohr: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan 1:1'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Erschliessungsplan (Teilrevision) 1:1'000**
- **Zonenreglement**