

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Dezember 2006

Nr. 2006/2187

Zullwil: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan 1 : 2000 mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1 : 5000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 1000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Raumplanungsbericht
- Fruchtfolgeflächen (FFF) 1 : 5000
- Naturkonzept
- Waldfeststellungsplan 1 : 1000
- Erschliessungsprogramm.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 17. Juni 2005 bis zum 16. Juli 2005 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein, wovon eine in der Folge wieder zurückgezogen wurde. An seiner Sitzung vom 12. September 2005 wies der Gemeinderat die drei verbliebenen Einsprachen ab und beschloss über die Ortsplanung. Tags darauf reichte er das revidierte Planwerk dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

Gegen den abweisenden Einspracheentscheid des Gemeinderates führt die folgende Person beim Regierungsrat Beschwerde:

Othmar Stebler AG, Grellingerstrasse 17, 4208 Nunningen,
v.d. Rechtsanwalt Rainer L. Fringeli, Risetan 5, 4208 Nunningen.

Auf die von der Beschwerdeführerin gestellten Begehren und - soweit wesentlich - dazu vorgebrachten Begründung wird in den nachfolgenden Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3) eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

Am 23. Mai 2006 führten Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartements (BJD) einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne 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 vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - 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 (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Die Othmar Stebler AG ist Eigentümerin der (zwischen der Haupt- und der Fabrikstrasse gelegenen) Parzelle GB Zullwil Nr. 717 im Halte von knapp 2'000 m². Dieselbe gehört gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (Allgemeiner Bebauungsplan vom 16. Januar 1979) mehrheitlich (östlicher Teil) der Industriezone und im Übrigen der Landwirtschaftszone an. Das östlich angrenzende - rund 1,2 Hektaren grosse - Grundstück Nr. 270 gehört mit seinem südlichen, an die Fabrikstrasse anstossenden Teil ebenfalls zur Industriezone. Auch seine wiederum östlich angrenzende Nachbarnparzelle Nr. 269 gehörte gemäss dem Allgemeinen Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 noch zur Industriezone. Im Jahre 1992 wurde sie in die Landwirtschaftszone zurückgezont.

Der im Sommer 2005 aufgelegte und nunmehr zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereichte Bauzonenplan weist die Parzellen Nrn. 717 und 270 vollumfänglich der Landwirtschaftszone zu. Aus dem Erschliessungs- und Strassenkategorienplan ergibt sich ferner, dass die Parzelle Nr. 717 im Bereich ihrer südlichen Grenze durch die neue Linienführung der Fabrikstrasse tangiert wird. Eine von der Othmar Stebler AG - soweit ihre Parzelle betreffend - gegen diese Massnahmen gerichtete Einsprache wies der Gemeinderat mit Verfügung vom 13. September 2005 im Wesentlichen mit folgender Begründung ab: Die Parzelle Nr. 717 werde seit Jahrzehnten als Lager-/Abstellplatz genutzt, ohne dass je ein Baugesuch für einen Werkhof eingegeben worden wäre. Das von der Einsprecherin geltend gemachte Vorhaben sei deshalb zu bezweifeln. Die Fortführung der bisherigen Nutzung indessen sei auch bei einer Zuweisung der Parzelle zur Landwirtschaftszone gewährleistet. Mit der Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe in Zullwil sei nicht zu rechnen, und die Stesalit AG beabsichtige - wie dargetan - nicht, von der Parzelle Nr. 270 Gebrauch zu machen. Deren Rückzonung sei deshalb angezeigt, und ein isolierter Verbleib allein noch der Teilfläche der Parzelle Nr. 717 in der Industriezone würde sich als unzweckmässig erweisen. Letztere wäre im Übrigen für das behauptete Bauvorhaben (Werkhof) ohnehin schlecht geeignet (teilweise starke Hanglage und mit Hecke bestockt); effektiv baulich nutzbar wären weniger als 400 m². Ein - angesichts der geringen zur Verfügung stehenden Fläche - dreigeschossiger Bau, wie er von der Einsprecherin angeblich vorgesehen sei, wäre nicht nur sehr kostspielig, sondern würde wiederum den einzuhaltenden Grenzabstand erhöhen und auch das Ortsbild negativ tangieren. Der gemäss Erschliessungsplan vorgesehene Ausbau der Fa-

brikstrasse wiederum sei dringend erforderlich, und eine Verschiebung der Strasse in Richtung Bach falle nicht in Betracht.

Mit ihrer (am 26. September 2005 eingereichten und nachträglich ergänzend begründeten) Beschwerde beantragt die Othmar Stebler AG die Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides und Änderung des Planwerkes dergestalt, dass die Parzelle Nr. 717 keine einschränkenden Veränderungen erfahre. Sie begründet ihre Begehren wie folgt: Die Parzelle Nr. 717 werde von den aufgelegten Plänen sowohl in ihrem Halte (Strasse im Süden) als auch in ihrer Zonierung tangiert. Es liege eine materielle Enteignung vor. Derweil sei es feste Absicht der Eigentümerin, auf besagtem Grundstück einen überdeckten Lager-/Abstellplatz bzw. einen Werkhof zu errichten. Allein wegen der hängigen Ortsplanungsrevision sei mit der Realisierung noch zugewartet worden. Die vorgesehene Auszonung der Parzelle würde nicht nur die Realisierung des Werkhofes, sondern auch die bisherige Nutzung (als offener Lager-/Abstellplatz) unverhältnismässig erschweren bzw. verunmöglichen. Ein hinlängliches - die privaten Interessen überwiegendes - öffentliches Interesse an der Auszonung sei nicht zu ersehen, und die Massnahme erweise sich auch als unverhältnismässig, zumal die Einschätzung des Gemeinderates, wonach sich in Zullwil in absehbarer Zukunft keine neuen Industrie-/Gewerbebetriebe ansiedeln dürften, willkürlich sei. Der aktuelle Bestand an Industrieland in Zullwil sei keineswegs überdimensioniert. Im Übrigen sei die Parzelle Nr. 717 verkehrsmässig bereits erschlossen, und ihre Auszonung stünde im offenen Widerspruch zum gleichzeitig vorgesehenen Ausbau der Fabrikstrasse. Die vom Gemeinderat angestrebte Reduktion der Industriezone treffe - nach dem offenbar entfallenen Interesse der Stesalit - einseitig die Beschwerdeführerin. Die Planungsmassnahme orientiere sich einseitig an den Bedürfnissen der Stesalit, und der Beschwerdeführerin werde ein Sonderopfer abverlangt. Die Eignung der Parzelle zur vorgesehenen Überbauung werde vom Gemeinderat sodann zu Unrecht angezweifelt; dessen Berechnungen seien spekulativ. Die bestehende Hecke sei auf dem Plan zu umfangreich (orientierend) dargestellt. Die Auswirkung des Bauvorhabens auf das Ortsbild schliesslich könne losgelöst von einem konkreten Projekt gar nicht beurteilt werden. Als Fazit dränge sich unter den gegebenen Umständen unweigerlich die Vermutung auf, die planerische Behandlung der Parzelle Nr. 717 sei eine Retorsionsmassnahme für den seinerzeitigen Widerstand der Beschwerdeführerin gegen das Projekt Ausbau Zullwil- und Gilgenbach.

2.3.2 Als Adressatin des gemeinderätlichen Einspracheentscheides ist die Othmar Stebler AG zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümerin der Parzelle Nr. 717 zweifellos zur Einsprache berechtigt war. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht [vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11)] eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten (Ausnahme: vgl. nachfolgend Ziff. 2.3.3).

Die Beschwerdeführerin hat die Parzelle Nr. 717 im Jahre 1987 erworben. Wie anlässlich des Augenscheines zu vernehmen war, soll das Grundstück indessen bereits damals zum heutigen Zweck, d. h. als Lager- und Abstellplatz, genutzt worden sein. Es handle sich dabei um das einzige Bauland der Beschwerdeführerin. In Nunningen, wo sich ihr Werkhof aktuell befinde, sei die Firma bloss eingemietet, was eine unbefriedigende Situation darstelle. Der vorhandenen Hecke auf der Parzelle Nr. 717 fehle es an der für Hecken typischen Funktion (Lebensraum), weshalb ihr der Schutz nach § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV; BGS 435.141) nicht zukomme.

Der am Augenschein teilnehmende Sachverständige (Biologe) des kantonalen Amtes für Raumplanung (ARP) qualifizierte den vorgefundenen Bewuchs nach Art und Umfang vorbehaltlos als Hecke im Sinne von Art. 20 NHV. Da dieser Argumentation zu folgen ist, genießt der Bewuchs den Schutz dieser Bestimmung. Liegt eine Hecke im Rechtssinn vor, wird deren Funktion als Lebensraum unwiderlegbar vermutet; weitere Abklärungen in dieser Hinsicht erübrigen sich demnach. Dessen ungeachtet wird die beschwerdeführerische Sichtweise (in concreto angeblich fehlende Funktion) nicht geteilt. Gleichzeitig ist - nach den Ausführungen des Sachverständigen über die Feststellung der Ausdehnung einer Hecke (2 m breiter "Krautsaum" als Bestandteil der-

selben) - auch davon auszugehen, dass die gegebene Hecke auf den Plänen nicht zu grossflächig (orientierend) dargestellt ist.

Der Gemeinderat hat dem Regierungsrat mit seiner Vernehmlassung eine Skizze überlassen, die - ausgehend von Parzellengrenzen, Hecke und Verkehrsflächen sowie den diesen gegenüber einzuhaltenden Abständen - den theoretisch baulich nutzbaren Bereich der Parzelle aufzeigt. Bereits dieser erweist sich als bescheiden und dürfte kaum mehr als 400 m² ausmachen. Gleichzeitig weist der Gemeinderat zu Recht darauf hin, dass gut die Hälfte dieser Fläche, weil topographisch ungeeignet (Hanglage), baulich kaum nutzbar wäre. Die Rekurrentin hielt dieser Argumentation entgegen, es stünde ihr offen, sich gegen Osten (Parzelle Nr. 270) ein Näherbaurecht einräumen zu lassen; zudem hätten ihr die kommunalen Behörden zu einem früheren Zeitpunkt die Einräumung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gegenüber der Fabrikstrasse einzuhaltenden Bauabstandes in Aussicht gestellt. Die Einräumung eines Näherbaurechts ist indessen allein gegenüber einer Baulandparzelle zulässig, und die angesprochene Ausnahmegewilligung dürfte keinen Raumgewinn bringen. So verlangt eine Lastwagenhalle oder dergleichen bereits aus praktischen Gründen (gefahrloses Ein- und Ausfahren) nach einem angemessenen Vorplatz, und dieser wird den einzuhaltenden Bauabstand zur Fabrikstrasse (von mutmasslich 5 m) wohl bereits überschreiten. Nicht zu überzeugen vermag ferner die von der Beschwerdeführerin - angesichts der geringen zur Verfügung stehenden Fläche - in Aussicht gestellte Errichtung einer mehrgeschossigen Baute, und zwar unabhängig der seitens der Gemeindebehörden geäusserten Bedenken in Sachen Ortsbildschutz. Bei objektiver Betrachtungsweise kommt auf der Parzelle Nr. 717 aufgrund der Grenzabstandsregelung und als ökonomisch sinnvolle Lösung maximal eine eingeschossige Halle bescheidener Grösse tatsächlich in Frage.

Aktuell - und offensichtlich bereits seit Jahren - dient die Parzelle der Rekurrentin als offener Lager- und Abstellplatz. Anlässlich des Augenscheines waren ein älterer Baustellenwagen und ein paar Haufen von Kies, Sand und Mergel anzutreffen. Diese Nutzung wäre bei einer Zuweisung des Grundstücks zur Landwirtschaftszone (bei Einhaltung der massgeblichen umweltrechtlichen Bestimmungen) weiterhin gewährleistet [vgl. Art. 37a RPG und Art. 43 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)].

Zuzustimmen ist der Beschwerdeführerin insofern, als der vom Allgemeinen Bebauungsplan aus dem Jahre 1979 ausgewiesene - und im Jahr 1992 um die Parzelle Nr. 269 verminderte (vgl. dazu oben Ziff. 2.3.1, 1. Absatz am Ende) - Bestand an Industrieland nicht kurzum als überdimensioniert bezeichnet werden kann. Umgekehrt ist die Gemeinde Zullwil auch nicht verpflichtet, ein bestimmtes Mass an Industrieland zur Verfügung zu halten; massgebend sind - wie vom Kreisplaner anlässlich der Parteiverhandlung dargelegt - vielmehr die Struktur der Gemeinde und ihre eigenen Vorstellungen über die anzustrebende Entwicklung. Gemäss kantonalem Richtplan 2000 gilt Zullwil als "ländliche Gemeinde" (vgl. a.a.O., SW-1.2.7). Das von 1994 datierende "Leitbild der Gemeinde Zullwil" zur Ortsplanung sah zwar noch die Erhaltung der bestehenden Industriezone vor (vgl. a.a.O., Ziff. 1.2). Bereits das Vorprüfungsexemplar des Bauzonenplanes indessen, datierend vom Oktober 2002, wies die Parzellen Nrn. 270 und 717 nur noch der Reservezone zu; desgleichen aber auch die im Jahre 1992 der Landwirtschaftszone zugewiesene Parzelle Nr. 269. Letztere Massnahme hat das Amt für Raumplanung in seinem Vorprüfungsbericht vom Februar 2004 explizit bemängelt. Der dem Regierungsrat nunmehr zur Genehmigung vorgelegte Bauzonenplan weist alle drei Parzellen der Landwirtschaftszone zu. Dies offenbar nach Konsultation der Stesalit AG über deren Entwicklungsvorstellungen. Die Beschwerdeführerin rügt in diesem Zusammenhang eine einseitige, auf die Stesalit bezogene Sichtweise des Gemeinderates; genannter Betrieb scheine eine die Rechtsgleichheit missachtende Sonderstellung zu geniessen. Dieser Vorwurf erweist sich bei näherer Betrachtung als unberechtigt. Die Stesalit AG, seit Jahrzehnten in Zullwil domiziliert, ist der mit Abstand grösste Betrieb und wichtigste Arbeitgeber des Ortes. Ebenso trifft es zu, dass sich in Zullwil seit ihrer Niederlassung kein Betrieb von vergleichbarer Bedeutung mehr angesiedelt hat. Die Einschätzung des Gemeinderates, wonach der Gemeinde für Industrie- und Gewerbebetriebe keine besondere Standortgunst zukommt, ist damit als realistisch und durch die Erfahrung bestätigt zu teilen. Das gemäss Zonenplan zur Verfügung stehende unüberbaute (reine und gemischte) Gewerbeland erscheint unter diesen Umständen als für den 10-jährigen Planungshorizont ausreichend. Zurecht weist der Gemeinderat

auch darauf hin, dass die Beschwerdeführerin in der Gemeinde zwar seit vielen Jahren einen Lager- und Abstellplatz unterhalte, bis dato aber nie Investitionen getroffen habe. Vor diesem Hintergrund ist eine Verletzung des richtig verstandenen Gleichheitsgebotes klar zu verneinen: die geltend gemachte Ungleichbehandlung betrifft auch deutlich ungleiche Sachverhalte. Nach dem bekundeten Verzicht der Stesalit auf Erweiterung ihres Betriebsgeländes in Richtung Norden lag die Entlassung der Parzelle Nr. 270 aus der Industriezone auf der Hand. Damit verblieb, nördlich des eine natürliche Grenze bildenden Zullwil- respektive Ibaches, allein noch der - flächenmässig wesentlich weniger bedeutsame - östliche Teil der Parzelle Nr. 717 in der Bauzone. Dass der Gemeinderat in der Folge auch diesen der Landwirtschaftszone zuwies, erweist sich unbeschrieben der legitimen Interessen der Grundeigentümerin an einem Verbleib in der Bauzone nicht nur als rechtmässig (insbesondere verhältnismässig), sondern durchaus auch als zweckmässig. Dass die Parzelle der Beschwerdeführerin verkehrsmässig bereits heute erschlossen ist und durch den geplanten Ausbau der Fabrikstrasse diesbezüglich gar noch eine Aufwertung erfahren wird, ändert an dieser Beurteilung nichts; ein Widerspruch - wie er von der Rekurrentin geltend gemacht wird - ist darin nicht zu erkennen. Einerseits steht der Ausbau der Fabrikstrasse im Zusammenhang mit dem Ausbau des Zullwilbaches, welcher ohnehin deren Verlegung erfordert; andererseits bezweckt er in erster Linie die bessere verkehrsmässige Erschliessung der weiter östlich gelegenen Parzellen, mithin der Stesalit AG. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass die Parzelle der Beschwerdeführerin heute weder über eine Anschlussmöglichkeit ans Wasser- noch ans Abwassernetz verfügt. Unter all diesen Umständen erweist sich auch die von der Rekurrentin geäusserte Vermutung, die vom Gemeinderat getroffene Zonierung ihrer Parzelle stelle eine Retorsionsmassnahme für ihren früheren Widerstand gegen das Bachausbauprojekt dar, als unberechtigt.

Als recht- und zweckmässig erweist sich ferner auch der vom Erschliessungsplan vorgesehene Ausbau der Fabrikstrasse, welcher die Parzelle Nr. 717 - verglichen mit dem heutigen Zustand (Verlauf der Strasse) - entlang ihrer südlichen Grenze in einer Breite von bis 1,8 m zusätzlich betreffen wird (Anmerkung: Bereits der heutige Strassenverlauf führt teilweise über Grund der Beschwerdeführerin.). Zur Begründung kann auf die Erwägungen des Regierungsrates im Beschluss Nr. 2005/1233 vom 7. Juni 2005 in Sachen Ausbau und Revitalisierung Zullwil- und Gilgenbach verwiesen werden. Für diesen Eingriff in ihre Parzelle wird die Beschwerdeführerin gestützt auf § 42 PBG zu entschädigen sein.

2.3.3 Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vom Gemeinderat getroffenen planerischen Massnahmen als recht- und zweckmässig zu bestätigen sind, und die Beschwerde - unter Kostenfolge für die Beschwerdeführerin - vollumfänglich abzuweisen ist. Die Verfahrenskosten sind mit Fr. 1'000.-- zu beziffern und durch den am 23. Januar 2006 geleisteten Kostenvorschuss gleichen Betrages gedeckt.

Offen bleiben kann in diesem Verfahren die Frage, ob die Zuweisung der Parzelle Nr. 717 zur Landwirtschaftszone einen - wie von der Rekurrentin geltend gemacht - wegen materieller Enteignung entschädigungspflichtigen Tatbestand ausmacht. Insofern kann auf die Beschwerde mangels Zuständigkeit nicht eingetreten werden.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Zullwil datiert aus dem Jahre 1979 (Allgemeiner Bebauungsplan: RRB Nr. 302 vom 16. Januar 1979) bzw. 1980 (Bau- und Zonenreglement und Strassenkategorienplan: RRB Nr. 6678 vom 16. Dezember 1980). Das im Jahre 1992 revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). 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 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) 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 Zullwil stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Zullwil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „ländliche Gemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzung der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind das Leitbild, das Naturinventar sowie das Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Soweit raumplanerisch von Bedeutung, wurde das Naturkonzept mit seinen Inhalten zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen - in der Regel Vereinbarungen - die Erhaltung und Förderung der im Naturkonzept aufgezeigten wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Zullwil hat in den Jahren 1990 bis 2004 um 23 Einwohner(innen) abgenommen, von 617 Personen auf 594 Personen. Das Leitbild der Gemeinde aus dem Jahre 1994 geht von einem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2009 auf 750 bis maximal 840 Einwohner(innen) aus.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 8.7 ha nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). In den Jahren 1985 bis 2002 wurden demgegenüber 5.07 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Die noch nicht überbaute Bauzone bietet weiteren 157 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat bei vollständiger Ausschöpfung ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 790 Einwohner(inne)n. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonen-grösse sind an der obersten Grenze. Sie stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 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 sowie im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen. 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 Zullwil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 14.24 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF ergibt eine Fläche von gut 15 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt damit knapp die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Der sich bereits in Bearbeitung befindliche Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist basierend auf der neuen Ortsplanung weiter zu erarbeiten.

2.4.7 Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)

Die Gemeinde Zullwil ist Mitglied des Zweckverbandes Wasserversorgung Gilgenberg.

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung u.a. für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen (VTN) zu erstellen.

Zullwil hat das GWP innerhalb der nächsten 2 Jahre entsprechend den kantonalen Richtlinien zu aktualisieren bzw. neu zu erstellen. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an die Genehmigung der OP-Revision ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan zu unterbreiten.

2.4.8 Naturgefahren und Rutschungen

Nach der Realisierung des Projekts „Ausbau und Revitalisierung Zullwil- und Gilgenbach, Gemeinde Zullwil“ ist eine Gefahrenkarte Wasser, welche die Restrisiken nach der Ausführung der Hochwasserschutzmassnahmen aufzeigt, zu erarbeiten. Die Konsequenzen aus dieser Gefahrenkarte sind raumplanerisch umzusetzen und mit einer Notfallplanung zu ergänzen.

Bezüglich Rutschungen weist die Gefahrenhinweiskarte mögliche Gefährdungen für das Siedlungsgebiet von Zullwil aus (vgl. www.afu.co.ch/naturgefahren). In einem ersten Schritt ist der Handlungsbedarf anhand einer Vorabklärung zu beurteilen. Den Auftrag für diese Vorabklärung kann von der Gemeinde direkt, ohne weitere Rücksprache mit dem Kanton, einem Geologiebüro erteilt werden. Die erstellte Vorabklärung ist dem Amt für Umwelt, Koordinationsstelle Naturgefahren, zur Prüfung einzureichen. Stellt sich heraus, dass auch eine Gefahrenkarte für Rutschprozesse nötig ist, ist diese gleichzeitig und koordiniert mit der Gefahrenkarte Wasser zu erarbeiten. Die Vorabklärung Rutschung hat somit vor Abschluss der Hochwasserschutzmassnahmen vorzuliegen.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Zullwil erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Zullwil wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung vom 7. Juli 1993 (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt von deren Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

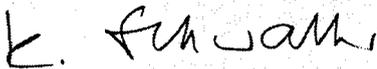
3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Zullwil, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1 : 2000 mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1 : 5000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 1000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

- 3.2 Die Beschwerde der Othmar Stebler AG, Grellingerstrasse 17, 4208 Nunningen, v.d. Rechtsanwalt Rainer L. Fringeli, Riseten 5, 4208 Nunningen, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt. Sie sind durch den geleisteten Kostenvorschuss im nämlichen Betrag gedeckt und werden mit diesem verrechnet.
- 3.3 Die Gemeinde Zullwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 9'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 9'223.--, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Zullwil Nr. 111138 belastet.
- 3.4 Die Gemeinde Zullwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2006 folgende Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen, 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne, 3 Zonenreglemente, 4 Waldfeststellungspläne sowie 2 Fruchtfolgeflächenpläne. Je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes ist in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.5 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.
- 3.6 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Zullwil von 1979 (Allgemeiner Bebauungsplan: RRB Nr. 302 vom 16. Januar 1979) bzw. 1980 (Bau- und Zonenreglement und Strassenkategorieplan: RRB Nr. 6678 vom 16. Dezember 1980) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegenden genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

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 Zullwil, 4234 Zullwil

Genehmigungsgebühr:	Fr.	9'200.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>9'223.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111138

Kostenrechnung Rechtsanwalt Rainer L. Fringeli, Riseten 5, 4208 Nunningen
(i.S. Othmar Stebler AG, Grellingerstrasse 17, 4208 Nunningen)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 1'000.-- von Kto. 119101 auf KST 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten inkl. Ent- scheidungsgebühr:	Fr.	1'000.--	
Rückerstattung	Fr.	<u>-.--</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2005/149)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung (Bi/duc) (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen / Richtplanung

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Plan (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Dorneck / Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Walsfeststellungsplan (später)

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach, mit je 1 gen. Bauzonen-
und Gesamtplan (später) **und Zonenreglement**

Einwohnergemeinde Zullwil, 4234 Zullwil, mit 1 gen. Plansatz/Reglement (später), (Belastung im
Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Schmidlin & Partner, Ingenieure + Planer AG, Röschenzstrasse 42, 4242 Laufen

Ing.- und Vermessungsbüro, Bruno Hänggi, Grellingerstrasse 20, 4208 Nunningen

Rechtsanwalt Rainer L. Fringeli, Riseten 5, 4208 Nunningen **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: "Einwohnergemeinde
Zullwil: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1 : 2000 mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1 : 5000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1 : 1000
- Zonenreglement")

transmission line