

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Mai 2004

Nr. 2004/960

Meltingen: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Inventarplan FFF 1:5'000
- Waldfeststellungsplan Blatt 1 - 6, 1:500
- Raumplanungsbericht
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 22. April bis zum 21. Mai 2002 bzw. vom 20. Mai bis zum 19. Juni 2002 (Umzonung Gebiet "Bündten") öffentlich auf. Sie wurden am 10. April 2002 bzw. am 7. Mai 2002 vom Gemeinderat unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Die Behandlung dieser Einsprachen führte zu einer weiteren öffentlichen Auflage des Bauzonenplanes im Gebiet "Kirchbergweg" vom 25. November bis zum 28. Dezember 2002. Gegen diese Änderungen erhob

beim Gemeinderat Einsprache und gegen dessen abweisenden Entscheid vom 3. März 2003 beim Regierungsrat Beschwerde:

Helen Spaar, Ellenbach 22, 4233 Meltingen.

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 Sache 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 solche, 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 Die Beschwerdeführerin Helen Spaar stellte sinngemäss die Rechtsbegehren, es seien die Änderungen des Bauzonenplanes gemäss 2. Auflage nicht zu genehmigen und die fraglichen Flächen der Freihaltezone Kirchhügel zuzuweisen.

2.3.2 Der Einwohnergemeinderat Meltingen beantragte in seiner Vernehmlassung vom 30. April 2003 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde und die Genehmigung der Ortsplanungsrevision.

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

2.3.4 Legitimation

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie ist daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2.3.5 Materielles

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Rechtsbegehren damit, dass durch die Einzonung am Kirchhügel und die nachfolgenden Überbauungen ihre private, seit Generationen bestehende Wasserversorgung gefährdet würde. Diese sei durch im Grundbuch eingetragene Quellenrechte garantiert.

Durch die angefochtene Änderung des Bauzonenplanes sollen die südlichen Teile der Parzellen GB Nrn. 288 und 289 sowie die Parzelle GB Nr. 876 von der bisherigen Freihaltezone Kirchhügel neu der Wohnzone W2a zugewiesen werden. Die Flächen liegen am Südrand des Kirchhügels und

werden durch den bestehenden Kirchbergweg verkehrsmässig erschlossen. Sie schliessen an weitgehend überbautes Siedlungsgebiet an. Es existieren zwar auf den Grundstücken GB Meltingen Nrn. 295 und 1007 im Eigentum von Helen Spaar grundbuchlich verbriefte Quellenrechte. Die GB Nrn. 1030 sowie 1031 sind die verselbständigten Quellenrechte auf GB Nr. 295 und befinden sich ebenfalls im Alleineigentum der Beschwerdeführerin. Die nun in der 2. Auflage ganz bzw. teilweise der Wohnzone W2a zugeteilten Grundstücke sind indessen mit keinerlei Dienstbarkeiten belastet. In diesem Gebiet ist auch nicht etwa eine Grundwasserschutzzone ausgeschieden. Die Beschwerdeführerin führt einzig private Interessen, deren Berechtigung zudem zumindest fraglich erscheint, gegen die umstrittene Wohnzone an. Diese Anliegen der Beschwerdeführerin haben jedenfalls gegenüber dem überwiegenden öffentlichen Interesse an der Ausscheidung von Wohnzone in einem aus raumplanerischer Sicht, insbesondere aufgrund der Lage sowie des Erschliessungsstandes hierfür geeigneten Gebiet zurückzustehen. Der entsprechende Planungsentscheid des Einwohnergemeinderats erweist sich deshalb als recht- und zweckmässig und ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen.

Dem Ausgang dieses Verfahrens entsprechend hat die Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsbüher) von Fr. 500.-- zu übernehmen. Die Kosten werden unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 800.-- verrechnet.

2.4 Gebiet "Hofacker" (GB Nr. 737 bis 739)

Wegen Parkplatzmangel in der Kernzone prüft die Gemeinde eine Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Hofacker (GB Nr. 737 bis 739). In dem zur Genehmigung vorliegenden Bauzonen- und Gesamtplan sind die Parzellen der Landwirtschaftszone zugeteilt. Im Hinblick auf eine mögliche Umzonung beantragt der Gemeinderat, diese von der Genehmigung vorläufig zurückzustellen.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

2.5.1 Formell wurde das Nutzungsplanungsverfahren richtig durchgeführt.

2.5.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Meltingen datiert aus dem Jahre 1989 (RRB Nr. 2584 vom 14. August 1989). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) 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 Meltingen stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Meltingen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie

"ländliche Gemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzung der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild und Naturinventar wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Ein Naturkonzept wurde in Meltingen jedoch leider noch nicht erarbeitet. Die Gemeinde wird eingeladen, ein Naturkonzept zu erarbeiten sowie mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Gebiete sicherzustellen.

2.5.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Meltingen hat in den Jahren 1988 bis 2003 um 51 EinwohnerInnen zugenommen, von 547 Personen auf 598 Personen. Das Leitbild der Gemeinde geht von einem Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren von rund 100 EinwohnerInnen aus.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 6.05 ha nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). In den Jahren 1983 bis 2001 wurden demgegenüber 4.04 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Die noch nicht überbaute Bauzone bietet etwa weiteren 150 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 800 Einwohner und Einwohnerinnen (inkl. 20 Personen ausserhalb Bauzone).

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

Mit der Teilzonenplanänderung "Kirchbergweg" und "Bündte" wurde (die Nutzungszonen geändert und damit) die Bauzone unwesentlich vergrössert. Mit den bereinigten Planunterlagen ist deshalb auch eine bereinigte Tabelle des theoretischen Fassungsvermögens abzugeben.

2.5.4 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 separaten Waldfeststellungsplänen (Blatt 1 bis 6) dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Zonenplan und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald. Zur besseren Übersicht sind die Bereiche der einzelnen Waldfeststellungspläne in einem Übersichtsplan 1:2'000 darzustellen.

2.5.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Meltingen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 6.02 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von rund 7 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.5.6 Materiell sind weitere Bemerkungen zu machen:

2.5.6.1 Gefahrenkarte

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons weist für Meltingen darauf hin, dass Teile der Bauzone von Rutsch- und von Wassergefahren betroffen sind. Die Gemeinde hat die Naturgefahrensituation in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren im Amt für Umwelt abzuklären. Bei Bedarf ist eine Gefahrenkarte zu erarbeiten, die Resultate sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Da ein relativ grosser Teil der Bauzonenfläche betroffen ist, sind die Arbeiten mit hoher Dringlichkeit aufzunehmen und bis Ende 2005 abzuschliessen.

2.5.6.2 Genereller Entwässerungsplan GEP

Der sich in Bearbeitung befindliche Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung weiter zu bearbeiten.

2.5.6.3 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. des kant. Planungs- und Baugesetzes 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.

Die Einwohnergemeinde wird aufgefordert, 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.

2.5.6.4 Erschliessungsprogramm

Das nach § 101 Abs. 3 PBG durch die Gemeinde Meltingen zu erstellende Erschliessungsprogramm ist in Bearbeitung. Es zeigt auf, wie und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung in den nächsten fünf Jahren erfolgt. Innert Jahresfrist ist ein Exemplar des Erschliessungsprogrammes dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zuzustellen.

2.6 Gesamtwürdigung

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

2.7 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Meltingen wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch der 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 Meltingen, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000
- Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2 Die Beschwerde Helen Spaar, Ellenbach 22, 4233 Meltingen, wird abgewiesen. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 500.-- sind der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 800.-- verrechnet. Der Restbetrag wird zurückerstattet.
- 3.3 Die Zonenzuteilung der Parzellen GB Nr. 737 bis 739 im Gebiet "Hofacker" wird vorläufig zurückgestellt.
- 3.4 Die Arbeiten zur Abklärung der Naturgefahrensituation innerhalb der Bauzone sind bis Ende 2005 abzuschliessen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Meltingen 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. Der sich in Bearbeitung befindliche Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist unter Berücksichtigung der neuen Ortsplanung weiter zu bearbeiten.
- 3.6 Die Gemeinde Meltingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2004 folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, 2 Erschliessungspläne, 4 Zonenreglemente, 4 Sätze Waldfeststellungspläne (inkl. Übersichtsplan) sowie 2 Fruchtfolgeflächenpläne und eine bereinigte Tabelle des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone. Davon ist je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen. Die Pläne und das Zonenreglement sind vor der definitiven Ausfertigung dem Amt für Raumplanung zur Nachkontrolle zu unterbreiten.
- 3.7 Die Gemeinde Meltingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'023.-- zu bezahlen.
- 3.8 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.

- 3.9 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Meltingen (RRB Nr. 2584 vom 14. August 1989) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend 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 Meltingen, 4233 Meltingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 7'023.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung Helen Spaar, Ellenbach 22, 4233 Meltingen

Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	(Fr. 500.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten		KST 431032/A 80614 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 500.--	
Rückerstattung:	<u>Fr. 300.--</u>	(von 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/31)

Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)

Debitorenbuchhaltung BJD

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

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt (2), 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)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

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

Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan (Blatt 1-6 inkl. Übersichtsplan) und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Waldfeststellungsplan (Blatt 1-6 inkl. Übersichtsplan) (später)

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Kantonale Finanzkontrolle

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

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Meltingen, 4233 Meltingen, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Helen Spaar, Ellenbach 22, 4233 Meltingen (**lettre signature**)

Planungskommission Meltingen, 4233 Meltingen

Baukommission Meltingen, 4233 Meltingen

Rapp Ingenieure + Planer, Allerheiligenstrasse 3a, 4614 Högendorf

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt:

Einwohnergemeinde Meltingen: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:1'000 und Gesamtplan 1:5'000
- Strassenklassierungsplan 1:2'000 und Erschliessungsplan 1:1'000
- Zonenreglement)