

Regierungsratsbeschluss

vom 15. März 2005

Nr. 2005/649

Oensingen: Teilzonenplan „Aegertenweg“; Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung „Aegertenweg“ / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

1.1 Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat die folgenden Nutzungspläne zur Genehmigung:

- Teilzonenplan “Aegertenweg” 1:1'000
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung “Aegertenweg” 1:1'000.

1.2 Der Teilzonenplan lag in der vorliegenden Fassung in der Zeit vom 30. Oktober bis zum 28. November 2003, der Strassen- und Baulinienplan vom 8. Januar bis zum 6. Februar 2004 öffentlich auf. Die gegen den Teilzonenplan eingereichten Einsprachen wies der Gemeinderat am 16. Februar 2004 ab. Gegen diesen Beschluss erhoben die abgewiesenen Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat, nämlich:

- Heinz und Mariett Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun;
 - Harry Bloch, Ziegeleistrasse 13, 3612 Steffisburg;
- alle p.A. Heinz Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun.

1.3 Die Beschwerdeführer stellten sinngemäss das Rechtsbegehren, es sei der Teilzonenplan “Aegertenweg” in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

1.4 Am 25. März 2004 nahm Hans-Georg Erne-Zuber, Goldauerstrasse 42, 8006 Zürich, zur Beschwerde Stellung und beantragte, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen.

1.5 Die Einwohnergemeinde Oensingen beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 29. März 2004 die Abweisung der Beschwerde sowie die Genehmigung der beiden Pläne.

1.6 Am 6. Juli 2004 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

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

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Nutzungspläne 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, zu welcher auch der Erlass von Teilzonen- und Erschliessungsplänen zählt, 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.

2.2 Ausgangslage

2.2.1 Mit RRB Nr. 733 vom 3. April 2002 genehmigte der Regierungsrat die Revision der Ortsplanung Oensingen. Gemäss Bauzonenplan wurde dabei ein Gebiet nördlich der bestehenden Gebäude entlang der Haupt- und Klusstrasse der Reservezone zugewiesen. Diese zusammenhängende Fläche, bestehend aus den nördlichen Teilen der Grundstücke GB Oensingen Nrn. 463, 464, 471, 472 und 475, befand sich zuvor in der Bauzone (Zonenplan 1987).

2.2.2 Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hiess mit Urteil vom 9. September 2002 eine Beschwerde von Hans-Georg Erne-Zuber, dem Eigentümer von GB Nr. 471, teilweise gut und hob unter anderem die regierungsrätliche Genehmigung der gesamten erwähnten Reservezone auf. Das Gericht begründete diesen Entscheid im Wesentlichen damit, dass die 5 kleinen Parzellen der Reservezone von überbauten Grundstücken umgeben seien, damit zum geschlossenen Siedlungsteil gehörten und sehr zentral neben einem Schulhaus, einer Bank und dem Gemeindehaus lägen. Es handle sich deshalb beim fraglichen Gebiet um eine Baulücke. Solche Gebiete seien nach Art. 15 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) der Bauzone zuzuweisen.

2.2.3 Nachdem der vom Amt für Raumplanung vorgeprüfte Teilzonenplan „Aegertenweg“ noch dieses ganze Reservegebiet der Ortsplanung 2002 der Bauzone zuteilen wollte, wurden von der Gemeinde an der Planung nachträglich ohne weitere kantonale Vorprüfung verschiedene Änderungen vorgenommen. Das hier zur Genehmigung eingereichte Planungswerk sieht wie folgt aus: die betreffenden Teile der Grundstücke GB Nrn. 463, 464 und 472 sollen erneut in die Reservezone zu liegen kommen. Der nördliche Teil von GB Nr. 475 soll 3-geschossige Geschäftszone (Gs 3) werden. Für den nördlichsten Teil von GB Nr. 471 ist Wohnzone Hang unten (WHU) und für den mittleren Teil 3-geschossige Wohnzone (W3) vorgesehen.

2.3 Behandlung der Beschwerde und Prüfung von Amtes wegen

2.3.1 Legitimation

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Perimeters des Teilzonenplanes „Aegertenweg“ (GB Nr. 464). Sie sind daher durch den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

2.3.2 Die Beschwerdeführer begründen ihre Beschwerde im Wesentlichen damit, dass der angefochtene Teilzonenplan insbesondere durch die Ausscheidung einer dreigeschossigen Wohnzone auf dem mittleren Teil der östlich an ihr Grundstück angrenzenden Nachbarparzelle GB Nr. 471 auf die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude in nächster Nähe zu wenig Rücksicht nehme. Die zum Teil jahrhundertealten Bauten würden durch die Licht- und Luftwegnahme von übermässig hohen Neubauten irreparablen Schaden nehmen. Die bereits minimale Wohnqualität entlang der lärmigen Strassen würde weiter abnehmen. Es sei deshalb eine Planungslösung zu suchen, welche der sensiblen Umgebung besser Rechnung trage. Nur aufgrund der ursprünglichen Zusage der Planungs- und Umweltschutzkommission (PLUK), wonach der mittlere Teil von GB Nr. 471 der Wohnzone Hang unten (WHU) zugeteilt würde, hätten sich die Beschwerdeführer im Übrigen bereit erklärt, den nördlichen Teil ihres Grundstücks GB Nr. 464 von der Bau- in die Reservezone umplanen zu lassen.

2.3.3 Nach Auffassung von Hans-Georg Erne-Zuber kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden, weil die Beschwerdeführer keinen Antrag auf Zuweisung der einzelnen Grundstücke in konkrete Zonen gestellt hätten. Ansonsten erweise sich die Planung als zweckmässig, weshalb für den Eintretensfall die Beschwerde abzuweisen wäre.

Die Vorinstanz weist vor allem auf den Umstand hin, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf GB Nr. 471 gegenüber dem Zonenplan 1987 bereits mit dem vorliegenden Teilzonenplan „Aegertenweg“ eingeschränkt würden. Weitere Nutzungsbeschränkungen seien unverhältnismässig.

2.3.4 Gemäss § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Sache der Einwohnergemeinde. Privatpersonen können sich zwar im Rahmen der Mitwirkung an der Planung beteiligen. Daraus darf jedoch keine Pflicht abgeleitet werden, konkrete Vorschläge zu unterbreiten oder Anträge zu stellen bezüglich der Zuordnung von einzelnen Grundstücken zu bestimmten Zonen. Dies wäre eine unzulässige Delegation der Planungszuständigkeit von der Gemeinde an Privatpersonen. Aus diesen Gründen genügt der Antrag der Beschwerdeführer, es sei die Planung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, sodass die Gemeinde unter mehreren genehmigungsfähigen Lösungen selbst zu wählen hat, den formellen Anforderungen an ein Rechtsbegehren vollauf. Auf die Beschwerde ist deshalb entgegen dem Hauptantrag von Hans-Georg Erne-Zuber einzutreten.

Die vorliegende Teilzonenplanung ist trotz anderslautender Terminologie die Fertigstellung der Totalrevision der Ortsplanung Oensingen im fraglichen Gebiet, geht es doch um die planerische Behandlung der vom Verwaltungsgericht im Rahmen dieser Revision nicht genehmigten Reservezone. In einer Totalrevision ist grundsätzlich die gesamte bisherige Planung neu zu hinterfragen und im Hinblick auf die aktuellen rechtlichen und planerischen Erkenntnisse zu überprüfen. Die Wirkung der Zugehörigkeit des fraglichen Gebiets zu einer Bauzone mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten ist in diesem Verfahren somit entsprechend zu relativieren. Dem Gedanken der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit, welcher hier herangezogen wird, kommt im Rahmen einer Totalrevision jedenfalls keine allein entscheidende Bedeutung mehr zu. Immerhin mag erstaunen, dass gerade die Vorinstanz das Argument

der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten gemäss Zonenplan 1987 vorliegend für ihre Position bemüht, nachdem sie im Bauzonenplan 2002 das gesamte Gebiet der Reservezone zuweisen wollte.

Der mittlere Teil von GB Nr. 471 soll mit dem Teilzonenplan „Aegertenweg“ in die 3-geschossige Wohnzone W3 eingeteilt werden. In der gesamten näheren Umgebung des zusammenhängenden Quartiers existiert diese Bauzone sonst nicht. Besondere raumplanerische Gründe wurden für diese Wahl weder vorgebracht noch sind solche ersichtlich. Dass unter diesen Umständen für den kleinen Teil eines einzelnen Grundstücks anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung eine separate Grundnutzung festgelegt wird, erweist sich als offensichtlich unzweckmässig. Des Weiteren hat der kantonale Beauftragte für Heimatschutz festgestellt, dass der Ortskern von Oensingen von 2-geschossigen Bauten geprägt sei. Neubauten mit drei Geschossen direkt angrenzend an den Ortskern könnten das gewachsene Ortsbild und auch die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte, welche das Gebiet des Teilzonenplanes „Aegertenweg“ im Süden umgeben, unverhältnismässig beeinträchtigen. Aus diesen Gründen sind 3-geschossige Gebäude an diesem Standort problematisch.

Die künftige Nutzung im mittleren Teil von GB Nr. 471 ist in diesem Verfahren nicht eindeutig bestimmbar. Der Regierungsrat darf die Änderung deshalb nicht selbst vornehmen (§ 18 Abs. 3 PBG). Vielmehr stehen dem Gemeinderat Oensingen mehrere Wahlmöglichkeiten offen (z.B. Erweiterung der nördlich anschliessenden Wohnzone Hang unten WHU oder der südlichen Kernzone Ortsbild K Ob). Im Sinne dieser Erwägungen ist die Planung durch die Gemeinde zu überarbeiten.

2.3.5 Dasselbe gilt hinsichtlich der Teilparzellen von GB Nrn. 463, 464 und 472, für welche der vorliegende Teilzonenplan die Reservezone vorsieht. Diese Zuteilung erweist sich aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 9. September 2002 als rechtswidrig. Wenn das Verwaltungsgericht bereits die gesamte Fläche des heutigen Teilzonenplanes „Aegertenweg“ aufgrund ihrer Lage und geringen Ausdehnung als Baulücke bezeichnete, welche nach Art. 15 lit. a RPG der Bauzone zuzuweisen ist, muss dies umso mehr für die verbliebenen Teilflächen gelten. Der Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung „Aegertenweg“ wurde auf den Teilzonenplan abgestimmt. Er zeigt deshalb nur die Erschliessung des Baugebiets, nicht jedoch der Reservezonen auf. Da diese auch einer Bauzone zugewiesen werden müssen, hat die Gemeinde die für die Überbauung dieser Flächen notwendigen Erschliessungsanlagen ebenfalls aufzuzeigen. Wie der gesamte Teilzonenplan ist daher auch der Erschliessungsplan im Sinne der vorstehenden Erwägungen von der Vorinstanz zu überarbeiten.

Der Teilzonenplan „Aegertenweg“ sowie der Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung „Aegertenweg“ sind aus diesen Gründen nicht zu genehmigen. Die Beschwerde von Heinz und Mariett Bloch-Mäder und Harry Bloch ist gutzuheissen.

2.3.6 Dem Ausgang dieses Verfahrens entsprechend ist den Beschwerdeführern der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten. Nach § 37 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) werden den am Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind deshalb vom Staat zu tragen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan "Aegertenweg" sowie der Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung "Aegertenweg" werden nicht genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde Heinz und Mariett Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun, und Harry Bloch, Ziegeleistrasse 13, 3612 Steffisburg, alle p.A. Heinz Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun, wird gutgeheissen.
- 3.3 Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet. Die Verfahrenskosten werden vom Staat getragen.

K. Schwaller

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 **Heinz und Mariett Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun, und Harry Bloch, Ziegeleistrasse 12, 3612 Steffisburg, alle p.A. Heinz Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun**

Rückerstattung

des Kostenvorschusses: Fr. 1'000.-- (aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2004/23)

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

Amt für Raumplanung (2) (TS/MS)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal

Einwohnergemeinde Oensingen, Gemeindepräsidium, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen (2) (**lettre signature**)

Planungs- und Umweltschutzkommission Oensingen, 4702 Oensingen

Heinz Bloch-Mäder, Pestalozzistrasse 122, 3600 Thun (2) (**lettre signature**)

Hans-Georg Erne-Zuber, Goldauerstrasse 42, 8006 Zürich (**lettre signature**)