

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juni 2007

Nr. 2007/947

Rüttenen: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000 Teile Nord und Süd, mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000, Blatt 1-3
- Strassenkategorienplan 1:2'500
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Waldfeststellungsplan 1:1'000 Blatt 1-6
- Plan der Fruchtfolgeflächen
- Landwirtschaftsinventar
- Naturinventar und Naturkonzept
- Raumplanungsbericht mit Unterlagen zu Bautätigkeit und Bauzonen
- Erschliessungsprogramm.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanung lagen in der Zeit vom 14. März 2005 bis zum 18. April 2005 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen neun Einsprachen ein. Der Gemeinderat entschied davon sieben Einsprachen am 4. Juli 2005 und 11. Juli 2005. Zwei Einsprachen betreffend der Waldfeststellung wurden an das zuständige Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Solothurn zur Behandlung weitergeleitet, welche dieses mit Verfügung vom 26. Oktober 2006 infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abschrieb. Ebenfalls am 4. Juli 2005 beschloss der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision und verabschiedete diese zur Genehmigung durch den Regierungsrat. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates führen die folgenden Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

1. Otto von Wartburg, Lindenhof, 4522 Rüttenen;
2. Anton Marti, Oberrüttenenstrasse 76, 4522 Rüttenen;
3. Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH, Baselstrasse 66, 4500 Solothurn,
v.d. Othmar Schmid, Rechtsanwalt, Steinenbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen;
4. Udo Allemann, Ratshof 15, 4522 Rüttenen,
v.d. Manfred Wyss, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach.

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, BGS 711.1) 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, SR 700) – 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 Beschwerden

2.3.1 Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die im Folgenden bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen (Beschwerdeführer 3 und 4 zusätzlich unter Kosten- und Entschädigungsfolgen).

2.3.2 Der Einwohnergemeinderat Rüttenen beantragte in seinen Vernehmlassungen vom 3. Oktober 2005 und 30. August 2006 im Wesentlichen die kostenfällige Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

- 2.3.3 Die potentiellen Beschwerdegegner betreffend die Beschwerden 3 und 4 wurden vom Bau- und Justizdepartement zur schriftlichen Vernehmlassung eingeladen. So beantragten bezüglich der Beschwerde der Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH die BARGE Immobilien AG, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn, und Annelise Panzer-Kuhrmeier, Kreuzen 29, 4522 Rüttenen, sinngemäss deren Abweisung sowie die Bürgergemeinde der Stadt Solothurn, Unterer Winkel 1, 4500 Solothurn, v.d. Andreas Spieler, Rechtsanwalt, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen und die Ortsplanungsrevision für den Bereich Steinbruchareal zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Hinsichtlich der Beschwerde von Udo Allemann liessen sich nur Mario und Bernadette Wolf, Oberrüttenenstrasse 77, 4522 Rüttenen, mit den Anträgen auf Nichteintreten, eventuell Abweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, vernehmen. Die folgenden, ebenfalls eingeladenen Personen verzichteten auf eine Vernehmlassung: Georg Wolf-Allemann, Witteliweg 3, Anton Allemann, Witteliweg 5, und Kathrin Hänsele, Verenastrasse 18, alle in 4522 Rüttenen, sowie Barbara Speich und Verena Weber, Haldenweg 52, 4500 Solothurn.
- 2.3.4 Am 16. Februar 2006 führte das instruierende Bau- und Justizdepartement Beschwerdeverhandlungen mit Augenscheinen durch.
- 2.3.5 Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.
- 2.3.6 Legitimation

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind bzw. Adressaten der angefochtenen Gemeinderatsbeschlüsse. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit – unter Vorbehalt der einzelnen Beschwerdebehandlung – grundsätzlich einzutreten.

2.3.7 Beschwerde Otto von Wartburg

Der Beschwerdeführer und Landwirt Otto von Wartburg beantragt zum Einen eine Änderung von § 18 des Zonenreglements (ZR) betreffend Beschränkung der Silohöhe auf maximal 12 m in der Landwirtschaftszone. Der Beschwerdeführer macht geltend, diese Höhenbeschränkung sei für einen Landwirt heutzutage zu einschneidend und deshalb zu streichen. Der Betrieb von Otto von Wartburg benötige zum Beispiel gegenwärtig mindestens 140 m³ mehr Siloraum. Um diesen Mehrbedarf mit einem einzigen Silo abzudecken, sei eine Höhe von mindestens 14 m nötig. Müssten hingegen zwei Silos mit je 7 m Höhe errichtet werden, bedeutete dies nur schon für die Erstellungskosten einen Mehraufwand von rund Fr. 5'000.00. Damit verbunden wäre auch ein zusätzlicher Arbeitsaufwand, hervorgerufen durch das jeweils nötige Verstellen der Silofräse.

Die vom Beschwerdeführer dargelegten Interessen sind durchaus beachtlich. Zudem befindet sich eine maximale Silohöhe von 12 m verglichen mit den Regelungen in anderen Gemeinden heute an der unteren Grenze. Auch höhere Silos könnten in der Landwirtschaftszone durchaus noch landschaftsverträglich realisiert werden. Schliesslich wäre eine Maximalhöhe von 14 m gemäss Aussagen der Gemeindevertretung anlässlich des Augenscheins vom 16. Februar 2006 auch für die Vorinstanz

noch vertretbar. In Würdigung all dieser Umstände wird die maximal zulässige Silohöhe in § 18 ZR mit diesem Beschluss auf 14 m festgesetzt.

Zum Anderen stellt Otto von Wartburg das Rechtsbegehren, es sei das Bauernhaus Oberrüttenenstrasse Nr. 54 in der Ortsplanung nicht als „erhaltenswertes Kulturobjekt“ zu bezeichnen. Der Zustand des Gebäudes sei schlecht und das Haus über kurz oder lang nicht mehr zu erhalten.

Die Bezeichnung des fraglichen Gebäudes als „erhaltenswertes Kulturobjekt“ in den aufgelegten Nutzungsplänen erfolgte aufgrund seiner prägenden Bedeutung für den Charakter des Siedlungsbildes von Oberrüttenen. Wegen seiner Stellung und seines Volumens ist das Haus als massgeblicher Bestandteil der bestehenden Gebäudegruppe Teil eines Gesamtensembles und deshalb erhaltenswert. Den Interessen des Eigentümers wurde von der Gemeinde bereits durch die Rückstufung in die Kategorie „erhaltenswert“ – gegenüber der Bezeichnung des Objekts als „schützenswert“ im Inventar des Kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie – Rechnung getragen. Im Vergleich zu diesem öffentlichen Interesse sind die mit § 24 ZR verbundenen Erschwernisse für den Grundeigentümer vernachlässigbar. Nach dieser Bestimmung sind nämlich erhaltenswerte Kulturobjekte „wenn möglich als Bestandteil einer Gebäudegruppe in Stellung, Volumen und äusserer Form zu erhalten.“ Weiter „sind dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.“ Schliesslich sind bauliche Massnahmen „möglichst früh mit der Baubehörde abzusprechen. Baugesuche können dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Stellungnahme unterbreitet werden.“ Die in § 24 ZR formulierten Zielvorstellungen und Absichtserklärungen sind verhältnismässig und daher von den betroffenen Eigentümern als zumutbar hinzunehmen. Für die Grundeigentümer verbindliche Nutzungsbeschränkungen sind mit dieser Einstufung nicht verbunden. Solche müssten in einem künftigen Verfahren – mit vollem Rechtsschutz für die Betroffenen – nach den §§ 119 ff. PBG als Nutzungsplan oder Schutzverfügung erst noch erlassen werden. Die Aufnahme des Bauernhauses von Otto von Wartburg als „erhaltenswertes Kulturobjekt“ in den vorliegenden Nutzungsplänen ist deshalb nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde von Otto von Wartburg ist somit teilweise gutzuheissen, im Übrigen ist sie abzuweisen. Nach diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 800.00 zur Hälfte vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Sie sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der Rest ist zurückzuerstatten. Gemäss § 37 Abs. 2 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der auf die Vorinstanz entfallende Anteil ist deshalb vom Staat zu tragen.

2.3.8 Beschwerde Anton Marti

Von den ursprünglichen Anträgen von Landwirt Anton Marti ist vom Regierungsrat noch dessen Rechtsbegehren zu entscheiden, wonach die Grenze der Kommunalen Landschaftsschutzzone in einem Abstand von 100 m nördlich des Hofareals und der Oberrüttenenstrasse festzulegen sei. Nach Auffassung von Anton Marti seien die Entwicklungsmöglichkeiten seines Landwirtschaftsbetriebs dadurch, dass die Landschaftsschutzzone im Norden bis an die Oberrüttenenstrasse heranreiche, übermässig eingeschränkt. In diesem Bereich könnten dereinst z.B. ein Lagerschuppen errichtet werden oder Obstkulturen, für welche dann der erforderliche Witterungsschutz aufgrund der Zonenvorschriften ausgeschlossen wäre.

Die Kommunale Landschaftsschutzzone (LS) bezweckt gemäss § 21 ZR insbesondere die „Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern und der besonders reizvollen und schönen Landstriche...“. In

ihr sind deshalb Bauten und bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen sind nur für kleinere Bienenhäuser und Weidunterstände vorgesehen. Die für den Beschwerdeführer einschneidenden Wirkungen dieser Zone hat der Gemeinderat Rüttenen bereits bei der Planaufgabe und weitergehend im Einspracheverfahren berücksichtigt und für die Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirtschaftsbetriebs im Westen, Süden und Osten des Hofes eine für solche Zwecke übliche Fläche von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Dass in nördlicher Richtung an der bisherigen Zonenabgrenzung festgehalten wurde, hat stichhaltige Gründe. Zunächst bildet die öffentliche Oberrüttenenstrasse unmittelbar im Norden des Hofes, welche auch dem Charakter nach nicht zu einer blossen Hofdurchfahrt verkommen sollte, eine deutliche räumliche Zäsur. Sodann bildet die Fläche nördlich der Strasse bis hin zum Wald eine wertvolle, noch unverbaute Landschaftskammer. Der Entscheid der Vorinstanz, die Landschaftsschutzzone in diesem Bereich unangetastet zu lassen, erweist sich damit als recht- und zweckmässig und ist nicht zu beanstanden. Indessen kann den Interessen des Beschwerdeführers mit einer – den landschaftschützerischen Interessen ebenfalls Rechnung tragenden – Ergänzung der Ausnahmebestimmung in § 21 ZR für den Witterungsschutz von Obstanlagen entgegengekommen werden. Dies geschieht gemäss Feststellungen anlässlich des Augenscheins vom 16. Februar 2006 mit dem grundsätzlichen Einverständnis der Gemeindevertreter. Der Ausnahmekatalog von § 21 ZR wird deshalb analog der Regelung andernorts mit folgender Ergänzung genehmigt: „Intensivobstanlagen sind unter folgenden Bedingungen gestattet: Das Landschaftsbild darf nicht übermässig beeinträchtigt werden. Bei den Gestängen ist Holz zu verwenden. Bei den Schutznetzen und Folien sind unauffällige Farben zu verwenden. Es sind geeignete Massnahmen zum Sichtschutz zu prüfen (z.B. Baumreihen, Hochstammobstbäume oder Hecken am Rand).“

Die Beschwerde von Anton Marti ist demnach teilweise gutzuheissen, im Wesentlichen aber abzuweisen. Bei diesem Ergebnis hat der Beschwerdeführer von den Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 700.00 einen Anteil von Fr. 500.00 zu tragen. Dieser ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss unter Rückerstattung des Restbetrags zu verrechnen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG in der Regel keine Kosten auferlegt. Dies gilt auch in diesem Fall, weshalb der auf die Gemeinde entfallende Anteil vom Staat zu tragen ist.

2.3.9 Beschwerde Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH

Die Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH stellt die Rechtsbegehren, es seien der Einspracheentscheid des Einwohnergemeinderats Rüttenen vom 11. Juli 2005 aufzuheben und das Steinbruchareal „Bargetzi“ einer reinen Gewerbezone ohne Gestaltungsplanpflicht sowie der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zuzuordnen. Das fragliche Gebiet werde seit der Mitte des 18. Jahrhunderts durch vor allem steinverarbeitende Betriebe gewerblich genutzt. Heute seien auf dem Areal folgende Unternehmen ansässig: die Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH, die Bargetzi Naturstein GmbH, die Stonetech AG, die Herzog und Fischer Garten GmbH sowie die Firma Profibau Schneeberger. Die bisherige reine Gewerbezone erweise sich als raumplanerisch richtig und sei beizubehalten. Die störenden steinverarbeitenden Gewerbebetriebe verträgen sich insbesondere aufgrund der Tätigkeiten Sägen, Fräsen, Schleifen und Steinhauen nicht mit der in der vorliegenden Ortsplanungsrevision in der Sondernutzungszone Steinbruchareal ebenfalls vorgesehenen Wohnnutzung. Mit der Gewerbenutzung entstünden typischerweise Belästigungen, die über das hinausgingen, was normalerweise mit dem Wohnen vereinbar wäre. Nutzungskonflikte seien durch die Raumplanung zu vermeiden, nicht zu provozieren. Die bisherige gewerbliche Nutzung werde durch die angefochtene Planung geradezu verunmöglicht, die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze würden gefährdet.

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerinnen (Grundeigentümerinnen und Baurechtsnehmerinnen) beantragen, auf die Beschwerde der Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH nicht einzutreten, eventualiter diese abzuweisen. Die Beschwerdeführerin habe als blosser Mieterin einer Liegenschaft im betroffenen Gebiet kein rechtlich geschütztes Interesse am Ausgang des vorliegenden Verfahrens und sei damit nicht zur Beschwerdeführung legitimiert. Materiell stütze sich der Entscheid, für das fragliche Areal eine Zone für Gewerbe und Wohnen vorzusehen, auf den Kantonalen Richtplan und das Planerische Leitbild von Rüttenen. Aufgrund dieser beiden übergeordneten Planungsinstrumente sei das Wohnen im umstrittenen Gebiet zu fördern. Auch mit der neuen Ortsplanung könne das Gewerbe im Steinbruchareal fortbestehen. Zudem entspreche eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Gewerbe auch dem § 32 Abs. 1 PBG. Schliesslich sei eine Zuordnung des Areals in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV für die Anwohner nicht zumutbar.

Der Einwohnergemeinderat Rüttenen ist mit seinem Entscheid vom 11. Juli 2005 auf die Einsprache der Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH nicht eingetreten, da er deren Beschwerdelegitimation verneinte. Vorinstanz und Beschwerdegegnerinnen vertreten die Auffassung, die Legitimation zur Ergreifung von Rechtsmitteln setze in öffentlich-rechtlichen Verfahren ein rechtlich geschütztes Interesse voraus, welches nur Grundeigentümern oder andern an Grundstücken dinglich Berechtigten zukomme.

In Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsverfahren ist zur Ergreifung von Rechtsmitteln legitimiert, „wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat“ (§ 12 Abs. 1 VRG, inhaltlich identisch mit § 16 Abs. 1 PBG). Diese kantonale Definition der Legitimation stimmt damit praktisch wörtlich mit derjenigen auf Bundesebene im früheren Art. 103 lit. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG, aufgehoben per 1. Januar 2007 gemäss Art. 131 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110) überein. Die diesbezügliche Bundesgerichtspraxis kann deshalb zur Beantwortung der sich hier stellenden Frage herangezogen werden. Nach dieser in BGE 120 Ib 379 S. 386 f. zusammengefassten Rechtsprechung gilt damit: „Gemäss Art. 103 lit. a OG ist zur Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Dieses Interesse kann rechtlicher oder auch bloss tatsächlicher Natur sein und braucht mit dem Interesse, das durch die vom Beschwerdeführer als verletzt bezeichneten Norm geschützt wird, nicht übereinzustimmen. Immerhin wird verlangt, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. ... Dieses Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer eintragen würde, das heisst in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für ihn zur Folge hätte.“ Verletzungen in den rechtlich geschützten Interessen („Rechtsverletzungen“) als Voraussetzung zur Legitimation waren demgegenüber bei der anders gearteten staatsrechtlichen Beschwerde gemäss dem früheren Art. 88 OG erforderlich. Aufgrund der zitierten Erwägungen in BGE 120 Ib 379 ist die Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH als Mieterin zur Ergreifung der Rechtsmittel im vorliegenden Nutzungsplanverfahren befugt. Sie ist vom angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen und steht in einer besonderen, beachtenswerten und nahen Beziehung zur Streitsache. Ihre tatsächliche Situation wird durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst. Davon hängt z.B. ab, ob die durch den Mietvertrag ermöglichte gewerbliche Nutzung oder die Chancen auf eine Vertragsverlängerung inskünftig eingeschränkt werden. Der praktische Nutzen für die Beschwerdeführerin besteht in der Abwendung dieser faktischen Nachteile durch

eine erfolgreiche Beschwerde. Die Vorinstanz ist deshalb zu Unrecht auf die Einsprache nicht eingetreten. Diesbezüglich ist die Beschwerde gutzuheissen.

Da der Gemeinderat im angefochtenen Entscheid trotz Nichteintretens eine inhaltliche Behandlung der Einsprache vorgenommen hat, ist die Beschwerde der materiellen Behandlung durch den Regierungsrat prinzipiell zugänglich und muss nicht an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH im Fall, dass auf deren Einsprache von der Vorinstanz zu Recht nicht eingetreten worden wäre, vom Regierungsrat hätte abgewiesen werden müssen und nicht – den Hauptanträgen von Gemeinderat und Beschwerdegegnerinnen entsprechend – mit einem Nichteintretensentscheid geendet hätte.

Als Sondernutzungszone Steinbruchareal (SNSba) ist im Ortsteil Steingruben eine Gewerbezone mit Wohnen gemäss § 14 ZR im Halte von ca. 3 ha ausgeschieden, welche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnen zulässt. Das Gebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Im Gestaltungsplan sollen insbesondere der Wohnanteil, die Bauweise, die Baumasse, die Erschliessung und die Parkierung geregelt werden. Die Sondernutzungszone liegt in einer abgeschlossenen, naturschützerisch wertvollen Geländekammer, gänzlich umschlossen von Wald und Hecken.

In einer Totalrevision der Ortsplanung müssen in einer Gesamtinteressenabwägung die auf dem ganzen Gemeindegebiet zulässigen Nutzungen hinreichend bestimmt festgelegt werden. Hinsichtlich der Sondernutzungszone Steinbruchareal ist diese Auseinandersetzung mit den zahlreichen sich widersprechenden Interessen nur ungenügend erfolgt. Mit den allzu offen und unbestimmt formulierten Zonenvorschriften ist z.B. noch nicht einmal entschieden, ob inskünftig das Gewerbe oder das Wohnen Vorrang haben soll. Dies ist hier umso nötiger, als diverse Nutzungskonflikte auf der Hand liegen; dazu gehören etwa solche zumindest in lärmässiger Hinsicht zwischen dem ansässigen Gewerbe, welches offenbar aus Sicht aller Beteiligten erhalten bleiben soll, und der von der Gemeinde und den Beschwerdegegnerinnen ebenfalls angestrebten Wohnnutzung. Weiter sieht der Erschliessungsplan für das ganze Areal keine öffentliche Erschliessung vor, noch sind heute etwa Fragen des Waldabstandes oder die Berücksichtigung der Interessen des Naturschutzes geklärt. Über alle diese Problemkreise ist vor der Festlegung der Grundnutzung zu entscheiden. Dies darf nicht dem nachgeordneten Gestaltungsplanverfahren vorbehalten bleiben.

Aufgrund der ausstehenden Interessenabwägungen und der daraus resultierenden unbestimmten Nutzungsvorschriften ist es dem Regierungsrat verwehrt, für dieses Gebiet die für die Genehmigung erforderliche Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung vorzunehmen. In der vorliegenden Form kann die Sondernutzungszone Steinbruchareal deshalb nicht genehmigt werden. Gestützt auf diese Erwägungen, welche übrigens auch ohne Beschwerde von Amtes wegen hätten angestellt werden müssen, hat der Einwohnergemeinderat Rüttenen die Sondernutzungszone Steinbruchareal zu überarbeiten. Die Vorinstanz wird in der Folge die erforderlichen Plan- und Reglementsänderungen vorzunehmen haben.

Im Hinblick auf die Überarbeitung der Zonierung des Steinbruchareals im Gemeinderat sind die folgenden Bemerkungen angezeigt:

Im Richtplan 2000 ist Rüttenen der Kategorie Wohngemeinden zugewiesen (Beschluss SW-1.2.5). Rüttenen gilt deshalb als „agglomerationsnahe Gemeinde mit hoher Wohngunst“. Als mögliche Zielsetzung für die Ortsplanung ist im Planerischen Leitbild der Gemeinde unter anderem aufgeführt: „In

der Steingruben die Bautätigkeit fördern.“ Aus diesen beiden Planungsinstrumenten lässt sich nur schwer etwas für einen bestimmten Wohnanteil in der Sondernutzungszone Steinbruchareal ableiten. Einerseits befindet sich die Grösse der Bauzone in Bezug auf die Wohnnutzung in dieser Ortsplanung ohnehin an der Grenze des rechtlich Zulässigen (vgl. Ziffer 2.4.3). Sodann ist selbstverständlich weder im Richtplan noch im Leitbild eine Aussage über die Lage einer Wohnzone im Steinbruchareal (selbst das Leitbild spricht nur vom Ortsteil Steingruben) enthalten. Schliesslich postuliert auch das Leitbild ohne Bezug auf die Nutzungsart nur die Förderung der generellen Bautätigkeit. Weder Richtplan noch Leitbild ersetzen jedenfalls eine umfassende Auseinandersetzung mit der konkreten Situation im Sinne der obigen Ausführungen. § 32 Abs. 1 PBG sieht zwar die Möglichkeit von gemischten Gewerbe- und Wohnzonen ausdrücklich vor. Selbstverständlich müssen aber auch solche Zonen im konkreten Fall recht- und zweckmässig sein. So muss etwa die Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) an die Ausscheidung neuer Bauzonen und neuer Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nachgewiesen sein.

Die von der Beschwerdeführerin geforderte Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gilt nach Art. 43 Abs. 1 lit. d LSV namentlich in Industriezonen. Sie dürfte für die Sondernutzungszone Steinbruchareal kaum in Betracht kommen.

Schliesslich ist die Festlegung des Perimeters für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht bei der Sondernutzungszone Steinbruchareal nicht nachvollziehbar. Die Gestaltungsplanpflicht müsste sich wohl auf die ganze Sondernutzungszone erstrecken und das Grundstück GB Rüttenen Nr. 688 einbeziehen.

Die Beschwerde der Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH ist somit im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen, im Übrigen abzuweisen. Die Sondernutzungszone Steinbruchareal (SNSba) wird nicht genehmigt und ist zur Überarbeitung an den Einwohnergemeinderat Rüttenen zurückzuweisen.

Bei diesem Ergebnis hat die Beschwerdeführerin an die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.00 einen Anteil von Fr. 400.00 zu bezahlen. Dieser Betrag ist mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen. Der Rest ist zurückzuerstatten. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Der auf die Gemeinde entfallende Anteil ist deshalb vom Staat zu tragen. Der Antrag der Beschwerdeführerin auf Entrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen.

2.3.10 Beschwerde Udo Allemann

Udo Allemann stellte mit Beschwerde vom 7. Juni 2006 die Rechtsbegehren, er sei in das Genehmigungsverfahren des Regierungsrats betreffend Ortsplanung Rüttenen aufzunehmen, und die im aufgelegten Erschliessungsplan vorgesehene und vom Gemeinderat im Einspracheentscheid vom 4. Juli 2005 gestrichene Strassenausbuchtung auf GB Nr. 21 sei beizubehalten. Udo Allemann sei als direkt Betroffener der erwähnte Einspracheentscheid nie eröffnet worden. Die Ausbuchtung auf GB Nr. 21 sei zur Erschliessung seines Landwirtschaftsbetriebs notwendig, müsse dieser doch auch mit grösseren Lastwagen und Maschinen, z.B. grossen Viehtransportern, problemlos erreicht werden können. Eine Alternativzufahrt zum Ratshof bestehe nicht. Ohne diese zusätzliche Ausbuchtung wäre Udo Allemann gezwungen, Zwischentransporte mit kleineren Viehtransporten zu den Sammeltransporten zu organisieren.

Der Einwohnergemeinderat Rüttenen sowie die Beschwerdegegner Mario und Bernadette Wolf, welche als Erben in die Rechtsstellung der zwischenzeitlich verstorbenen ehemaligen Einsprecherin und Grundeigentümerin von GB Nr. 21, Erika von Büren, eingetreten sind, beantragen, die Beschwerde von Udo Allemann sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Udo Allemann habe die Beschwerde verspätet eingereicht, da er von Anfang an vom angefochtenen Einspracheentscheid Kenntnis gehabt habe. Die Gemeinde sei nicht verpflichtet, auf Kosten von anderen Privatpersonen die private Zufahrt zum Ratshof von Udo Allemann durch eine öffentliche Erschliessungsfläche so zu verbessern, dass mit sämtlichen denkbaren Fahrzeugen eine Durchfahrt ohne Zusatzmanöver garantiert sei. Es sei zudem unbestritten, dass die Zufahrt mit allen üblichen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ohne Weiteres bewältigt werden könne. Zudem hätte eine Überprüfung des Gemeinderats ergeben, dass die Einfahrt selbst mit einem Vierachserlastwagen problemlos möglich sei. Die Interessenlage schliesse jedenfalls die Enteignung einer Fläche von ca. 25 m² ab GB Nr. 21 aus. Schliesslich sei die fragliche Zufahrt erst im Rahmen des Gestaltungsplans Witteliweg im Jahr 2001 ohne eine Ausbuchtung auf GB Nr. 21 neu festgelegt worden.

Im vom 14. März bis 18. April 2005 öffentlich aufgelegten Erschliessungsplan (Blatt 1) weist der Witteliweg auf GB Nr. 21 gegenüber der Einfahrt zum Ratshof von Udo Allemann eine Ausbuchtung auf. Gegen diesen Auflageplan erhob Erika von Büren als Eigentümerin von GB Nr. 21 Einsprache mit dem Begehren um ersatzlose Streichung der Strassenausbuchtung auf ihrem Grundstück. Am 4. Juli 2005 hiess der Gemeinderat Rüttenen die Einsprache in diesem Punkt gut. Es wird im vorliegenden Verfahren von der Gemeinde um die regierungsrätliche Genehmigung des Erschliessungsplanes ohne diese Wegverbreiterung ersucht. Der Einspracheentscheid wurde dem von der damit verbundenen Änderung direkt betroffenen Udo Allemann nie eröffnet. Aus einer mangelhaften – oder wie hier gar fehlenden – Eröffnung darf den Betroffenen kein Rechtsnachteil erwachsen. Auf die am 7. Juni 2006 beim Regierungsrat erhobene Beschwerde ist deshalb einzutreten. Dem diesbezüglichen Verfahrensantrag ist somit stattzugeben. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz kann damit geheilt werden. An diesem Ergebnis ändern auch die Umstände nichts, dass Udo Allemann an der Gemeinderatssitzung vom 4. Juli 2005 persönlich anwesend gewesen sein soll, und dass in der Presse über den Entscheid berichtet wurde. Ein Rechtsmittel muss grundsätzlich erst nach formeller Zustellung eines Entscheids und in Kenntnis der wörtlichen Begründung ergriffen werden. Von einem rechtsmissbräuchlichen Verhalten des Beschwerdeführers ist jedenfalls nicht auszugehen.

Der Witteliweg erschliesst wenige Liegenschaften und weist eine durchgehende Breite von ca. 4 m auf. Von ihm zweigt auch die Privatstrasse zum Ratshof von Udo Allemann ab (im Erschliessungsplan unter dem Orientierungsinhalt mit „Erschliessungsrichtung [privat]“ bezeichnet). Im Bereich der Einmündung in den Witteliweg wurde die Privatstrasse zum Ratshof im Gestaltungsplan Witteliweg (genehmigt mit RRB Nr. 1204 vom 12. Juni 2001) auf 7 m verbreitert. Die umstrittene Ausbuchtung auf GB Nr. 21 lag gegenüber dieser Einmündung.

Zwar kommt der Gemeinde prinzipiell eine Erschliessungspflicht zu. Diese beschränkt sich aber auf die Bauzone (§ 101 Abs. 1 PBG). Der Ratshof liegt ausserhalb der Bauzone. Zudem sind auch innerhalb der Bauzone zur Erschliessung von kleineren Gebieten private Erschliessungsanlagen zulässig (§ 103 Abs. 1 PBG), für deren Erstellung und Unterhalt die Gemeinden nicht verantwortlich sind. Es besteht deshalb keine Verpflichtung der Gemeinde Rüttenen, für das Funktionieren der Privaterschliessung zum Ratshof auch für grösste Lastwagen ohne Zusatzmanöver besorgt zu sein. Namentlich ist kein öffentliches Interesse an einer Strassenausbuchtung auf dem Privatgrundstück von Erika von Büren sel. ersichtlich, welches deren privates Interesse am ungeschmälernten Fortbestand der ganzen Parzelle überwiegt. Es ist nicht einzusehen, inwiefern die zur Genehmigung eingereichte Planung des Witteliweges, also ohne die umstrittene Wegverbreiterung auf GB Nr. 21, rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein sollte. Die Beschwerde von Udo Allemann ist deshalb abzuweisen und der Erschliessungsplan gemäss dem Antrag der Vorinstanz zu genehmigen.

Nach diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 800.00 dem Beschwerdeführer zur Bezahlung aufzuerlegen. Sie sind mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren ist die Ausrichtung einer Parteientschädigung nach ständiger Praxis unter anderem vom formellen Erfordernis abhängig, dass der Antragsteller anwaltschaftlich vertreten ist (GER Nr. 4/99). Deshalb ist der entsprechende Antrag der Beschwerdegegner Mario und Bernadette Wolf abzuweisen.

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 Rüttenen datiert aus den Jahren 1986 – 1989 (RRB Nr. 3186 vom 3. Oktober 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 kantonomer 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 Rüttenen stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515

vom 15. März 1999). Die Gemeinde Rüttenen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ 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 Rüttenen ist in den letzten 15 Jahren fast gleich geblieben, sie hat von 1990 bis 2005 um lediglich 28 EinwohnerInnen zugenommen von 1372 Personen auf 1400 Personen. Das planerische Leitbild strebt in der nächsten Planungsgeneration eine Bevölkerungszunahme von 200 bis 250 Personen an.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 7,64 ha nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). Hinzu käme die Sondernutzungszone Steinbruchareal mit 2,93 ha Fläche, in der ebenfalls in einem gewissen, vom Gemeinderat noch zu bestimmenden Rahmen Wohnen zulässig ist, die jedoch bereits teilweise überbaut ist (vgl. Ziffer 2.3.9). In den Jahren 1988 bis 2002 wurden demgegenüber 5,31 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Die noch nicht überbaute Bauzone bietet etwa weiteren 300 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan (inklusive Sondernutzungszone Steinbruchareal) hat bei vollständiger Ausschöpfung ein theoretisches Fassungsvermögen mit den EinwohnerInnen ausserhalb der Bauzone von rund 1'750 Personen. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen damit gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

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 dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgefleichen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Rüttenen Fruchtfolgefleichen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 112,25 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte, Inventarplan FFF ergibt eine Fläche von 112,70 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt knapp die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Materiell sind folgende weitere Bemerkungen zu machen

2.4.6.1 Reservezonen obere Steingrubenstrasse und Wässerig

Dem Areal Steingruben an der Oberen Steingrubenstrasse kommt eine siedlungsgliedernde Wirkung zu: Es bildet einen naturnahen Übergang von der Stadt in das Gebiet „Kreuzen/Einsiedelei“. Zudem hat die Geländekammer einen hohen Wert aus der Sicht Naturschutz (Wiese mit Waldrand ist Bestandteil des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft). Die Reservezone wird nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass die für eine allfällige Einzonung notwendige Interessenabwägung noch nicht vorgenommen wurde. Es entsteht aus der Genehmigung der Reservezone kein Anspruch auf eine Einzonung.

Derselbe Vorbehalt gilt auch für die Reservezone „Wässerig“: Diese Reservezone ist landschaftlich sehr exponiert und liegt abseits des Kerngebietes von Rüttenen. Die weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes oberhalb der Falleren ist kaum zweckmässig. Aus der Genehmigung der Reservezone entsteht absolut kein Anspruch auf spätere Einzonung.

2.4.6.2 Naturgefahren

Nach der kantonalen Gefahrenhinweiskarte ist das Siedlungsgebiet von Rüttenen möglicherweise durch Wassergefahren und Rutschungen gefährdet. Die Einwohnergemeinde Rüttenen hat bereits begonnen, entsprechende Vorabklärungen vorzunehmen. Diese Vorabklärungen sind bis August 2007 abzuschliessen. Falls eine Gefahrenkarte ausgearbeitet werden muss, ist der Subventionsantrag mit Offerte bis spätestens Oktober 2007 beim Amt für Umwelt einzureichen. Die definitive Gefahrenkarte ist eine planerische Grundlage, deren Inhalt und Resultate in der Nutzungsplanung umzusetzen sind.

2.4.6.3 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Der GEP Rüttenen Dorf (RRB Nr. 667 vom 31. März 1998) sowie der GEP Rüttenen Steingruben (RRB Nr. 3 vom 04. Januar 2000) sind innert Jahresfrist auf ihre Übereinstimmung mit dem neuen Zonenplan zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

2.4.6.4 Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)

Trägerin der Wasserversorgung Rüttenen ist die Bürgergemeinde Rüttenen. Die rechtsgültige Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) wurde mit RRB 1280 vom 10. Juni 1997 genehmigt. Es besteht daher momentan kein Bedarf, die Planung gesamthaft zu erneuern. Vorbehalten bleiben jedoch sämtliche Gebiete, welche der Gestaltungsplanpflicht unterstellt sind oder für welche die wasserversorgungstechnische Erschliessung aus dem GWP nicht hervorgeht oder diese in erheblichem Masse geändert werden soll.

Mit der oben erwähnten Genehmigung des GWP wurde die Gemeinde zudem aufgefordert, innerhalb von 5 Jahren das Notversorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt ersucht die Gemeinde, dieser Pendeuz unverzüglich nachzukommen und das Konzept zu erarbeiten und dem Amt für Umwelt innerhalb Jahresfrist zur Genehmigung vorzulegen.

2.4.6.5 Weitere Bemerkungen / Änderungen von Amtes wegen in Anwendung § 18 Abs. 3 PBG

Im Bauzonenplan und Zonenreglement ist die Gewerbezone G der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeteilt. Dies widerspricht den diesbezüglichen Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die Gewerbezone ist der ES III zuzuordnen.

Im Zusammenhang mit den Einsprachen gegen die Waldfeststellung hat das Amt für Raumplanung in Absprache mit der Gemeinde die Waldabstandslinie neu festgelegt. Diese ist in den zur Genehmigung vorliegenden Plänen entsprechend berücksichtigt.

Gestützt auf das Begehren des Grundeigentümers GB Nr. 261 hat der Gemeinderat im Nachgang zur öffentlichen Auflage die Abgrenzung zwischen Wohnzone W2 und Grün- und Freihaltezone zu Gunsten der Wohnzone geändert. Die neue Abgrenzung verbessert die Überbaumöglichkeiten der Parzelle GB Nr. 261 ohne den Zweck der Schutzzone wesentlich zu schmälern.

Die geologischen Naturdenkmäler sind zur Orientierung im Gesamtplan einzutragen (mit Symbolen und Verweis auf das entsprechende Inventar).

Die geschützte archäologische Fundstelle zwischen Schulstrasse und Chesselbach ist auch im Bauzonenplan darstellen!

Die Juraschutzzone ist auch dem Wald überlagert darzustellen. Die Abgrenzung ist dem kantonalen Richtplan 2000 zu entnehmen.

Auf den noch zu erstellenden Plänen sind die oben erwähnten Anpassungen zu berücksichtigen. Die bereinigten Pläne sind vor der Vervielfältigung nochmals dem Amt für Raumplanung zur Kontrolle vorzulegen.

2.5 Gesamtwürdigung

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

2.6 Staatsbeiträge 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 Rüttenen, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000 Teile Nord und Süd, mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000, Blatt 1-3
- Strassenkategorienplan 1:2'500
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

Die Sondernutzungszone Steinbruchareal wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen an den Einwohnergemeinderat zurückgewiesen.

Die Reservezonen „obere Steingrubenstrasse“ und „Wässerig“ werden unter dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass im Falle einer Einzonung die Interessenabwägung umfassend zu erfolgen hat.

3.2 Die Beschwerde Otto von Wartburg, Lindenhof, 4522 Rüttenen, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen wird sie abgewiesen.

Otto von Wartburg hat an die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 800.00 einen Betrag von Fr. 400.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet. Der auf die Vorinstanz entfallende Anteil wird vom Staat getragen.

3.3 Die Beschwerde von Anton Marti, Oberrüttenenstrasse 76, 4522 Rüttenen, wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen wird sie abgewiesen.

und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflächen sind nachzuführen.

- 3.10 Die bisherige Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Einwohnergemeinde Rüttenen (RRB Nr. 3186 vom 3. Oktober 1989) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und sind aufgehoben.



Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

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 Rüttenen, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	7'500.00	(KA 431000/A 80561)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr.</u>	
		<u>7'523.00</u>	

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

Kostenrechnung Otto von Wartburg, Lindenhof, 4522 Rüttenen

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 400.00 von Kto. 119101 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr.	400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		<u>Fr.</u>	
Rückerstattung:	Fr.	400.00	(von Kto. 119101)

Kostenrechnung Anton Marti, Oberrüttenenstrasse 76, 4522 Rüttenen

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 500.00 von Kto. 119101 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr.	500.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		<u>Fr.</u>	
Rückerstattung:	Fr.	300.00	(von Kto. 119101)

Kostenrechnung Othmar Schmid, Rechtsanwalt, Steinenbergstrasse 14,**4532 Feldbrunnen**

(i.S. Bargetzi Grabmal- und Steinkunst GmbH, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 400.00 von Kto. 119101 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr.	400.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		<u>Fr.</u>	
Rückerstattung:	Fr.	400.00	(von Kto. 119101)

Kostenrechnung Manfred Wyss, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 16, 2544 Bettlach,

(i.S. Udo Allemann, Ratshof 15, 4522 Rüttenen)

Kostenvorschuss:	Fr.	800.00	(Fr. 800.00 von Kto. 119101 auf
Verfahrenskostenanteil	Fr.	800.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr):		<u>Fr.</u>	
Rückerstattung:	Fr.	0.00	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2005/127)
 Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung Bi (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz mit Zonenreglement (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit 1 Naturkonzept (später)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen) (später)

Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan und 1 Landwirtschaftsinventar (später)
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 Gesamtplan (später)
 Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, Rathaus, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan mit Zonenreglement (später)
 Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
 Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
 Kantonale Finanzkontrolle
 Einwohnergemeinde Rüttenen, Gemeindepräsidium, Schulstrasse 1, 4522 Rüttenen, mit 1 gen. Plansatz und Zonenreglement (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Bau- und Werkkommission Rüttenen, 4522 Rüttenen
 Planungskommission Rüttenen, 4522 Rüttenen
 Otto von Wartburg, Lindenhof, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Anton Marti, Oberrüttenenstrasse 76, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Othmar Schmid, Rechtsanwalt, Steinenbergstrasse 14, 4532 Feldbrunnen (**Einschreiben**)
 Manfred Wyss, Rechtsanwalt, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach (**Einschreiben**)
 Andreas Spieler, Rechtsanwalt, Weissensteinstrasse 15, Postfach 130, 4503 Solothurn (**Einschreiben**)

BARGE Immobilien AG, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)
 Annelise Panzer-Kuhrmeier, Kreuzen 29, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Mario und Bernadette Wolf, Oberrüttenenstrasse 77, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Mario Chirico, Rechtsanwalt, Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen (**Einschreiben**)
 Georg Wolf-Allemann, Witteliweg 3, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Anton Allemann, Witteliweg 5, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Kathrin Hänsseler, Verenastrasse 18, 4522 Rüttenen (**Einschreiben**)
 Barbara Speich, Haldenweg 52, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)
 Verena Weber, Haldenweg 52, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei: Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Rüttenen: Genehmigung Revision der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:2'000 Teile Nord und Süd, mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan 1:1'000, Blatt 1-3
- Strassenkategorienplan 1:2'500
- Zonenreglement)