

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Mai 2009

Nr. 2009/883

Einwohnergemeinde Aeschi: Änderung Bauzonenplan und Zonenreglement: Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer im Bereich Gallishof- und Luzernstrasse / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Aeschi unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans und des Zonenreglements mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) entlang der Gallishof- und der Luzernstrasse zur Genehmigung.

Mit der Änderung des Bauzonenplans und des Zonenreglements soll die Möglichkeit geschaffen werden, entlang den Hauptverkehrsachsen Gallishofstrasse und Luzernstrasse kleinere Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Bezweckt wird die Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen. Die geltende maximale Ausnützungsziffer von 0.35 der Wohnzone W2 wird deshalb entlang der Gallishofstrasse um 0.1 auf maximal 0.45 angehoben. Entlang der Luzernstrasse wird sie um 0.2 auf maximal 0.55 erhöht. Diese Erhöhung gilt für alle Grundstücke, die an die beiden Strassen anstossen und in der Wohnzone W2 liegen. Im geänderten Bauzonenplan werden die betroffenen Grundstücke entsprechend gekennzeichnet. § 3 des Zonenreglements (Wohnzone W2) wird angepasst. § 3 Absatz 3 "Bauweise" hält explizit fest, dass in Gebieten mit erhöhten Ausnützungsziffern auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind. Unter § 3 Absatz 4 "Baumasse" werden die erhöhten Ausnützungsziffern vermerkt.

Die Erhöhung der AZ an den beiden Kantonsstrassen hat keine wesentlichen Änderungen in der Siedlungsstruktur der Gemeinde zur Folge. Bereits das bestehende Zonenreglement sieht für einzelne Grundstücke entlang der Gallishofstrasse und der Luzernstrasse eine erhöhte Ausnützungsziffer vor. Zudem beträgt die Ausnützungsziffer in der Kernzone 0.8. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer entlang der beiden Strassen wird die Möglichkeit zur dichteren Bebauung fortgesetzt.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 7. August 2008 – 5. September 2008. Während der Auflagefrist gingen 2 Einsprachen ein. Die Einsprecher beantragten für ihre Grundstücke an der Hintergasse und an der alten Gallishofstrasse ebenfalls eine Erhöhung der AZ. Im Entscheid des Gemeinderates Aeschi vom 13. Oktober 2008 (eröffnet am 11. November 2008) wurden die Einsprachen abgewiesen. Dagegen erhob Rudolf Blaser fristgerecht am 11. November 2008 Beschwerde beim Regierungsrat. Er machte geltend, dass die Beschränkung der Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer auf zwei Strassenzüge willkürlich sei und beantragte, auch für den sich in der Wohnzone W2 befindende Teil von GB

Nr. 156 sei die AZ auf 0.45 zu erhöhen. In seiner Vernehmlassung vom 19. Dezember 2008 beantragte der Gemeinderat Aeschi die Abweisung der Beschwerde und sinngemäss die Genehmigung der Planung.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne und Reglemente auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf ihre Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne und Reglemente, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings eine gewisse Zurückhaltung, d. h. er darf nicht eigenes Ermessen anstelle desjenigen des Gemeinderates setzen, Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

Die Beschwerde richtet sich gegen den Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Aeschi über die Genehmigung der Änderung des Zonenplans und des Zonenreglements und die damit verbundene Abweisung der Einsprache des Beschwerdeführers. Der Regierungsrat ist nach § 17 PBG zur Behandlung der Beschwerde zuständig.

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird oder ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Parzelle innerhalb des Perimeters des Bauzonenplans. Er hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Seine Parzelle ist jedoch von der Planänderung selber nicht betroffen. Er macht nicht geltend, er habe durch die Planänderung in der Nachbarschaft einen Nachteil bzw. er habe an der Unterlassung der Änderung ein schutzwürdiges Interesse (§ 16 Abs. 1 PBG). Vielmehr macht er geltend, die geänderten Zonenbestimmungen müssten aus Gründen der Rechtsgleichheit auch für sein Grundstück gelten. Dies allein begründet indessen im Rahmen einer begrenzten Teilrevision keine Legitimation im Nutzungsplanverfahren. Gegenstand desselben ist nur die vom Gemeinderat vorgeschlagene Änderung, welche das Grundstück des Beschwerdeführers nicht beschlägt. Unter diesem Aspekt ist die Legitimation des Beschwerdeführers höchst fraglich. Die Frage kann indessen offen gelassen werden, weil die Beschwerde materiell offensichtlich unbegründet ist.

2.3.2 Materielles

Die Parzelle GB Nr. 156 des Beschwerdeführers liegt zwischen dem Kirchweg und der Hintergasse und teilweise in der Wohnzone W2 mit einer AZ von 0.35 und teilweise in der Kernzone mit einer AZ von 0.8. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Beschränkung der Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf zwei Strassenzüge willkürlich sei. Er beantragt für sein Grundstück ebenfalls eine Erhöhung der AZ, da ja schon im genehmigten Zonenplan für einzelne Grundstücke eine erhöhte AZ festgelegt worden sei. Im Übrigen sei er durch die Erhöhung der AZ an den beiden Strassen benachteiligt.

Die vorgenommene Erhöhung der AZ betrifft nur die beiden Kantonsstrassen Gallishofstrasse und Luzernstrasse. Schon im genehmigten Zonenplan wurde nur an diesen beiden Strassen für einzelne Grundstücke eine erhöhte AZ festgelegt. Laut Gemeinderatsprotokoll vom 22. Januar 2007 soll die Erhöhung der AZ systematisch an den beiden Hauptverkehrsachsen des Dorfes vorgenommen werden, um dem erhöhten Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden. Man erachte die beiden Hauptverkehrsachsen als zweckmässig für den Standort von Mehrfamilienhäusern. Da die Parzelle GB Nr. 156 des Beschwerdeführers an keinem der beiden Strassenzüge liege, bestehe auch kein Anspruch auf eine Erhöhung der AZ. Es ist raumplanerisch nicht plausibel, warum auf dem Parzellenteil des Beschwerdeführers, welcher in der Wohnzone W2 und rund 80 m von der Gallishofstrasse entfernt liegt, die AZ erhöht werden soll, um so mehr als es die örtliche Baubehörde explizit vermeiden wollte, die AZ auf einzelnen im Gemeindegebiet verstreuten Parzellen zu erhöhen. Es ist somit festzustellen, dass die getroffene Auswahl weder rechtswidrig noch in irgend einer Weise willkürlich ist, sondern planerisch konsequent und daher zweckmässig. Es ist zudem nicht ersichtlich, inwiefern dem Beschwerdeführer durch die an den beiden Kantonsstrassen angehobene AZ irgendwelche Nachteile erwachsen. Die Beschwerde wird aus diesem Grund abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.3 Kosten und Entschädigungsfolgen

Der Beschwerdeführer unterliegt mit seiner Beschwerde und hat deshalb nach § 37 Abs. 2 und § 77 VRG in Verbindung mit § 101 der Zivilprozessordnung (ZPO, BGS 221.1) die gesamten Verfahrenskosten zu übernehmen. Sie betragen (inkl. Entscheidgebühr) Fr. 1'000.00 und sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

2.5 Gesamtwürdigung

Der geänderte Bauzonenplan und das Zonenreglement sind recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und daher zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Änderung des Bauzonenplans und des Zonenreglements: Erhöhung der max. Ausnützungsziffer im Bereich Gallishof- und Luzernstrasse wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Rudolf Blaser, Hintergasse 16, 4556 Aeschi, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'000.00 werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet.

3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.4 Die Einwohnergemeinde Aeschi wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. Juni 2009 noch 4 Exemplare des geänderten Bauzonenplans sowie 4 nachgeführte Zonenreglemente zuzustellen. Im Zonenreglement sind alle seit der Ortsplanungsrevision erfolgten Änderungen mit den dazugehörigen Auflage- und Genehmigungsdaten zu berücksichtigen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde Aeschi hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.00 und eine Publikationsgebühr von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'223.00 zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.



Andreas Eng
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 Aeschi, 4556 Aeschi

| | | | |
|---------------------|-----|---------------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. | 1'200.00 | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.00 | (KA 435015/A 45820) |
| | | <u>Fr. 1'223.00</u> | |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111105

Kostenrechnung Rudolf Blaser, Hintergasse 16, 4556 Aeschi

| | | | |
|--|-----|---------------|---|
| Kostenvorschuss: | Fr. | 1'200.00 | (Fr. 1'000.00 von 119101 auf KA 431000/A 81087 umbuchen) |
| Verfahrenskosten (inkl. Ent- scheidgebühr): | Fr. | 1'000.00 | |
| Rückerstattung: | Fr. | <u>200.00</u> | (von Konto 119101) |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2008/162)

Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung (vw)

Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung des Anteils Kostenvorschuss)

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Bauzonenplan und Zonenreglement
(später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

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

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

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonenplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinderat Aeschi, 4556 Aeschi (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Aeschi, 4556 Aeschi (Belastung im Kontokorrent), mit je 1 gen. Bauzonenplan und Zonenreglement (später)

Rudolf Blaser, Hintergasse 16, 4556 Aeschi (**Einschreiben**)

W + H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Genehmigung Änderung Bauzonenplan und Zonenreglement: Erhöhung der maximalen Ausnutzungsziffer im Bereich Gallishof- und Luzernstrasse)