

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 29. Juni 2010

Nr. 2010/1213

### **Riedholz: Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Riedholz unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

##### **2.1 Verfahren**

Am 19. Mai 2008 beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplans Rüti mit Sonderbauvorschriften. Der Nutzungsplan war vorgängig nicht einer Vorprüfung durch das zuständige Amt für Raumplanung gemäss § 15 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) unterzogen worden. Es war einzig eine Voranfrage ergangen, welche vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 27. Juli 2007 beantwortet worden war. Das Amt für Raumplanung hatte dabei auf zwingend einzuhaltende Genehmigungsveraussetzungen (Bedarf, Planbeständigkeit etc.) aufmerksam gemacht. Es hatte die eingereichten Unterlagen als ungenügend erachtet und darauf hingewiesen, dass eine Realisierung des Projektes nur denkbar sei, wenn zumindest das ganze Gebiet Rüti/Rain einer Teilrevision unterzogen würde.

Innerhalb der Auflagefrist vom 19. Juni 2008 bis 18. Juli 2008 ging eine Einsprache von drei Personen ein. Aufgrund dieser Einsprache wurde die Planung neu aufgelegt, wobei nur marginale Änderungen (Titel: „Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften“, Konkretisierung Sonderbauvorschriften § 5) vorgenommen wurden. Während der zweiten öffentlichen Auflage vom 30. Oktober 2008 bis 28. November 2008 ergingen zwei Einsprachen von jeweils drei Personen (darunter die Einsprecher aus der 1. Auflage). In der Folge wies der Gemeinderat die Einsprachen am 12. Juni 2009 ab.

Gegen diesen Beschluss erhoben die nachfolgenden Personen am 22. Juni 2009 beim Bau- und Justizdepartement Beschwerde mit den Anträgen, es sei festzustellen, dass die öffentliche Auflage der Teileinzonung Reserveland W2 Rüti/Rain vom 30. Oktober 2008 nichtig bzw. die Planung nicht zu genehmigen sei; alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin:

- Rudolf Leuenberger, Hasenstrasse 6, 4533 Riedholz
- Marc Järmann, Hasenstrasse 4, 4533 Riedholz
- Margret Weilenmann, Dachsweg 2, 4533 Riedholz

- Vreni Jeker-Kästli, Hasenstrasse 1, 4533 Riedholz
  - Hans Curti, Tannenweg 23, 4500 Solothurn
  - Anna Katharina Inäbnit Curti, Tannenweg 23, 4500 Solothurn
- a.v.d. Dr. Ulrich Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten.

Die ausführliche Beschwerdebeurteilung wurde nach einem stattgegebenen Fristerstreckungsgesuch fristgerecht am 24. Juli 2009 nachgereicht.

Mit Eingabe vom 11. September 2009 liess sich der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Riedholz (Vorinstanz), vertreten durch Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, zur Sache vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerden sowie die Genehmigung des Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplans Rüti mit Sonderbauvorschriften; unter Kosten und Entschädigungsfolge.

Am 30. November 2009 führten Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartements (BJD) vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Die betroffene Grundeigentümerin von GB Riedholz Nr. 234, die Adisca AG, Rainstrasse 11, 4533 Riedholz, beantragte dabei sinngemäss die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung der Planung. Im Anschluss an die Parteiverhandlung wurden von der Vorinstanz weitere Unterlagen eingereicht.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2009 stellte das BJD den Beschwerdeführern diese Dokumente zur Vernehmlassung zu. Diese erfolgte am 14. Januar 2010 und wurde den Gegenparteien ebenso zur Kenntnis gebracht wie die weiteren Eingaben der Vorinstanz vom 1. Februar 2010 und der Beschwerdeführer vom 12. Februar 2010.

Für die Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

## 2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 2 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für den vorliegenden Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften, der nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt wird. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG).

## 2.3 Behandlung der Beschwerden

### 2.3.1 Formelles

Die Beschwerden richten sich gegen einen Beschluss des Einwohnergemeinderates Riedholz über die Genehmigung eines Nutzungsplanes und die damit verbundenen Abweisungen der Einsprachen der Beschwerdeführer. Die Behandlung einer derartigen Beschwerde obliegt dem Regierungsrat (§ 17 PBG). Die beiden Beschwerden vom 22. Juni 2009 wurden hingegen an das Bau- und Justizdepartement adressiert, dessen Zuständigkeit sich gemäss Beschwerdeschrift S. 2 aus § 2 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) ergebe. Diese vermeintliche Zuständigkeit wird auch

in den Rechtsmittelbelehrungen der Verfügungen der Vorinstanz vom 12. Juni 2009 angegeben. Dadurch wird ein gewisser Vertrauenstatbestand geschaffen, worauf sich die Adressaten der Verfügungen grundsätzlich berufen dürfen. Dies gilt selbst im vorliegenden Fall, in welchem die Beschwerdeführer bereits seit dem Einspracheverfahren anwaltschaftlich vertreten sind. Im Sinne von § 6 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG, BGS 124.11) werden Angelegenheiten, die an eine unzuständige Behörde gerichtet werden, an die zuständige Stelle weitergeleitet. Im vorliegenden Fall behandelt deshalb das Bau- und Justizdepartement die Sache nicht selbst, sondern als instruierendes Departement des für den Entscheid zuständigen Regierungsrates.

Nach § 12 Abs. 1 VRG i.V.m. § 17 PBG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften in der Nachbarschaft des Gestaltungsplanperimeters und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG steht ausser Zweifel. Auf die frist- und bis auf die obigen Ausführungen formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

### 2.3.2 Recht- und Zweckmässigkeit der Planung

#### 2.3.2.1 Nichtigkeit der zweiten Auflage vom 30. Oktober 2008

Die Beschwerdeführer machen vorab geltend, dass die zweite öffentliche Auflage der Teileinzonung Rüti vom 30. Oktober 2008 nichtig sei, da den Einsprechenden das rechtliche Gehör im Sinne von § 19 PBG versagt worden sei.

§ 19 PBG sieht vor, dass die Betroffenen im Falle sich ergebender Änderungen während der Behandlung des aufgelegten Nutzungsplans nochmals angehört werden, es sei denn, sie würden den Änderungen schriftlich zustimmen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich vorwiegend Dritte, welche (noch) nicht als Parteien am Verfahren beteiligt waren, zu den sie betreffenden Auswirkungen eines Entscheides äussern können.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund der während der 1. Auflage erfolgten Einsprache das Dossier der Teileinzonung Rüti nochmals öffentlich aufgelegt (30. Oktober 2008 bis 28. November 2008). Somit wurde den Einsprechenden die Möglichkeit gegeben, sich zur gesamten Teileinzonung und zu den zwischenzeitlichen Änderungen zu äussern. Davon haben sie auch Gebrauch gemacht. Ob die Einsprechenden die Gelegenheit zur Stellungnahme nun vor oder im Rahmen der Neuauflage selbst erhalten, kann bezüglich des rechtlichen Gehörs keine Rolle spielen. Erst recht sind keine Nichtigkeitsgründe ersichtlich. Der diesbezüglichen Argumentation der Beschwerdeführer kann deshalb nicht gefolgt werden.

#### 2.3.2.2 Baulandbedarf

Die beabsichtigte Teileinzonung von bisheriger Reservezone R (Bauzonenplan, genehmigt mit RRB Nr. 1295 vom 27. Juni 2000) in die Wohnzone W2 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks GB Riedholz Nr. 234 von insgesamt 12'650 m<sup>2</sup> (abzüglich öffentliche Erschliessungsfläche: 11'500 m<sup>2</sup>). Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften sieht für die Erschliessung der geplanten Einzonung eine Verlängerung des bestehenden Dachsweges (Erschliessungsstrasse) gegen Süden mit einer anschliessenden T-förmigen Verzweigung gegen Osten und Westen vor. Die Sonderbauvorschriften enthalten unter anderem Bestimmungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes.

Gemäss § 26 Abs. 1 PBG und Art. 15 RPG umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Der Bedarf von Bauland wird demnach auf 15 Jahre im Voraus abgeschätzt und entsprechend ausgewiesen. Nach § 10 Abs. 2 PBG überprüft die Gemeinde in der Regel alle 10 Jahre ihre Ortsplanung und passt diese wenn nötig an. Haben sich die Verhältnisse allerdings erheblich geändert, so sind Nutzungspläne vorzeitig zu überprüfen und nötigenfalls

anzupassen (§ 10 Abs. 1 PBG und Art. 21 Abs. 2 RPG). Für eine Teilrevision der Ortsplanung, wie im vorliegenden Fall für die Einzonung von Bauland, muss die erhebliche Veränderung der Verhältnisse insbesondere mittels Nachweis des Baulandbedarfs erbracht werden (Amt für Raumplanung, Richtplan 2000, Richtplantext, Siedlung und Wirtschaft, SW-2.1.6). Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trendmethode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren festgestellt und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf abgeschätzt wird. Der Verbrauch an Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung in der Zukunft verglichen (BGE 116 Ia 341).

Der Bedarf für Bauland der Zone W2 soll auf Seite 4 des Raumplanungsberichts vom Mai 2008 nachgewiesen werden. Die im Rahmen des Augenscheins mit Parteiverhandlung vom 30. November 2009 nachgereichte Übersicht der Bernasconi Felder Schaffner Ingenieure AG, Balsthal, zeigt den aktuellen Stand des Bebauungs- und Erschliessungsgrades per Ende 2009 für die Zonen W2 sowie W2H (Hanglage). Diesen Unterlagen ist zu entnehmen, dass bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vom 27. Juni 2000 Flächen von 7.29 ha (W2) und 6.36 ha (W2H), insgesamt 13.65 ha an unüberbautem Bauland der zweigeschossigen Wohnzonen vorhanden waren. Bis Ende 2009 wurden in der W2-Zone 3.77 ha und in der W2H-Zone 3.39 ha, total also 7.16 ha, überbaut. Insgesamt hat die Einwohnergemeinde Riedholz demnach noch 6.49 ha Reserve in zweigeschossigen Wohnzonen zur Verfügung, was 47.5 % der im Jahre 2000 ausgeschiedenen Fläche ausmacht.

Mit der Trendmethode werden die entsprechenden Werte der Überbauungsentwicklung mittels Dreisatz auf den vollen Planungshorizont von 15 Jahren übertragen. Die Rechnung gestaltet sich wie folgt: 7.16 ha Verbrauch in 9.5 Jahren ergibt einen jährlichen Verbrauch von 0.75 ha.

Pro Jahr wurden demnach in der Vergangenheit durchschnittlich 0.75 ha Bauland der zweigeschossigen Wohnzonen überbaut. Multipliziert man diesen Wert mit den für Bauland geltenden Planungshorizont von 15 Jahren, so ergibt das einen Wert von 11.3 ha. Die Trendmethode weist damit aus, dass bis ins Jahr 2015 in der Einwohnergemeinde Riedholz voraussichtlich fragliches Bauland im Umfang von 11.3 ha überbaut sein wird. Dieser Wert liegt deutlich unter der im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 ausgeschiedenen entsprechenden Baulandfläche von 13.65 ha.

Nach der relevanten Trendmethode ist der Bedarf für die vorgesehene Einzonung also nicht nachgewiesen. Im Gegenteil zeigt das Resultat der Berechnungen, dass die Einwohnergemeinde Riedholz auch für die Zukunft über ausreichend Baulandreserven verfügt. Es ist somit festzustellen, dass sich die fraglichen Verhältnisse seit der letzten Ortsplanungsrevision nicht erheblich geändert, sondern vielmehr gerade im Sinne derselben entwickelt haben. Es ist daher nicht angebracht, kurz vor Ablauf der ordentlichen Überprüfungsfrist der gesamten Ortsplanung (§ 10 Abs. 2 PBG) auf dem Weg der Teilrevision Bauland einzuzonen.

#### 2.3.2.3 Teilrevision

Selbst bei feststehendem Bedarf an zusätzlichem Bauland müsste im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung das überwiegende öffentliche Interesse an der Einzonung der bestimmten Landflächen nachgewiesen werden. Es wäre im vorliegenden Fall also in einer umfassenden Interessenabwägung darzulegen, weshalb der Reservezone Rüti aus raumplanerischen Gründen gegenüber den drei weite-

ren Reservezonen Wohnen von Riedholz (Mattenstrasse Nord, Bodenrain Nord, Viertel Süd / Stöcklimattstrasse) bei der Einzonung der Vorzug zu geben ist. Die Vorinstanz begründet ihre Wahl im Wesentlichen mit dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage (vgl. auch Raumplanungsbericht S. 6). Wie bereits vom Amt für Raumplanung in seiner Antwort vom 27. Juli 2007 auf die Voranfrage festgehalten wurde, können neue Einzonungen nicht mit dem Argument von zur Neige gehendem Bauland in einem einzelnen Ortsteil begründet werden. Die Wahl eines bestimmten Gebiets muss aufgrund objektiver Kriterien der Raumplanung gerechtfertigt sein. Dies erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit allen in Frage kommenden Gebieten, welche ordentlicherweise im Rahmen einer Totalrevision geschieht. Nur dort ist auch der Rechtsschutz aller Betroffenen problemlos gewährleistet. Vorliegend wurde nicht einmal das ganze Gebiet Rüti/Rain der Teilrevision unterzogen, was vom Amt für Raumplanung im Schreiben vom 27. Juli 2007 als Minimalvoraussetzung einer überhaupt erst denkbaren vorzeitigen Einzonung bezeichnet worden war. Schliesslich sah die Vorinstanz auch ohne jede Begründung von den vom Kanton ausdrücklich geforderten kompensatorischen Rückzonungen ab.

#### 2.3.2.4 Zusammenfassung

Unter den geschilderten Umständen erübrigen sich Ausführungen zur von den Beschwerdeführern vorgebrachten Problematik der Erschliessung. Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften erweist sich als rechtswidrig. Die Beschwerden sind gutzuheissen. Die Planung ist nicht zu genehmigen. Sie ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG an die Gemeinde zurückzuweisen.

#### 2.4 Kosten und Entschädigung

Diesem Ergebnis entsprechend wären die Verfahrenskosten sowie die Parteikosten der Beschwerdeführer von der unterlegenen Einwohnergemeinde Riedholz zu tragen. Gemäss den §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG sind jedoch den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen aufzuerlegen. Es liegen keine Gründe vor, im vorliegenden Fall von dieser Regel abzuweichen. Die Verfahrenskosten hat deshalb der Staat zu tragen, und der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen. Der Kostenvorschuss ist zurückzuerstatten.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerden von Rudolf Leuenberger, Marc Järmann, Margret Weilenmann, Vreni Jeker-Kästli, Hans Curti und Anna Katharina Inäbnit Curti, alle vertreten durch Dr. Ulrich Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten, werden gutgeheissen.
- 3.2 Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan Rüti mit Sonderbauvorschriften wird an die Einwohnergemeinde Riedholz zurückgewiesen.
- 3.3 Die Kosten des vorliegenden Verfahrens trägt der Staat. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von total Fr. 1'600.00 wird zurückerstattet.
- 3.4 Der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.



Andreas Eng  
Staatschreiber

### **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****Dr. Ulrich Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768,  
4601 Olten**

(i.S. Rudolf Leuenberger, Riedholz und Kons.)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses:

Fr. 1'600.00 (aus 119101)

---

---

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2009/69)

Bau- und Justizdepartement (mw; zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung

Dr. Ulrich Glättli, Rechtsanwalt, Martin Disteli-Strasse 9, Postfach 768, 4601 Olten **(Einschreiben)**Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt, Gurzelgasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**Adisca AG, c/o Edwin Schenker, Rainstrasse 11, 4533 Riedholz **(Einschreiben)**