

Regierungsratsbeschluss

vom 31. Mai 2011

Nr. 2011/1144

Aetigkofen: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Ischhof“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Im Dorfkern der Einwohnergemeinde Aetigkofen auf den Parzellen GB Aetigkofen Nrn. 84 und 89 wurde bis vor kurzem Landwirtschaft betrieben. Zusätzlich zur Landwirtschaft führen die Eigentümer auch Gastro- und weitere Anlässe in ihren Gebäuden durch. Der landwirtschaftliche Teil des Betriebes wurde ausgesiedelt, die Realisierung ist erfolgt. Durch die Aussiedlung wurden die verschiedenen Nutzungen entflechtet. Im Dorf soll nur noch der nicht-landwirtschaftliche Teil des Betriebes stattfinden.

Da es sich neu nicht mehr um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, ist der Betrieb in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform. Die Parzelle GB Nr. 89 befindet sich bereits in der Kernzone Erhaltung. Der bebaute Teil der Parzelle GB Nr. 84 wird mit dem vorliegenden Teilzonenplan ebenfalls von der Landwirtschaftszone in die Kernzone Erhaltung umgezont. Gleichzeitig wird über beide Parzellen ein Gestaltungsplan erlassen, welcher die zulässigen Nutzungen der verschiedenen bestehenden Gebäude festlegt. Im Gestaltungsplan werden auch die Parkplätze ausgewiesen und bestimmte Auflagen für die Umsetzung des Gestaltungsplanes und den Betrieb der Gastwirtschaft festgelegt. Mit der Zuteilung zur Bauzone ist die Baukommission Aetigkofen für die Beurteilung der noch ausstehenden Baugesuche zuständig.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. April 2010 bis am 30. Mai 2010. Der Gemeinderat beschloss den Plan am 26. April 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen diverse Einsprachen ein. Der Gemeinderat verfügte den Einspracheentscheid auf dem Schriftweg am 30. Juni 2010. Er trat auf eine Einsprache nicht ein und wies die übrigen ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhoben folgende Personen Beschwerde:

- Niklaus Isch, Hauptstrasse 17, 4583 Aetigkofen,
Christine Bigolin Ziörjen, Hauptstrasse 20, 4583 Aetigkofen,
Theo Mathys, Oberfeld 9, 4583 Aetigkofen,
Heinz Zimmermann, Birkengasse 4, 4583 Aetigkofen,
Moritz Zimmermann, Birkengasse 2, 4583 Aetigkofen

und

- Markus Sterki, Bubengasse 19, 4524 Günsberg,
Markus Zimmermann, Hauptstrasse 105, 3254 Messen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmungen mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat 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. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzulässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) 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 Niklaus Isch, Christine Bigolin Ziörjen, Theo Mathys, Heinz Zimmermann und Moritz Zimmermann wohnen alle in Aetigkofen und haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Heinz Zimmermann und Moritz Zimmermann sind beide in der Birkengasse und damit in unmittelbarer Nähe des Teilzonen- und Gestaltungsplanareals wohnhaft. Damit ist zumindest ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG gegeben. Hinsichtlich der übrigen Unterzeichnenden kann die Legitimationsfrage in diesem Verfahren somit offen bleiben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

Die Beschwerdeführer Markus Sterki und Markus Zimmermann sind Eigentümer von GB Aetigkofen Nrn. 96, 245 sowie 246 und haben ebenfalls als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Zumindest das Grundstück Nr. 96 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Teilzonen- und Gestaltungsplanareals, wodurch die Beschwerdelegitimation gemäss § 12 Abs. 1 VRG begründet wird. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

2.3.2 Materielles

Zum Teilzonenplan bringen die Beschwerdeführer Isch/Bigolin Ziörjen/Mathys/Zimmermann vor, dass mit der Zuweisung des Grundstücks Nr. 84 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone der laufenden Ortsplanungsrevision vorgegriffen werde, und dass dadurch an der falschen Stelle zusätzliche Baulandreserven geschaffen würden. Die Beschwerdeführer halten an ihrem Antrag in der Einsprache vom 27. Mai 2010 fest, wonach die neue Zonengrenze Ost bis auf einen Abstand von 3 m zum bestehenden Unterstand G zurückzunehmen sei. Sie stellen deshalb sinngemäss den Antrag, die Planung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

Die Beschwerdeführer Sterki/Zimmermann bringen vor, dass die beiden Grundstücke Nrn. 84 und 89 in der Landwirtschaftszone lägen, und dass die Umzonung dieser Grundstücke nicht rechtmässig sei und sämtlichen Raumplanungsgrundsätzen widerspreche, insbesondere der Erhaltung, Nutzung und Ergänzung des historisch wertvollen Dorfkerns. Sie bemängeln zudem ei-

ne übermässige Belastung der Kernzone Erhaltung durch verschiedene Immissionen, welche vom Erlebnisbetrieb „Ischhof“ (zu grosse Anzahl Sitzplätze, Verkehrsaufkommen, zu wenig Parkplätze) ausgingen. Die Beschwerdeführer halten an ihrem Antrag in der Einsprache vom 26. Mai 2010 fest, der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Ischhof“ sei nicht zu genehmigen, sondern die Einzonung der Grundstücke Nrn. 84 und 89 sei im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zu behandeln.

Der Gemeinderat Aetigkofen hat mit Schreiben vom 22. September 2010 zu den beiden eingegangenen Beschwerden Stellung genommen. Er gehe davon aus, dass die vorzeitige Einzonung von Grundstück Nr. 84 keinen negativen Einfluss auf die in der anstehenden Zonenplanung zur Einzonung zur Verfügung stehende Fläche habe, da das Grundstück mit dem Gestaltungsplan bereits als vollständig überbaut betrachtet werden müsse. Der Gemeinderat sehe daher keine nennenswerten Nachteile für andere Grundstücksbesitzer. Die Festlegung der Anzahl Sitzplätze wie auch der Parkplätze sei im Baugesuchsverfahren zu erledigen. Gemäss Auflage im Gestaltungsplan habe der Grundeigentümer ebenfalls im Baugesuchsverfahren ein Verkehrskonzept einzureichen. Zudem liege Grundstück Nr. 89, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer Sterki/Zimmermann, bereits in der Kernzone Erhaltung und nicht in der Landwirtschaftszone.

Mit der Einzonung des Grundstücks Nr. 84 in die Kernzone Erhaltung wird zwar die Bauzone theoretisch vergrössert. Diese Vergrösserung erfolgt jedoch ohne relevante praktische Auswirkungen, da das eingezonte Grundstück im Sinne des Gestaltungsplans ja bereits überbaut ist. Da der Gestaltungsplan eindeutig festlegt, dass das Grundstück Nr. 84 nur mit den bestehenden Bauten genutzt werden darf, wird damit eine Nutzung für Neubauten im Sinne der Befürchtungen der Beschwerdeführer ausgeschlossen. Die massgebende Änderung erfolgt damit faktisch nur auf Papier. Die Sorge, dass mit der Einzonung des Grundstücks Nr. 84 eine Baulandreserve geschaffen werde, ist daher unbegründet. Der Vergleich mit den Geschwistern Gerber (Eigentümer GB Aetigkofen Nr. 108) lässt sich insofern nicht halten, als diese bei einer Einzonung tatsächlich *unverbautes* Bauland erhalten hätten, und gerade eben aus diesem Grund nur eine Einzonung eines Teils der gewünschten Fläche vorgenommen wurde.

Das Zurücknehmen der Zonengrenze auf einen Abstand von 3 m zum bestehenden Unterstand G erübrigt sich nach dem Gesagten. Ziel des Teilzonen- und Gestaltungsplans „Ischhof“ ist die raumplanerisch gerechtfertigte Legalisierung der bestehenden Situation, welche aufgrund illegal erstellter Bauten und Verkehrsproblemen seit längerer Zeit unbefriedigend ist. Die Zonengrenze wurde daher unter Berücksichtigung des Pflanzentunnels festgelegt, da dieser bereits besteht. Dieses Vorgehen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass die Zonengrenzen üblicherweise abgestimmt auf die Parzellengrenzen festgelegt werden. Zudem würden bei einer Verschiebung der Grenze nach Westen ca. 14 Parkplätze wegfallen, welche jedoch, wie die Beschwerdeführer selbst festhalten, dringend benötigt werden.

Wenn die Beschwerdeführer vorbringen, dass mit dem Teilzonenplan „Ischhof“ u. a. die Beseitigung eines seit Jahren illegalen Zustandes bewirkt werden soll, anerkennen sie damit zugleich, dass es sich dabei um eine bau- und planungsrechtlich nicht geregelte Angelegenheit handelt, deren Erledigung dringend geboten ist. Diese Erledigung erst mit der verfahrensmässig langwierigen Ortsplanungsrevision anzustreben, wäre sachlich verfehlt. Eine davon abgetrennte Behandlung ist daher gerechtfertigt.

Die Beschwerdeführer Isch/Bigolin Ziörjen/Mathys/Zimmermann machen weiter geltend, das am 30. Juni 2010 genehmigte Leitbild lege fest, dass der Ortskern nach Möglichkeit nicht zu erweitern, sondern kompakt zu halten sei. Sinngemäss schliessen sich die Beschwerdeführer Sterki/Zimmermann diesem Vorbringen an. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzonung des Grundstücks Nr. 84 das Ortsbild faktisch nicht entscheidend verändert. Die Änderung erfolgt auch hier vor allem auf Papier.

Zum Gestaltungsplan äussern sich die Beschwerdeführer Isch/Bigolin Ziörjen/Mathys/Zimmermann kritisch hinsichtlich des noch zu erstellenden Lärmgutachtens und richten die Frage nach der Beurteilungsweise der Lärmemissionen an den Gemeinderat. Wie die Beschwerdeführer selbst bereits ausführen, ist dieser Punkt erst im Zuge des Baugesuchsverfahrens zu behandeln. Gemäss Stellungnahme des Gemeinderats Aetigkofen sollen die Lärmquellen des zukünftigen Betriebes erfasst und anhand eines mathematischen Modells zu einer Lärmprognose im Sinne von Art. 25 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) aufgearbeitet werden. Diese Prognose wird anschliessend den Grenzwerten der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) gegenübergestellt. Sollten die Prognosewerte die Grenzwerte der LSV überschreiten, würden im Baugesuchsverfahren entsprechende Massnahmen zur Lärmverminderung verfügt.

Soweit die Beschwerdeführer den laufenden Betrieb in der Halle sowie die daraus entstehenden Immissionen bemängeln, handelt es sich um eine Frage des Baugesuchsverfahrens. Mangels Zuständigkeit ist darauf im vorliegenden Planbeschwerdeverfahren nicht einzutreten.

Die Beschwerde von Niklaus Isch, Christine Bigolin Ziörjen, Theo Mathys, Heinz Zimmermann und Moritz Zimmermann ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Beschwerde von Markus Sterki und Markus Zimmermann ist ebenfalls abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer Niklaus Isch, Christine Bigolin Ziörjen, Theo Mathys, Heinz Zimmermann und Moritz Zimmermann sowie Markus Sterki und Markus Zimmermann für die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühren) aufzukommen [§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272)].

Die Verfahrenskosten für die Beschwerdeführer Isch/Bigolin Ziörjen/Mathys/Zimmermann betragen Fr. 1'200.00, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

Die Verfahrenskosten für die Beschwerdeführer Sterki/Zimmermann betragen Fr. 1'200.00, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine Bemerkungen zu machen. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Ischhof“ mit Sonderbauvorschriften erweist sich als recht- und zweckmässig. Er ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Ischhof“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Aetigkofen wird genehmigt.

3.2 Der kantonale Richtplan 2000 wird nachgeführt.

3.3 Die Beschwerde von Niklaus Isch, Christine Bigolin Ziörjen, Theo Mathys, Heinz Zimmermann und Moritz Zimmermann wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidegebühr) von Fr. 1'200.00 werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

- 3.4 Die Beschwerde von Markus Sterki und Markus Zimmermann wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 1'200.00 werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.5 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Aetigkofen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen.
- 3.7 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Aetigkofen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungs-kosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Aetigkofen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis 24. Juni 2011 vier Pläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungs-vermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.



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

Einwohnergemeinde Aetigkofen, 4583 Aetigkofen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

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

Kostenrechnung

Niklaus Isch, Hauptstrasse 17, 4583 Aetigkofen
Christine Bigolin Ziörjen, Hauptstrasse 20, 4583 Aetigkofen
Theo Mathys, Oberfeld 9, 4583 Aetigkofen
Heinz Zimmermann, Birkengasse 4, 4583 Aetigkofen
Moritz Zimmermann, Birkengasse 2, 4583 Aetigkofen

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 119101 auf
Verfahrenkostenanteil::	Fr. 1'200.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung

Markus Sterki, Bubengasse 19, 4524 Günsberg
Markus Zimmermann, Hauptstrasse 105, 3254 Messen

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 119101 auf
Verfahrenkostenanteil::	Fr. 1'200.00	KA 431000/A 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bm)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2010/85)
 Bau- und Justizdepartement, Debitorenbuchhaltung
 Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
 Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Amt für Landwirtschaft
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan (später)
 Einwohnergemeinde Aetigkofen, Gemeindepräsidium, 4583 Aetigkofen, mit 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Baukommission Aetigkofen, 4583 Aetigkofen
 Planungskommission Aetigkofen, 4583 Aetigkofen
 Niklaus Isch, Hauptstrasse 17, 4583 Aetigkofen **(Einschreiben)**
 Christine Bigolin Ziörjen, Hauptstrasse 20, 4583 Aetigkofen **(Einschreiben)**
 Theo Mathys, Oberfeld 9, 4583 Aetigkofen **(Einschreiben)**
 Heinz Zimmermann, Birkengasse 4, 4583 Aetigkofen **(Einschreiben)**
 Moritz Zimmermann, Birkengasse 2, 4583 Aetigkofen **(Einschreiben)**
 Markus Sterki, Bubengasse 19, 4524 Günsberg **(Einschreiben)**
 Markus Zimmermann, Hauptstrasse 105, 3254 Messen **(Einschreiben)**
 André Glutz, Norag Architektur, Kesslergasse 2, 4571 Lüterkofen
 Werner Isch, Britternstrasse 4, 4583 Aetigkofen
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Aetigkofen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Ischhof“ mit Sonderbauvorschriften)