

Regierungsratsbeschluss

vom 18. Juni 2012

Nr. 2012/1233

Himmelried: Änderung des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Himmelried unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ zur Genehmigung.

Die Aussensiedlung Schindelboden der Gemeinde Himmelried war ursprünglich der Landwirtschaftszone zugeordnet. Nach der Stilllegung der dort ansässigen Landwirtschaftsbetriebe beschloss der Gemeinderat die Erhaltungszone Schindelboden (Bauzone) zu erlassen, um die Erhaltung und massvolle Nutzung der Gebäude dieser Siedlung zu gewährleisten. Während der damaligen Planaufgabe des Teilzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ im Jahr 2006, erhob Fred Waldenmeyer Einsprache und beantragte die Einzonung seiner gesamten Parzelle GB Nr. 1162 in die Erhaltungszone Schindelboden. Mit Zustimmung des Amts für Raumplanung wurde die gesamte Parzelle GB Nr. 1162 der Erhaltungszone zugeordnet. Der ergänzte Teilzonenplan wurde mit RRB Nr. 2009/513 vom 31. März 2009 genehmigt. Da die Ausdehnung der Zonengrenze im Bereich der Parzelle GB Nr. 1162 ohne neuerliche Planaufgabe und ohne Anhörung des betroffenen Nachbarn erfolgte, wurde mit RRB Nr. 2010/962 vom 1. Juni 2010 die Einzonung des strittigen Parzellenteils von Fred Waldenmeyer wieder aufgehoben.

Mit dem nun neu aufgelegten Bauzonenplan soll wieder die gesamte Parzelle GB Nr. 1162 von Fred Waldenmeyer der Erhaltungszone zugeteilt werden, ebenso ein schmaler Streifen der benachbarten Parzellen GB Nrn. 1007 und 144.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Neuauflage des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ erfolgte vom 14. April 2011 bis 14. Mai 2011. Innerhalb der Auflagefrist ging die Einsprache der Erbgemeinschaft Kornel Aeschi ein, die der Gemeinderat mit Beschluss vom 30. Mai 2011 abwies.

Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderats (eröffnet am 8. August 2011) erhob die Erbgemeinschaft Kornel Aeschi (1. Hans Aeschi, Blauenweg 24, 4224 Nenzlingen, 2. Andreas Aeschi, Wiler 115, 4252 Bärschwil, 3. Helene Güzer-Aeschi, Schindelboden 62, 4204 Himmelried, 4. Hubert Aeschi, v.d. Vormund Helene Güzer-Aeschi), alle v. d. Rechtsanwalt Bruno Nüssli, Hauptstrasse 2a, Postfach 61, 4143 Dornach, fristgerecht am 18. August 2011 Beschwerde beim Regierungsrat. Die Erbgemeinschaft beantragte die Aufhebung des Einspracheentscheids vom 30. Mai 2011 und die Nichtgenehmigung der Änderung des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ betreffend Umzonung von Teilen der Parzellen GB Himmelried Nr. 1162 sowie der Nrn. 1007 und 144, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Einwohnergemeinde Himmelried. Die einlässliche Begründung erfolgte am 27. September 2011 nach gewährter Fristerstreckung durch das instruierende Bau- und Justizdepartement.

Der betroffene Eigentümer der Parzelle GB Nr. 1162, Fred Waldenmeyer, Schindelboden 43, 4204 Himmelried, v.d. Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 112, 4143 Dornach 1, nahm am 31. Oktober 2011 zur Beschwerde Stellung und beantragte deren Abweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für die Beschwerdeführer.

Die ebenfalls betroffenen Grundeigentümer von GB Nrn. 1007 und 144, Mark und Nicole Zimmermann-Imark, verzichteten auf eine Stellungnahme.

Der Gemeinderat von Himmelried liess sich am 15. November 2011 zur Beschwerde der Erbgemeinschaft Aeschi vernehmen und beantragte deren Abweisung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, sowie sinngemäss die Genehmigung der Planung durch den Regierungsrat.

Am 16. Mai 2012 reichte Rechtsanwalt Dr. Roland Müller seine Kostennote ein.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (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 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. 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 unzweckmässigen 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 Beschwerde

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des 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 Beschwerdeführerin ist Eigentümerin einer Parzelle, die in unmittelbarer Nähe des Zonenplanareals liegt und hat als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist somit gemäss § 12 Abs. 1 VRG legitimiert. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

Die Beschwerdeführerin Erbgemeinschaft Aeschi bringt sinngemäss in erster Linie die Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit und damit die Verletzung der Rechtssicherheit vor. Die Anpassung eines geltenden Zonenplans setze eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse voraus, diese müsse im öffentlichen Interesse liegen, was hier nicht der Fall sei. GB Nr. 1162 liege zudem in der Landschaftsschutzzone und dem kantonalen Vorranggebiet für Natur und Landschaft und sei offenbar besonders schützenswert. Ausserdem handle es sich beim Parzellenteil von GB Nr. 1162, welcher eingezont werden soll, teilweise um Rutschgebiet. Es scheine, dass die Umzonung nur den privaten Interessen von Fred Waldenmeyer diene, namentlich um die bereits bestehenden widerrechtlichen Bauten nachträglich zu legalisieren.

Der Beschwerdegegner und Eigentümer der Parzelle GB Nr. 1162 Fred Waldenmeyer macht in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2011 geltend, dass sehr wohl ein öffentliches Interesse

an der Planänderung gegeben sei, zum einen an der Geschlossenheit der Siedlung „Schindelboden“, zum anderen an der Sicherung der Existenz der dort Ansässigen wie dem Pferdehaltungsbetrieb des Beschwerdegegners. Im strittigen Parzellenteil bestehe keine Rutschgefahr, es könne in der Erhaltungszone sowieso nicht irgendetwas gebaut werden. Die privaten Interessen der Beschwerdeführerin an einer Nichteinzonung seien nicht ersichtlich. Es sei unverständlich, das Argument der Rechtssicherheit vorzubringen, da der Schaffung der Erhaltungszone Schindelboden ein mehrjähriges Planungsverfahren vorausgegangen sei, und nur aufgrund eines Formfehlers sei der strittige Parzellenteil von GB Nr. 1162 nicht der Erhaltungszone zugeteilt worden.

Die gesamte Parzelle GB Himmelried Nr. 1162 war bereits im Jahr 2009 der Erhaltungszone zugeteilt worden, nachdem das Raumplanungsamt die Einzonung vorgeprüft und als genehmigungsfähig taxiert hatte (Vorprüfungsbericht des Amts für Raumplanung vom 7. Juni 2006). Wegen eines verfahrensmässigen Fehlers wurde jedoch dieser Plan bezüglich der Einzonung des strittigen Teils der Parzelle GB Nr. 1162 durch RRB Nr. 2010/962 vom 1. Juni 2010 aufgehoben. Die Nichtigkeit der Zonierung des genannten Parzellenstücks erfolgte somit wegen eines erheblichen formellen Mangels. Mit dem neuen Planverfahren sollen diese formellen Mängel nun behoben werden. Eine materielle Prüfung wurde bei der Aufhebung nicht vorgenommen. Eine Änderung der planerischen Idee liegt somit nicht vor. Von einer Verletzung der Planbeständigkeit, welche die Änderungen der Zonenordnung innerhalb eines Zeitraums von rund 10 Jahren nur ausnahmsweise zulässt, kann daher auch nicht gesprochen werden, da der strittige Parzellenteil seit jeher in der Landwirtschaftszone lag und erst jetzt umgezont werden soll. Bei der vorliegenden Änderung geht es mit anderen Worten um den Abschluss der erstmaligen Zuteilung des Gebiets in eine Bauzone. Das Bestreben der Gemeinde, die gesamte Parzelle einer einzigen Zone zuzuordnen, ist nachvollziehbar. Der grössere Teil dieser Parzelle liegt bereits in der Erhaltungszone. Die Zuordnung der gesamten Parzelle GB Nr. 1162 zur Erhaltungszone schafft klare Verhältnisse bezüglich der Beurteilung von baulichen Massnahmen. So liegt der im Jahr 1995 rechtmässig bewilligte und damals ganz in der Landwirtschaftszone gelegene Reitplatz mittlerweile nach dem heute geltenden Zonenplan teilweise in der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Die klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone liegt eindeutig im öffentlichen Interesse und wird durch die Neueinzonung der Parzellenteile GB Nrn. 1007 und 144 zusätzlich betont.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, der einzuzonende Parzellenteil von GB Nr. 1162 läge im kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft und der Juraschutzzone, die von der Landschaftsschutzzone überlagert ist.

Der strittige Parzellenteil grenzt unmittelbar an die Bauzone an und wurde schon vor Jahren durch den Reitplatz baulich verändert. Eigenschaften, die typischerweise das Vorranggebiet Natur und Landschaft prägen, wie das Vorkommen von seltenen Pflanzen und Tierarten, das Vorhandensein eines naturnahen Lebensraums oder einer typischen Landschaft sind auf diesem Parzellenteil somit nicht auszumachen, dies wurde jedoch auch nicht behauptet. Ebenso wenig wird geltend gemacht, dass die umstrittene Fläche vor der Erstellung des Reitplatzes entsprechend wertvoll gewesen sei. Auch die für die Landschaftsschutzzone typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze und Bachläufe sind nicht vorhanden.

Alleine die Zuordnung zum Vorranggebiet Natur und Landschaft und zur Landschaftsschutzzone, ohne dass deren typische Attribute vorhanden sind, ist somit kein stichhaltiger Grund, die genannten Parzellenteile nicht einzuzonen.

Des Weiteren bringt die Beschwerdeführerin Erbgemeinschaft Aeschi vor, es handle sich beim strittigen Parzellenteil von Fred Waldenmeyer um Rutschgebiet, das nicht geeignet sei, einzuzont zu werden. Hierzu ist festzustellen, dass nur ein kleiner Teil des einzuzonenden Parzellenteils im Süden dem Rutschgebiet angehört, welches sich v. a. auf die Nachbarparzellen GB Nrn. 155, 156 und 157 erstreckt. Der Zonenplan weist denn auch die Eigentümer an, bei allfälligen Anschnitten und Aufschüttungen, d. h. bei der Vornahme baulicher Tätigkeiten, die nöti-

gen Sicherungsmassnahmen zu ergreifen. Daran ändert sich nichts bei einer Einzonung und steht dieser somit auch nicht im Wege.

Die Einzonung diene nur privaten Interessen und solle die in der Landwirtschaftszone rechtswidrig erstellten Bauten nun nachträglich legalisieren. Die grösste und auffälligste Anlage auf dem strittigen Parzellenteil, nämlich der Reitplatz, ist jedoch rechtmässig bewilligt worden. Die rechtswidrige Stützmauer entlang der Parzellengrenze GB Nr. 1063 ist indessen unbestrittenermassen nach heute geltendem Zonenplan nicht bewilligungsfähig. Dies würde sich bei der Einzonung jedoch ändern. Die Mauer könnte allenfalls nachträglich in einem Baugesuchsverfahren bewilligt werden. Grundsätzlich sind aber die Motive der Einzonungswilligen im vorliegenden Verfahren nicht von Belang. Massgebend ist alleine die raumplanerisch sinnvolle Zonenabgrenzung unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsvorgaben. Das Raumplanungsamt bestätigte im Vorprüfungsbericht die Zweckmässigkeit der Zonenabgrenzung. Die Erbengemeinschaft Aeschi macht ausserdem geltend, dass bei einer Verschiebung der Bauzonengrenze bis zur Grenze ihrer Parzelle ihr Tret- und Radwenderecht nicht mehr ausgeübt werden könne. An der Bauzonengrenze zum landwirtschaftlichen Gebiet wird das Radwenderecht zwar von Gesetzes wegen aufgehoben. Damit kann jedoch keine im überwiegenden öffentlichen Interesse liegende Einzonung verhindert werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einzonung der Parzellenteile GB Himmelried Nrn. 1162, 1007 und 144 recht- und zweckmässig ist. Sämtliche Vorbringen der Beschwerdeführerin erweisen sich gemäss den dargelegten Ausführungen als unbegründet. Ihre Beschwerde ist daher vollumfänglich abzuweisen. Die Planung ist zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 und 2 PBG).

2.4 Kosten und Entschädigung

2.4.1 Kosten

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 17 Abs. 2 des Gebühren tariffs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 1'200.00 festgesetzt. Da die Erbengemeinschaft Kornel Aeschi unterlegen ist, gehen die Verfahrenskosten zu ihren Lasten. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

2.4.2 Parteientschädigung

Der obsiegende Beschwerdegegner war im vorliegenden Verfahren anwaltlich vertreten und stellt ein Begehren auf Parteientschädigung. Diese beträgt, entsprechend der als angemessen erachteten Honorarnote von Dr. Roland Müller vom 16. Mai 2012, Fr. 1'677.25, die von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist.

Der am Verfahren beteiligten Behörde wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 39 VRG). Es besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, von diesen Grundsätzen abzuweichen. Der Antrag der Vorinstanz auf Parteientschädigung ist daher abzuweisen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindelboden“ der Einwohnergemeinde Himmelried wird genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde der Erbengemeinschaft Kornel Aeschi, v.d. Rechtsanwalt Bruno Nüssli, Dornach, wird abgewiesen.
- 3.3 Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu bezahlen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'200.00 verrechnet.

- 3.4 Die Beschwerdeführerin hat dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'677.25 auszurichten.
- 3.5 Der Einwohnergemeinde Himmelried wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
- 3.6 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Himmelried wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. Juni 2012 4 Exemplare des mit der vorliegend genehmigten Einzonung ergänzten Plans „Teilzonen- und Erschliessungsplan Erhaltungszone Schindelboden“ nachzuliefern. Die Pläne sind mit allen Auflage- und Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Himmelried hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen.



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 Himmelried, Hauptstrasse 52, 4204 Himmelried

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'800.00	(KA 4210000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015/A 45820)
	<u>Fr. 1'823.00</u>	

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

Kostenrechnung

Rechtsanwalt Bruno Nüssli, Hauptstrasse 2a, Postfach 61, 4143 Dornach (i.S. Erbengemeinschaft Kornel Aeschi)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 1'200.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten		KA 4210000/A 81087 umbuchen)
ink. Entscheidgebühr:	Fr. 1'200.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2011/100)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, mit 1 gen. Plan (später)

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach, mit 1 gen. Plan (später)

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

Einwohnergemeinde Himmelried, Hauptstrasse 52, 4204 Himmelried, mit 1 gen. Plan (später),
mit Rechnung **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, Friedensgasse 2, Postfach 112, 4143 Dornach **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Bruno Nüssli, Hauptstrasse 2a, Postfach 61, 4143 Dornach **(Einschreiben)**

Mark und Nicole Zimmermann-Imark, Schindelboden 42, 4204 Himmelried **(Einschreiben)**

Bau- und Wasserkommission Himmelried, 4204 Himmelried **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Himmelried: Genehmigung Änderung des Bauzonenplans „Erhaltungszone Schindel-
boden“)