

Regierungsratsbeschluss

vom 12. März 2013

Nr. 2013/425

Lüterkofen-Ichertswil: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:4'000
- Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, Strassen- und Baulinien 1:2'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Gesamtrevision stützt sich vor allem auf folgende Grundlagen ab:

- Strategie der räumlichen Entwicklung
- Raumplanungsbericht
- Fruchtfolgeflächenplan 1:5'000
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. Januar 2011 bis zum 1. Februar 2011. Während der Auflagefrist gingen fast 30 Einsprachen ein. Der Gemeinderat führte Einspracheverhandlungen durch und überarbeitete daraufhin die Planunterlagen. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Juni 2011 bis zum 9. Juli 2011. Während der zweiten Auflage gingen sieben Einsprachen ein. Der Gemeinderat wies sämtliche Einsprachen am 29. August 2011 ab, soweit er darauf eintrat und beschloss die Planung. Die Einspracheentscheide wurden den Parteien am 18. November 2011 eröffnet.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhoben folgende Parteien Beschwerde vor dem Regierungsrat:

1. Rosmarie Spycher und Peter Spycher, Dorfstrasse 3, 4571 Lüterkofen
2. Therese und Walter Steiner, Tscheppachstrasse 1, 4571 Ichertswil

3. Andreas Schluep-Rüfenacht, Messenstrasse 44, 3254 Balm b. Messen
4. Peter und Anita Singer, Beni und Miriam Bernhard, Lüterkofen, Alex Furrer, Lüterkofen, Barbara Furrer, Lüterkofen, Elsbeth Furrer, Lüterkofen, Pia Furrer, Lüterkofen, Käthi Junker, Lüterkofen, Robin und Claudia Morel, Lüterkofen, Hansueli und Elvira Schneider, Lüterkofen, Hanspeter und Marianne Schmid, Lüterkofen, Rolf und Irene Schwaller, Lüterkofen
p.Adr. Peter und Anita Singer, Bahnhofstrasse 17, 4571 Lüterkofen
5. AT Immobilien AG, Nägeligasse 13, 3011 Bern
v. d. Rechtsanwältin Gabriella Flückiger, Hans Huber-Strasse 38, 4503 Solothurn
6. Beat Affolter, Gässliweg 8, 4571 Lüterkofen
v. d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn.

Die Beschwerde von Beat Affolter (Nr. 6) wurde am 20. März 2012 zurückgezogen und am 2. April 2012 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartements abgeschrieben. Die Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

Die anderen Beschwerdeführer beantragten sinngemäss und im Wesentlichen die Aufhebung ihres Einspracheentscheids vom 18. November 2011 und die Nichtgenehmigung des Bauzonen- und Gesamtplans mit Zonenreglement in der vom Gemeinderat beschlossenen Form.

Am 6. März 2012 liessen sich Verena Kärle, Derendingen, Getrud Studer, Attiswil, Irene Isch, Nennigkofen, Rita Brütsch, Würenlos, Dieter Hofer, Gümligen, und Jürg Hofer, Nennigkofen, p. Adr. Jürg Hofer-Weyeneth; Gehrstrasse 224, 4574 Nennigkofen, als Beschwerdegegner vernehmen. Sie beantragten die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführer Nr. 4, soweit darauf einzutreten sei.

Die Beschwerdegegner Hans und Cathrine Affolter, Nennigkofenstrasse 10, 4571 Lüterkofen, liessen sich am 19. März 2012 vernehmen und beantragten die Abweisung der Beschwerden der Beschwerdeführer Nr. 5 und Nr. 6.

Die Erbegemeinschaft Margrith Balli, Ichertswil, Elisabeth Flury, Seengen, und Anna Christen, Zuzwil, v. d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, 4503 Solothurn, beantragten in ihrer Stellungnahme vom 11. Mai 2012 die Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführer Nr. 2 und die Genehmigung des Bauzonen- und Gesamtplans mit Zonenreglement, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Am 7. Mai 2012 liess sich der Gemeinderat Lüterkofen-Ichertswil, v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 1464, 4502 Solothurn, zu den Beschwerden vernehmen. Er beantragte die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei, sowie die Genehmigung des Bauzonen- und Gesamtplans mit dazu gehörendem Zonenreglement und des Erschliessungsplans mit Strassenklassierung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Am 25. September 2012 führte das Bau- und Justizdepartement (BJD) als instruierendes Departement einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Eine Vertreterin des Amtes für Raumplanung (ARP) wurde als Auskunftsperson befragt.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er 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 Beschwerden

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. Sämtliche Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die sich innerhalb des Zonenplanareals befinden und rügen Umstände in hinreichender Nähe zu ihren Grundstücken. Zudem haben sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen.

Die Beschwerdeführerin AT Immobilien AG (Nr. 5) brachte am 13. Januar 2012 in ihrer Begründung zur Beschwerde vom 29. November 2011 vor, der durch die Vorinstanz gefällte Nichteintretensentscheid auf ihre Einsprache bedeute eine Rechtsverletzung und sei aufzuheben. Die Vorinstanz habe über die vorgebrachten Rügen zu entscheiden. Der Gemeinderat Lüterkofen-Ichertswil, v.d. Rechtsanwalt Mathias Reinhart, machte in seiner Vernehmlassung vom 7. Mai 2012 indessen geltend, dass die Beschwerdeführerin AT Immobilien AG wegen mangelnder Beschwerfnis nicht zur Beschwerde legitimiert sei. Beat Affolter hätte sich am 17. August 2011 in einem Vergleich mit Hans und Cathrine Affolter im Verfahren vor der Strafabteilung des Amtsgerichts Bucheggberg-Wasseramt verpflichtet, deren Bauvorhaben nicht mehr zu bekämpfen, insbesondere keine Rechtsbehelfe dagegen in zukünftigen Plan- oder Baubewilligungsverfahren zu erheben. Dieser Vergleich habe nicht nur für Beat Affolter als Privatperson zu gelten, sondern auch für die AT Immobilien AG, deren einziges Verwaltungsratsmitglied und Hauptaktionär Beat Affolter sei. Mit Erhebung einer Beschwerde durch die AT Immobilien AG seien jedoch unbestrittenermassen die Bauvorhaben der Familie Hans Affolter tangiert.

Der geschlossene Vergleich zwischen den beiden Parteien Beat Affolter und Hans Affolter hat vor den Behörden in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren keine Geltung, zumal niemand von vorneherein auf seine Parteistellung in einem Planverfahren verzichten kann. Es ist allenfalls Sache des Zivil- oder Strafrichters, zu entscheiden, ob der Vergleich auch Gültigkeit für die AT Immobilien AG gehabt hätte, und bei Bejahung dieser Frage, welche Konsequenzen die Verletzung des rechtskräftigen Vergleichs nach sich zieht. Die AT Immobilien AG ist jedoch im vorliegenden Verfahren zur Beschwerde legitimiert. Der Nichteintretensentscheid des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil erweist sich daher als falsch. Aus verfahrensökonomischen Gründen wird die Sache jedoch nicht an den Gemeinderat zur materiellen Behandlung des Rechtsbegehrens zurückgewiesen, sondern vom Regierungsrat entschieden, da die Haltung des Gemeinderats in der Sache hinlänglich aus den letzten diesbezüglichen Verfahren vor dem Bau- und Justizdepartement und den Gerichten bekannt ist und während Jahren die gleiche war. Diese Haltung wurde zudem ein weiteres Mal durch die Auflage des vorliegenden Zonenplans und am Augenschein vom 25. September 2012 bekräftigt.

Somit sind gemäss § 12 Abs. 1 VRG sämtliche Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beschwerde Rosmarie Spycher und Peter Spycher (Nr. 1)

Die Beschwerdeführer beantragten am 25. November 2011 die Einzonung desjenigen Teils ihrer Parzelle GB Nr. 1084, welcher mit der Ortsplanrevision ausgezont wurde. Zudem sei auch die übrige Parzelle einzuzonen. Am Augenschein zur Ortsplanrevision Lüterkofen-Ichertswil vom 25. September 2012 wurde festgestellt, dass die Bauzonengrenze zwischen GB Nr. 1554 und GB Nr. 1084 des gültigen Zonenplans nicht mit dem am 29. August 2011 vom Gemeinderat beschlossenen Zonenplan übereinstimmt. Die Verschiebung der Bauzonengrenze war jedoch nie beabsichtigt. Dieser Fehler ist daher zu korrigieren und der Bauzonen- und Gesamtplan gemäss § 18 Abs. 3 PBG entsprechend anzupassen. Im Übrigen wurde die Beschwerde bezüglich des Begehrens zur Einzonung der restlichen Parzelle am 19. Oktober 2012 zurückgezogen.

2.3.2.2 Beschwerde Therese und Walter Steiner (Nr. 2)

Die Beschwerdeführer rügten in ihrer Beschwerde vom 28. November 2011 die Einzonung der Parzelle GB Nr. 1075 an der Tschoppachstrasse in Ichertswil. Diese würde der Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten. Es seien zudem genügend Baulandreserven vorhanden, das Gebiet sei im Übrigen rutschgefährdet. Der Gemeinderat hielt am 7. Mai 2012 in seiner Vernehmlassung zur Beschwerde an der Einzonung von GB Nr. 1075 fest und wies auf die in der 2. Planauflage beschlossene Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück hin, welche den betroffenen Anwohnern eine zusätzliche Einflussnahme ermöglichen würde. Die Grundeigentümer und Beschwerdegegner (Erbengemeinschaft Margrith Balli, Ichertswil, Elisabeth Flury, Seengen, und Anna Christen, Zuzwil) machten indes geltend, dass die Einzonung keine Zersiedelung der Landschaft zur Folge habe, die Parzelle bereits baulich genutzt worden sei und durch die Einzonung auch keine kulturellen und ökologischen Werte verloren gingen. Ichertswil solle sich entwickeln können, weitere Bauplätze seien vertretbar. Die gesamte Parzelle GB Nr. 1075 sei zur Überbauung geeignet. Die Rutschgefährdung eines kleinen Teils der Parzelle hätte nie zu Problemen geführt. Am Augenschein erklärten sich die Beschwerdeführer mit der Einzonung einer Bautiefe, im Sinne eines Eventualantrags, einverstanden. Der Gemeindepräsident als Vertreter des Gemeinderats schloss sich diesem Antrag an. Die Beschwerdegegner hielten an ihrem Antrag zur Einzonung der gesamten Parzelle GB Nr. 1075 fest.

Bereits in der Vorprüfung zur Ortsplanrevision vom 25. März 2010 beurteilte das Amt für Raumplanung (ARP) die Einzonung einer zweiten Bautiefe als unzweckmässig. Als Fortsetzung der bestehenden Bauzone im Sinne einer Arrondierung entlang der Tschoppachstrasse könne ein Teil von GB Nr. 1075 mit der bestehenden Baute jedoch eingezont werden. Die Gebäudegruppe entlang der Tschoppachstrasse befinde sich ausserhalb des eigentlichen Dorfes, eine weitere bauliche Entwicklung an dieser Stelle decke sich nicht mit den Anliegen der Raumplanung, da es sich nicht um einen Weiler im raumplanerischen Sinne handle, d.h. um eine eigenständige, historisch gewachsene Gebäudegruppe mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbauten. Zur Bauzonengrösse wurde zudem festgehalten, dass das Gemeindegebiet von Lüterkofen-Ichertswil über Baulandreserven verfüge, die den errechneten Bedarf für die nächsten Jahre hinlänglich abdecke.

Es ist kein Grund ersichtlich, der Vorprüfung des ARP nicht Folge zu leisten, zumal eine Erweiterung der Bauzone im genannten Gebiet, die mehr als eine Lückenschliessung zwischen den eingezonten Parzellen entlang der Tschoppachstrasse beinhaltet, auch aufgrund der Topographie nicht gerechtfertigt erscheint. Die am Augenschein gestellten Eventualbegehren der Beschwerdeführer und der Gemeinde bezüglich der Einzonung von GB Nr. 1075 im Umfang der ersten Bautiefe, folgen denn auch der Beurteilung des ARP. Die in diesem Zusammenhang von der

Gemeinde beantragte Festlegung der Bautiefe auf 28 m aufgrund des steilen Geländes und des Platzbedarfs für die Erschliessungsanlage ist nicht zu beanstanden. Die Eventualanträge der Beschwerdeführer Steiner und der Gemeinde sind somit gutzuheissen.

2.3.2.3 Beschwerde Andreas Schluop (Nr. 3)

In seiner Beschwerde vom 29. November 2011 beantragte Andreas Schluop die Umzonung seiner Parzelle GB Nr. 1195 oder zumindest eines Teils davon, in die reguläre Bauzone. Aufgrund klärender Gespräche am Augenschein zog der Beschwerdeführer seine Beschwerde am 5. Oktober 2012 vollumfänglich und vorbehaltlos zurück.

2.3.2.4 Beschwerde Peter und Anita Singer und weitere Beschwerdeführer (Nr. 4)

Die Beschwerdeführer machten in ihrer Beschwerde vom 28. November 2011 geltend, dass die Bläumatt (GB Nr. 1127) und der Ribiaccker (1024) zur Einzonung nicht geeignet seien. Die Wohnqualität sei zweifelhaft, es gäbe bessere Einzonungsmöglichkeiten, die Erschliessung sei mit hohen Kosten verbunden, der Bachverlauf des nahen Bibernbaches sei wegen der geplanten Renaturierung noch gar nicht festgelegt, der Verkehr werde im Quartier zunehmen. Am Augenschein wurden weitere Argumente gegen die Einzonung vorgebracht: Der Wanderweg entlang des Bibernbaches werde eine qualitative Einbusse erleiden, es handle sich um ein Gebiet mit Grundwasser, die Sitzplätze der angrenzenden Liegenschaften, die nach Norden mit Blick auf den Bibernbach ausgerichtet worden seien, würden durch die Einzonung abgewertet. Die Grundeigentümer und Beschwerdegegner hielten dagegen, dass die vorgebrachten Gründe gegen die Einzonung nicht stichhaltig seien und die Überlegungen des Gemeinderates nicht widerlegen könnten. Im Übrigen eigne sich das einzuzonende Gebiet nicht für die landwirtschaftliche Nutzung, da es wegen der Platzverhältnisse nicht mit den heute üblichen, grossen Landwirtschaftsmaschinen bearbeitet werden könne.

Bis anhin waren die Bläumatt und der Ribiaccker der Reservezone zugeteilt. In der Vorprüfung des ARP vom 25. März 2010 wurde die Einzonung dieses Gebiets, wegen der Anbindung an den öffentlichen Verkehr grundsätzlich als zweckmässig beurteilt. Die Einzonung ergänze das heutige Siedlungsgebiet auf sinnvolle Weise. Allerdings sei auf die projektierte Aufwertung des kanalisierten Bibernbaches Rücksicht zu nehmen und der Uferbereich sorgfältig zu gestalten.

Durch den im Zonenplan festgelegten und nicht eingezonten Landstreifen von 15 m zwischen dem Feldweg entlang des Bibernbaches und der Siedlungsgrenze, ist den Vorgaben bezüglich der Renaturierung des Bibernbaches Folge geleistet worden. Zudem sind die einzuzonenden Parzellen der Gestaltungsplanpflicht unterworfen, für die in § 14 Abs. 5 des Zonenreglements zusätzliche Mindestanforderungen gestellt werden, u.a. die hochwertige Gestaltung der Aussenräume zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Bibernbach. Die Einzonung erweist sich mit den beschlossenen Massnahmen somit als zweckmässig. Den Tücken des Objekts, d.h. der Qualität der eingezonten Gebiete, dem Grundwasser und Schatten, wird dazumal die Bauherrschaft begegnen müssen. Für den Regierungsrat, der aufgrund seiner eingeschränkten Kognition nur die offensichtliche Unzweckmässigkeit einer Ortsplanung feststellen kann, sind die Argumente bezüglich der geltend gemachten mangelnden Wohnqualität indes zu wenig schwerwiegend. Auch die behauptete Minderung der eigenen Wohnqualität durch die Einzonung vermag nichts an der Feststellung der Zweckmässigkeit zu ändern, zumal das öffentliche Interesse an der sinnvollen Ergänzung des Siedlungsgebiets an der vorliegenden Stelle die privaten Interessen der Anwohner auf freie Aussicht und unüberbautes Land in ihrer Nachbarschaft überwiegt. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

2.3.2.5 Beschwerde AT Immobilien AG, v.d. Rechtsanwältin Gabriella Flückiger (Nr. 5)

Vorab rügte die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 29. November 2011, dass das Planverfahren zur zweiten Auflage der Ortsplanrevision nicht rechtskonform durchgeführt worden sei, da insbesondere kein weiteres Mitwirkungsverfahren stattgefunden hätte. Die Plangenehmigung sei zu verweigern. Dazu ist festzuhalten, dass die Bevölkerung bei der ersten Auflage durch das Mitwirkungsverfahren in die Planung miteinbezogen wurde, sodass der Gemeinderat aufgrund der Einsprachen den aufgelegten Plan überarbeiten und deren Zahl deutlich verringern konnte. Im Übrigen sind die Änderungen nicht derart grundlegender Art, dass damit die in der ersten Auflage festgelegte räumliche Ordnung ausser Kraft gesetzt worden wäre. Eine Veranlassung zur Durchführung eines zweiten Mitwirkungsverfahrens bestand nicht. Dieser Punkt der Beschwerde ist abzuweisen.

Zudem stellte die AT Immobilien AG die Eventualanträge, die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft (VNL) seien nicht aufzuheben, und die Landschaftsschutzzone sei nicht zu reduzieren, sie sei östlich der Nennigkofenstrasse unverändert beizubehalten. Die Aufhebung bzw. die Reduktion stehe dem Siedlungsleitbild entgegen. Die Voraussetzungen für eine Planänderung seien die erhebliche Änderung der Verhältnisse und die Interessenabwägung, ob eine solche Planänderung auch notwendig erscheine. Singulärinteressen, wie diejenige der Beschwerdegegner Hans und Cathrine Affolter, würden keine Notwendigkeit zur Zonenanpassung begründen. Der Gemeinderat hätte im Übrigen keine Begründung geliefert, warum die VNL-Zone und Landschaftsschutzzone nicht mehr von Bedeutung seien.

Bei der hier vorliegenden ordentlichen Ortsplanrevision ergeben sich die veränderten Verhältnisse alleine schon aus dem Zeitablauf und die Pflicht zur gesamthaften Überprüfung aus § 10 Abs. 2 PBG. Ein Nachweis, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert hätten und die Planänderung notwendig sei, ist daher weder zu erbringen noch von der Beschwerdeinstanz zu prüfen. Die Beschwerdeinstanz hat die vorgenommenen Änderungen alleine auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Raumplanungsbericht zur Ortsplanrevision vom 21. November 2011 wurde zudem die Aufhebung der VNL-Zone und der Landschaftsschutzzone - entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin - begründet (S. 30 f.). Die der VNL-Zone zugeordnete Aufgabe sei ursprünglich die Unterstützung der Grundeigentümer bei Massnahmen zur Aufwertung von wertvollen Landschaftsteilen durch die Gemeinde gewesen. Diese Massnahmen seien jedoch nie angewandt worden. Aus diesem Grund sei die VNL-Zone auch aufgehoben worden, zumal nun andere Schutz- und Aufwertungsmassnahmen zur Verfügung stünden. Die Landschaftsschutzzone (neu: Freihaltezone), welche nun reduziert worden sei, bezwecke in erster Linie den Schutz des Dorfkerns und der Hofstätten, deshalb sei sie an den übrigen Stellen, an denen weder der Dorfkern noch die Hofstätten tangiert seien, aufgehoben worden. Die Beibehaltung der Freihaltezone zum Schutz der Sicht auf den wertvollen Ortskern und der Hofstätten und die gleichzeitige Aufhebung der Freihaltezone an den übrigen Stellen, ist gerechtfertigt, da es die Gemeinde vermeiden wollte, einzelne Teile eines gesamten Gebiets mit landschaftlicher Qualität mittels einer Schutzzone besonders hervorzuheben. Um die Landschaft rund um das besiedelte Gebiet von Lüterkofen-Ichertswil zusätzlich zu schützen, wurde zudem § 19 Abs. 3 ins Zonenreglement aufgenommen, welcher die hier ohnehin geltenden Bestimmungen der Juraschutzzone präzisiert. In den Bereichen, in welchen die Freihaltezone aufgehoben wurde, bleibt die Grundnutzung als Nicht-Bauzone unverändert bestehen und verhindert damit im strittigen Bereich entlang der Nennigkofenstrasse das Zusammenwachsen des Dorfkerns mit den Neubauquartieren, wie es das Siedlungsleitbild vom 31. August 2009 vorsieht. Eine Verletzung des Leitbildes durch die Reduzierung der Freihaltezone, wie dies die Beschwerdeführerin behauptet, ist somit nicht gegeben. Spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid zum Bauvorhaben der Beschwerdegegner Hans und Cathrine Affolter vom 15. Juli 2011 hat sich herausgestellt, dass bezüglich der Bedeutung und des Sinns der Freihaltezone eine nicht zu über-

brückende Diskrepanz zwischen dem Wortlaut des Zonenreglements aus dem Jahr 1998 und dem langjährigen und aktenkundigen planerischen Willen der Gemeinde bestand. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 27. Februar 2012 denn auch diesbezüglich von einer „sprachlich verunglückten Bestimmung in einem kommunalen Reglement“ gesprochen. Es war somit dringend geboten, diese Diskrepanz mittels der vorliegenden Anpassung des Zonenplans und Zonenreglements im Rahmen der ordentlichen Ortsplanrevision zu beseitigen, v.a. auch, um dem Leitbild bezüglich des Schutzes und der Entwicklungsmöglichkeit von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben nachzukommen, deren Aussiedlung in die freie Landschaft eben vermieden werden soll. Die Planänderungen erweisen sich somit als recht- und zweckmässig. Die Beschwerde der AT Immobilien AG ist aus den genannten Gründen abzuweisen.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'000.00 festgesetzt. Da die Beschwerdeführer Nr. 4, Peter und Anita Singer und Weitere unterlegen sind, geht ein Anteil von Fr. 600.00 zu ihren Lasten. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Da die Beschwerdeführerin Nr. 5, AT Immobilien AG unterlegen ist, geht ein Anteil von Fr. 600.00 zu ihren Lasten. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1000.00 verrechnet. Der Rest wird zurückerstattet. Die Beschwerdeführer Nr. 1, Rosmarie Spycher und Peter Spycher, sowie Beschwerdeführer Nr. 3, Andreas Schluop haben infolge Rückzugs ihrer Beschwerden reduzierte Verfahrenskosten von je Fr. 200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet, der Rest wird zurückerstattet. Den Beschwerdeführern Nr. 2, Therese und Walter Steiner, die obsiegt haben, ist der Kostenvorschuss von Fr. 600.00 zurückzuerstatten. Da die Beschwerdegegner der Beschwerde von Therese und Walter Steiner, die Erbgemeinschaft Margrith Balli und Weitere, mit ihren Anträgen teilweise unterlegen sind, geht ein Anteil von Fr. 400.00 zu ihren Lasten. Parteientschädigungen sind bei diesem Ausgang keine zu sprechen (§ 39 Satz 2 VRG).

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formelles

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil wurde am 26. Juni 1998 (RRB Nr. 1478 vom 26. Juni 1998) vom Regierungsrat genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

Auf kantonaler Ebene ist der kantonale Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Sowohl das Strukturkonzept wie auch das neue Raumkonzept Kanton Solothurn weisen die Gemeinde als ländliche Gemeinde bzw. dem ländlichen Raum zugehörig aus. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Richtplans.

Gemäss § 9 i.V.m. § 26 PBG haben die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild zu erarbeiten. Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil hat das räumliche Leitbild (Strategie räumliche Entwicklung) erarbeitet und dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Die vorliegende Ortsplanungsrevision berücksichtigt grösstenteils das räumliche Leitbild und setzt die darin festgelegten Strategien um.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Baulandbedarfs. Sie prophezeit für die Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil für das Jahr 2020 830 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2000 in kleinen Schritten stetig gestiegen. Im Jahr 2011 wies die Gemeinde 756 Einwohner auf.

Mit der vorliegenden Revision werden im Wesentlichen folgende Änderungen am Bauzonen- und Gesamtplan und dem Zonenreglement vorgenommen:

- Einzonung Bläumatt/Ribiacker GB Nrn. 1127 und 1125 in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht, ca. 1.5 ha
- Einzonung Äbnitstrasse GB Nr. 1019 in die Wohnzone W2, ca. 0.2 ha
- Einzonung alte Gärtnerei GB Nr. 1076 in die Kernzone, ca. 0.17 ha
- Einzonung Dägelacker GB Nr. 1187 und 1497 (teilweise) und GB Nr. 1498 in die Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht, ca. 0.7 ha
- Einzonung GB Nr. 1496 in die Wohnzone W2, ca. 0.19 ha
- Einzonung Felli, ca. 0.33 ha (davon sind 0.27 ha bereits überbaut)
- Die Wohnzonen W2a und W2b werden zu einer Wohnzone W2 zusammengeführt
- Die landwirtschaftliche Kernzone wird aufgehoben und die betroffenen Parzellen der Kernzone zugeteilt
- Eine neue Parkzone wird geschaffen
- Die kommunalen Vorranggebiete Natur und Landschaft werden aufgehoben
- Die Freihaltezone wird auf den Bereich rund um den Dorfkern beschränkt und im Übrigen aufgehoben.

Nach der Revision umfasst die Bauzone von Lüterkofen-Ichertswil ca. 35 ha. Insgesamt stehen nach der Revision ca. 5.25 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus 4.4 ha Wohnzone W2 und 0.85 ha Dorfkernzone. Damit verfügt die Gemeinde für die nächsten Jahre über genügend Baulandreserven, um eine angemessene Entwicklung sicherzustellen.

Alle Eigentümer von neu eingezonten, unüberbauten Grundstücken haben eine Vereinbarung im Sinne von § 26^{bis} PBG unterzeichnet.

2.4.4 Fruchtfolgeflächen

Auf Grund der alten Ortsplanung bestehen in der Gemeinde Lüterkofen-Ichertswil 174.7 ha anrechenbare Fruchtfolgeflächen. Gestützt auf den Sachplan von 1987 soll die Gemeinde netto 174.3 ha Fruchtfolgeflächen ausweisen. Mit den neuen Einzonungen gehen rund 0.6 ha Fruchtfolgeflächen verloren, was zu einem Flächendefizit von 0.3 ha führt. Das Amt für Landwirtschaft wird die Fruchtfolgeflächen, basierend auf der neuen Ortsplanung, neu berechnen.

2.4.5 Materielles

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im neuen Bauzonenplan ist eine Erweiterung der Dorfkernzone auf der Parzelle GB Nr. 1010 um 15 m vorgesehen. Der Eigentümer möchte auf diesem Teil Autounterstände errichten. Es hat sich herausgestellt, dass der Platz für die geplanten Unterstände auf Grund des einzuhaltenden Zonen- bzw. Grenzabstandes nicht ausreicht. Der Eigentümer hat deshalb beantragt, die Einzonung um zwei Meter zu erweitern. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung gegenüber dem Auflageplan. Die benachbarten Grundeigentümer haben ihre schriftliche Zustimmung erteilt, ebenso der Gemeinderat. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen.

Infolge der Beschwerdeverhandlung bezüglich GB Nr. 1075 (s. Abschnitt 2.3.2.2), ist die Einzonung von GB Nr. 1075 auf eine Bautiefe von 28 m zu beschränken. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen.

Im Bereich von GB Nr. 1554 und GB Nr. 1084 wurde die Parzellierung geändert. Diese ist im Bauzonenplan nachzuführen. Auf Grund dieser Neuparzellierung hat sich im Bauzonenplan ein Fehler eingeschlichen. Die Zonenzuteilung bzw. die Bauzonengrenze soll so belassen werden, wie sie der rechtsgültige Zonenplan vorsieht. Die Absicht des Gemeinderates war nicht, die Bauzone gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonenplan zurückzunehmen. Der Bauzonenplan ist entsprechend anzupassen (vgl. Ziffer 2.3.2.1)

In der Liste der Gestaltungspläne auf dem Bauzonen- und Gesamtplan ist der Gestaltungsplan Nr. 11 (Bahnhofstrasse) bereits seit einiger Zeit genehmigt (RRB Nr. 680 vom 20. April 2010). Ebenso ist unterdessen der neue Gestaltungsplan zur Kiesgrube genehmigt worden (RRB Nr. 872 vom 26. April 2011). Die Tabelle ist entsprechend nachzuführen.

In der Legende des Bauzonen- und Gesamtplanes sind die Kulturobjekte geschützt unter dem Genehmigungsinhalt aufgeführt. Diese Objekte sind mittels kantonaler Schutzverfügung bereits geschützt. Der Legendenpunkt gehört deshalb in den Orientierungsinhalt.

Auf dem Erschliessungsplan steht der Vermerk, dass dem Plan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PBG zukommt. Der Massstab 1:2'000 ist dafür nicht ausreichend. Der Vermerk ist zu streichen und für die neu zu erstellenden Erschliessungen ist vorgängig ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Ortsplanungsrevision Lüterkofen-Ichertswil erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig. Sie ist zu genehmigen.

Das ebenfalls im Rahmen der Ortsplanung erarbeitete Umgestaltungskonzept Dorfkern (Bericht und Plan) hat orientierenden Charakter. Der Regierungsrat begrüsst die Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem wertvollen Ortskern sehr. Er empfiehlt dem Gemeinderat, das Konzept zusammen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau und dem Amt für Raumplanung weiter zu entwickeln und umzusetzen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:4'000
- Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, Strassen- und Baulinien 1:2'000
- Zonenreglement

wird mit den in Ziffer 2.4.5 aufgeführten Änderungen genehmigt.

3.2 Der Bauzonen- und Gesamtplan sowie der Erschliessungsplan sind entsprechend dem Abschnitt 2.4.5 anzupassen.

3.3 Die Beschwerde von Rosmarie Spycher und Peter Spycher wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

Rosmarie Spycher und Peter Spycher haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 200.00 zu bezahlen. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.00 verrechnet. Der Rest von Fr. 400.00 wird zurückerstattet.

3.4 Die Beschwerde von Therese und Walter Steiner wird im Eventualantrag gutgeheissen.

Der von Therese und Walter Steiner geleistete Kostenvorschuss von Fr. 600.00 wird zurückerstattet.

3.5 Die Beschwerdegegnerin Erbenegemeinschaft Margrith Balli, Ichertswil, Elsbeth Flury, Seengen, und Anna Christen, Zuzwil, v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, Solothurn, hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.00 zu bezahlen.

3.6 Die Beschwerde von Andreas Schluop-Rüfenacht wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

Andreas Schluop hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 200.00 zu bezahlen. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 600.00 verrechnet. Der Rest von Fr. 400.00 wird zurückerstattet.

3.7 Die Beschwerde von Peter und Anita Singer, Beni und Miriam Bernhard, Lüterkofen, Alex Furrer, Lüterkofen, Barbara Furrer, Lüterkofen, Elsbeth Furrer, Lüterkofen, Pia Furrer, Lüterkofen, Käthi Junker, Lüterkofen, Robin und Claudia Morel, Lüterkofen, Hansueli und Elvira Schneider, Lüterkofen, Hanspeter und Marianne Schmid, Lüterkofen, Rolf und Irene Schwaller, Lüterkofen, wird abgewiesen.

Die Beschwerdeführer Peter und Anita Singer und Weitere haben je zu gleichen Teilen einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 zu bezahlen. Er wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3.8 Die Beschwerde der AT Immobilien AG, v.d. Rechtsanwältin Gabriella Flückiger, Solothurn, wird im Wesentlichen abgewiesen.

Die AT Immobilien AG hat einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 600.00 zu bezahlen. Dieser wird mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 Höhe verrechnet. Der Rest von Fr. 400.00 wird zurückerstattet.

- 3.9 Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
- 3.10 Die bestehenden Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung (RRB Nr. 1478 vom 26. Juni 1998), mit Ausnahme des Baureglements.
- 3.11 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen.
- 3.12 Die Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. April 2013 folgende Unterlagen zuzustellen:
- 7 korrigierte Bauzonen- und Gesamtpläne
 - 1 Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, Strassen- und Baulinien
 - 3 Zonenreglemente
 - 2 Fruchtfolgeflächenpläne
 - 2 Landwirtschaftsinventare.

Die Nutzungspläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde 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 Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2 4571 Lüterkofen-Ichertswil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

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

Kostenrechnung**Rosmarie Spycher und Peter Spycher, Dorfstr. 3,
4571 Lüterkofen**

Kostenvorschuss:	Fr. 600.00	(Fr. 200.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 200.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung**Therese und Walter Steiner, Tscheppachstr.1,
4571 Ichertswil**

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	<u>Fr. 600.00</u>	(aus 1015004)
--	-------------------	---------------

Kostenrechnung**Margrith Balli-Charchut, Tscheppachstr. 3, 4571 Ichertswil**
(in Sachen Erbgemeinschaft Margrith Balli, Elisabeth Flury, Anna Christen v.d. Rechtsanwalt Rolf Harder, 4503 Solothurn)

Verfahrenskostenanteil:	<u>Fr. 400.00</u>
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung**Andreas Schluep-Rüfenacht, Messenstr. 44, 4254 Balm b.M.**

Kostenvorschuss:	Fr. 600.00	(Fr. 200.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 200.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004)

Kostenrechnung**Peter und Anita Singer, Bahnhofstrasse 17, 4571 Lüterkofen**
(i. S. von Peter und Anita Singer und weitere Beschwerdeführer)

Kostenvorschuss:	Fr. 600.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 600.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 00.00</u>	

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Gabriella Flückiger, Hans Huber-Str. 38,
4503 Solothurn**
(i. S. AT Immobilien AG, Nägelistrasse 13, 3011 Bern)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 600.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr:	Fr. 600.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Rückerstattung:	<u>Fr. 400.00</u>	(aus 1015004)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr, cs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2011/147)

Bau- und Justizdepartement, (mw; zur Rückerstattung)

Bau- und Justizdepartement/ Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

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

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

Amt für Landwirtschaft, mit je 1 Fruchtfolgeflächenplan und Landwirtschaftsinventar (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil, Kesslergasse 2, 4571 Lüterkofen-Ichertswil, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bau- und Werkkommission Lüterkofen-Ichertswil, 4571 Lüterkofen-Ichertswil (**Einschreiben**)

Rosmarie Spycher und Peter Spycher, Dorfstrasse 3, 4571 Lüterkofen (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung die Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nr. bekannt zu geben) (**Einschreiben**)

Therese und Walter Steiner, Tscheppachstrasse 1, 4571 Ichertswil (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung die Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nr. bekannt zu geben) (**Einschreiben**)

Andreas Schluop-Rüfenacht, Messenstrasse 44, 3254 Balm b. Messen (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (mw) zwecks Rückerstattung die Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nr. bekannt zu geben) (**Einschreiben**)

Peter und Anita Singer, Bahnhofstrasse 17, 4571 Lüterkofen (**Einschreiben**)

Rechtsanwalt Rolf Harder, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Jürg Hofer-Weyeneth, Gehrstrasse 224, 4574 Nennigkofen (**Einschreiben**)

Rechtsanwältin Gabriella Flückiger, Hans Huber-Strasse 38, 4503 Solothurn (**Einschreiben**)

Hans und Cathrine Affolter-Bourquin, Nennigkofenstrasse 10, 4571 Lüterkofen (**Einschreiben**)

Rechtsanwalt Mathias Reinhart, Judengasse 2, Postfach 1464, 4502 Solothurn (**Einschreiben**)

Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 19, 4501 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Lüterkofen-Ichertswil: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)