

Regierungsratsbeschluss

vom 22. April 2014

Nr. 2014/747

Unterramsern: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Unterramsern unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan, Erschliessungs- und Baulinienplan, 1:1'000
- Gesamtplan, 1:2'5000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Die Gesamtrevision stützt sich insbesondere auf folgende Grundlagen ab:

- Raumplanungsbericht (10. März 2014)
- Räumliches Leitbild (1. Dezember 2010)
- Fruchtfolgeflächenplan, 1:2'500
- Landwirtschaftsinventar, 1:2'500.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanung erfolgte vom 27. Juni 2013 bis am 26. Juli 2013. Während der Auflagefrist gingen sechs Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Ortsplanung am 13. August 2013. Er hat die Einsprachen am 26. August 2013 behandelt. Vier Einsprecher haben ihre Einsprachen zurückgezogen, zwei Einsprachen hat der Gemeinderat abgelehnt. Gegen den Entscheid erhob der Einsprecher Daniel Mollet, Hauptstrasse 20, 4588 Unterramsern, Beschwerde beim Regierungsrat.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PGB; 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 Übereinstimmungen mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Einwohnergemeinde 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 Beschwerde

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.

Der landwirtschaftliche Betrieb des Beschwerdeführers Daniel Mollet liegt in Unterramsern auf GB Nr. 15. Daniel Mollet hat als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Seine Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist damit zweifellos gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.3.2 Materielles

Der Beschwerdeführer beantragt, seiner Einsprache zur Ortsplanungsrevision sei stattzugeben und das Gebäude Nr. 20 auf GB Unterramsern Nr. 15 sei in eine neu zu schaffende landwirtschaftliche Kernzone zu überführen. Der Entscheid des Gemeinderates, sein Wohn- und Ökonomiegebäude nicht in eine Mischzone (landwirtschaftliche Kernzone) zu überführen, komme einem Entwicklungsstopp für seinen Betrieb gleich. Die Grösse seines Betriebes lasse es nicht zu, dass er die Tierhaltung auf seinem Hof einstelle, da er ansonsten den Status als landwirtschaftliches Gewerbe aufgrund zu geringer Standardarbeitskräfte (SAK) verlieren würde. Er würde somit keinen Investitionskredit mehr erhalten. Dies würde bedeuten, dass er mit neuem Stall und Wohnhaus aussiedeln, die Ställe in den Gebäuden Nrn. 20 und 64 stilllegen und eine Umzonung beantragen müsste. Nach dieser grossen Investition sei aber dennoch nicht sicher, ob das Gebäude Nr. 20 tatsächlich in die Kernzone umgezont werde, und unwahrscheinlich, dass die Scheune Nr. 64 umgenutzt werden könnte.

Der Gemeinderat Unterramsern äusserte sich mit Vernehmlassung vom 30. September 2013 zur Beschwerde und beantragte deren Abweisung.

Aus dem vom Gemeinderat eingereichten Protokoll der Einspracheverhandlung vom 26. August 2013 ergibt sich, dass der Beschwerdeführer offenbar beabsichtigt, die Schweine, welche momentan im Gebäude Nr. 20 untergebracht sind, in das Gebäude Nr. 64 umzusiedeln und anschliessend im Gebäude Nr. 20 zusätzliche Wohnungen einzubauen. Bei diesen Wohnungen dürfte es sich angesichts der kleinen Betriebsgrösse vermutlich um Wohnungen zur Fremdvermietung handeln. Diese wären jedoch nicht zonenkonform und stünden zudem mit der Schweinehaltung im Konflikt.

Der Gemeinderat wies in der angefochtenen Verfügung auf diverse ungeklärte Fragen hin, welche im Zusammenhang mit der Betriebsführung, der zukünftigen Tierhaltung sowie der Wohnsituation auf dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. In der Tat wird aus den vorliegenden Unterlagen nicht klar, welche Strategie der Beschwerdeführer für seinen Landwirtschaftsbetrieb verfolgt. Insbesondere bleibt ungeklärt, was der Beschwerdeführer zukünftig mit seiner Schweinezucht vorhat. Auch inwiefern der Betrieb auf eine Aussiedlung angewiesen ist, ergibt sich aus den Akten nicht und wird auch nicht näher erläutert. Alle diese offenen Punkte wären in einem Betriebskonzept zu klären und zu begründen gewesen, wie der Beschwerdeführer denn auch

schon mit Brief vom 20. April 2011 im Zuge eines Baugesuchsverfahrens für den Umbau und die Erweiterung des Stalles Nr. 64 (BG 35630) aufgefordert worden war. Ein solches Betriebskonzept liegt bis heute jedoch nicht vor.

Der Argumentation des Beschwerdeführers kann im Übrigen nicht gefolgt werden. Eine Aussiedlung kann nötig werden, wenn ein Landwirt mehr Tiere halten will, weil er dann allenfalls die FAT-Abstände¹⁾ nicht einhalten kann. Weshalb sich eine Aussiedlung aufdrängen sollte, wenn ein Landwirt die Tierhaltung aufgibt, ist hingegen völlig unklar.

Jedenfalls bleibt festzuhalten, dass ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb grundsätzlich stets in die Landwirtschaftszone gehört. Wie der Gemeinderat zu Recht festhielt, macht eine Einzonung des Betriebes insbesondere keinen Sinn, solange auf dem Betrieb Tierhaltung betrieben wird und nicht klar ist, welche Entwicklung der Beschwerdeführer anstrebt. Eine landwirtschaftliche Kernzone (Mischzone) ist im Übrigen vom Gemeinderat als Planungsbehörde im ganzen Gemeindegebiet gar nicht vorgesehen. Irgendwelche Gründe, welche vorliegend die Zuweisung der landwirtschaftlich genutzten Parzelle Nr. 15 zur Landwirtschaftszone als nicht recht- und zweckmässig erscheinen lassen würden, sind nicht ersichtlich.

Die Beschwerde von Daniel Mollet, Hauptstrasse 20, 4588 Unterramsern, ist nach dem Gesagten vollumfänglich abzuweisen.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer für die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) aufzukommen (§ 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 Schweizerische Zivilprozessordnung, ZPO; SR 272).

Die Verfahrenskosten betragen Fr. 1'500.00. Sie sind durch den vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss gedeckt und mit diesem zu verrechnen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung der Gemeinde Unterramsern hat der Regierungsrat mit Beschluss (RRB) Nr. 2003/1541 vom 1. September 2003 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

Auf kantonaler Ebene ist der kantonale Richtplan 2000 die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben des Richtplans.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 9 in Verbindung mit § 26 PBG) schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild zu erarbeiten haben. Das Leitbild ist von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Die Gemeinde Unterramsern hat das räumliche Leitbild erarbeitet und vom Amt für Raumplanung beurteilen lassen. Es wurde am 1. Dezember 2010 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung berücksichtigt das räumliche Leitbild und setzt die darin festgelegten Strategien um.

¹⁾ FAT-Abstände: Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen nach FAT-Bericht 476 (FAT = Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik).

2.4.2 Grösse der Bauzone

Unterramsern liegt nach dem Raumkonzept Kanton Solothurn im ländlichen Raum. Seit der letzten Ortsplanungsrevision hat die Bevölkerung in der Gemeinde stark zugenommen, von 180 auf 215 Einwohner (19.4 %).

Als Grundlage für die Abschätzung des künftigen Bauzonenbedarfs dient die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario). Nach dieser Prognose sind für Unterramsern im Jahr 2030 230 Einwohner, also ca. 15 Personen mehr als heute, zu erwarten.

Die Bauzone der Gemeinde Unterramsern umfasst nach der rechtsgültigen Planung rund 6.8 ha. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden insgesamt 1.6 ha von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Davon fallen ca. 0.4 ha neu der Wohnzone W2, 0.24 ha der Spezialzone Tierhaltung, 0.2 ha (überbaut) der Kernzone und 0.76 ha der Freihaltezone zu. Die neue Gesamtgrösse der Bauzone beträgt 8.4 ha. Sie bietet Platz für ca. 234 Einwohner. Damit steht das Fassungsvermögen im Einklang mit der erwarteten Bevölkerungsentwicklung. Der Bedarf an Bauzone ist für die nächsten 15 Jahre gedeckt.

2.4.3 Inhalt der Revision

Die Gemeinde Unterramsern hat das Zonenreglement überprüft und diverse Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurden die neuen Vorgaben und Begriffe der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) übernommen.

Weitere Änderungen am Zonenreglement umfassen die Aufhebung der Wohnzone W1 (neu W2) sowie der Hofstattzone (neu zusammen mit der Freihaltezone) sowie die Einführung der kommunalen Uferschutzzone und einer Spezialzone für Tierhaltung.

Die Änderungen am Bauzonenplan umfassen nebst der Einzonung im Gebiet Rüti (GB Nr. 123) sowie der Spezialzone Tierhaltung (GB Nr. 266) die Zuteilung eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs zur Kernzone sowie einige wenige Umzonungen. Die Eigentümer des Gebiets Rüti haben eine Vereinbarung im Sinne von § 26^{bis} PBG unterzeichnet.

Im Gesamtplan wurde die kommunale Landschaftsschutzzone angepasst und mit der kommunalen Uferschutzzone der Gewässerraum für den Rütelibach grundeigentümerverbindlich ausgetrennt.

2.4.4 Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen 1987 verlangt für Unterramsern Fruchtfolgeflächen von mindestens 77 ha (87.5 von 1987 minus 12 %). Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Fruchtfolgeflächen überprüft. Demnach sind in Unterramsern nach der Revision noch 80.98 ha Fruchtfolgeflächen vorhanden, wovon 27.4 ha bedingt geeignet sind. Damit wird der vorgegebene Wert eingehalten.

2.4.5 Materielles

Die rechtliche Bedeutung des potentiellen Aussiedlungsstandortes im Gesamtplan ist nicht klar. Er ist zwar als Genehmigungsinhalt dargestellt, wird aber als „potentiell“ d. h. als möglich bezeichnet. Eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung wurde nicht durchgeführt. Sollte künftig tatsächlich von einem Landwirt ein Aussiedlungsgesuch gestellt werden, ist der Standort in einer raumplanerischen Interessenabwägung zu prüfen.

Die Einzonung im Gebiet Rüti GB Nr. 123 bedingt eine Waldfeststellung. Diese liegt noch nicht vor. Sie ist spätestens zeitgleich mit dem notwendigen Gestaltungsplanverfahren durchzuführen.

Im Zonenreglement werden versehentlich die Begriffe der alten kantonalen Bauverordnung gebraucht. Statt Gebäudehöhe muss es neu heissen Fassadenhöhe, statt Firsthöhe ist der Ausdruck Gesamthöhe zu verwenden. Das Reglement ist entsprechend zu korrigieren.

2.4.6 Gesamtwürdigung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Unterramsern erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig. Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Unterramsern, bestehend aus:

- Bauzonenplan, Erschliessungs- und Baulinienplan, 1:1'000
- Gesamtplan, 1:2'5000
- Zonenreglement

wird mit den in Ziffer 2.4.5 aufgeführten Änderungen bzw. Vorbehalten genehmigt.

3.2 Das Zonenreglement ist entsprechend dem Abschnitt 2.4.5 anzupassen.

3.3 Die Beschwerde von Daniel Mollet, Hauptstrasse 20, 4588 Unterramsern, wird abgewiesen.

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'500.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.4 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.

3.5 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. 2003/1541 vom 1. September 2003).

3.6 Die Einwohnergemeinde Unterramsern hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 9'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 9'523.00, zu bezahlen.

3.7 Die Einwohnergemeinde Unterramsern wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2014 folgende Unterlagen zuzustellen:

- 3 Bauzonenpläne
- 2 Gesamtpläne
- 4 korrigierte Zonenreglemente.

Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.



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 Unterramsern, Fröschern 5, 4587 Aetingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 9'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 9'523.00</u>	

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

Kostenrechnung

Daniel Mollet, Hauptstrasse 20, 4588 Unterramsern

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bw, CS) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/101)

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 Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Hochbauamt

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

Amt für Finanzen, zum Umbuchen

Volkswirtschaftsdepartement

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

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Unterramsern, Fröschern 5, 4587 Aetingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Unterramsern, 4588 Unterramsern

Daniel Mollet, Hauptstrasse 20, 4588 Unterramsern (**Einschreiben**)

W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

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