

Regierungsratsbeschluss

vom 24. März 2015

Nr. 2015/473

Buchegg: Revision der Ortsplanung Ortsteil Aetingen / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Buchegg unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung des Ortsteils Aetingen, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:2'000

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Grundlagen ab:

- Räumliches Leitbild
- Raumplanungsbericht
- Plan Bauentwicklung 2000 bis 2010
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5'000.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. März 2013 bis am 9. April 2013. Während der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein, wovon eine jedoch wieder zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat von Aetingen behandelte die drei übrigen Einsprachen und wies diese mit Verfügungen vom 9. September 2013 ab. Am 16. Oktober 2013 beschloss er die Planung.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates Aetingen erhoben folgende Parteien Beschwerde beim Regierungsrat:

- Ursula und Stefan Iselin, Tannacker 17, 4587 Aetingen
- Lilo und Jörg Thurnheer, Rainweg 20, 4587 Aetingen
- Hilda und Christoph Weibel, Rainweg 19, 4587 Aetingen

p. Adr. Ursula und Stefan Iselin, Tannacker 17, 4587 Aetingen.

2.2 Vorbemerkungen

Die Ortsplanungsrevision Aetingen sieht mehrere Einzonungen vor:

- Gebiet Tannacker-Rainweg, GB Nrn. 66 und 68 teilweise (neu Wohnzone W2)
- GB Nr. 317 (neu Kernzone überlagert mit Verbotsbereich für zusätzliche Wohn- und Gewerbebauten)
- GB Nr. 70 (neu Kernzone)
- GB Nr. 163 (neu Wohnzone W2).

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) in Kraft getreten. Nach Art. 38a RPG passen die Kantone ihre Richtpläne den Anforderungen den Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Nach Art. 52a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dürfen Einzonungen nur genehmigt werden, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

Art. 38a RPG ist die Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. Juni 2012, welche auf den 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist. Diese Übergangsbestimmung lässt entgegen der Ansicht der Vorinstanz keinen Raum zur Anwendung der vor dem 1. Mai 2014 geltenden Rechtslage. Hinsichtlich des Datums sind der Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates des Kantons Solothurn sowie allenfalls nachfolgende Urteile des Verwaltungs- und des Bundesgerichts (vgl. Art. 52a Abs. 1 RPV) und nicht etwa derjenige der Vorinstanz massgebend. Entscheidend ist also die Rechtskraft der Planung. Eine Einzonung hätte demnach zwingendermassen vor dem 1. Mai 2014 rechtskräftig werden müssen. Dies war im vorliegenden Fall aufgrund der Beschwerde faktisch unmöglich. Derzeit käme nach dem Gesagten eine Einzonung lediglich in Frage, wenn gleichzeitig eine Auszonung im selben Ausmass erfolgen würde, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Einzonungen können somit nicht genehmigt werden.

Die betroffenen Grundeigentümer und der Einwohnergemeinderat wurden mit Schreiben vom 7. November 2014 schriftlich über die dargelegte Ausgangslage informiert und zur Stellungnahme eingeladen. Damit wurde den §§ 19 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1), wonach bei Änderungen im Genehmigungsverfahren den Betroffenen Gelegenheit zur Erhebung von Einwendung zu geben ist, Rechnung getragen. Die Betroffenen haben keine Argumente vorgebracht, die zu einem anderen Schluss führen.

Die genannten Grundstücke verbleiben in der ursprünglichen Zone (Landwirtschaftszone). Der Bauzonen- und Gesamtplan ist entsprechend anzupassen. Gleiches gilt auch für die entsprechenden Inhalte des Erschliessungsplanes (Baulinien und Waldabstand GB Nrn. 66, 68 und 163) sowie des Zonenreglementes (§ 43).

Es ist anzumerken, dass die Nicht-Genehmigung der Einzonungen rein aus formellen Gründen erfolgt. Eine materielle Prüfung wurde nicht vorgenommen.

2.3 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 PBG 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 RPG - 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).

2.4 Behandlung der Beschwerde

2.4.1 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. Sie sind grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert.

2.4.2 Materielles

Die Beschwerde von Ursula und Stefan Iselin, Lilo und Jörg Thurnheer sowie Hilda und Christoph Weibel, p. Adr. Ursula und Stefan Iselin, Tannacker 17, 4587 Aetingen, vom 18. September 2013 richtet sich gegen die Einzonung der beiden Parzellen GB Nrn. 66 und 68 im Bereich des Tannackers und des Rainwegs. Mit den in Abschnitt 2.2 von Amtes wegen dargelegten Aspekten, welche die Nichtgenehmigung der Einzonung der genannten Parzellen durch den Regierungsrat erläutern, wird die Beschwerde wegen Wegfalls des Beschwerdegundes gegenstandslos.

2.5 Kosten und Entschädigung

Nach diesem Ausgang des Verfahrens wird den Beschwerdeführern der Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 zurückerstattet.

2.6 Weitere Prüfung von Amtes wegen

2.6.1 Formelles

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.6.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Aetingen wurde am 12. September 2000 (RRB Nr. 1778) vom Regierungsrat genehmigt. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung 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. Das Raumkonzept Kanton Solothurn teilt Aetingen dem ländlichen Raum zu. Diese Vorgabe wurde berücksichtigt. Hingegen ist die vorliegende Ortsplanung nicht auf den Entwurf des kantonalen Richtplans bzw. den Entwurf der Siedlungsstrategie ausgerichtet.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Das Leitbild ist von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Die damalige Einwohnergemeinde Aetingen hat das räumliche Leitbild erarbeitet und dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Es wurde am 24. März 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung berücksichtigt das räumliche Leitbild und setzt die darin festgelegten Strategien um.

Mit der vorliegenden Revision wurde bereits im Jahr 2009 noch unter der alten Gemeindestruktur begonnen. D. h. die Erarbeitung der Planung erfolgte nur im Hinblick auf die damalige Gemeinde Aetingen. Per 1. Januar 2014 hat Aetingen mit zehn weiteren Gemeinden zur Gemeinde Buchegg fusioniert. Zur Vereinheitlichung der planerischen Ausgangslage wird die Gemeinde Buchegg mittelfristig eine Ortsplanung über das gesamte Gemeindegebiet erarbeiten müssen.

Im Hinblick auf eine Gesamtrevision der Gemeinde Buchegg sowie den Ausführungen bezüglich der Einzonungen ist die Planbeständigkeit der vorliegenden Ortsplanung bzw. der entsprechenden Pläne und Reglemente zu relativieren.

2.6.3 Grösse der Bauzone

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) dient als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Demnach sind für den Ortsteil Aetingen für das Jahr 2030 ca. 380 Einwohner zu erwarten. Aktuell sind in Aetingen 0.98 ha unüberbaute Bauzone vorhanden (0.74 ha Wohnzone W2 und 0.24 ha Kernzone). Die aktuelle Bauzone weist insgesamt ein Fassungsvermögen von ca. 330 Personen auf. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden zwar keine Einzonungen vorgenommen. Allerdings ergibt sich mit den vorgenommenen Änderungen sowie insbesondere der vorgezogenen Umzonung des Schulhauses ein Verdichtungspotential, welches in der Grössenordnung des Bedarfs liegen dürfte.

2.6.4 Änderungen

Mit der vorliegenden Ortsplanung werden einige Änderungen vorgenommen. Die wichtigsten sind:

- Umzonung von GB Nr. 116 von der Wohnzone W2 in die Kernzone
- Ausscheiden eines überlagerten Verbots von zusätzlichen Wohn- und Gewerbebauten über einige Parzellen in der Kernzone (GB Nrn. 116, 102, 103, 109, 223, 97, 25, 27, 70 und 80)
- Kommunale Uferschutzzone am Fröscherengraben inkl. Zonenvorschriften
- Aufheben Ortsbildschutzzone Brittern
- Überprüfen und anpassen Schutzstatus von Kulturobjekten, Einzelbäumen und Baumgruppen
- Ausscheiden der Naturgefahrenbereiche inkl. Zonenvorschriften
- Festlegen von Gewässerbaulinien

- Aufheben der Ausnützungsziffer in der Kernzone, Erhöhen der Ausnützungsziffer von 0.3 auf 0.4 in der Wohnzone W2.

Das Zonenreglement basiert auf der alten kantonalen Bauverordnung, d. h. die neuen Definitionen der revidierten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) wurden noch nicht übernommen. Das bedeutet, dass die entsprechenden Bestimmungen der neuen KBV erst mit der Ortsplanungsrevision der neuen Gemeinde Buchegg angewendet werden können.

2.7 Gesamtwürdigung

Die Revision des Ortsteils Aetingen erweist sich als recht- und zweckmässig. Sie ist zu genehmigen.

3. **Beschluss**

3.1 Die Revision der Ortsplanung Ortsteil Aetingen der Gemeinde Buchegg bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:2'000

wird mit Ausnahmen der Einzonungen gemäss Ziff. 3.2 genehmigt.

3.2 Die Einzonungen

- Gebiet Tannacker-Rainweg, GB Nrn. 66 und 68 teilweise
- GB Nr. 317
- GB Nr. 70
- GB Nr. 163

werden nicht genehmigt. Die entsprechenden Gebiete verbleiben in der ursprünglichen Zone. Der Bauzonen- und Gesamtplan, der Erschliessungsplan und das Zonenreglement sind entsprechend anzupassen.

3.3 Die Beschwerde von Ursula und Stefan Iselin, Lilo und Jörg Thurnheer sowie Hilda und Christoph Weibel, Aetingen, wird zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

3.4 Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

3.5 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.

3.6 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. 1778 vom 12. September 2000).

3.7 Die Gemeinde Buchegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00, zu bezahlen.

3.8 Die Gemeinde Buchegg wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2015 folgende Unterlagen zuzustellen:

- 7 korrigierte Bauzonen- und Gesamtpläne
- 2 korrigierte Erschliessungspläne
- 4 korrigierte Zonenreglemente
- 1 Landwirtschaftsinventar
- 1 Fruchtfolgeflächenplan.

Die Pläne (mit Ausnahme von Fruchtfolgeflächenplan und Landwirtschaftsinventar) sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Zudem sind auch sämtliche Pläne in digitaler Form dem Amt für Raumplanung zuzustellen (Adressat: valentin.burki@bd.so.ch).



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

Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

| | | |
|---------------------|---------------------|-------------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 4'200.00 | (4210000 / 004 / 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.00 | (4250015 / 002 / 45820) |
| | <u>Fr. 4'223.00</u> | |

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

Kostenrechnung

Ursula und Stefan Iselin, Tannacker 17, 4587 Aetingen (i.S. Ursula und Stefan Iselin, Aetingen; Lilo und Jörg Thurnheer, Aetingen; sowie Hilda und Christoph Weibel, Aetingen)

| | | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------|
| Rückerstattung des Kostenvorschusses: | Fr. 1'500.00 | (aus 1015004) |
| | <u>Fr. 1'500.00</u> | |

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/109)

Bau- und Justizdepartement, cn (zur Rückerstattung)

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, Abteilung 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)

Hochbauamt

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

Kantonale Finanzkontrolle

Volkswirtschaftsdepartement

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

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

Forstkreis Bucheggberg-Lebern, 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, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)

Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung
(Einschreiben)

Bauverwaltung Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

Baukommission Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

Ursula und Stefan Iselin, Tannacker 17, 4587 Aetingen (3; für alle Beschwerdeführer), mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (cn) zwecks Rückerstattung des Kostenvorschusses die Bank- oder Postverbindung mittels ES mit IBAN-Nr. bekanntzugeben **(Einschreiben)**

Elise Burkard, Hauptstrasse 29, 3254 Messen **(Einschreiben)**

Jürg Bütikofer, Hauptstrasse 47, 4587 Aetingen **(Einschreiben)**

Fritz Andres, Hauptstrasse 88, 4588 Brittern **(Einschreiben)**

Mario und Manuela Graf, Hauptstrasse 39, 4587 Aetingen **(Einschreiben)**

BSB + Partner Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Buchegg: Genehmigung Revision der Ortsplanung Ortsteil Aetingen, teilweise)