

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Juni 2017

Nr. 2017/1117

Lohn-Ammannsegg: Planungszone für das Gebiet Bahnhof Lohn-Lüterkofen / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

Der Einwohnergemeinderat Lohn-Ammannsegg hat an seiner Sitzung vom 29. Februar 2016 über die Planungszone für das Gebiet Bahnhof Lohn-Lüterkofen entschieden. Er beschloss, die Planungszone zu erlassen und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Der Entscheid wurde am 9. März 2016 eröffnet.

Die Planungszone wurde vom 1. Oktober 2015 bis 30. Oktober 2015 öffentlich aufgelegt. Aufgelegt wurde einerseits der Plan, andererseits der entsprechende Raumplanungsbericht vom 30. September 2015. Die Planungszone soll für drei Jahre gelten und erstreckt sich über die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 373, 381, 416, 429, 430, 465, 466, 493, 580, 667, 671, 779, 839, 840, 841, 871, 882, 906, 907, 1097, 1494, 2019 und 3862.

Der Gemeinderat schildert im besagten Raumplanungsbericht die Ausgangslage für den Erlass der Planungszone sinngemäss und im Wesentlichen wie folgt: Im Gebiet Bahnhof Lohn-Lüterkofen schlummert ein grosses Aufwertungs- und Entwicklungspotenzial. Dies würde beispielsweise im Richtplan des Kantons Solothurn bestätigt. Der Bahnhof Lohn-Lüterkofen stehe seit dem Jahr 2011 im Fokus der Planung. So sei u.a. ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das eine optimale Entwicklung für den Bahnhof anstreben würde. Das Gebiet der Planungszone würde im räumlichen Leitbild der Gemeinde Lohn-Ammannsegg vom 26. November 2012 als eine von drei Schlüsselstellen der Entwicklung der Gemeinde dargestellt. Die Planungszone beabsichtige demnach die Sicherung der Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes.

Die längerfristige Planung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sieht im Perimeter der vorliegend zu beurteilenden Planungszone eine Mischnutzung Dienstleistung und Gewerbe, Gewerbe und Wohnen, Dienstleistung und Wohnen sowie eine reine Wohnzone vor (vgl. Entwicklungsschwerpunkt ESP, Bahnhof Lohn-Lüterkofen, Planerisches Entwicklungskonzept, 1. März 2016, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, S. 29 f.).

Gegen den Entscheid des Gemeinderates Lohn-Ammannsegg vom 9. März 2016 hat die Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG, Agrarhandel, Solothurnstrasse 3, 4573 Lohn-Ammannsegg, und die Silo Lohn AG, 4573 Lohn-Ammannsegg (nachfolgend Beschwerdeführerinnen), beim Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Schreiben vom 16. März 2016 Beschwerde erhoben. Die Beschwerdeführerinnen beantragen die Aufhebung der Planungszone im gesamten Gebiet östlich der Bahnlinie (Antrag 1). Eventualiter beantragen sie, die Planungszone sei für das Gebiet östlich der Bahnlinie bis zur Bibernbachstrasse aufzuheben (Antrag 2). Subeventualiter beantragen die Beschwerdeführerinnen, sämtliche Grundstücke in ihrem Eigentum („also“ GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 466, 667, 841, 882 und 907) seien von der Planungszone auszuschliessen (Antrag 3). Weiter beantragen sie, dass die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg ihnen das Recht geben würde, auf den erwähnten Grundstücken allfällige Bauvorhaben - wie in der Einsprache beschrieben - zu erstellen (Antrag 4). Schliesslich beantragen die Beschwerdeführerinnen

nen, die Neuplanung sei zu sistieren und die zuständigen Gremien hätten sich mit den in der Einsprache bzw. Beschwerde vorgebrachten Lösungsansätzen auseinander zu setzen (Antrag 5). Die Beschwerdeführerinnen führen sinngemäss und zusammengefasst aus, dass die angedachte Mischnutzung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, insbesondere unter Einbezug der Betriebe bzw. der Grundstücke der Beschwerdeführerinnen, unzweckmässig sei. Eine Wohnnutzung zwischen den Produktionsgebäuden sei unmöglich. Unter Umständen könne ein neuer Standort die Situation entschärfen, hierfür wären jedoch grosse Investitionen nötig.

Die Beschwerde vom 16. März 2016 wurde mit verfahrensleitender Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartementes (BJD) vom 31. März 2016 dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zur Kenntnis gebracht.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg (nachfolgend Vorinstanz) hat mit der Vernehmlassung vom 25. April 2016 die Akten in dieser Sache eingereicht. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz begründet die beantragte Abweisung der Beschwerde damit, dass die Anträge 1 bis 3 und 5 nicht dem Interesse der übergeordneten Planung entsprechen. Gegen Antrag 4 spreche insbesondere, dass die Planungszone kein Bauverbot darstellen würde und die Beschwerdeführerinnen im der Planungszone nachfolgenden Nutzungsplanverfahren mitwirken und allenfalls gegen die konkrete Planung vorgehen könnten.

Mit Eingabe vom 3. Mai 2016 nahmen die Beschwerdeführerinnen Stellung zur Vernehmlassung der Vorinstanz vom 25. April 2016. Sie führten insbesondere aus, dass eine Ausdehnung des Geschäftsvolumens - insbesondere auch eine räumliche Ausdehnung - in betrieblicher Hinsicht eine absolute Notwendigkeit darstellen würde. Dies würde zwangsläufig mehr Immissionen nach sich ziehen.

Mit Eingabe vom 8. September 2016 reichten die Beschwerdeführerinnen eine Kopie eines Zeitungsberichts der Solothurner Zeitung vom 2. September 2016 sowie eine Stellungnahme zu diesem Bericht ein.

Mit Schreiben vom 28. November 2016 gaben die Beschwerdeführerinnen weitere Korrespondenz zwischen ihnen und der Vorinstanz zu den Akten. Gemäss diesen Unterlagen fand am 2. November 2016 eine Besprechung vor Ort statt, an welcher u.a. Vertreter der Beschwerdeführerinnen sowie der Vorinstanz anwesend waren.

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 22. Dezember 2016 wurde den Verfahrensbeteiligten ein Auszug einer Stellungnahme des Amtes für Raumplanung (ARP), Abteilung Nutzungsplanung, vom 14. Juli 2016 an das Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg - das planerische Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen betreffend - zur Kenntnisnahme und der Möglichkeit der Stellungnahme zugestellt.

Das ARP äusserte sich in dieser Stellungnahme unter anderem wie folgt:

„Die Planung am Bahnhof Lohn-Lüterkofen ist eine Herausforderung. (...)

Gegen die Vision des Bahnhofs im Jahr 2055 ist nichts einzuwenden. Ein solches Szenario ist durchaus auch vom Kanton erwünscht. Voraussetzung ist, dass wir von einer Entwicklung zwischen den Geleisen und der Kantonsstrasse sprechen und nicht oder nur sehr untergeordnet vom Gebiet östlich der Geleise. (...)

Zu den zugeteilten Nutzungen lässt sich folgendes sagen: Will die Gemeinde tatsächlich die Industrie „aufgeben“, dann ist eine Umnutzung in Richtung Gewerbe und Dienstleistung denkbar. Wir machen aber darauf aufmerksam, dass Dienstleistung häufig mehr Verkehr generiert als Gewerbe und Industrie. D.h. das heute schon als Problem wahrgenommene Verkehrsauf-

kommen wird grösser. Was wir nicht sehen, ist eine vollständige Umnutzung des „Bauzonen-Fingers“ in Wohnen. Wie bereits (...) geschrieben, ist eine weitere Entwicklung Richtung Wohnen innerhalb des im Plan roten Gebietes schrittweise neu abzuschätzen. Die Priorität muss aber ganz klar auf dem Gebiet zwischen Geleise und Kantonstrasse liegen und nicht östlich der Geleise. Für das Gebiet am Bahnhof schliessen wir uns der vorgeschlagenen Mischnutzung Wohnen und Dienstleistung an. Auch Gewerbe in einem verträglichen Mass wäre denkbar.“

Die Beschwerdeführerinnen äusserten sich mit Schreiben vom 16. Januar 2016 (recte: 16. Januar 2017) zur Stellungnahme des ARP vom 14. Juli 2016. Sie unterscheiden zwischen zwei Gebieten: einerseits dem Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Hauptstrasse und andererseits dem Gebiet östlich der Bahnlinie. Die Beschwerdeführerinnen halten die angedachte Planung der Gemeinde für das Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Hauptstrasse für nicht zweckmässig. Insbesondere der geplante Kreisel auf der Solothurnstrasse auf der Höhe der Tankstelle auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3862 sei unzweckmässig bzw. dessen Auswirkungen unverhältnismässig. Sie interpretieren die Stellungnahme des ARP vom 14. Juli 2016 das Gebiet östlich der Bahnlinie betreffend derart, dass sich diese in vielen Punkten mit den eigenen Vorbringen decken würde. Es bestehe keine Veranlassung für eine Planungszone in diesem Gebiet. Die Beschwerdeführerinnen stellen sich wiederum auf den Standpunkt, dass die Planung - vorliegend die Wohnnutzung - nicht zweckmässig sei. Schliesslich würde die angedachte Nutzungsplanänderung im Perimeter der Planungszone zu völlig unverhältnismässigen Folgen für die Beschwerdeführerinnen führen.

Die Vorinstanz beantragte eine Fristverlängerung bis am 28. Februar 2017, um eine Stellungnahme zum erwähnten Schreiben des ARP einzureichen. Die Fristverlängerung wurde ihr durch das BJD antragsgemäss gewährt.

Mit Eingabe vom 27. Januar 2017 (Eingang beim BJD: 28. Februar 2017) äusserte sich die Vorinstanz zur Stellungnahme des ARP vom 14. Juli 2016 sowie derjenigen der Beschwerdeführerinnen hierzu vom 16. Januar 2017. Zusammengefasst und im Wesentlichen bringt die Vorinstanz vor, dass die Planungszone als Instrument gewählt worden sei, um die von der Gemeindeversammlung am 26. November 2012 verabschiedete Planung gemäss dem räumlichen Leitbild 2012 zu sichern. Zudem handle es sich nicht um eine Planung des ARP, sondern um eine Planung der Gemeinde.

Die Beschwerdeführerinnen nahmen mit Schreiben vom 17. März 2017 Stellung zur Eingabe der Vorinstanz vom 27. Januar 2017. Sie fassten in dieser Eingabe sämtliche Argumente sowie die Abläufe nochmals zusammen. Zudem führten sie aus, dass sie zwar die Planungszone zwischen der Bahnlinie und der Hauptstrasse tolerieren, sich jedoch mit der angedachten Planung (insbesondere den Verkehr betreffend) nicht einverstanden erklären würden. Sie fordern, in die Ausarbeitung der Verkehrsplanung zentral miteinbezogen zu werden. Schliesslich bestätigten sie den Antrag, dass für das Gebiet östlich der Bahnlinie die Planungszone aufzuheben sei.

Mit Eingabe vom 13. April 2017 liess die Vorinstanz verlauten, dass sie keine weiteren Bemerkungen hätte und bestätigte den Antrag, wonach die Beschwerde abzuweisen sei. Zudem stellte sie den Antrag, dass die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerinnen zu erfolgen habe.

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg datiert aus dem Jahre 2003 (RRB Nr. 2003/506 vom 25. März 2003). Das von der Planungszone betroffene Gebiet ist heute der Industriezone sowie der Gewerbezone mit Wohnen zugeordnet.

Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

2. Erwägungen

2.1 Formelles

Der Regierungsrat ist gemäss § 23 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Nach § 12 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren beziehungsweise dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführerinnen sind gemäss Auskunft des Grundbuchamtes Eigentümerinnen der Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 465, 466, 580, 667, 841, 882, 907 und 3862. Die Anträge der Beschwerdeführerinnen in der Beschwerde vom 16. März 2016 beziehen sich im Wesentlichen auf die Aufhebung der Planungszone für ihre Grundstücke östlich der Bahnlinie. Die Grundstücke in ihrem Eigentum, welche im Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Kantonsstrasse (GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 465, 580 und 3862) liegen, sind nur im Rahmen von Antrag 5 betroffen, der sich generell auf das ganze Gebiet der Planungszone bezieht. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb, soweit GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 465, 466, 580, 667, 841, 882, 907 und 3862 betreffend, einzutreten. Im Übrigen, das heisst soweit die anderen von der Planungszone erfassten Grundstücke betreffend, ist auf ihre Beschwerde nicht einzutreten.

2.2 Materielles

Der Gemeinderat ist gemäss § 23 Abs. 1 PBG berechtigt, bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festzulegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen. Diese Bestimmung stützt sich direkt auf Art. 27 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), welcher festhält: „Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.“ Art. 27 RPG und § 23 PBG bezwecken also die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden dürfen, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird. Die Planungszone hat also zur Folge, dass im betroffenen Umfang die alleinige Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung von Planungszone eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und ist mit Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) nur vereinbar, wenn sie im Sinne von Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (zum Ganzen: vgl. BGE 1C_141/2014, E. 5.1, mit weiteren Hinweisen).

Eine Planungszone muss auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen: Zunächst muss ein öffentliches Interesse an der Änderung der Nutzungsplanung bestehen. Die Planungszone muss also die beabsichtigte Nutzungsplanung vorbereiten, d.h. örtlich und sachlich darauf ausgerichtet sein. Wo örtlich ein Erlass- oder Anpassungsbedürfnis in der Nutzungsplanung nicht besteht, fehlt es am öffentlichen Interesse für eine Planungszone. Notwendig ist folglich ein Planungsbedürfnis (vgl. Alexander Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Rz. 25 zu Art. 27).

Des Weiteren muss ein öffentliches Interesse daran bestehen, dass das vorübergehend wirksame Instrument der Planungszone eingesetzt wird. Hierbei genügt in der Regel das Interesse der Be-

hörden an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit (vgl. Ruch, a.a.O., Rz. 26 zu Art. 27).

Zentrale Voraussetzung der Anordnung von Planungszonen ist eine „verfestigte Planungsabsicht“. Dass sich die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern, in einer gewissen Bestimmtheit manifestieren muss, ist ein Erfordernis des öffentlichen Interesses. Eine einigermaßen konkretisierte Absicht genügt, das heisst, dass an die Konkretetheit der Absicht kein allzu strenger Massstab zu legen ist (vgl. Ruch, a.a.O., Rz. 27 zu Art. 27, mit weiteren Hinweisen). Die Planungsabsicht hat zudem zulässig zu sein. Eine unzulässige Planung kann nicht im öffentlichen Interesse liegen. In der Regel kann allerdings über die Rechtmässigkeit der künftigen Planung nicht schon beim Erlass der Planungszone entschieden werden, da der konkrete Inhalt der Nutzungsplanung in diesem Moment noch gar nicht feststeht (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG], Stämpfli Handkommentar, Bern 2006, Rz. 13 zu Art. 27).

Schliesslich muss auch die Festsetzung von Planungszonen - wie jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung - verhältnismässig sein. Sie muss mithin geeignet und notwendig sein zur Erreichung des von dieser Massnahme verfolgten Ziels und zudem in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen, die dem Einzelnen auferlegt werden (vgl. Ruch, a.a.O. Rz. 30 zu Art. 27).

Die vorliegende Nutzungsplanung datiert aus dem Jahre 2003. Gemäss § 10 Abs. 2 PBG sind die Einwohnergemeinden dazu angehalten, grundsätzlich alle zehn Jahre die Ortsplanung zu überprüfen und wenn nötig anzupassen. Die Vorinstanz kommt, als hierfür zuständiges Organ, dieser Obliegenheit nach und hat die notwendigen Schritte in die Wege geleitet. Sie hat insbesondere das räumliche Leitbild 2012 und das planerische Konzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen ausarbeiten lassen. Hiermit wird ein genügendes öffentliches Interesse an der Änderung der Nutzungsplanung begründet. Oder mit anderen Worten: Das vorliegend verlangte Planungsbedürfnis besteht. Ob die Planungszone zudem örtlich, sachlich und zeitlich auf die beabsichtigte Nutzungsplanung ausgerichtet ist, gilt es nachstehend zu prüfen. Da die vorliegende Planungszone nicht für länger als die gesetzliche Regeldauer von drei Jahren verfügt wurde, ist der zeitliche Aspekt nicht zu beanstanden.

Das Interesse an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit ist vorhanden. Dass durch (weitere) Betriebsgebäude der Beschwerdeführerinnen die konkretisierte Planungsabsicht erschwert werden würde, bestreiten die Beschwerdeführerinnen insofern nicht, als sie die beabsichtigte Planung ohnehin als unzweckmässig ansehen. Demnach würden weitere Industriegebäude, welche die Beschwerdeführerinnen in Erwägung ziehen, die angestrebte Mischnutzung nachhaltig erschweren. Beim vorliegend zu beurteilenden Gebiet handelt es sich nach Ansicht des ARP um eine planerische „Herausforderung“. Dies dürfte insbesondere auch deshalb der Fall sein, weil der Planungssperimeter an der Gemeinde- und Kantonsgrenze liegt. Eine solche Planung setzt eine Abstimmung mit den entsprechenden Planungsbehörden voraus. Dies bedingt jedoch die hierfür erforderliche Zeit, in welcher dieselben - dauerhaften - Grundlagen zu erwarten sind. Die Entscheidungsfreiheit kann nur mit dem Instrument der Planungszone erhalten werden. Die Planungszone ist also örtlich und sachlich auf die beabsichtigte Nutzungsplanung ausgerichtet.

Die Vorinstanz hat anhand des erwähnten räumlichen Leitbildes 2012 sowie der entsprechenden Konzepte die Planungsabsicht dargelegt. Diese Planungsabsicht ist im Hinblick auf die Planungszone genügend konkretisiert - dies wird durch die Beschwerdeführerinnen denn auch nicht bemängelt, ansonsten könnte die beabsichtigte Planung auch nicht in dieser Form als unzweckmässig gerügt werden.

Zu prüfen ist weiter, ob die Planungsabsicht zulässig ist, da eine unzulässige Planung nicht im öffentlichen Interesse liegen kann. Es kann jedoch beim Erlass der Planungszone nicht abschlies-

send über die Rechtmässigkeit der künftigen Planung entschieden werden. Diese Prüfung erfolgt erst im nachgelagerten Nutzungsplanverfahren. Zu beurteilen ist an dieser Stelle folglich nur, aber immerhin, ob die Planungsabsicht der Vorinstanz im vorliegend relevanten Bereich grundsätzlich zulässig ist. Das heisst es ist zu prüfen, ob diese Planung nicht jetzt schon als unzulässig zu bezeichnen ist. Das ARP äussert sich in der Stellungnahme vom 14. Juli 2016 zur Planungsabsicht wie folgt:

„Einhergehend mit der verkehrlichen Verbesserung bekommt der Bahnhof auch eine gewisse Bedeutung als Schwerpunkt. Allerdings müssen wir auch klar festhalten, dass es sich dabei nicht um einen Wohnschwerpunkt im Sinne des Richtplanes handelt. Wir sehen die Entwicklung vielmehr in Richtung Nutzungssynergien im Zusammenhang mit der Umsteigeplattform sprich Gewerbe- und Dienstleistungsangebote, die „auf dem Weg“ liegen. Ein gewisses Mass an Wohnen ist aber nicht ausgeschlossen. Es gilt jedoch zu unterscheiden zwischen dem Bahnhof als Umsteigepunkt und allfälligen angehängten Nutzungen, insbesondere zwischen der Kantonsstrasse und den Geleisen und einer Wohnentwicklung östlich der Geleise, wie sie im Plan Nr. 4 gezeigt wird. (...)

Zu den zugeteilten Nutzungen lässt sich folgendes sagen: Will die Gemeinde tatsächlich die Industrie „aufgeben“, dann ist eine Umnutzung in Richtung Gewerbe und Dienstleistung denkbar. (...) Was wir nicht sehen, ist eine vollständige Umnutzung des „Bauzonen-Fingers“ in Wohnen. Wie bereits (...) geschrieben, ist eine weitere Entwicklung Richtung Wohnen innerhalb des im Plan roten Gebietes schrittweise neu abzuschätzen. Die Priorität muss aber ganz klar auf dem Gebiet zwischen Geleise und Kantonsstrasse liegen und nicht östlich der Geleise.“

Das ARP unterscheidet demnach - wie die Beschwerdeführerinnen in ihrer Eingabe vom 16. Januar 2016 (recte 16. Januar 2017) - grundsätzlich zwischen zwei Gebieten: dem Gebiet westlich und dem Gebiet östlich der Bahnlinie. Weiter unterteilt das ARP jedoch das Gebiet östlich der Bahnlinie in seiner Stellungnahme in die „fingerartige Ausdehnung der Bauzone“ und das restliche Gebiet östlich der Bahnlinie. Mit der fingerartigen Ausdehnung ist das Gebiet südlich der Bibernbachstrasse gemeint. Südlich der Bibernbachstrasse ist nach Ansicht des ARP eine Wohnnutzung in der von der Vorinstanz angedachten Art und Weise nach dem heutigen Stand tendenziell nicht möglich. Aufgrund dessen ist es fraglich, ob für dieses Gebiet der Erlass einer Planungszone rechtmässig ist. Diese Frage kann an dieser Stelle jedoch offen bleiben, da sich sämtliche Grundstücke der Beschwerdeführerinnen, welche östlich der Bahnlinie liegen, nördlich der Bibernbachstrasse befinden und die Beschwerdeführerinnen deshalb für das Gebiet südlich der Bibernbachstrasse nicht zur Beschwerdeführung legitimiert sind.

Weiter ist die Planungsabsicht für das Gebiet östlich der Bahnlinie und nördlich der Bibernbachstrasse zu beurteilen: Das ARP stellt sich auf den Standpunkt, dass - falls die Gemeinde die Industrie „aufgeben“ möchte - eine Umnutzung in Richtung Dienstleistung und Gewerbe denkbar sei. Ob die Gemeinde dies möchte, liegt grundsätzlich in ihrem Ermessen. Ihr obliegt die Planungshoheit. Aufgrund der verschiedenen Stellungnahmen sowie dem Planungshorizont scheint auch der Vorinstanz bewusst zu sein, dass eine solche Wandlung nicht von heute auf morgen vollzogen werden kann. Die Planungsabsicht ist demnach nicht von vornherein als unzweckmässig und somit unzulässig zu bezeichnen. Zu erwähnen gilt es an dieser Stelle wiederum, dass zum jetzigen Zeitpunkt an die Zulässigkeit der Planung kein allzu hoher Massstab zu setzen ist. Die Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit der Planung an sich lässt sich erst im Nutzungsplanverfahren abschliessend prüfen.

Für das Gebiet westlich der Bahnlinie geht das ARP davon aus, dass sich die Planung der Vorinstanz durchaus als zweckmässig erweise. Auf diesen Bereich sei das Hauptaugenmerk zu legen. Die Planungsabsicht ist also grundsätzlich für dieses Gebiet ebenfalls zulässig.

Schliesslich ist zu prüfen, ob der Erlass der vorliegend zu beurteilenden Planungszone - und nicht die angedachte Nutzungsplanung - insgesamt verhältnismässig ist. Die Planungszone muss

demnach geeignet und notwendig sein, um das verfolgte Ziel zu erreichen sowie in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen stehen. Gemäss Ruch soll die Prüfung der Verhältnismässigkeit von Planungszonen ihr Bewenden mit der Eignung und Notwendigkeit haben, womit die Zumutbarkeit folglich nicht geprüft würde (Ruch, a.a.O., Rz. 34 zu Art. 27). Weniger absolut sehen es Waldmann/Hänni, nach welchen das Kriterium der Zumutbarkeit immerhin eine untergeordnete Rolle zu spielen habe (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 17 zu Art. 27). Bei einer Eigentumsbeschränkung ist die Zumutbarkeit zumindest zu prüfen, weshalb vorliegend der Ansicht von Waldmann/Hänni zu folgen ist. Dies führt dazu, dass der Zumutbarkeit letztlich nicht allzu viel Gewicht beizumessen ist. Oder mit anderen Worten: Das Interesse des jeweiligen Grundeigentümers ist von vornherein grundsätzlich hinter dem öffentlichen Interesse anzustellen, falls nicht aussergewöhnliche Umstände vorliegen.

Unbestritten dürfte sein, dass die umstrittene Planungszone geeignet und notwendig ist, das verfolgte Ziel zu erreichen. Durch die Planungszone wird es der Vorinstanz ermöglicht, die angedachte Planung weiter zu verfeinern und das notwendige Nutzungsplanverfahren vorzubereiten und durchzuführen. Zudem kann ein Neubau durch die Beschwerdeführerinnen, der die Planungszone durchbrechen könnte, zumindest nicht ausgeschlossen werden. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Die Planungszone ist folglich geeignet und notwendig, um das verfolgte Ziel - die Entscheidungsfreiheit zu wahren und die Nutzungsplanung vorzubereiten - zu erreichen. Zu prüfen bleibt schliesslich, ob die Planungszone in einem vernünftigen Verhältnis zur Eigentumsbeschränkung steht. Dies bedingt vorab zu erörtern, worin die Eigentumsbeschränkung besteht: Wie die Vorinstanz korrekterweise ausführt, stellt eine Planungszone kein Bauverbot dar. Eine Planungszone hat allerdings eine Vorwirkung. Diese besteht darin, dass keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen (§ 23 Abs. 1 PBG). Zudem haben bauliche Änderungen und andere Vorkehren auch der geltenden Planung zu entsprechen - dies bildet jedoch keine vorliegend zu beurteilende Einschränkung, da Bauvorhaben grundsätzlich immer die geltenden Bestimmungen einzuhalten haben. Diese Einschränkung ist des Weiteren zeitlich - vorliegend auf drei Jahre - beschränkt. Die Beschwerdeführerinnen hatten zum Zeitpunkt der Publikation der Planungszone kein Baugesuch eingereicht. Sie führten jedoch in verschiedenen Eingaben aus, dass in kommander Zeit ein Neubau auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 882 geprüft würde sowie Sanierungsmassnahmen anstehen würden. Diese Pläne vermögen jedoch die vorliegende Planungszone nicht zu verhindern. Eine Planungszone dient exakt diesem Zweck - die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde soll gewahrt werden. § 137 Abs. 1 PBG sieht gar die Möglichkeit vor, dass die Baubehörde ein Baugesuch sistieren kann, falls dies dem Erlass oder der Änderung eines Nutzungsplanes hinderlich sein könnte. Die Sistierung würde dahinfallen, wenn die für die Planaufgabe zuständige Behörde nicht innert drei Monaten einen Nutzungsplan oder eine Planungszone öffentlich auflegt (§ 137 Abs. 3 PBG). Der Gesetzgeber nimmt in diesen Bestimmungen eine Interessenabwägung vor. Diese zeigt eindrücklich das immense Gewicht, welches er der Entscheidungsfreiheit der Gemeinde gegenüber dem privaten Interesse an einem Bauvorhaben verleiht. Bei dieser - durch den Gesetzgeber vorgenommenen - Interessenabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren gegen eine beispielsweise unzweckmässige oder rechtswidrige Planung mit rechtlichen Mitteln vorgehen können. Wie bereits erwähnt, findet erst zu diesem Zeitpunkt die eigentliche Prüfung der Rechtmässigkeit und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung statt. Schliesslich ist an dieser Stelle zudem festzuhalten, dass die angedachte Planung - insbesondere für den durch die Beschwerdeführerinnen angesprochenen Kreisel - unter Umständen zudem eine Enteignung bedingen würde. Ein Erschliessungsplan könnte hierbei als Enteignungstitel dienen. Gegen einen solchen könnten die Beschwerdeführerinnen - wie bereits erwähnt - zu gegebener Zeit vorgehen. Der Gesetzgeber gewichtet das Interesse an der Entscheidungsfreiheit, falls - wie vorliegend - die Voraussetzungen für eine Planungszone erfüllt sind, grundsätzlich höher ein, als das private Interesse des Grundeigentümers. Die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen richten sich hauptsächlich gegen die angedachte Nutzungsplanung und nicht gegen die Planungszone als solche, weshalb auf diese genügend eingegangen wurde. Da die Anforderungen an den Erlass einer Planungszone in casu gegeben sind, ist aufgrund der zitierten Bestimmungen die Verhältnismäs-

sigkeit zu bejahen, da keine aussergewöhnlichen Umstände vorliegen. Oder mit anderen Worten: Die Planungszone steht in einem vernünftigen Verhältnis zu den Eigentumsbeschränkungen.

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet erweist. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.3 Kosten und Entschädigung

Gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Die Verfahrenskosten (inklusive Entscheidgebühr) von Fr. 1'500.00 sind von den Beschwerdeführerinnen zu tragen und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet.

Das Begehren der Vorinstanz auf eine Parteientschädigung ist abzuweisen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen (§ 39 VRG). Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb von diesem Grundsatz abzuweichen ist. Dabei kann die Frage offen gelassen werden, ob auf diesen Antrag, der erst in der letzten Eingabe vom 13. April 2017 erstmals gestellt wurde, überhaupt einzutreten wäre.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde der Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG, Agrarhandel, Solothurnstrasse 3, 4573 Lohn-Ammannsegg, und der Silo Lohn AG, 4573 Lohn-Ammannsegg, p.Adr. Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG, Agrarhandel, Solothurnstrasse 3, 4573 Lohn-Ammannsegg, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.2 Die Beschwerdeführerinnen haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 verrechnet werden.
- 3.3 Der Antrag der Vorinstanz auf Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.



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**Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG, 4573 Lohn-
Ammannsegg / Silo Lohn AG, 4573 Lohn-Ammannsegg**

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (cs, ss) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2016/27)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung

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

Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG, Agrarhandel, Solothurnstrasse 3, 4573 Lohn-Ammannsegg
(Einschreiben)

Gemeinderat Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg **(A-
Post)**