IIIIII KANTON solothurn

# *Regierungsratsbeschluss*

vom 3. April 2018

Nr. 2018/509

**Fulenbach: Änderung Zonenreglement und Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Giessi“ / Beschwerdebehandlung**

---

## 1. Ausgangslage

1.1 Die Gemeinde Fulenbach beabsichtigt, eine Teilrevision des Zonenreglements der Gemeinde Fulenbach (nachfolgend ZR), genehmigt mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2014/644 vom 1. April 2014, und darin insbesondere § 13 („Spezialzone Giessi“) Zonenreglement, abzuändern. Gleichzeitig sollen auch die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan „Giessi" (nachfolgend SBV) vom 4. April 2007, genehmigt mit RRB Nr. 2008/103 vom 28. Januar 2008, in §§ 5 Abs. 4, 5 Abs. 5 und 7 Abs. 2 Bst. a abgeändert werden. Konkret sollen zukünftig neben Ein- und Doppelfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig sein (§ 13 ZR), die Bruttogeschossfläche von 2‘000 $m^2$ auf 3‘000 $m^2$ erhöht (§ 5 Abs. 4 SBV), die Grundflächenbegrenzung eines Hauses von 350 $m^2$ aufgehoben, die Durchsicht zur Aare von 14.00 m auf 10.00 m reduziert (§ 5 Abs. 5 SBV) sowie Ausweich- und Besucherparkplätze als neue Anlagen oder Bauten zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 lit. a SBV).

1.2 Zu diesem Zweck liess die Vorinstanz eine Vorprüfung beim Amt für Raumplanung durchführen. Das Amt für Raumplanung erklärte die beabsichtigten Änderungen, unter diversen Vorbehalten, als realisierbar.

1.3 Die erwähnten Änderungen (vgl. Ziff. 1 hiervor) wurden unter dem Titel „Teilrevision Zonenreglement Giessi und Sonderbauvorschriften Giessi“ vom 24. November 2016 bis 24. Dezember 2016 zur Publikation öffentlich aufgelegt. Die zu ändernden Erlasse wurden als „Zonenreglement Giessi vom 28. Januar 2008“ und „Die Sonderbauvorschriften Giessi vom 28. Januar 2008“ betitelt. Richtigerweise hätte die Publikation für das Zonenreglement jedoch als „das Zonenreglement Giessi vom 1. April 2014“ betitelt werden müssen, da dies dem Datum der letzten vom Regierungsrat genehmigten Änderung entsprechen würde.

1.4 Innert Frist erhoben dagegen Therese und Umberto Somaini als Eigentümer der Parzelle GB Fulenbach Nr. 496, Heidi Kunz-Rindlisbacher als Eigentümerin der Parzelle GB Fulenbach Nrn. 242 und 1125 sowie Fabienne und Micha Lehmann als Mieter einer Wohnung auf der Parzelle GB Fulenbach Nr. 242 Einsprache beim Gemeinderat Fulenbach.

1.5 Anlässlich einer Einspracheverhandlung vom 2. Februar 2017 konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb sämtliche Einsprecher an ihren Einsprachen festhielten. Die Sache wurde infolge dessen zum Entscheid an den Gemeinderat überwiesen.

1.6 Mit Verfügung vom 2. März 2017 entschied der Gemeinderat über sämtliche Einsprachen. Er befand die Teilrevision des ZR und die Änderungen der SBV als korrekt und wies sämtliche Einsprachen dagegen ab.

1.7 Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates Fulenbach reichten sämtliche Einsprecher (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 9. März 2017 innert Frist Beschwerde beim Regierungsrat ein und beantragten, die Unterlagen der öffentlichen Auflage seien mit einem revidierten Situationsplan zu ergänzen und neu zu publizieren, eventualiter sei von den geplanten Änderungen abzusehen. Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, dass beim Publikationsverfahren diverse formelle Fehler unterlaufen seien und die Publikation essentielle Dokumente, wie einen angepassten Gestaltungsplan, nicht beinhaltet habe. Desweitern wurden auch diverse materiellrechtliche Fragen aufgeworfen bzw. bemängelt. Die Beschwerde wurde mit Schreiben vom 13. März 2017 vom Regierungsrat zur Beurteilung an das instruierende Bau- und Justizdepartement (BJD) überwiesen.

1.8 Innert Frist nahm die Gemeinde Fulenbach (nachfolgend Vorinstanz) zu der Beschwerde Stellung, verlangte sinngemäss deren Abweisung sowie die Genehmigung der Planung und reichte gleichzeitig diverse Unterlagen ein. Zur Begründung stützte sie sich bezüglich den Vorwürfen der formellen Fehler hauptsächlich auf die Vorprüfung des Amtes für Raumplanung. Die materiell-rechtlichen Vorbringen der Beschwerdeführer wies sie ebenfalls zurück.

1.9 Der zuständige Jurist des BJD hat sowohl Vertreter der Gemeinde Fulenbach als auch einen Vertreter des Amtes für Raumplanung (ARP) zu einer Aussprache am 15. November 2017 in den Rötihof, Solothurn, eingeladen. Die Beschwerdeführer wurden zu dieser Besprechung nicht eingeladen, weil lediglich der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden sollte, die angestrebten Nutzungsplanänderungen zurückzuziehen, ohne dass in einem formellen Beschluss darüber entschieden werden müsste. Mit Schreiben vom 26. Januar 2018 hat die Vorinstanz einen Beschwerdeentscheid des Regierungsrates verlangt.

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

## 2. Erwägungen

2.1 Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück.

2.2 Die Beschwerdeführer Somaini sind als Eigentümer der Parzelle GB Fulenbach Nr. 496, die Beschwerdeführerin Kunz-Rindlisbacher als Eigentümerin der Parzellen GB Fulenbach Nrn. 242 und 1125 und die Beschwerdeführer Lehmann als Mieter einer Wohnung auf der erwähnten Parzelle GB Fulenbach Nr. 242 vom Entscheid der Vorinstanz vom 2. März 2017 besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheides gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.3 Anfechtungsobjekt der zu beurteilenden Beschwerde ist der Entscheid der Vorinstanz vom 2. März 2017, in welchem die Einsprachen gegen die geplante Teilrevision des Zonenreglements und des Gestaltungsplanes Giessi abgewiesen und die Planung beschlossen wurde.

2.4 Die Beschwerdeführer bringen u.a. vor, es sei formell falsch und kein Grund ersichtlich, dass die Gemeinde in der Publikation zu den beabsichtigten Änderungen der Sonderbauvorschriften Giessi nicht von dem Gestaltungsplan Giessi spreche und zudem keinen entsprechenden Situationsplan dazu aufgelegt habe. Die Sonderbauvorschriften seien Teil des Gestaltungsplanes Giessi und es könnten nicht losgelöst vom Situationsplan bzw. ohne entsprechende Anpassungen dieses Planes nur separat die Sonderbauvorschriften geändert werden. Der Gestaltungsplan setzte sich zusammen aus den Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan, so dass Anpassungen der Sonderbauvorschriften zwingendermassen Änderungen des Situationsplanes und letztlich des Gestaltungsplanes bewirken. Die Ausführungen der Gemeinde in der Publikation, dass am „bestehenden Gestaltungsplan keine Änderungen vorgenommen werden" seien deshalb falsch. Durch die beabsichtigten Änderungen der Sonderbauvorschriften seien künftig nämlich die Schnittpläne, welche gemäss § 3 der Sonderbauvorschriften verbindlich zum Situationsplan gehören, falsch. Ebenso seien fortan die Gewässerabstände rechtswidrig bzw. müssten diese bei einer Änderung den neuen kantonalen Bestimmungen von § 25 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vom 4. März 2009 (GWBA; BGS 712.15) angepasst und somit von bisher 10 m auf 15 m erhöht werden.

Die Gemeinde widerspricht dieser Ansicht. Ihr Vorgehen sei mit dem Amt für Raumplanung besprochen gewesen. Bei den erwähnten Schnitten im Gestaltungsplan handle es sich lediglich um Systemskizzen. Es sei noch nicht klar, wie das Bauvorhaben wirklich realisiert würde. An der Ufergestaltung seien gemäss Auflagen keine Anpassungen vorgesehen.

Die Schnitte des Gestaltungsplanes bzw. der Gestaltungsplan selbst hätten klarerweise ebenfalls aufliegen müssen. Bei der Genehmigung des GP (RRB Nr. 2008/103 vom 28. Januar 2008) waren die Schnitte Genehmigungsinhalt. Dass es sich nicht nur um orientierende Systemskizzen gehandelt haben sollte, ergibt sich eindeutig aus dem Plan selbst. Waren die Schnitte damals Genehmigungsinhalt, hätten sie für ein neues Bauvorhaben zwingend auch überarbeitet werden müssen. Ein neues Baugesuch wäre in keiner Art und Weise mit dem alten unveränderten GP kompatibel gewesen. Eine Auflage des GP hätte aber wie die Beschwerdeführer zu Recht vorbringen - eine Unverträglichkeit mit dem GWBA und den neuen Gewässerschutzbestimmungen des Bundes provoziert. Auch die Gewässerabstände hätten dann zwingend neu festgelegt werden müssen (vgl. Art. 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998, GSchV; SR 814.201). Sobald dieser GP einmal neu aufgelegt werden sollte, wird er gänzlich überarbeitet werden müssen. Dies ist nicht der Fall, wenn sich ein Bauvorhaben am alten, noch geltenden GP orientieren würde. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

2.5 Bezüglich der Planbeständigkeit wird von den Beschwerdeführern vorgebracht, dass Pläne nur geändert werden dürfen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben und ein öffentliches Interesse an der Änderung der Pläne bestehe. Ansonsten gelte die Beständigkeit von Plänen. Es sei umso störender, als dass das Zonenreglement erst gerade im April 2014 geändert wurde. Damals seien die Sonderbauvorschriften der Spezialzone Giessi nie zur Debatte gestanden. Es sei deshalb nicht ersichtlich, weshalb nur zwei Jahre danach bereits wieder eine Änderung des Zonenreglementes vorgenommen werden solle. Weiter laufe dies auch der Rechtsprechung entgegen, welche konstatiert, dass Pläne zwar jederzeit nachträglich geändert werden können, jedoch nur insoweit, als dass es sich um geringfügige, untergeordnete Punkte handelt, welche eine gesamthafte Überprüfung der Pläne nicht zur Folge hätten. Dies sei vorliegend offensichtlich nicht der Fall. Weiter halten die Beschwerdeführer fest, da sich seit der letzten Teilrevision des Zonenreglementes im Jahre 2014 keine Veränderungen ergeben hätten, sei auch kein öffentliches Interesse an der geplanten Änderung ersichtlich. Das Argument der Vorinstanz, es werde eine „verdichtete Bauweise"

angestrebt, vermöge nicht zu überzeugen. Das verdichtete Bauen betreffe zwar Siedlungsgebiete, jedoch dürfe dies nicht zu Lasten der Qualität bezüglich Aspekten wie Siedlungsbild, Wohnhygiene und Umgebungsgestaltung geschehen. Die geplanten Bauten würden sich nicht an die Umgebung anpassen. Es könne nicht sein, dass auf Grund höherer Renditen von Privatunternehmen die Pläne angepasst werden.

Dazu nahm die Gemeinde kurz Stellung und verwies im Wesentlichen auf die Vorabklärungen mit dem Amt für Raumplanung. Die Gemeinde bestreitet sämtliche vorgebrachte Punkte der Beschwerdeführer und hält fest, dass sie kein monetäres Interesse verfolgen würde. Die vorgebrachten Argumente bezüglich Ufergestaltung etc. seien nicht Teil dieser Revision. Sie sehe zudem keine Probleme bezüglich der Ufergestaltung und dem neuen Projekt. Auch die Durchsichtsbereiche von 10 m seien gewahrt.

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) und § 10 PBG sind Nutzungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Je neuer ein Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto stärkeres Gewicht hat der Grundsatz der Planbeständigkeit und umso gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen (BGE 120 Ia 227, BGE 113 Ia 444). Wird mit der Zonenplanänderung die Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks nicht geschmälert, sondern erweitert, kann die Planänderung für die Nachbarn eine Beeinträchtigung bedeuten und deren Vertrauen in die Planbeständigkeit verletzen.

Der bestehende Gestaltungsplan als auch der Teilzonen- und Erschliessungsplan Giessi (beide genehmigt mit RRB Nr. 2008/103 vom 28. Januar 2008) sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (RRB Nr. 2014/644 vom 1. April 2014) mitbeschlossen worden (sonst hätten sie aufgehoben werden müssen). Der hier angefochtene Gestaltungsplan (bzw. das Zonenreglement und die SBV) sind deshalb erst etwa drei Jahre alt. Zu diesem Ergebnis gelangt, wer sich die Funktion der Totalrevision einer Ortsplanung in Erinnerung ruft. Dieser Planungsprozess beinhaltet eine raumplanerische Gesamtschau, bei der alle bestehenden Plangrundlagen einer näheren Prüfung unterzogen werden müssen.

Von einer erheblichen Änderung der Verhältnisse, welche im Übrigen auch nicht geltend gemacht wird, kann nicht die Rede sein. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die Beschwerde gutzuheissen. Über die übrigen vorgebrachten Rügen der Beschwerdeführer braucht nicht mehr entschieden zu werden. Die Planung ist nicht zu genehmigen.

2.6 Gemäss § 37 Abs. 2 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. Da die Beschwerde vollständig gutgeheissen wird, ist den Beschwerdeführern der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.00 vollumfänglich zurückzuerstatten.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt (§ 37 Abs. 2 und § 39 VRG). Es besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, von diesen Grundsätzen abzuweichen. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

## 3. Beschluss

3.1 Die Beschwerde von Therese und Umberto Somaini, Heidi Kunz-Rindlisbacher sowie Fabienne und Micha Lehmann, alle Fulenbach, wird gutgeheissen.

3.2 Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.00 ist den Beschwerdeführern vollumfänglich zurückzuerstatten.

3.3 Der Antrag der Beschwerdeführer auf Entrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

3.4 Die Teilrevision des Zonenreglements der Gemeinde Fulenbach und die Änderungen der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Giessi" werden nicht genehmigt.

3.5 Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

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** | **Therese und Umberto Somaini, Höllstrasse 22, 4629 Fulenbach**<br>(i.S. Therese und Umberto Somaini, Heidi Kunz-Rindlisbacher, Fabienne und Micha Lehmann, alle Fulenbach) | |
| Rückerstattung des Kostenvorschusses: | Fr. 2000.00 | (aus 1015004 / 054) |

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs, tw) (2)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2017/31)
Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
Bau- und Justizdepartement (cn), zur Rückerstattung
Amt für Raumplanung
Gemeinde Fulenbach, Innere Weid 1, 4629 Fulenbach SO **(Einschreiben)**
Therese und Umberto Somaini, Höllstrasse 22, 4629 Fulenbach (3; für sich und z.Hd. der Beschwerdeführer) **(Einschreiben)**