

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Februar 2019

Nr. 2019/301

Buchegg: Gestaltungsplan Cutohof Küttigkofen mit Sonderbauvorschriften, Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch (Kyburg-Buchegg und Küttigkofen) und Brüggmatt (Mühledorf) / Behandlung der Beschwerde

1. Ausgangslage

1.1 Gegenstand

Die Gemeinde Buchegg unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Cutohof Küttigkofen mit Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch (Kyburg-Buchegg und Küttigkofen) und Brüggmatt (Mühledorf) zur Genehmigung.

Mit dem Gestaltungsplan Cutohof wird beabsichtigt, die Reitanlage Cutohof, welche u.a. sonderpädagogischen Umgang mit Pferden anbietet, in Küttigkofen (GB Nrn. 18 und 203) neu anzusiedeln (am derzeitigen Standort in Kyburg-Buchegg wird der Platz knapp). Die dazu notwendige Fläche soll in Küttigkofen eingezont werden. Der Gestaltungsplan legt vier Baufelder fest, in denen Hochbauten möglich sind. Ein Baufeld (A) deckt das bestehende Wohnhaus mit Gartenanlage ab, welches in die Wohnzone W2 zu liegen kommt. In der dahinterliegenden Gewerbezone mit Wohnnutzung GW ist je ein Baufeld für einen überdeckten Reitplatz (B1), ein nichtstörend genutztes Betriebsgebäude (B2) und für ein bergseitig (gegen Westen) unterirdisches offenes Stallgebäude (C) vorgesehen. Die notwendigen Einzonungen und kompensatorischen Auszonungen werden mit zwei Teilzonenplänen vorgenommen.

Der Teilzonenplan Huntelmatten-Heilibräch (Kyburg Buchegg und Küttigkofen) regelt in einer Bautiefe ab Dorfstrasse die Zuteilung des bestehenden Wohnhauses Bucheggstrasse 20 und des südwestlich davorliegenden Gartens zur Wohnzone W2. Im rückwärtigen Teil bis zum Heilibrächwald ist eine Gewerbezone mit erlaubter Wohnnutzung vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Neueinzungung im Umfang von total 7'265 m² (1'363 m² W2 und 5'902 m² GW). Im Gebiet Huntelmatten sieht der Teilzonenplan die Auszungung einer in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Fläche von 5'346 m² vor.

Da die neue Bauzone, die mit dem Teilzonenplan Huntelmatten-Heilibräch ausgeschieden wird, in direkter Nachbarschaft zum Wald liegt, wurde eine Waldfeststellung durchgeführt. Der entsprechende Waldfeststellungsplan legt die Waldgrenze entlang des bestehenden Feldwegs fest.

Gegenstand des Teilzonenplans Brüggmatt (Mühledorf) ist die Zuweisung einer Fläche von 1'920 m² auf GB Mühledorf Nr. 93 von der Gewerbezone zur Landwirtschaftszone.

1.2 Vorgeschichte

Mit Datum vom 7. August 2017 erging der Vorprüfungsbericht durch das Amt für Raumplanung (ARP). Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 15. September 2017 bis 29. September 2017. Vom 10. November 2017 bis 12. Dezember 2017 erfolgte die öffentliche Auflage der Nutzungspläne. Innert Frist gingen zwei Sammeleinsprachen ein. Anlässlich der Einigungsverhandlungen am 31. Januar 2018 konnte keine Einigung erzielt werden. Mit Beschluss vom 14. März 2018

wies der Gemeinderat der Gemeinde Buchegg sämtliche Einsprachen ab und verabschiedete die Nutzungspläne zuhanden des Regierungsrates des Kantons Solothurn. Der Beschluss wurde den Einsprechern mit Verfügungen vom 6. April 2018 eröffnet.

1.3 Beschwerde

Mit Eingabe vom 19. April 2018 erhoben Heinz und Barbara Aebi, Peter und Anneliese Flückiger, Robert und Greti Flückiger sowie Daniel und Sandra Stuber, alle in 4568 Kyburg-Buchegg (nachfolgend Beschwerdeführer) sowie alle vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn, mit den Anträgen, der Gestaltungsplan Cutohof Küttigkofen und die Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch, Kyburg-Buchegg und Küttigkofen, sowie Brüggmatt, Mühledorf, seien nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In der einlässlichen Beschwerdebeurteilung vom 17. Mai 2018 machen die Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, die raumplanerische Zweckmässigkeit der Einzonung für das Vorhaben des Reiterhofs am geplanten Standort sei nicht gegeben. Es gäbe keine zwingenden Gründe dafür, dass das Vorhaben an diesem Standort realisiert werden müsse. Die Argumente, dass Alternativstandorte in der «falschen Zone» liegen würden oder zu teuer seien, seien nicht stichhaltig. Im Falle einer Einzonung wäre zudem der Planungsmehrwert abzuschöpfen.

Weiter sei nicht bekannt, welche Menge an fruchtbarem Oberboden vorhanden sei (und mit der Einzonung verloren ginge) und welche bedingt geeigneten Flächen als Kompensation aufgewertet werden sollen. Der Kompensationsnachweis müsse bereits bei der Nutzungsplanung erbracht werden, so dass keine Fruchtfolgefläche verloren gehe. Das behauptete überwiegende Interesse des Kantons an der Einzonung von Fruchtfolgefläche könne nicht mit der Steuerbefreiung zufolge Gemeinnützigkeit begründet werden. Das Raumplanungsgesetz enthalte ohnehin keine Bevorzugung von gemeinnützigen Organisationen.

In diesem Zusammenhang spiele die in der Einsprache angesprochene Anzahl an Therapiepferden einerseits sowie Freizeit- und Pensionspferden andererseits eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Für einen «gewöhnlichen» Reiterhof mit Freizeit- und Sportpferden würde eine Einzonung von Landwirtschaftsland bzw. Fruchtfolgefläche unter keinen Umständen in Frage kommen. Im vorliegenden Fall würden Vorinstanz und Beschwerdegegner die Hippotherapie hervorstreichen, die ausgerechnet auf den anvisierten Standort angewiesen sei. Dies müsse gegebenenfalls in den Sonderbauvorschriften quantifiziert und festgeschrieben werden. Denn für einen Betrieb mit beispielsweise sechs Therapiepferden und acht Freizeit-/Pensionspferden würde die Einzonung von Fruchtfolgefläche keinesfalls in Frage kommen. Im Genehmigungsfall müsse deshalb die Anzahl von Freizeit- und Pensionspferden in den Sonderbauvorschriften strikt auf ca. zwei limitiert werden.

Die kompensatorischen Auszonungen seien zudem nicht nachhaltig, es sei eher über kurz als über lang mit Wiedereinzonungen zu rechnen.

Bei Genehmigung des geplanten Vorhabens wäre zudem eine Anpassung des Gestaltungsplanes «Blumenhaus Buchegg» (RRB Nr. 2013/2273 vom 9. Dezember 2013) notwendig, da gemäss dessen § 9 der Sonderbauvorschriften im Waldabstand Parkplätze und deren zugehörige Erschliessung möglich seien, was bei unverändertem Perimeter des Gestaltungsplanes Blumenhaus bedeuten würde, dass auf der auszuzonenden Fläche in Fortsetzung der bestehenden Parkierungs- und Verkehrsflächen weitere Parkplätze entlang des Huntelhölzli erstellt werden dürften.

Unterm Strich resultiere, dass mit dem angefochtenen Vorhaben zwei wichtigste Ziele des Raumplanungsgesetzes, nämlich «überbaubare Flächen nicht vergrössern» und «ackerbare Fläche nicht verkleinern», verfehlt würden.

1.4 Vernehmlassung der Bauherrschaft

Mit Eingabe vom 28. Juni 2018 nahmen die Cutohof GmbH (Eigentümerin von GB Mühledorf Nr. 93) sowie Jeanne Bessire und Yves Niederhäuser (als hälftige Miteigentümer an GB Küttigkofen Nrn. 18 und 203) (nachfolgend Beschwerdegegner), alle vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, Solothurn, zu der Beschwerde Stellung und beantragten deren Abweisung, soweit darauf einzutreten sei. Die Nutzungspläne seien durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zunächst verweisen die Beschwerdegegner auf das Rügeprinzip und die eingeschränkte Kognition des Regierungsrates bei der Überprüfung von Nutzungsplänen. Bezüglich des Standortes machen die Beschwerdegegner geltend, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer bei der umfassenden Interessenabwägung auch ihre wirtschaftlichen Interessen zu berücksichtigen seien. Der Einzonungsentscheid sei aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung vorgenommen worden. Es könne dafür auf den Raumplanungsbericht und den angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Der Standort sei insbesondere hinsichtlich Erreichbarkeit ideal. Für die Forderung der Beschwerdeführer, welche den Nachweis einer Art positiven Standortgebundenheit verlangen würden, existiere keine Rechtsgrundlage. Es sei lediglich zu prüfen, ob der Planungsentscheid der Vorinstanz offensichtlich unzweckmässig sei. Seitens der Beschwerdeführer seien diesbezüglich keine substantiierten Einwände erhoben worden. Ob beim damaligen Erwerb der einzuzonenden Parzelle die Vorschriften über das bäuerliche Bodenrecht eingehalten worden seien, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die Beschwerdegegner bestätigen, dass mit der Einzonung teilweise Fruchtfolgeflächen in Anspruch genommen würden, jedoch seien es lediglich 3'750 m². Eine eigentliche Kompensationspflicht, wie die Beschwerdeführer dies fordern würden, ergebe sich aus den bundesrechtlichen Grundlagen zum Erhalt der Fruchtfolgeflächen nicht. Eine Kompensationspflicht bestehe nur, wenn ein Kanton das Kontingent an Fruchtfolgeflächen unterschritten habe. Dies treffe auf den Kanton Solothurn nicht zu. Der Kanton Solothurn habe über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinaus als Planungsgrundsatz festgelegt, dass bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu prüfen sei, ob Böden mit einer geringeren Nutzungseignung aufgewertet werden können. Erste Vorabklärungen hätten bereits stattgefunden. Detailliertere (aufwändige) Prüfungen seien erst möglich, wenn auch das Bauprojekt hinreichend konkretisiert sei.

Die kompensatorischen Auszonungen würden vorbehaltlos erfolgen, womit eine spätere Einzonung der neu der Landwirtschaftszone zugewiesenen Flächen dieselben strengen Anforderungen an eine Neueinzonung erfüllen müsste wie alle übrigen Grundstücke ausserhalb der Bauzone. Der Verein Blumenhaus Buchegg als Eigentümer von GB Kyburg-Buchegg Nr. 149 habe der Auszonung zugestimmt und auch die Cutohof GmbH als Eigentümerin der Gewerbe-parzelle GB Mühledorf Nr. 93 sei mit der Auszonung einverstanden und würde die damit verbundene Wertminderung entschädigungslos hinnehmen.

Eine Anpassung des Gestaltungsplanes «Blumenhaus Buchegg» sei nicht notwendig, zumal die Erschliessungsanlagen und Parkplätze ohnehin nur in den dafür ausgeschiedenen Baubereichen zulässig seien. Da diese teilweise im Waldabstand lägen, erlaube § 9 der Sonderbauvorschriften dies ausdrücklich. Parkplätze im Bereich der im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen seien schon nach dem heute geltenden Gestaltungsplan nicht zulässig. Ein künftiges Bauvorhaben in diesem Bereich müsste folglich nach den Vorschriften für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone geprüft werden. Die durch den Teilzonenplan neu festgelegte Grundnutzung gehe allfälligen anderslautenden Regelungen des älteren Gestaltungsplanes «Blumenhaus Buchegg» vor. Um jegliche Unklarheit auszuräumen, könnte mit einem einfachen Vermerk auf dem Gestaltungsplan «Blumenhaus Buchegg» auf die Genehmigung des Teilzonenplanes Hunteilmatten-Heilbräch und der damit verbundenen Auszonung hingewiesen werden.

§ 3 der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Cutohof lege fest, dass der Betrieb zur Hauptsache therapeutischen Zwecken dienen müsse und maximal zehn Grossvieheinheiten gehalten werden dürfen. Mit dieser Vorschrift werde sichergestellt, dass das Therapierreiten gegenüber dem Freizeitreiten im Cutohof Vorrang hat. Es sei problematisch, die Zahl der Pferde nicht bloss gesamthaft, sondern in ihrer momentanen Funktion festzulegen. Therapiepferde müssten als solche ausgebildet werden und könnten nicht von Beginn weg zu Therapiezwecken eingesetzt werden. Ab einem gewissen Alter stünden Pferde nicht mehr als Therapiepferde zur Verfügung, könnten aber immer noch Umgang mit Behinderten haben. Gegenüber der Nachbarschaft würden sich die verschiedenen Pferde nicht unterscheiden. Eine weitere Differenzierung der Pferde wäre auch deshalb unzweckmässig, weil die Abgrenzung zwischen den Pferdegruppen unscharf und fließend sei (z.B. könnten Pensionspferde auch Therapiepferde sein).

1.5 Vernehmlassung der Gemeinde Buchegg

Der Gemeinderat der Gemeinde Buchegg (nachfolgend Vorinstanz) liess sich mit Eingabe vom 27. Juni 2018 in der Sache vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werde. Die Ausführungen der Vorinstanz decken sich im Wesentlichen mit denjenigen der Beschwerdegegner.

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

2. Erwägungen

2.1 Formelles

2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; 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 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (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.

2.1.2 Eintreten

Nach § 12 Abs. 1 des 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 Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführer bewohnen Liegenschaften in der näheren Umgebung (< 100 m) des Gestaltungsplanperimeters und sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Ihre Legitimation im Sinne von § 12 Abs. 1 VRG ist gegeben. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.1.3 Vorbemerkung

Den Beschwerdegegnern und der Vorinstanz ist insofern Recht zu geben, als es - unter Verweis auf das Rügeprinzip - nicht Sache des Regierungsrates sein kann, anstelle und im Interesse der Beschwerdeführer, in den Einspracheakten nach Begründungen für ihre Beschwerde zu suchen. Die Beschwerde selbst hat Antrag und Begründung zu enthalten. Ein Verweis auf die «Gründe der Einsprache» - auch wenn dies aus verfahrensökonomischen Gründen geschieht - genügt nicht. Ohnehin können Begründungen der Einsprache nicht einfach ohne weiteres wiederholt werden, zumal sich die Beschwerde mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen hat. Dementsprechend sind die in der Einsprache vorgebrachten Rügen bloss insofern zu prüfen, als sie in der Beschwerde angeführt werden. Soweit ersichtlich wurden die wesentlichen Einsprachethemata mit der Beschwerde ohnehin erneut aufgegriffen.

2.2 Materielles

2.2.1 Standort

Bezüglich des gewählten Standortes erwog die Vorinstanz, sämtliche Alternativstandorte seien geprüft worden und hätten verworfen werden müssen. Sie seien entweder nicht erhältlich gewesen, zu wenig gross, mit grösseren Immissionsproblemen behaftet oder planungsrechtlich nicht in Frage gekommen. Die Ersteigerung einer bestehenden Reitanlage in Meisberg sei am Preis gescheitert. Der vorgesehene Standort sei aus betrieblichen Gründen besonders gut geeignet. Er liege in Fussdistanz zum Blumenhaus, dem grössten institutionellen Kunden des Cutohofs, was die Selbständigkeit der beeinträchtigten Menschen fördere, da diese eigenständig auf den Hof gehen könnten. Mit einher gehe eine Verkehrsentlastung sowie eine Reduktion von Lärm- und Umweltimmissionen in der Region. Für andere institutionelle Kunden sei der Standort ebenfalls gut erreichbar. Vorteilhaft sei auch die Nähe zum Wald und zum «Mülitali».

Dem vermögen die Beschwerdeführer nichts Überzeugendes entgegenzusetzen. Die Zweckmässigkeit der Einzonung am geplanten Standort hängt nicht davon ab, ob zwingende Gründe für diesen sprechen. Eine positive Standortgebundenheit, wie sie beim Bauen ausserhalb Bauzone für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gefordert sein kann (Art. 24 RPG), ist nicht vonnöten. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht substantiiert, inwiefern der geplante Standort nicht zweckmässig sein sollte. Daran vermögen die Beschwerdeführer auch mit ihrer Kritik an der Beurteilung der Alternativstandorte nichts zu ändern. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

2.2.2 Kompensatorische Auszonungen

Die Beschwerdeführer monieren die fehlende Nachhaltigkeit der kompensatorischen Auszonungen.

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, dass es aus raumplanerischer und ortsbildschützerischer Sicht grundsätzlich positiv sei, wenn die Quartiere nicht gänzlich homogen überbaut seien, sondern einzelne Grünflächen und Hosteten langfristig frei blieben. Gerade in Mühledorf seien derartige Lücken im ganzen Dorf ortsüblich. Ähnlich verhalte es sich mit der Fläche im Areal des Blumenhauses. Diese Fläche sei wegen ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Waldrand, wegen der Steilheit des Geländes und der aufwändigen Erschliessung weniger geeignet als Baubereich aber wertvoll in unbebautem Zustand. Hinsichtlich einer Wiedereinzonung wären die Beschwerdeführer auf jenes zukünftige Planverfahren zu verweisen, sofern dieser Fall denn tatsächlich eintreten sollte.

Die Auszonungen erfolgen vorbehaltlos. Eine allfällige Wiedereinzonung hätte dieselben Hürden zu nehmen wie die erstmalige Einzonung von Landwirtschaftsland. Das Verweisen der Be-

schwerdeführer auf die Rechtsmittel in einem dereinst allenfalls stattfindenden Planverfahren betreffend die Wiedereinzonung ist denn auch nicht billig, wie dies die Beschwerdeführer rügen, sondern rechtmässig. Die blossen Befürchtungen der Beschwerdeführer hinsichtlich einer baldigen Wiedereinzonung vermag die Auszonungen weder offensichtlich unzweckmässig noch rechtswidrig erscheinen lassen.

Bloss der guten Ordnung halber ist zu erwähnen, dass zwischenzeitlich der kantonale Richtplan vom Bundesrat genehmigt worden ist, so dass die Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG, wonach die Fläche der im Kanton rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf, nicht mehr greift.

Die kompensatorischen Auszonungen sind jedenfalls nicht zu beanstanden, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist.

2.2.3 Planungsmehrwert

Wie die Beschwerdegegner zurecht vorbringen, sind die vorliegend angefochtenen Nutzungspläne im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) bereits aufgelegt, aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen gewesen. Gemäss § 16 PAG ist das Gesetz demnach auf das vorliegende Planverfahren nicht anwendbar.

2.2.4 Fruchtfolgeflächen

Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, der Kompensationsnachweis müsse bereits bei der Nutzungsplanung erbracht werden, so dass keine Fruchtfolgeflächen verloren gehe.

Dem kann nicht gefolgt werden. Im Stadium der Nutzungsplanung gilt es zu prüfen, ob Böden mit einer geringeren Nutzungseignung aufgewertet werden können. Dies muss nach einer Vorprüfung bejaht werden können. Eine solche Prüfung ist erfolgt (vgl. Urkunde 3 der Beschwerdegegner). Vertreter des Amtes für Umwelt und des Amtes für Landwirtschaft erachten die gewählte Vorgehensweise als zielführend und kompetent (vgl. Urkunde 4 der Beschwerdegegner). Die Beurteilung der Standorte und die Berichterstattung sei nachvollziehbar und das Ergebnis plausibel. Die identifizierten Bodenverbesserungsflächen kämen alle für eine Kompensation der durch die Reitanlage Cutohof beanspruchten Fruchtfolgeflächen in Frage. Präferenzen bestünden keine.

Die Verlagerung der genauen Ausgestaltung der Aufbesserung ins Baubewilligungsverfahren ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz liess verlauten, dass sie zwingend verlange, dass bestehende Fruchtfolgeflächen mit geringerer Nutzungseignung kompensatorisch aufgewertet werden würden. Sie werde für den Vollzug dieser Massnahmen spätestens im Baubewilligungsverfahren besorgt sein. Aus Zuständigkeitsgründen ist der vorliegende Entscheid der örtlichen Baubehörde zu eröffnen und diese aufzufordern, der Aufwertung von Fruchtfolgeflächen mit geringerer Nutzungseignung im Baubewilligungsverfahren Nachachtung zu schenken. Unter Berücksichtigung der vollständigen kompensatorischen Aufwertung im Baubewilligungsverfahren erscheint die vorliegende Planung weder offensichtlich unzweckmässig noch rechtswidrig.

2.2.5 Verhältnis von Therapiepferden zu Freizeit-/Pensionspferden

Die Beschwerdeführer rügen, im Genehmigungsfall müsse die Anzahl von Freizeit- und Pensionspferden in den Sonderbauvorschriften strikt auf ca. zwei limitiert werden.

Die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Cutohof Küttigkofen» halten diesbezüglich in § 3 unter dem Titel «Bestimmungen zum Betrieb» fest, dass dieser zur Hauptsache therapeutischen Zwecken diene und maximal zehn Grossvieheinheiten gehalten werden dürfen. Mit Recht

machen die Beschwerdegegner geltend, dass die Unterteilung der gehaltenen Pferde in Therapiepferde und Freizeit- bzw. Pensionspferde unter Umständen flussend und nicht zielführend ist. Mit der bestehenden Vorgabe in § 3 der Sonderbauvorschriften wird den Befürchtungen der Beschwerdeführer dahingehend Rechnung getragen, als das Therapiereiten gegenüber dem Freizeitreiten zu überwiegen hat. Jedenfalls ist die gewählte Lösung weder offensichtlich unzweckmässig noch rechtswidrig, zumal entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer selbst die Einzonung eines Reitbetriebes mit überwiegender oder gänzlicher Freizeitnutzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen wäre.

2.2.6 Anpassung Gestaltungsplan «Blumenhaus Buchegg»

Eine Anpassung des Gestaltungsplans «Blumenhaus Buchegg» ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht notwendig. § 9 der Sonderbauvorschriften hält zwar fest, dass im Waldabstand Parkplätze und deren zugehörige Erschliessung möglich sind. Dies jedoch offensichtlich nur, soweit Parkplätze und deren Erschliessung im Gestaltungsplan vorgesehen sind (vgl. auch § 8 der Sonderbauvorschriften, welcher festhält, wo welche Abstellflächen zu erstellen sind). Ohnehin verlieren bestehende Pläne, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan sowie den Teilzonenplänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Das Anbringen eines Vermerks auf dem Gestaltungsplan «Blumenhaus Buchegg» ist zwar möglich und wohl zu empfehlen, dessen Fehlen steht aber einer Genehmigung der vorliegenden Nutzungspläne nicht im Weg.

2.3 Ergebnis

Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, was zu einem anderen Ergebnis führen würde. Insbesondere können sie aus dem blossen Verweis auf die Ziele des Raumplanungsgesetzes «überbaubare Flächen nicht vergrössern» und «ackerbare Fläche nicht verkleinern» für den vorliegenden Fall nichts ableiten. Die Beschwerde ist abzuweisen und die Nutzungspläne sind zu genehmigen, da sich diese als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG erweisen.

2.4 Kosten

Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00. Sie sind von der unterliegenden Partei zu tragen (§ 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; SR 272). Die Beschwerdeführer haben somit die Kosten des Verfahrens von Fr. 2'000.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen.

2.5 Parteientschädigung

Ausgangsgemäss haben die Beschwerdegegner Anspruch auf Parteientschädigung. Der vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 12. Dezember 2018 geltend gemachte Aufwand von gesamthaft 11.00 Stunden erscheint dem Umfang und der Komplexität des Verfahrens angemessen und der Stundenansatz von Fr. 280.00 liegt innerhalb des vorgegebenen Rahmens (§ 161 i.V.m. § 160 Abs. 2 des Gebührentarifs vom 8. März 2016 [GT]; BGS 615.11). Die Beschwerdegegner haben demnach einen Anspruch auf Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 3'358.40 (inkl. Auslagen von Fr. 38.30 und 7.7 % MwSt.). Die Beschwerdeführer sind mithin zu verpflichten, den Beschwerdegegnern, vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'358.40 zu bezahlen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan Cutohof Küttigkofen mit Sonderbauvorschriften sowie die Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch (Kyburg-Buchegg und Küttigkofen) und Brüggmatt (Mühledorf) werden genehmigt.
- 3.2 Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Beschwerde von Heinz und Barbara Aebi, Peter und Anneliese Flückiger, Robert und Greti Flückiger sowie Daniel und Sandra Stuber, alle in Kyburg-Buchegg sowie alle vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, vom 19. April 2018 wird abgewiesen.
- 3.5 Die Kosten des Verfahrens betragen einschliesslich der Entscheidgebühr Fr. 2'000.00. Heinz und Barbara Aebi, Peter und Anneliese Flückiger, Robert und Greti Flückiger sowie Daniel und Sandra Stuber, alle in Kyburg-Buchegg sowie alle vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, haben diese zu bezahlen. Sie werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.
- 3.6 Heinz und Barbara Aebi, Peter und Anneliese Flückiger, Robert und Greti Flückiger sowie Daniel und Sandra Stuber, alle in Kyburg-Buchegg sowie alle vertreten durch Rechtsanwalt Walter Keller, Solothurn, haben der Cutohof GmbH sowie Jeanne Bessire und Yves Niederhäuser, alle vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, Solothurn, eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 3'358.40 zu bezahlen.
- 3.7 Die Gemeinde Buchegg hat die Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 und die Publikationskosten von Fr. 23.00, total Fr. 4'523.00, zu bezahlen.
- 3.8 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde Buchegg hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise den interessierten Grundeigentümern zu übertragen.
- 3.9 Die Gemeinde Buchegg hat bis am 30. April 2019 dem Amt für Raumplanung noch je 3 Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch und Brüggmatt, 3 Gestaltungspläne mit SBV und 6 Waldfeststellungspläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken sowie 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 Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf

Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	<u>23.00</u>	(1015000 / 002)
Total:	Fr.	4'523.00	
		=====	

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

**Kostenrechnung Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte,
Rötistrasse 22, 4500 Solothurn**

(i.S. Heinz und Barbara Aebi, Peter und Anneliese Flückiger,
Robert und Greti Flückiger, Daniel und Sandra Stuber,
alle in 4568 Kyburg-Buchegg)

Kostenvorschuss:	Fr.	2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf
Verfahrenskostenanteil			4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	<u>2'000.00</u>	
	Fr.	0.00	
		=====	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst cs/sw (2)

Bau- und Justizdepartement, br (Beschwerde Nr. 2018/63)

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 Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Bucheggberg/Lebern, Rathaus, mit Waldfeststellungsplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Dossier (später)

Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn

(Einschreiben)

Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und Notare, Bielstrasse 111, Postfach 316,

4503 Solothurn **(Einschreiben)**

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

(Einschreiben)

Baukommission der Gemeinde Buchegg, Hauptstrasse 2, 4583 Mühledorf **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Buchegg:

Genehmigung Gestaltungsplan «Cutohof Küttigkofen» mit Sonderbauvorschriften sowie Teilzonenpläne Huntelmatten-Heilibräch (Kyburg-Buchegg und Küttigkofen) und Brüggmatt (Mühledorf))