



3/96

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

8. November 1988

Nr. 3328

**BELLACH: Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost
Behandlung der Beschwerde**

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost, 1 : 2000, mit Sonderbauvorschriften, zur Genehmigung. Der Plan war in der Zeit vom 14. August bis 13. September 1986 und vom 28. September bis 27. Oktober 1987 öffentlich aufgelegt. Die vom Gemeinderat mit Beschluss vom 5. Mai 1987 abgewiesenen Einsprecher,

- Erbgemeinschaft Fröhlicher, p.A. Fröhlicher AG, Solothurn, vertreten durch Dr. Niklaus Studer, Fürsprecher und Notar, Grenchen,

führen mit Schreiben vom 29. Mai und 29. Juni 1987 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie verlangen, der vorliegende Plan sei nicht zu genehmigen.

Der zur Stellungnahme eingeladenen Gemeinderat reichte mit Schreiben vom 31. August 1987 die Protokolle und Beschlüsse in dieser Sache ein und wies lediglich darauf hin, die Auffassungen seien im Gemeinderat kontrovers gewesen, und die Beschlüsse seien jeweils mit einer Stimme Unterschied gefasst worden.

2. Am 22. Februar 1988 führte das die vorliegende Beschwerde instruierende Bau-Departement mit den Parteien einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

3. Die umstrittene Bauernhofzone Grederhof wurde der kantonalen Raumplanungskommission unterbreitet, welche gemäss § 6 Baugesetz (BauG) den Regierungsrat berät. Die Kommission behandelte den Plan an ihrer Sitzung vom 14. September 1988.

4. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 BauG).

II.

1. Mit dem vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan soll das Grundstück GB Nr. 625 der Beschwerdeführer in eine Bauernhofzone umgezont und der bisherige spezielle Bebauungsplan Grederhöfe aus dem Jahre 1975 aufgehoben werden. Die Beschwerdeführer wenden sich mit der Begründung gegen die Bauernhofzone, dadurch werde die Ueberbaumöglichkeit der Liegenschaft vollständig entzogen, eine Massnahme, die sich weder auf das öffentliche Interesse noch auf Grundsätze des Raumplanungsrechts abstützen lasse, welche gegen Treu und Glauben verstosse und eine zweckwidrige Verwendung eines Planungsinstrumentes darstelle. Nachfolgend ist auf diese Argumentation im einzelnen einzugehen.

2. Die Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach mit der Ausscheidung einer Bauernhofzone das Grundstück nicht mehr überbaut werden könne, sind zutreffend. Es handelt sich zwar bei der Bauernhofzone gemäss § 17 bis des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Bellach (BZR) um eine Bauzone im Sinne von § 29 Abs. 2 BauG, die indessen mit einer Schutzzone (§ 36 BauG) überlagert ist, mit der Folge, dass nur noch landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude gestattet sind. Von den baulichen Nutzungsmöglichkeiten her gesehen kommt die Zuweisung zu dieser Schutzzone einer Auszonung ins Landwirtschaftsgebiet gleich.

Eine solche Planungsmassnahme stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, die mit der in der Bundesverfassung (Art. 22 ter) verankerten Eigentumsgarantie nur vereinbar ist,

wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und dem Gebot der Rechtssicherheit Rechnung trägt.

Während die gesetzliche Grundlage in den §§ 29 Abs. 2 und 36 BauG ohne Zweifel vorhanden sind, bestreiten die Beschwerdeführer das Vorliegen eines öffentlichen Interesses, indem die Gemeinde mit einem untauglichen Mittel die Ueberbaubarkeit von Bauland zu verhindern versuche. Gemäss den Richtlinien des Kantonalen Amtes für Raumplanung "Landwirtschaft und Ortsplanung" vom Mai 1983 bezwecke das Instrument der Bauernhofzone die Sicherung der Existenz von einzelnen, in der Bauzone liegenden Landwirtschaftsbetrieben. Ausgehend von diesen Schutzgedanken könne daher eine Bauernhofzone nur dann verfügt werden, wenn ein Eigentümer und Selbstbewirtschafter eines existenzfähigen Landwirtschaftsbetriebes diese Zuordnung **ausdrücklich wünsche**. Da dies vorliegend nicht zutreffe, sei die Zone rechtswidrig.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. a Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür zu sorgen, dass der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Diesem Planungsziel dienen neben der Zuweisung zum Landwirtschaftsgebiet auch die landwirtschaftliche Kernzone und die Bauernhofzone. Solche Massnahmen werden zur Sicherstellung landwirtschaftlicher Flächen im öffentlichen Interesse getroffen und müssen keineswegs - wie das die Beschwerdeführer annehmen - vom privaten Eigentümer ausdrücklich gewünscht werden. Allerdings muss das öffentliche Interesse an der Erhaltung des landwirtschaftlichen Grundstückes im konkreten Fall - wie bereits erwähnt - das private Interesse des Grundeigentümers an einer besseren baulichen Nutzung überwiegen.

3. Beim umstrittenen Grundstück handelt es sich um eine Hofparzelle eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes von ca. 7,5 ha Fläche. Dieser Betrieb wird seit 1986 von Bettlach aus als Zupachtbetrieb bewirtschaftet. Im Bauernhaus wohnt der ehemalige Pächter, der sich zur Ruhe gesetzt hat. Das Landwirtschaftsdepartement beurteilt die Bodenqualität als gut. Auch wenn nicht von einem existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb gesprochen

werden kann, ist doch von einem gewissen öffentlichen Interesse auszugehen, dieses Land der Landwirtschaft zu erhalten. Ob dazu allerdings die von der Gemeinde vorgesehene Bauernhofzone der richtige Weg wäre oder ob nicht eine Auszonung ins Landwirtschaftsgebiet stattfinden müsste, kann - wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird - offen gelassen werden.

Das Grundstück lag seit jeher in einer mehrgeschossigen Bauzone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bellach, welche am 13. April 1982 mit der regierungsrätlichen Genehmigung ihren Abschluss fand, wurde eine Rück- oder Auszonung des Gebietes geprüft und von der Gemeinde abgelehnt; es sollte in der Bauzone verbleiben. Allerdings war die Gemeinde mit dem damals noch gültigen speziellen Bebauungsplan Grederhöfe (RRB Nr. 884 vom 19.2.1975) nicht glücklich, sah dieser doch noch 14-geschossige Hochhäuser vor. Die örtliche Planungskommission führte daher Gespräche mit den Eigentümern im Hinblick auf eine Umzonung. An seiner Sitzung vom 28. September 1982 beschloss der Gemeinderat die Festlegung der Planungszone Grederhof, um eine Neuplanung des Gebietes sicherzustellen. Dazu hielt der Gemeinderat wörtlich fest:

"Dabei ist keinesfalls die Meinung, dass diese Parzelle etwa ausgezont oder massiv abgezont werden soll."

Der Gemeinderat beschloss weiter, für die Ueberarbeitung des Zonen- und Gestaltungsplanes das Büro Hans R. Bader + Partner beizuziehen und bewilligte den dazu notwendigen Kredit. In enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission erarbeitete das Büro den Zonen- und Gestaltungsplan Grederhöfe Ost vom 8. Mai 1984, welcher aber in der Folge vom Gemeinderat nicht mehr beschlossen wurde.

Am 26. Februar 1985 wurde beim Gemeinderat eine Motion eingereicht, welche die Zuteilung der Parzelle Nr. 625 zur Bauernhofzone verlangte, mit der Begründung, der Landwirtschaft Kulturland zu erhalten und ein Zusammenwachsen der Gemeinden Bellach und Solothurn zu verhindern. Aufgrund der Motion beschloss der Gemeinderat mit 11 gegen 10 Stimmen die Bauernhofzone.

Wie ist nun dieses Vorgehen der Gemeinde im Lichte des angerufenen **Rechtssicherheitsgebotes** und des **Grundsatzes von Treu und Glauben** zu beurteilen? - Im April 1982 wurde der Zonen- und Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Bellach als Baugebietsetappierungs- und -abgrenzungsplan genehmigt. Das hier zur Diskussion stehende Grundstück verblieb dabei in der Bauzone. Die im gleichen Jahr über das Gebiet "Grederhof" erlassene Planungszone hatte den Zweck, die Nutzung neu festlegen zu können, ohne dass zwischenzeitlich eine Präjudizierung durch eine Ueberbauung nach dem alten Plan stattfinden konnte. Eindeutig nicht beabsichtigt war eine Auszonung. - Die 1986 von der Gemeinde aufgelegte Bauernhofzone ist zwar formell eine Bauzone, inhaltlich ist es aber eine Schutzzone mit Eigentumsbeschränkungen, die einer Auszonung gleichkommen. Es wäre im übrigen - ausgehend vom angestrebten Schutz eines Landwirtschaftsbetriebes - ohnehin bei einem Grundstück von mehr als 7 ha die Auszonung ins Landwirtschaftsgebiet die richtige Lösung.

Auf der einen Seite steht die verfassungsmässige Gewährleistung des Eigentums einer nachträglichen Aenderung oder Beschränkung der aus einer bestimmten Zoneneinteilung folgenden Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegen (BGE 109 Ia 114 E. 3 mit Hinweisen). Andererseits bedarf eine Planänderung entsprechend gewichtiger Gründe:

"Je neuer ein Plan ist, um so mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Aenderung auswirkt, um so gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für die Planänderung sprechen" (BGE 109 Ia 115).

Seit der Genehmigung des Baugebietsabgrenzungsplanes waren bei der Auflage der Bauernhofzone erst vier Jahre vergangen, und es wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten vollständig aufgehoben, deshalb müssten **sehr gewichtige Gründe** für die Bauernhofzone vorliegen.

Für den Entscheid, ob die Gründe der Gemeinde ausreichen, ist zu berücksichtigen, dass:

- im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Grundstück ausdrücklich im Baugebiet belassen wurde und das bereits unter der Herrschaft des neuen RPG, welches die Sicherung des geeigneten Kulturlandes verlangt;
- diese Baugebietsabgrenzung am 13. April 1982 vom Regierungsrat als recht- und zweckmässig genehmigt wurde;
- die Gemeinde in den nächsten zwei Jahren ausdrücklich die Planungsarbeiten im Hinblick auf eine Nutzung als Baugebiet durchführte, weshalb die Grundeigentümer gegen die sichernde Massnahme (Planungszone) auch kein Rechtsmittel ergriff;
- es sich zwar um ein grösseres, landwirtschaftlich gut nutzbares Grundstück handelt, indessen nicht ein existenzfähiger Landwirtschaftsbetrieb betroffen wird;
- es sich um Land handelt, welches sich von seiner Lage her für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde sehr gut eignet, während die auf jeden Fall zu erhaltenden Landwirtschaftsflächen weiter südlich und westlich der Gemeinde liegen.

Damit liegen zusammenfassend keine ausreichend wichtigen Gründe vor, um den seit dem 13. April 1982 rechtskräftigen Entscheid, das Grundstück im Baugebiet zu belassen, wieder rückgängig zu machen und mit einer Schutzzone die Ueberbauung definitiv auszuschliessen.

4. Die kantonale Raumplanungskommission teilt diese Auffassung und hält fest, der eigentliche landwirtschaftliche Grüngürtel liege im Westen von Bellach, weshalb eine bauliche Entwicklung sinnvoller gegen Solothurn hin stattfinden sollte, allerdings erst dann, wenn auch ein tatsächlicher Bedarf vorliege. Die Raumplanungskommission beantragt deshalb, der Gemeinde den Vorschlag zu unterbreiten, das Gebiet als Baureserveland auszuscheiden.

Gemäss § 18 Abs. 3 BauG kann der Regierungsrat Planänderungen nur dann selber beschliessen, wenn deren Inhalt eindeutig bestimmbar ist, was für die Frage der Nutzung und der Baugebietse-

tappierung von GB Nr. 625 nicht zutrifft. So kann die Frage, ob denn eine Zuweisung zum Reservegebiet überhaupt vor dem Rechtssicherheitsgebot standhalte, nicht eindeutig beantwortet werden, da bisher eine Etappierung des Siedlungsgebietes und allfällige, dafür sprechende wichtige Gründe gar nicht geprüft worden waren. Zwar erscheint eine solche Etappierung als durchaus sinnvoll; ob und in welchem Ausmass sie vorzunehmen ist, liegt aber ebenso im Ermessen und im erstinstanzlichen Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinde, wie die Festlegung der Nutzung, allfälliger definitiver Grün- und Freiflächen, der Erschliessung usw.

Es ist daher zusammenfassend die Bauernhofzone betreffend GB Nr. 625 nicht zu genehmigen, der Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost betreffend das Grundstück GB Nr. 625 an die Gemeinde zur Ueberarbeitung zurückzuweisen und die Beschwerde in diesem Sinne gutzuheissen.

Es werden in Anwendung von § 37 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz keine Kosten erhoben. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 500.-- zurückerstattet.

5. Es wird festgestellt, dass der bisherige spezielle Bebauungsplan Grederhöfe aus dem Jahre 1975 den Anforderungen des neuen Planungsrechts nicht mehr genügt. Bis die neue Planung der Gemeinde über GB Nr. 625 vorliegt, wird das Grundstück daher in Anwendung von § 11 lit. b BauG **vorläufig** aus der Bauzone herausgenommen.

III.

Abgesehen von GB Nr. 625 erweist sich der Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost mit Sonderbauvorschriften als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 BauG, weshalb er genehmigt werden kann.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost 1 : 2000, mit Sonderbauvorschriften Grederhof, wird teilweise genehmigt.
2. Die Bauernhofzone betreffend GB Nr. 625 wird von der Genehmigung ausgenommen. Die planerische Behandlung der Parzelle wird im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen und bis zur Vorlage eines neuen Nutzungsplanes vorläufig von der Bauzone ausgenommen.
3. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Fröhlicher wird sinn- gemäss gutgeheissen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 500.-- wird zurückerstattet.
4. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 1988 noch 4 bereinigte Pläne zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung Dr. N.C. Studer, Fürspreh, Grenchen

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 500.-- aus Kto. 119.57

Kostenrechnung EG Bellach

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 323.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr. 284) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Rohnsaker

Verteiler:

- Bau-Departement (2) MK /uh
- Departementssekretär
- Kanzlei Bau-Departement (br)
- Rechtsdienst Bau-Departement (MK)
- Amt für Raumplanung (4), mit Akten und 1 gen. Plan/
Vorschriften
- Amt für Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn
- Amtschreiberei Lebern, Amthaus II, 4500 Solothurn, mit
1 gen. Plan/Vorschriften (folgen später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
- Amt für Raumplanung (uh), z.Hd. Finanzverwaltung,
mit Ausgabenanweisung
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan/
Vorschriften (folgen später)
- Landwirtschafts-Departement
- Ammannamt der EG, 4512 Bellach, mit 1 gen. Plan/
Vorschriften (folgen später) Einzahlungsschein / EINSCHREIBEN
- Baukommission der EG, 4512 Bellach
- Bauverwaltung der EG, 4512 Bellach
- Ingenieurbüro Beer Schubier Benguerel + Partner, Haupt-
strasse 22, 4562 Biberist
- Hrn. Dr. N.C. Studer, Fürsprech und Notar, Dammstr. 14,
2540 Grenchen /**EINSCHREIBEN**

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Bellach:

Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof Ost mit Sonderbauvorschriften, teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen: GB Nr. 625.

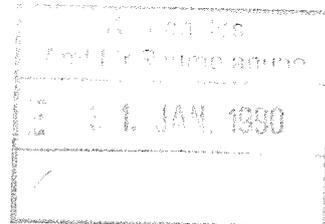


3/96

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 29. Januar 1990

NR. 368



**BELLACH: Aenderung Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Grederhof / Genehmigung**

Die **Einwohnergemeinde Bellach** unterbreitet dem Regierungsrat eine **Abänderung der Sonderbauvorschriften zum Zonen- und Gestaltungsplan Grederhof** vom 8. November 1988 (RRB Nr. 3328) zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 2. Februar bis 3. März 1989. In dieser Zeit gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 12. September 1989.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Zonen- und Erschliessungsplan Grederhof der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1990 ein bereinigtes und mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehenes Reglement zuzustellen.

3. Bestehende Reglemente verlieren ihre Rechtskraft soweit sie der vorliegenden Aenderung widersprechen.

Kostenrechnung EG Bellach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 323.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 25) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (3) Ci/Bi

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. SBV (folgt
später)

Amtschreiberei Lebern, Amthaus 2, 4500 Solothurn

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Ammannamt der EG, 4512 Bellach, mit 1 gen. SBV (folgt später),
Einzahlungsschein, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4512 Bellach

Bauverwaltung der EG, 4512 Bellach

Amtsblatt Publikation:

Bellach: Genehmigung: Aenderung der Sonderbauvorschriften zum
Gestaltungsplan Grederhof