43/151, 152

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 15. Oktober 1996 NR. 2396

Biberist: Teilzonenplan Gewerbezone Aespli / Beschwerde, Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Biberist legt nach Planungs- und Baugesetz (PBG) § 18 zur Genehmigung vor

- Zonenplan/Erschliessungsplan 1 : 2500 mit ergänzenden Zonenvorschriften "Gewerbezone Aespli"
- Plan Empfindlichkeitsstufen 1 : 2500 "Gewerbezone Aespli"

Der Zonenplan teilt nördlich der Aesplistrasse den südlichen Teil des Grundstückes GB 1073, der zwischen Garage Strub (GB 1882) im Westen und EBT-Bahnlinie im Osten liegt, auf eine Bautiefe der Gewerbezone mit beschränkter Bauhöhe (GmB) zu und unterstellt dieses Plangebiet der Gestaltungsplanpflicht; der zweite Plan ordnet das Gebiet der Empfindlichkeitsstufe III zu.

Die Pläne lagen vom 11. Mai bis 10. Juni 1994 öffentlich auf. Der Gemeinderat wies die gegen den Zonenplan erhobene Einsprache von

Suzanne Leisi Konopka, Postfach 2531, 1211 Genf 2

ab und beschloss die Pläne. Dagegen führte Frau Leisi, legitimiert als Eigentümerin der Liegenschaft Aesplistrasse 14 (GB 1058) südöstlich der angefochtenen Gewerbezone, rechtzeitig Beschwerde mit dem Antrag, der Zonenplan sei nicht zu genehmigen. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und Genehmigen der Pläne. Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden.

In der Ortsplanrevision von 1990 wurde das fragliche Plangebiet von der Genehmigung ausgenommen und die Beschwerde auf Einzonung einer grösseren Fläche von Tino Kaiser, Bern, Miteigentümer zu 1/2 von GB 1073, nun

Erben Tino Kaiser, bestehend aus

- **Jacqueline Kaiser, Bern**
- **Françoise Münger, Thun**
- **Christiane Ragaz, Spiegel/Bern**

alle v.d. Fürsprech Dr. Franz Zwygart, Solothurn,

sistiert (RRB 2420 vom 10. Juli 1990) und die Gemeinde eingeladen, die anstehenden Abgrenzungsfragen noch näher zu studieren; gegen das vorliegende Ergebnis haben die Erben Tino Kaiser keine Einwände erhoben; sie beantragen, die sistierte Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

Mit der oben erwähnten Beschwerde Kaiser wurde auch die Vernehmlassung des Beschwerdegegners

Peter Simon, Biberist

sistiert, der als Eigentümer der Liegenschaft Aesplistrasse 12 auf der gegenüberliegenden Strassenseite unmittelbar südlich des Plangebietes ebenfalls legitimiert ist; er hatte Antrag gestellt auf Nichtgenehmigen des vorliegenden Planes und damit auf Auszonen des früher bereits Eingezonten, eventuell auf Genehmigen nur bis zur Expressstrasse (wird noch näher ausgeführt); gegen die hier vorgelegten Pläne sind ebenfalls keine Einwände mehr erhoben worden.

2. Erwägungen

2.1. Mit der öffentlichen Auflage des vorliegenden neuen Teilzonenplanes ist in diesem Bereich das sistierte Planverfahren von 1990 gegenstandslos geworden, so dass sowohl die Beschwerde Kaiser als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle ohne Kosten abzuschreiben ist. (Damit wird auch die Vernehmlassung von Herrn Simon gegenstandslos.)

2.2. Die Beschwerdeführerin Leisi beruft sich auf den kantonalen Richtplan von 1982, der das fragliche Plangebiet als Nichtbaugebiet ausweist, und macht geltend, Richtpläne seien für die Behörden verbindlich (Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) Artikel 9 Absatz 1 und PBG § 66 Absatz 2 in der Fassung vom 11. September 1990); die Gemeindebehörden hätten daher keine dem geltenden Richtplan widersprechende Planung durchführen dürfen.

Richtpläne sind aber entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine unabänderlichen Vornutzungspläne, sondern - wie auch Nutzungspläne - vom Gesetz her unter bestimmten Voraussetzungen abänderbar; sie sind veränderten Verhältnissen anzupassen und deshalb periodisch auf eine solche Ueberarbeitung hin zu überprüfen (RPG Artikel 9 Absatz 2 und 3, PBG § 67). Zur Bauzonenabgrenzung hält denn auch der angerufene Richtplan selbst unter dem Stichwort "Landwirtschaftsgebiet" fest, dass die Landwirtschaftsgebiete zwar mit dem Richtplan - in den Grundzügen (RPG Artikel 6 Absatz 1) - festgesetzt werden, dass aber im Bereich der Bauzonengrenze die definitive Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet im Rahmen der Ortsplanung erfolgt. Daraus folgt, dass der Anstoss zu einer Richtplananpassung durchaus auch von der Gemeinde - unter dem Vorbehalt der Genehmigung - ausgehen kann. In diesem Sinne handelt es sich um eine blosse Nachführung.

Im strittigen Bereich war die Bauzonenabgrenzung bisher zum Teil noch offen; sie ist nun abschliessend zu regeln.

Die Aesplistrasse wird bis auf diese Baugebietslücke auf die ganze Länge beidseits durchgehend von Baugebiet gesäumt; eine solche Aussparung ist planlich unüblich. Sie rührt daher, dass sowohl im Richtplan als auch in den kommunalen Nutzungsplänen diese Lücke für die regionale Expressstrasse Solothurn/Wasseramt offen gehalten wurde, wie sich aus den folgenden Plänen ergibt: Zonenplan (genehmigt mit RRB 6729 vom 28. Dezember 1967 - damals noch "Allgemeiner Bebauungsplan" genannt); Teilzonenplan "Einzonung einer Parzelle ab GB Biberist 1073 in die Gewerbezone" (genehmigt mit RRB 315 vom 24. Januar 1973 mit explizit den Baulinien für die Expressstrasse). Diese Strasse ist aber inzwischen definitiv aus der Planung gefallen und ersatzlos gestrichen worden, es erübrigt sich daher, dafür weiterhin Fläche freizuhalten. In der Ortsplanrevision von 1990, an der die Beschwerdeführerin im Verfahren übrigens ebenfalls teilgenommen hat, wurde bekanntlich dem Begehren des Tino Kaiser auf Einzonung von GB 1073 auf mehr als eine Bautiefe nicht stattgegeben und

die Gemeinde eingeladen, die Baugebietsabgrenzung im einzelnen noch näher zu studieren; die Genehmigung wurde in diesem Gebiet ausgestellt und das Verfahren sistiert (RRB 2420 vom 10. Juli 1990). Dieses vorläufige Ergebnis wurde im nachgeführten Zonenplan unpräjudizierlich so festgehalten, dass auch die in den vorne aufgeführten Plänen von 1967 und 1973 eingezonte Fläche ausserhalb der inzwischen verselbständigten Parzelle Strub Garage als Nichtbaugebiet dargestellt wurde. Aber ohne die Expressstrasse wäre das strittige Gebiet bereits viel früher bis zur Bahnlinie eingezont worden; es geht hier also nur darum, das kleine, durch den Wegfall der Expressstrasse freigewordene Reststück als Baugebiet auszuweisen, was es ohne diese besonderen Umstände schon längst wäre.

Die von der Gemeinde nun vorgelegte Lösung ist angemessen und vertretbar. Die Arrondierung von geringer Fläche ist massvoll und fügt sich in das Bestehende ein; eine Wohnzone im Anschluss an die bestehende Gewerbezone im Westen wäre an dieser Lage nicht angezeigt. Das Plangebiet eignet sich für Gewerbe sehr wohl - ähnlich wie jenes westlich der Solothurnstrasse; wie dieses liegt es am Rand des Siedlungsgebietes und ist sowohl von der Agglomeration Solothurn als auch vom nahen Nationalstrassennetz her leicht und ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen; die Zäsur durch den siedlungstrennenden Grüngürtel bleibt trotz etwas vorgeschobener Bauzonengrenze voll erhalten, ja dürfte durch die Begradigung sowie durch die in Richtung Norden und Osten vorgeschriebene Bepflanzung eher noch unterstrichen werden, ebenso eindeutig sind die Abgrenzungen nach Süden (Aesplistrasse) und nach Osten (Bahnlinie, jenseits welcher die Liegenschaft der Beschwerdeführerin liegt). Die geplante Baugebietserweiterung ordnet sich folglich stimmig in den übergeordneten Kontext ein.

Darüber hinaus begnügt sich die Gemeinde aber nicht mit einer blossen Einzonung, sondern sieht im Sinne zusätzlicher Absicherung noch weitere Vorgaben für die Feinplanung vor: Diese sind nicht zuletzt die Folge eines Bauvorhabens, das zu Beginn des Verfahrens von 1990 eine zentrale Rolle spielte. Parallel zum Nutzungsplanverfahren lief nämlich ein Baugesuchsverfahren für eine Grossmetzgerei im hier strittigen Planperimeter, die verständlicherweise auf breiteste Ablehnung stiess. In den Parteiverhandlungen im Planverfahren von 1990 war denn auch zu erkennen, dass die Opposition gegen die Gewerbezone in erster Linie aus der Abwehr gegen das erwähnte Bauvorhaben erwuchs. Dieses Projekt ist aber an diesem Standort bekanntlich endgültig aufgegeben worden.

Um aber künftige Bauvorhaben planlich besser im Griff zu haben, sind als Vorgaben vorgesehen: Unterstellung unter die Gestaltungsplanpflicht; eine für eine Gewerbezone überdurchschnittlich grosse und flächenmässig definierte Grünfläche; auf das Umfeld abgestimmte Höhenbeschränkung für die Baute; immissionsbegrenzende Konzentration der Feinerschliessung auf die kantonsstrassennahe Südwestecke.

Und schliesslich handelt es sich nicht um eine Industriezone - wie die Beschwerdeführerin ständig schreibt - sondern um eine Gewerbezone mit ihren nach den Erfahrungen deutlich geringeren, bei den heutigen Betriebsformen oft sogar nicht existenten Immissionen; die Liegenschaft der Beschwerdeführerin dürfte durch die nähergelegene Bahnlinie wohl mehr gestört werden. Von einer "Einkreisung" durch Industrie, wie es die Beschwerdeführerin dramatisierend nannte, kann im Ernst nicht die Rede sein: Im Norden östlich der Bahnlinie besteht seit 1990 eine OeBA-Zone; die Gewerbezonen im Westen und im Süden mit anerkannt äusserst ruhigen Betrieben sind, durch dichte Ueberbauungen abgetrennt, über 200 beziehungsweise 100 m weit entfernt, im Osten liegen lediglich Wohnzonen.

Die Beschwerde ist folglich abzuweisen und die Planunterlagen sind zu genehmigen. Die Kosten für Verfahren und Entscheid von Fr. 800.-- sind der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

3. Beschluss

3.1. Der Teilzonenplan mit ergänzenden Zonenvorschriften und der Plan Empfindlichkeitsstufen "Gewerbezone Aesplistrasse" werden genehmigt.

3.2. Die Beschwerde der Erben Kaiser wird ohne Kosten von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

3.3. Die Beschwerde Suzanne Leisi Konopka, Genf, wird abgewiesen.
Die Beschwerdeführerin hat für Verfahren und Entscheid Fr. 800.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

3.4. Bestehende Pläne und Reglemente sind, soweit sie ihnen widersprechen, auf die hier genehmigten nicht mehr anwendbar.
Der kantonale Richtplan von 1982 ist in den Bereichen Siedlungsgebiet und Baugebiet an den hier genehmigten Teilzonenplan anzupassen.

3.5. Die Gemeinde hat dem kantonalen Amt für Raumplanung bis 30. November 1996 vier Teilzonenpläne und zwei Empfindlichkeitsstufenpläne nachzureichen.

3.6. Die Gemeinde hat die Genehmigungsgebühr inklusive Publikationskosten von Fr. 623.-- zu bezahlen. Dieser Betrag ist innert 30 Tagen auf Postscheck-Konto 45-1-4 (Staatskasse) einzubezahlen.

Gegen diesen Beschluss kann, soweit Verletzung von Bundesumweltrecht geltend gemacht wird, innert 30 Tagen seit Erhalt Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden.

Staatsschreiber

Dr. K. Schwabe

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Biberist

Genehmigungsgebühr:	Fr. 600.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.00)
	Fr. 623.--	Belastung im KK
	=========	(Nr. 111.08)

Kostenrechnung Suzanne Leisi Konopka, Genf

Verfahrenskosten:	Fr. 800.--	(von Kto. 119.70 auf Kto. 5803.431.00
Kostenvorschuss:	Fr. 800.--	umbuchen)
	Fr. -.--	
	=========	

Bau-Departement (2) O/ss
Rechtsdienst O
Bau-Departement br
Amt für Raumplanung (3), mit Akten 94/121 und je 1 genehmigten Plan (folgen später)
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amtschreiberei Wasseramt, Solothurn, mit 1 genehmigten Teilzonenplan (folgt später)
Amt für Landwirtschaft
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzkontrolle
Sekretariat Katasterschatzung, mit 1 genehmigten Teilzonenplan (folgt später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4562 Biberist, mit je 1 genehmigten Plan (folgen später) **(mit Belastung im Kontokorrent, einschreiben)**
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4562 Biberist
Fürsprech Dr. Franz Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse, 4500 Solothurn **(einschreiben)**
Suzanne Leisi Konopka, Postfach 2531, 1211 Genf 2 **(einschreiben)**
Peter Simon, Aesplistrasse 12, 4562 Biberist **(einschreiben)**
Staatskanzlei **(Amtsblatt; Genehmigung: Biberist, Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Plan Empfindlichkeitsstufen "Gewerbezone Aespli".**