



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 9. März 1993

NR. 933

BRÜGGLEN: Aenderung Zonenplan und Ergänzung der Zonenvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde **Brügglen** unterbreitet dem Regierungsrat die **Aenderung des Zonenplanes** bestehend aus

- Einzonung am Emitweg in die Gewerbezone mit Ergänzung der Zonenvorschriften
- Einzonung an der Hauptstrasse in die Wohnzone W2
- Aufhebung des Reservegebietes (Teil von GB Nr. 19)

zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage der Aenderung des Zonenplanes und die Ergänzung der Zonenvorschriften erfolgte in der Zeit vom 8. August bis zum 7. September 1991. Der Gemeinderat lehnte an der Sitzung vom 26. November 1991 die gegen die Gewerbezone gerichteten Einsprachen ab und genehmigte die Aenderungen des Zonenplanes und die ergänzten Zonenvorschriften.

Gegen den ablehnenden Entscheid des Gemeinderates führen rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- Meister Ruedi, Emitweg 104, 4582 Brügglen
- Schmid Heinz, Gartenstr. 11a, 4562 Biberist v.d. lic.iur.
M. Hagmann, Fürsprech und Notar, Stalden 11, 4502 Solothurn

- Aeschlimann-Heri Godi und Barbara, Blumenrütli 90, 4582 Brügglen, v.d. lic.iur. K. Luder, Fürsprech und Notar, Wengistr. 42, 4500 Solothurn

2. Die Beschwerdeführer stellen die Rechtsbegehren, es sei der Entscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Brügglen vom 26.11.1991 aufzuheben und die Einzonung der Gewerbezone am Emitweg nicht zu bewilligen.

Der Einwohnergemeinderat Brügglen beantragt mit seiner Vernehmlassung vom 24. Mai 1992 - ebenso wie die Firma Ziprag AG mit ihrer Stellungnahme vom 10. August 1992 - sinngemäss die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung der Plan- und Zonenreglementsänderungen.

3. Am 1. Juli 1992 führten Beamte des Bau-Departements mit den Parteien an Ort und Stelle einen Augenschein mit Parteibefragung durch.

Aus einer seitherigen weiteren Behandlung des vorliegenden Geschäfts durch den Einwohnergemeinderat Brügglen resultierte das Festhalten am früheren Beschluss.

4. Zur Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt es folgendes voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine

gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung, d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

II.

Mit den vorliegenden Aenderungen soll der Zonenplan aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 3157 vom 29.10.1985) mit einer Gewerbezone von ca. 15 a Grösse am Emitweg ergänzt werden. Im Sinne einer Kompensation zu der Einzonung wird das Reservegebiet (Teil der Parzelle GB Nr. 19) an der Hauptstrasse der Juraschutzzone bzw. der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Mit der Einzonung an der Hauptstrasse werden bestehende Liegenschaften der Bauzone zugeführt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Die Einzonung an der Hauptstrasse und die Auszonung des Reservegebietes sind auch **materiell** nicht bestritten. Sie sind recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 RPG und können genehmigt werden.

III.

1. Die Beschwerdeführer bestreiten hingegen die Recht- und Zweckmässigkeit der neu vorgesehenen Gewerbezone am Emitweg. Die Gemeinde Brugglen hat bereits im Jahre 1987/88 die betreffende Parzelle der Gewerbezone zuführen wollen. Aus Rechtssicherheitsgründen hat der Regierungsrat eine damals geführte Beschwerde gutgeheissen und die Einzonung am Emitweg nicht genehmigt (RRB Nr. 1457 vom 3. Mai 1988).
2. Die Beschwerdeführer machen insbesondere geltend, dass der Grundsatz der Rechtssicherheit von Plänen eine Aenderung nach wie vor verbiete. Weiter sei das Verhalten der Gemeinde wi-

dersprüchlich, indem sie gleichzeitig das Reservegebiet aufheben wolle. Zudem sei der ausgewählte Standort für das Ortsbild und die Landschaft als Erholungsraum störend. Schliesslich sei die vorhandene Erschliessung für die vorgesehene Gewerbezone nicht genügend.

3. Die Gemeinde begründet ihren erneuten Antrag auf Einzonung damit, dass seit der Revision der Ortsplanung nun 7 Jahre vergangen seien. Es liege nun ein konkreter Bedarf nach Gewerbeland vor. Damit seien die Voraussetzungen für eine Zonenplanrevision erfüllt. Insbesondere macht die Gemeinde Brügglen auch geltend, dass alle Bemühungen, das Reservegebiet zu aktivieren, gescheitert seien. Mit der Einzonung werde deshalb gleichzeitig die Auszonung des Reservegebietes zur Genehmigung vorgelegt. Damit solle die planerische Begründung für den Standort der Gewerbezone zusätzlich unterstrichen werden.
4. a) Nach gefestigter Rechtsprechung darf aus Gründen der Rechtssicherheit ein Nutzungsplan ausserhalb der umfassenden Ortsplanungsrevision, welche gemäss § 10 Abs. 2 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu erfolgen hat, nur geändert werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (BGE 115 Ia 88, Art. 21 Abs. 2 RPG, § 10 Abs. 1 PBG). Nur nach Vorliegen dieser Voraussetzung darf überhaupt zu einer materiellen Interessenabwägung bezüglich der vorgesehenen Planänderung geschritten werden. Dabei ist um so mehr mit der Beständigkeit eines Planes zu rechnen, je neuer er ist. Dementsprechend können in den ersten Jahren nach Festsetzung eines Planes nur äusserst gewichtige geänderte Umstände eine Revision rechtfertigen, währenddem nach einer Zeitspanne, welche in die Nähe der ordentlichen Ueberprüfungspflicht von 10 Jahren kommt, schon relativ geringfügig andere Verhältnisse zu einer entsprechenden Teilrevision eines Planes führen dürfen.

- b) Im vorliegenden Fall datiert der Zonenplan aus dem Jahre 1985. In Würdigung dieser beinahe 8 Jahre sind die Verhältnisse zu vergleichen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten ist festzuhalten, dass für einen ländlichen Bezirk wie den Bucheggberg mit grösstenteils Gemeinden von zwischen 100 und 300 Einwohnern sinnvollerweise und in Uebereinstimmung mit den bundesrechtlichen Planungsgrundsätzen von Art. 1 und 3 RPG weder Gewerbe- noch Industriezonen ohne konkreten Bedarf ausgedehnt werden können. Bei solchen Gemeindegrössen entspringt eine Nachfrage nach Gewerbe- oder Industrieland viel eher dem Zufallsprinzip als einer statistisch erfass- und damit planbaren Gesetzmässigkeit.

Gegen die Bildung von regionalen Gewerbe- und Industriezonen indessen spricht, dass entweder das Einzugsgebiet zu klein ist, oder die Pendlerwege zu lang werden.

Folgerichtig berät denn auch das kantonale Amt für Raumplanung die ländlichen Gemeinden dahingehend, Gewerbe- oder Industrieland nicht auf Vorrat einzuzonen. Es hat sich auch gezeigt, dass sich der Bedarf für solche Grundstücke ausserhalb der Agglomeration fast ausschliesslich auf den Eigenbedarf der örtlichen Gewerbe beschränkt.

- c) Bei den Ortsplanungsrevisionen der 80-er Jahre ist es vorab darum gegangen, die überaus grossen Bauzonen auf ein vernünftiges Mass bzw. den Bedarf für den vorgegebenen Planungshorizont zu reduzieren. Die Gemeinde Brugglen hat im Rahmen der Ortsplanung die Bauzone vermindert und den Bestimmungen des damaligen § 26 BauG angepasst. Dabei hat die Gemeinde bewusst auf die Festlegung einer Gewerbezone aus den oben dargelegten Gründen verzichtet.

Mit der Einzonung soll nun einem einheimischem Gewerbebetrieb die Erweiterung und damit die Ansiedlung in einer Gewerbezone ermöglicht werden. Das für eine spätere Erweiterung der Bauzone an der Kantonsstrasse vorgesehene Reservegebiet ist nicht erhältlich. Eine dortige Niederlas-

sung eines Gewerbebetriebes würde das Ortsbild auch wesentlich mehr stören als der geplante Standort. Das Reservegebiet soll deshalb ausgezont und an dessen Stelle eine bedeutend kleinere Fläche neu als Gewerbeland ausgeschieden werden.

- d) Unter diesen Umständen liegt im neuen Bedarf nach Gewerbeland eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse. Die daher erforderliche Prüfung der Zonenerweiterung am Emitweg aus raumplanerischer Sicht ist im folgenden vorzunehmen.

IV.

1. Der Standort der Gewerbezone liegt etwas abseits der Kantonsstrasse und ist über eine bestehende Gemeindestrasse erschlossen. Oestlich dieser Erschliessungsstrasse liegt eine rechtskräftig ausgeschiedene Wohnzone, welche sich bis an die Kantonsstrasse erstreckt. Zwei der fünf realisierten Neubauten werden gewerblich genutzt (Elektro- und Sanitärgeschäft).

Das umstrittene Gebiet liegt in einer Geländemulde, bereits auf zwei Seiten umgeben von Baugebiet. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist die Einzonung nicht problematisch. Die Liegenschaften der Beschwerdeführer Meister und Aeschliemann liegen allerdings etwas erhöht und ermöglichen so einen schönen Ausblick auf den Jura. Diese Aussicht wird durch die Einzonung teilweise geschmälert.

Die ergänzten Zonenvorschriften lassen einen 2-geschossigen Bau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7.50 m zu. Dieses Nutzungsmass entspricht der üblichen Nutzung in einer 2-geschossigen Wohnzone und ist deshalb grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. Es ist nicht ersichtlich, warum die maximal zulässige Geschoszahl und Gebäudehöhe mit dem Landschafts- und Quartierbild Konflikte ergeben sollten. In der angrenzenden Wohnzone sind ebenfalls 2-geschossige Bauten mit einer Gebäudehöhe von 6 m zugelassen. Die Differenz gegenüber der

Gewerbezone beträgt nur gerade 1.50 m. Unter Berücksichtigung der eindeutig tiefer gelegenen Gewerbeparzelle gegenüber den Liegenschaften der Beschwerdeführer entsteht für die Bewohner der Wohnzone kein massgeblicher Nachteil.

Die rein privaten Interessen der Beschwerdeführer, die gegen die Einzonung am vorgesehenen Ort sprechen, werden von den oben dargelegten öffentlichen Interessen überwogen.

2. Die Beschwerdeführer werfen auch die Frage auf, warum nicht innerhalb der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone durch Umzonung eine Lösung gesucht werde. Dazu macht die Gemeinde geltend, gerade aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes lasse sich innerhalb der Bauzone kein zufriedenstellender Ersatz finden. Zudem sei innerhalb des Siedlungsgebiets kein Land für eine derartige Nutzung erhältlich. Nachdem die Bauzonengrösse ohnehin sehr bescheiden sei, lasse sich eine Einzonung von weniger als 20 a durchaus rechtfertigen.

Dieser Standpunkt der Gemeinde konnte von den Beschwerdeführern nicht widerlegt werden. Er wird auch vom Regierungsrat als richtig erachtet.

3. Es wird weiter von den Beschwerdeführern geltend gemacht, die Erschliessung genüge nicht. Gemäss dem rechtskräftigen Zonen- und Erschliessungsplan ist gegenüber der bestehenden Strassenbreite kein zusätzlicher Ausbau vorgesehen. Ein solcher lässt sich auch nur für gerade einen Gewerbebetrieb kaum rechtfertigen. Jedenfalls ist die ausgewiesene Erschliessung nicht derart qualifiziert unzweckmässig, dass sich eine Nichtgenehmigung der Gewerbezone rechtfertigen liesse.

4. Die Einzonung erfolgt losgelöst vom eigentlichen Baugesuch der Firma ZIPRAG AG. Die Einwände der Beschwerdeführer, bei dieser Firma handle es sich um einen Industriebetrieb, der in der Gewerbezone gar nicht realisiert werden könne, kann deshalb nicht gehört werden. Im Baubewilligungsverfahren wird abzuklären sein, wieweit der beabsichtigte Betrieb zonenkonform ist. Die Gemeinde hat auch darauf verzichtet, im Rahmen

eines Gestaltungsplanverfahrens die Einzonung mit dem Bauprojekt zu verknüpfen.

5. Das gewählte Vorgehen der Gemeinde ist also weder rechtswidrig noch offensichtlich unzweckmässig. Die Zonenplan- und Reglementsänderungen sind daher auch bezüglich der Einzonung in die Gewerbezone zu genehmigen.
6. Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 750.-- zu bezahlen, und es können keine Parteientschädigungen gesprochen werden. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Aenderung des Zonenplanes und die Ergänzung des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Brugglen werden genehmigt.
2. Die Beschwerden
 - Meister Ruedi, Emitweg 104, 4582 Brugglen
 - Schmid Heinz, Gartenstr. 11a, 4562 Biberist v.d. lic.iur. M. Hagmann, Fürsprech und Notar, Stalden 11, 4502 Solothurn
 - Aeschlimann-Heri Godi und Barbara, Blumenrüti 90, 4582 Brugglen, v.d. lic.iur. K. Luder, Fürsprech und Notar, Wengi-str. 42, 4500 Solothurnwerden abgewiesen.
3. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 750.-- zu bezahlen. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden verrechnet.

4. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Baugebiet und Gewerbezone an die mit diesem Beschluss genehmigte Aenderung des Zonenplanes anzupassen.
5. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 1993 noch drei Zonenpläne und 2 Exemplare der Zonenvorschriften zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Brügglen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'500.-- (Kto. 2005-431.00)

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

Fr. 1'523.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

Kostenrechnungen der Beschwerdeführer

- Meister Ruedi, 4582 Brügglen

- Schmid Heinz, 4562 Biberist

- Aeschlimann-Heri Godi und Barbara, 4582 Brügglen:

Kostenvorschüsse je Fr. 500.--

Verfahrenskostenanteile je Fr. 250.-- von Kto. 119.57 auf
Kto. 2005-431.00 umbuchen

Rückerstattungen je Fr. 250.-- von Kto. 119.57
=====

Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) CS/Bi/Ci/PM
Bau-Departement (br) Beschwerde-Nr.: 92/21
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Zonenplan und Zonenvorschriften
Amt für Umweltschutz (2), mit Planausschnitt KPR (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Hochbauamt (2)
Amtschreiberei Bucheggberg, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2) zum Umbuchen
Amt für Raumplanung (PM) für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
Solothurnische Gebäudeversicherung
Gemeindepräsidium der EG, 4582 Brügglen, mit 1 gen. Zonenplan und Zonenvorschriften (folgen später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4582 Brügglen
Ingenieurbüro Marcel Spichiger, 4552 Derendingen
R. Meister, Emitweg 104, 4582 Brügglen (einschreiben)
Fürspr. M. Hagmann, Postfach 546, 4502 Solothurn (einschreiben)
Fürspr. K. Luder, Wengistr. 42, 4500 Solothurn (einschreiben)
Ziprag AG, Hauptstrasse 72, 4582 Brügglen (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Brügglen: Änderung Zonenplan mit Zonenvorschriften