



46/36-59

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonales	Raumplanung
13. NOV. 1987	
Bi → n R + d n	

VOM

27. Oktober 1987

Nr. 3118

Ortsplanung Deitingen. Genehmigung und Behandlung
der Beschwerden

I.

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan 1 : 2000
- Strassenklassierungsplan 1 : 2000
- Erschliessungspläne 1 : 500, Blatt Nrn. 9, 12 - 19, 23 - 29, 34, 36 - 38
- Erschliessungsplan 1 : 500 über Steinackerweg
- Teilzonen- und Gestaltungsplan Wilihof 1 : 1000
- zugehörige Sonderbauvorschriften
- Landschaftsplan Wilihof 1 : 2000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Ferner überreicht sie dem Regierungsrat das Erschliessungsprogramm zur Orientierung.

Die öffentliche Auflage der Nutzungspläne und des Bau- und Zonenreglements erfolgte vom 28. Februar bis 29. März 1985. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht. Deren Behandlung führte zu einer zweiten Teilaufgabe des Zonen-

planes und -reglementes sowie Teile der Erschliessungspläne vom 21. November bis 20. Dezember 1985. Am 21. Juni 1986 erfuhr das Zonenreglement (öffentliche Auflage: 9. Juli bis 9. August 1986) eine weitere Aenderung. In der Wohnzone W2 wurde die Ausnützungsziffer von 0,35 auf 0,4 angehoben. Einsprachen sind keine eingegangen. Der Steinackerweg wurde in der Zeit vom 21.1. - 20.2.1987 öffentlich aufgelegt. Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen.

Von den im Rahmen des 1. und 2. Auflageverfahrens vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprechern führen beim Regierungsrat Beschwerde:

1. Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach
v.d. Dr. V. Monteil, Fürsprech und Notar,
Solothurn

gegen den Entscheid des Gemeinderates Deitingen
vom 26.2.1986 betreffend Teilzonen- und Gestaltungsplan Wilihof
2. Margrit Leuenberger, Solothurnstr. 373, Deitingen
3. Franz Emch, Wangenstrasse 161, Deitingen
4. August Zuber, Derendingerstr. 12, Deitingen
5. Alfred Moser, Bahnhofstrasse 46, Deitingen
6. Charlotte Frei, Deitingen
v.d. Dr. Peter Meier, Fürsprech und Notar, Solothurn
7. Margrit Erne, Zürich
v.d. Fürsprech Heinz P. Vögeli, Solothurn
8. Viktor Flury, Hübeli 129, Deitingen

die Beschwerdeführer 2 - 8 gegen den Entscheid des Gemeinderates Deitingen vom 1.4.1986 betreffend Ortsplanung.

Das Baureglement, von der Gemeindeversammlung am 22. Mai 1986 beschlossen, blieb unangefochten.

II.

1. Der Regierungsrat hat gemäss § 18 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) in Zusammenhang mit der Genehmigung der Ortsplanung über die Beschwerden zu befinden.
2. Für die Frage der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

Dort, wo Nutzungspläne den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und dem kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 widersprechen, sind Planungen gesetzeswidrig oder unzweckmässig und können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).

Grösse der Bauzone

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz legen für die Grössen der Bauzonen einen Rahmen fest, der in den Ortsplanungen der Gemeinden nicht überschritten werden darf.

Prüfung des Zonenplanes durch das Kant. Amt für Raumplanung (ARP)

Die bisherige Bauzone von Deitingen war viel zu gross, so dass die Gemeinde anlässlich der Revi-

sion grosse Auszonungen durchführen musste, damit der Zonenplan den gesetzlichen Anforderungen zu genügen vermag. Das ARP hat den ihm zur regierungsrätlichen Genehmigung unterbreiteten Zonenplan geprüft und mit dem Ergebnis der Vorprüfung verglichen. Die vorliegende Nutzungsplanung beurteilt es mehrheitlich als zweckmässig und in Uebereinstimmung mit den eidgenössischen und kantonalen Planungsgrundsätzen gemäss RPG, BauG und kant. Richtplan über die Besiedlung und Landschaft von 1982. Mit drei Ausnahmen beurteilt das ARP - unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Beschwerdeentscheide - den Zonenplan als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Als problematisch bezeichnet das ARP folgende Gebiete:

- a) Reservegebiet GB Nrn. 212, 214, 564, 673 und 674
- b) Baugebiet und Reservegebiet südlich Baschistrasse (GB Nr. 209)
- c) Bauzone beim Schützenhaus GB Nr. 224

und beantragt dem Regierungsrat deren Nichtgenehmigung.

Das ARP hat die beabsichtigte Nichtgenehmigung mit Brief vom 12. Dezember 1986 der Gemeinde Deitingen und mit Schreiben vom 3. März 1987 den betroffenen Grundeigentümern mitgeteilt, mit der Bitte, sich dazu schriftlich zu äussern. Gemäss §§ 19 und 20 BauG hat das ARP die Angelegenheit dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission unterbreitet.

3. Dieser Beurteilung des ARP ist grundsätzlich zuzustimmen. Sie entbindet indessen den Regierungsrat nicht, im folgenden die eingegangenen Beschwerden und Stellungnahmen im einzelnen zu beurteilen, also eine Interessenabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer geordneten Nutzungsordnung des Bodens und dem - meist wirtschaftlichen - privaten Interesse des Grundeigentümers vorzunehmen.
4. Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden gilt es folgendes zu beachten:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 BauG - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen.

So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Ein solches Vorgehen käme einem sachlich nicht begründeten Eingriff in die kommunale Gestaltungsfreiheit gleich. Der Regierungsrat ist nicht obere Planungsbehörde; es bleibt vielmehr Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen. Die Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. BGE 106 I b 77 ff). Das ändert jedoch nichts daran, dass der Regierungsrat eine volle Ueberprüfungsbefugnis hat, indem er die Pläne auch auf ihre Zweckmässigkeit prüfen kann.

III. Die Beschwerden im einzelnen

A. Beschwerde Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach betreffend Teilzonen- und Gestal- tungsplan Wilihof

1. Die Firma Vigier Cement AG, Deitingen hat im Jahre 1983 ein Einzonungsbegehren gestellt, betreffend Aufnahme einer neuen Industriezone "Wilihof" anlässlich der Ortsplanung. Die Gemeinde Deitingen unterbreitete in der Folge den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Wilihof", ergänzt mit Sonderbauvorschriften und einem Landschaftsplan dem kant. Amt für Raumplanung zur Vorprüfung. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde das öffentliche Auflageverfahren durchgeführt. Gegen die Neueinzonung sind drei Einsprachen eingegangen. Zwei davon konnte die Gemeinde durch zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen und Auflagen erledigen. Die im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens durch die betroffenen Ämterstellen sowie dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kant. Raumplanungskommission vorgebrachten Vorbehalte führten zusätzlich zu Änderungen und Ergänzungen.
2. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 26. Februar 1986 führt die Einwohnergemeinde Luterbach rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat. Die Gemeinde Deitingen beantragt Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei und die Genehmigung des revidierten Zonenplanes.
3. Am 19. November 1986 fand in Anwesenheit der Parteien vor Vertretern des die Beschwerde instru-

ierenden Bau-Departementes ein Augenschein mit anschliessender Parteiverhandlung statt. Dabei sind die Parteien übereingekommen, ausserhalb des eigentlichen Beschwerdeverfahrens nochmals das Gespräch aufzunehmen und nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen. Hierauf hat die Firma Vigier mit Unterstützung der Gemeinde Deitingen einen Kommissvorschlag ausgearbeitet, welcher unter anderem eine Verkleinerung der Industriezone beinhaltet. Die Verhandlungen führten jedoch zu keiner Eini-gung, so dass nun der Regierungsrat im Genehmigungs-verfahren der Ortsplanungsrevision über die Beschwerde der Gemeinde Luterbach zu befinden hat.

4. Für den Inhalt der Beschwerde und die Vernehmlassung der Gemeinde wird, soweit nicht nachfolgend Bezug genommen, auf die Akten verwiesen.

5. Legitimation

- a) Die Einwohnergemeinde Deitingen bestreitet die Legitimation der beschwerdeführenden Nachbargemeinde. Die vorgesehene Industriezone liegt ausschliesslich auf Deitingerboden und berühre keineswegs ein Gebiet der Einwohnergemeinde Luterbach. Weder könne von einem "Erholungsraum" für Luterbach gesprochen werden, noch werde die Beschwerdeführerin durch Verkehr zusätzlich berührt. Von "schutzwürdigen kommunalen Interessen" der Einwohnergemeinde Luterbach könne im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden.

- b) Nach § 16 Abs. 1 des kant. Baugesetzes vom 1. Juli 1979 (BauG) kann jedermann, der durch einen Nutzungsplan, wozu auch der Gestaltungs-

plan gehört, berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat Einsprache führen. Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden (§ 17 Abs. 1 BauG).

Gemeinden sind zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid berührt werden und ein schutzwürdiges kommunales Interesse an deren Aufhebung oder Aenderung haben (§ 12 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 5 Abs. 1 BauG).

Auf den 1. Januar 1980 ist das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) in Kraft getreten, das ausdrücklich verlangt, dass im Nutzungsplanverfahren die Legitimation mindestens im gleichen Umfange wie für die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gewährleistet sein muss (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG). Deshalb ist zu den kantonalen Bestimmungen über die Einsprache- und Beschwerdelegitimation im Nutzungsplanverfahren die bisherige Praxis des Bundesgerichtes im Verwaltungsgerichtsverfahren mitzuberücksichtigen.

- c) Wiederholt hat das Bundesgericht die Beschwerdebefugnis von Gemeinden bejaht (vgl. 99 I b 214, 103 I b 216, 107 I b 175, 108 I b 170, 109 I b 342). Hingegen trat es auf eine Gemeindebeschwerde mangels Legitimation nicht ein, weil die Gemeinde "nichts anderes als das Interesse der Allgemeinheit im weitesten Sinne - nicht nur der Dorfgemeinschaft - daran, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen über den Ge-

wässerschutz richtig angewendet werden" wahrnehmen wollte (BGE 99 I b 214).

- d) Dass die Gemeinde Luterbach durch die Industriezone (IZ) Wilihof in besonderer Weise berührt ist, eine der beiden Legitimationsvoraussetzungen von § 12 Abs. 2 VRG, ergibt sich schon daraus, dass die neu zu schaffende IZ, direkt an die bestehende IZ der Gemeinde Luterbach angrenzt. Allein schon die verkehrstechnische Erschliessung, allenfalls auch abwassertechnisch, hat über das Gemeindegebiet von Luterbach zu erfolgen. Die Gemeinde Deitingen hat sich in ihrem Einspracheentscheid denn auch materiell zu diesem und zu anderen Einsprachepunkten geäussert. Sie ist damit auf die Einsprache eingetreten und hat sie "abgewiesen". Trotzdem Deitingen im Einspracheentscheid die Legitimation der Beschwerdeführer als fraglich bezeichnet, hat sie diese infolge materieller Behandlung formell anerkannt. Das ist im Ergebnis richtig, denn der Gemeinde Luterbach ist auch das schutzwürdige kommunale Interesse, die zweite gesetzlich verlangte Legitimationsvoraussetzung, an der Aenderung der vorliegenden Planung zuzugestehen. Denn die Neuschaffung einer Industriezone kann nicht ohne Wirkung auf die Nachbargemeinde geschehen, welche das betreffende Gebiet als Naherholungsgebiet beansprucht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

6. Kantonaler Richtplan

- a) Nach kantonalem Richtplan vom 30. November 1982 gehört das fragliche Gebiet Wilihof zum Land-

wirtschaftsgebiet. Es ist unbestritten, dass die neu angeordnete Industriezone im Richtplan nicht enthalten ist. Die Beschwerdeführerin behauptet im wesentlichen, das im kant. Richtplan vorgesehene Landwirtschaftsgebiet könne nicht ohne formelle Abänderung des Richtplanes durch einseitigen Akt einer Gemeinde in eine Industriezone verwandelt werden. Das ergebe sich ohne weiteres aus dem Zweck des Richtplanes, der die raumwirksamen Tätigkeiten unter den Gemeinwesen zu koordinieren habe (mit Verweis auf die Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, S. 39, RZ 32, BGE 105 I a 228). Zwar habe das Bundesgericht im erwähnten Entscheid festgehalten, dass die kant. Richtpläne kommunale Behörden nicht in solcher Weise binden, dass die Nutzungsplanung nur noch als formeller Vollzug einer von den kantonalen Organen im wesentlichen bereits festgelegten Anordnung erscheinen würde. Das Richtplan-Revisionsverfahren im Sinne der §§ 64 ff BauG sei aber insbesondere deshalb unerlässlich, weil die Nutzungsplanung im Grenzgebiet einer Einwohnergemeinde in Frage stehe. Der Einspracheentscheid und der Nutzungsplan der Einwohnergemeinde Deitingen verletze Art. 9 RPG und § 66 BauG. Sie seien rechtswidrig und deshalb aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.

- b) Die Beschwerdegegner wollen dem kant. Richtplan nicht diese Bedeutung zumessen. Die Nutzungsplanung innerhalb der Gemeindemarkierungen sei Sache der Einwohnergemeinde. Es sei nicht im Sinne des Gesetzes, dass die Gemeinde vor der Aenderung der konkreten Nutzungsordnung vorerst in einem speziellen Verfahren den Richtplan ab-

ändern müsse. Bei seiner Entstehung habe der Richtplan einfach auf die damals gültigen Nutzungspläne der Gemeinde abgestellt. Gerade im Falle der Vigier Cement AG habe man dem Umstand Rechnung getragen, dass das Areal bereits gewerblich genutzt sei und deshalb mit RRB Nr. 3326 vom 30. November 1982 auf einen Uferschutzgürtel von 100 m Breite auf dem Grundstück der Vigier Cement AG verzichtet. Damit habe man auf die künftige Entwicklung der Firma Rücksicht genommen und es sei nichts anderes als die folgerichtige Zuordnung des seit Jahrzehnten industriell und gewerblich genutzten Areals.

- c) Der Richtplan ist nach kant. Baugesetz begleitend für die Ausarbeitung und Ueberprüfung von Nutzungsplänen. Er informiert die Öffentlichkeit über die Grundzüge der Raumplanung und ist einseitig behördenverbindlich (vgl. § 66 BauG). Der Richtplan ist regelmässig zu überprüfen und wenn nötig den veränderten Verhältnissen anzupassen (§ 67 BauG). Es verhält sich nun so, dass im Nutzungsplanverfahren oft Abweichungen vom Richtplan durch den Regierungsrat genehmigt werden. Mit der Genehmigung des neuen Zonenplanes wird der kantonale Richtplan angepasst. Diese nachträgliche Anpassung des Richtplanes an die Zonenplanung stützt sich auf die Legende des Richtplanes selber. Sie schreibt vor, dass die definitive Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und dem im Richtplan festgesetzten Landwirtschaftsgebiet im Bereich der Bauzonengrenze im Rahmen der Ortsplanung erfolgt. Das fragliche Gebiet grenzt an die Industriezone der Gemeinde Luterbach. Der Re-

gierungsrat sieht darin keinen Grund, von der erwähnten Bestimmung des Richtplanes abzuweichen. Es kommt dazu, dass die Interessen der beschwerdeführenden Nachbargemeinde als Partei im Rahmen dieses Ortsplanrevisionsverfahrens ohnehin zu berücksichtigen sind. Der Beschwerdeführerin ist in diesem Punkt nicht zu folgen.

7. Planungsgrundsätze

a) Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, der Teilzonen- und Gestaltungsplan Wilihof sei mit den Planungsgrundsätzen im Sinne von Art. 3 RPG nicht zu vereinbaren. Die angefochtene Planung

- beeinträchtige im Widerspruch zu Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG das grosse zusammenhängende landwirtschaftliche Gebiet zwischen Luterbach und Deitingen,
- störe im Widerspruch zu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG die Aarelandschaft empfindlich,
- schränke den Uferschutzgürtel von mindestens 100 m Breite auf einen schmalen Streifen ein zu Gunsten der zukünftigen, industriellen Bauten; dies im Widerspruch zu Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG,
- mache im Widerspruch zu Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG den naturnahen Erholungsraum der Luterbacher zunichte.

Der Einspracheentscheid des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Deitingen vom 26. Februar

1986 sei aufzuheben und es sei der Teilzonen- und Gestaltungsplan Wilihof nicht zu genehmigen. u.K. u. E.F.

Sämtliche Einwände werden von den Beschwerdegegnern bestritten.

- b) Das Gebiet der Einwohnergemeinde Deitingen reicht südlich der Aare entlang fingerartig in das Gemeindegebiet von Luterbach. Am äusseren Ende dieses "Zipfels", weitab vom eigentlichen Dorf und Siedlungsgebiet Deitingen, liegt das Wilihof-Areal. Im 19. Jahrhundert entstand darauf in Anlehnung an den bestehenden Herrschaftssitz eine Industrieanlage mit Fabrikations- und Lagergebäuden, Bahngeleisen und Direktionsgebäuden. Die Vigier Cementfabrik stellte in der Schweiz den ersten Zement her. Vor einigen Jahrzehnten wurde die Produktion der Vigier AG nach Reuchenette verlegt. Es verblieb im Wilihof ein Gewerbe mit Lagerung und Umschlag von Futtermitteln sowie die Verwaltung mit zur Zeit 17 Angestellten und einem Zwischenlager für Baumaterialien der Tochterfirma AG Baustein. Alle Fabrikationsgebäude mit Ausnahme des Direktionsgebäudes und einiger Lagerschuppen sind in der Folge abgebrochen worden. Westlich davon, getrennt durch die Kantonsstrasse, befindet sich die grosse Industriezone von Luterbach, mit diversen Industriebetrieben. Rund 1 km westlich des Wilihofs, am gegenüberliegenden Aareufer, steht die Cellulosefabrik Attisholz. Nordöstlich des Wilihofs überspannt das Flusskraftwerk Flumenthal die Aare. Im Süden und im Osten, zwischen Wilihof und der Ortschaft Deitingen, befindet

sich flaches, grossräumiges Landwirtschaftsgebiet.

Das Einzonungsbegehren der Firma Vigier AG auf GB Deitingen Nr. 1 und 2, dem Gebiet ihrer früheren Fabrikanlage, reicht in das Jahr 1982 zurück. Das kant. Amt für Raumplanung ist dem Begehren im Rahmen einer ersten Vorprüfung zur bevorstehenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde Deitingen, unter Beizug weiterer betroffener Amtsstellen, mit etlichen Vorbehalten und Bedingungen begegnet. Es hat das Projekt ferner dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission (Ausschuss RPK) - das den Regierungsrat in Raumplanungsfragen beratende Organ - zur Beurteilung unterbreitet. Dieser hat ein erstes Mal am 4. November 1983, dann am 24. August 1984 dazu Stellung genommen. Mit einigen Vorbehalten wurde das Projekt vom Ausschuss RPK grundsätzlich befürwortet. Die nochmalige Vorprüfung durch das kant. Amt für Raumplanung, unter Vorbehalt eines allfälligen Beschwerdeverfahrens und der Genehmigung durch den Regierungsrat, führte schliesslich in der Zeit vom 28. Februar bis 29. März 1985 zur Auflage des überarbeiteten Teilzonen- und Gestaltungsplanes Wilihof, ergänzt mit Sonderbauvorschriften und einem Landschaftsplan.

- c) Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Wilihof enthält die Einzonung des Gebietes Wilihof in eine Industriezone A, B und C. In der Industriezone A mit ca. 18'000 m² Landfläche sollen Lager- und Fabrikationsgebäude entstehen. Gemäss Sonderbauvorschriften (SBV) sind in der IZ A₁

Bauten bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 12.00 m, in der IZ A₂ bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 5.00 m zugelassen. Die SBV ermöglichen in der IZ A₁ und A₂ ein Gebäude mit Dimensionen von 140 m x 70 m x 12 m. Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- Lagerung und Vertrieb von Baumaterialien aller Art
- Verarbeitung von Rohmaterialien (Trockenmischwerk mit Abfüllstation)
- Bearbeitung von Profil- und Baustahl
- Lagerung und Umschlag von Futtermitteln

In einer Industriezone B mit ca. 10'000 m² Landfläche dürfen nur Aussenlagerflächen, Parkplätze, Zufahrten, usw. realisiert werden.

Die Industriezone C weist eine Fläche von ca. 5000 m² auf. Darin dürfen Verwaltungs- und Bürobauten erstellt werden. Neubauten sind der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Die Firma Vigier AG begründet ihren Landbedarf und ihre Ausbaupläne im wesentlichen wie folgt:

Der Gruppe Vigier mit Hauptsitz in Deitingen gehören 18 Tochterfirmen an. Sie ist hauptsächlich im Baugewerbe tätig. Zukünftig wird das Bauvolumen stagnieren bis leicht abnehmen. Innerhalb des Baumarktes sind markante Verschiebungen festzustellen wie: abnehmendes Bauhauptgewerbe - Zunahme von Renovationen. Verknappung weiterer Ressourcen wie Energie, Rohmaterial und qualifiziertes Personal, etc. gefährden in zunehmendem Mass die Gruppe Vigier.

Wie bei allen andern grossen Zementunternehmen der Schweiz ist auch für Vigier die Diversifikation ausserhalb der bisherigen Tätigkeitsgebiete eine dringende Notwendigkeit. Seit 1978 werden im bestehenden Lagergebäude Sanitärapparate der Tochterfirma AG Baustein gelagert. Trotz des bewilligten Bauprojektes an der Muttenstrasse in Solothurn muss auch zukünftig dieses Zwischenlager (kein Auslieferungslager) in Deitingen verstärkt in Anspruch genommen werden, da die notwendige Lagerfläche in Solothurn trotz Neubau nicht vorhanden ist. Die von der Firma AG Baustein in Solothurn zur Zeit beanspruchte Fläche von 5,68 ha reduziert sich nach dem Jahre 1990 um ca. die Hälfte (Kündigung von Pachtland von 2,07 ha und Anteil Baurechtsland in der Planungszone von 0,80 ha, welches nicht beansprucht werden kann). Bis 1990 ist demzufolge das bestehende Lagergebäude zu erweitern. Ferner ist das Bürogebäude heute voll besetzt. Notwendige Infrastrukturen und Räumlichkeiten fehlen. Der Neubau eines Bürogebäudes sowie eines Laborgebäudes ist sehr dringend.

- d) Die beiden Einsprachen Schwaller Thomas im Auftrage des Natur- und Vogelschutzvereines Luterbach und des Solothurnischen Naturschutzverbandes führten zu einer Ueberarbeitung der Sonderbauvorschriften (Art. 8 - 14), welche am 12. März 1986 vom Gemeinderat Deitingen beschlossen wurden.
- e) Die Parteiverhandlung vom 19. November 1986 (vgl. vorne III. Ziffer 3) der beschwerdeführenden Nachbargemeinde Luterbach führte zu

einer erneuten Ueberarbeitung des Projektes im Sinne eines Kompromissvorschlages. Das kant. Amt für Raumplanung hat die abgeänderten Vorschläge geprüft und mit andern betroffenen Amtsstellen besprochen. Um die Auswirkungen der vorgesehenen Gebäudehöhe mit den Anliegen des Landschaftsschutzes besser vergleichen zu können, hat das ARP von der Bauherrschaft zusätzlich eine Fotomontage verlangt.

- f) Nach dem überarbeiteten Projekt soll die Industriezone auf der Ostseite um ca. 50 m, bzw. ca. 7'500 m² Landfläche reduziert werden. Die Gebäude in den Industriezonen A₁ und A₂ werden nach Westen verschoben. Mit Beschluss vom 26. Januar 1987 lehnte der Gemeinderat Luterbach den Kompromissvorschlag ab.
- g) Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz vor, verschiedene Planungsgrundsätze des Art. 3 Abs. 2 RPG verletzt zu haben. Es ist zu prüfen, ob die kommunale Planungsbehörde mit der beschlossenen Einzonung ihr Ermessen ausübte, ohne die Grenzen zu befolgen, die ihr die Planungsgrundsätze stecken. Dabei ist, in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtes in BGE 107 I a 35 ff, zu beachten, dass die Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG) eine Gesamtschau erfordert. Diese schliesst zwar nicht aus, die privaten Interessen der Wirtschaft zu unterstützen, es sind aber die Anliegen der Raumplanung zu berücksichtigen und die Grenzen zu respektieren, die verlangen, dass die Landschaft zu schonen ist und der Boden haushälterisch ge-

nutzt wird. Bei der Abwägung der einzelnen massgebenden Faktoren sind die örtlichen Verhältnisse gebührend zu würdigen. Der Regierungsrat hat auch zu beachten, was vorne in Ziffer II, 4. bereits erwähnt wurde, dass auch bei der grundsätzlich freien Prüfung des öffentlichen Interesses der Beurteilungs- und Ermessensspielraum der kommunalen Behörde zu respektieren ist.

h) Landwirtschaft

Die Beschwerdeführerin behauptet, für die Vorinstanz sei der Verlust von ca. 1,8 ha Landwirtschaftsland im Vergleich zu den ca. 72 ha Land, welches zum Wilihof gehört, unbedeutend. Es sei jedoch nicht gleichgültig, wenn für die Schaffung einer neuen Industrie mit gesetzwidrigem Standort an einem Flussufer und in einer naturnahen Landschaft, die als Erholungsraum zu erhalten sei, auch noch landwirtschaftliches Land geopfert werde. Die neue Zone verletze Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG.

Gemäss diesem Artikel haben die Behörden darauf zu achten, dass "der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben". Zunächst ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass damit nicht gemeint sein kann, jegliche zusätzliche Neueinzonung sei inskünftig nicht mehr möglich. Art. 1 Abs. 2 lit. a bringt zum Ausdruck, dass Landwirtschaftsland auch in Randgebieten ausgeschieden werden soll. Für die Landwirtschaft "geeignet" ist danach das jeweilen örtlich am besten bewirtschaftbare Land (vgl. EJPO/BRP, Erläuterungen RPG,

S. 102). Das trifft nun aber vorliegend gerade nicht zu. Im Rahmen der Juragewässerkorrektion fanden im Gebiet der geplanten Einzonung Auffüllungen statt, so dass es sich um Landwirtschaftsgebiet von höchstens der Güteklasse 2 handelt. Die Qualität des Bodens ist zudem durch die früher sich darauf befindende Zementfabrik vermindert. Schliesslich ist zu beachten, dass ein Teil des Areals wegen der bestehenden Bahngeleise und der vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude, bereits heute der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist. Deitingen besitzt heute Bauland, welches sich zweifellos besser landwirtschaftlich bewirtschaften lässt, als das Wilihof-Areal. Allein unter diesem Aspekt besehen, würde sich die vorliegende Einzonung eben an dieser Stelle geradezu aufdrängen.

i) Uferschutz

Die Beschwerdeführerin behauptet ferner, der Uferschutzgürtel von mindestens 100 m Breite sei zu Gunsten der zukünftigen, industriellen Bauten auf einen schmalen Streifen eingeschränkt. Wenn die Gemeinde Deitingen meine, die neuzuschaffende Industriezone füge sich organisch ein in das angrenzende Industriegebiet AEK, Cellulose Attisholz AG und Flusskraftwerk, so übersehe sie, dass man heute aufgrund von Art. 3 Abs. 2 lit c RPG die Cellulosefabrik nicht mehr an der Aare errichten würde. Die Industriezone in unmittelbarer Flussnähe sei eine Wiederholung früherer Planungsfehler.

Diese Auffassung hat etwas für sich, hält indessen einer näheren Betrachtungsweise nicht stand. Hinter der Forderung, See- und Flussufer freizuhalten, steht die Tatsache, dass in der Schweiz heute nurmehr ein Drittel aller Seeufer allgemein zugänglich sind. Der Planungsgrundsatz will somit erreichen, dass die Öffentlichkeit Gewässer erreichen und sich längs ihrer Ufer bewegen kann. (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, S. 104). Im Bereich der vorliegenden Neueinzonung ist die Begehbarkeit des Flussufers jedoch nicht gefährdet. Von der Einmündung der Emme an gegen Nordosten in Richtung Wilihof zieht sich entlang der Aare zunächst ein schmales, dann im Wilihof-Bereich mit 30 - 50 m ein breiteres, daran anschliessend ein ca. 100 m breites, richtplanmässig ausgeschiedenes Band der Uferschutzzone. Das Flussufer ist im Norden der geplanten Industriezone, durch Ufergehölz davon abgeschirmt, auf einem breiten, grossenteils künstlich angelegten Weg gut begehbar. Die neue Industriezone ist vom Aareufer weiter entfernt, als die daran anschliessende IZ der beschwerdeführenden Nachbargemeinde. Die Aareuferbestockung bleibt unangetastet. Der Richtplanentwurf von 1981 sah zuvor im Gebiet der Firma Vigier einen Uferschutzgürtel von 100 m Breite vor. Dagegen erhoben aber das betroffene Unternehmen als auch die Gemeinde Deitingen Einsprache. Mit RRB Nr. 3326 vom 30. November 1982 ist der Regierungsrat dem Einwand gefolgt, das gewerblich genutzte Areal nicht miteinzubeziehen. Er hat den Uferschutz auf den Bereich der bereits bestehenden Uferbestockung beschränkt.

Eine neuzuschaffende Industriezone in der Nähe dieses Flussufers ist sicher problematisch und lässt sich jedenfalls im Lichte der Planungsgrundsätze nicht unbesehen damit rechtfertigen, dass bereits in der Umgebung entsprechende Bauwerke vorhanden seien. Andererseits ist es nicht immer sinnvoll, einzelne "Baulücken" in der Nähe von Flussufern zu erhalten. Ein Industriegebäude von der Dimension, wie es sich die Firma Vigier vorstellt, bildet allerdings immer einen starken Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Für den Standpunkt der Beschwerdeführerin spricht, dass die Aarelandschaft nicht weiter gestört werden soll. Auf der andern Seite lassen sich für die Auffassung der Vorinstanz haltbare Gründe vorbringen. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in einer Industriezone am Rande von Wohnzonen durch die geplanten Industriebauten wäre nicht weniger bedeutend als dort, wo sie sich in bestehendes Industriegebiet einfügen könnten. Es lassen sich demnach für beide Standpunkte gute Gründe anführen.

k) Naturnahe Landschaft und Erholungsraum

Grosses Gewicht hat der Einwand der Beschwerdeführerin, durch die Einzonierung würde das grosse zusammenhängende landwirtschaftliche Gebiet zwischen Luterbach und Deitingen beeinträchtigt. Damit würde der naturnahe Erholungsraum der Luterbacher zunichte gemacht.

Aus der Sicht der Raumplanung kommt im Gebiet

Wilihof der definitiven Abgrenzung der Industriezone Luterbach gegenüber dem naturnah gebliebenen Landschaftsbild nördlich des Dörn-Ischlag zwischen Wilihof und Schachen erstrangige Bedeutung zu. Das kant. Amt für Raumplanung hat denn auch im Vorprüfungsverfahren von Amtes wegen einen strengen Massstab an die allenfalls mögliche Realisierung einer erweiterten Industriezone gelegt. Vorgezeigte Varianten der Firma Vigier wurden durch das Amt für Raumplanung zum vorneherein als mit dem Landschaftsbild nicht verträglich abgelehnt. Könnte man sich die bereits bestehenden gewerblichen Bauten der Vigier mit Bahngeleisen und das Flusskraftwerk Flumenthal wegdenken, wäre eine Abgrenzung des Baugebietes entlang der Kantonsstrasse sinnvoll. Nun ist allerdings nicht zu verkennen, dass auch das Stauwehr des Kraftwerkes und in dessen Verlängerung der durch den Landschaftsplan "Wilihof" vorgesehene 15 m breite Grüngürtel entlang des bestehenden Flurweges eine vertretbare optische Abgrenzung der Industriezone gegenüber dem freien Landschaftsgürtel sein kann. Immerhin trägt der neu ausgearbeitete Kompromissvorschlag mit der Verschiebung des Grüngürtels nach Westen diesem Anliegen besser Rechnung, als der aufgelegte Plan. Im übrigen ist anzuerkennen, dass der eingedolte, ehemalige Fabrikkanal nach der Verlegung als freigelegter, dem Grüngürtel entlang schön ausgestalteter Bach aus der Sicht des Naturschutzes sowohl bezüglich Gestaltung wie auch aus ökologischer Sicht wesentliche Verbesserungen bringt. Die Anliegen des Naturschutzes sind denn auch im Einspracheverfahren erfüllt worden, so dass er auf eine weitere Beschwerdemöglichkeit verzichtete. Andererseits lässt

sich mit den Anliegen des Landschaftsschutzes die Dimension des geplanten Industriegebäudes nur schwer vertreten. Insbesondere wird die Gebäudehöhe von 12 m als problematisch empfunden. Die damit konfrontierten Amtsstellen haben sich denn auch eingehend mit dem geplanten Gebäudevolumen befasst. Als Beurteilungsgrundlage konnte unter anderem die von der Firma Vigier im Auftrage des kant. Amtes für Raumplanung erstellte Fotomontage beigezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Art. 12 der Sonderbauvorschriften die Bauherrschaft verpflichtet, einen Bepflanzungsplan zu erstellen. Darin sollen Pflanzenstandort, -art und speziell auch deren Höhe sowie die Menge und der Abstand geregelt sein. Die Firma Vigier erachtet die Gebäudehöhe von 12.00 m als technisch bedingt (Kraneinbau, Tragkonstruktion des Gebäudes). Eine Reduktion auf 11.00 m wäre mit erheblichem Mehraufwand und unter Einbusse der Nutzungsmöglichkeiten konstruierbar. Der auch in dieser Frage konsultierte Ausschuss RPK empfiehlt dem Regierungsrat, eine maximale Gebäudehöhe von 12.00 m zu gestatten. In Abwägung der verschiedenen Interessen und im Hinblick auf den in Absprache mit dem kant. Naturschutz zu erstellenden Bepflanzungsplan erscheint eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12.00 m - gemessen ab Niveau der bestehenden Geleiseanlagen - vertretbar. Zu Art. 12 der Sonderbauvorschriften selber ist festzuhalten, dass der Unterhalt der Pflanzen, unter der Aufsicht des kant. Naturschutzes, Sache der Grundeigentümerin ist.

Das bereits heute gewerblich genutzte, private Wilihof-Areal ist durch einen Waldgürtel vom

Aareuferweg getrennt und soll durch einen zusätzlichen Grüngürtel von der Umgebung abgeschirmt werden. Die Erholungsansprüche der Bevölkerung sind damit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

1) Ortsbildschutz

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, der Industriekomplex in unmittelbarer Nähe des Schlösschens Wilihof und der grosszügigen Parkanlage sei nicht vereinbar mit der Bestimmung in Art. 3 Abs. 2 lit b RPG, wonach sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben. Es trifft zu, dass der Wilihof, ein Herrschaftssitz des 17./18. Jahrhunderts mit Herrenhaus, verschiedenen Oekonomien, Speicher, Gärtnerhaus etc., alles in einer parkähnlichen Anlage mit Baumgruppen, Gehölzen, Bächen, Heinen gesamthaft schutzwürdig ist. Im 19. Jahrhundert ist nördlich des Wilihofes die Cementindustrieanlage mit Fabrikations- und Lagergebäuden, Kaminen, Bahngleisen und Direktionsgebäude entstanden. Es ist nun nicht zu verkennen, dass Fabrikanlage und Herrschaftssitz einander befruchteten. Gewisse Gärtner- und Oekonomiegebäude des letzteren sind erst im Industriezeitalter entstanden und trotzdem qualitätsvoll und erhaltenswert. Das Direktionsgebäude der Fabrik ist in "herrschaftlichen", historisierenden Formen erbaut worden. Grundsätzlich ist die Industriezone als Bestandteil des Ensembles Wilihof zu bewerten. Unter Denkmalschutz befindet sich aber nur der Hauptbau, ein typisches Türmlihaus. Alle anderen Gebäude sind nicht geschützt. Seit dem vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan werden

die schützenswerten Gebäude gesamthaft als Ensemble unter Schutz gestellt.

m) Verkehrsbelastung

Die Beschwerdeführerin befürchtet eine starke Zunahme des Lastwagenverkehrs, welcher vor allem die Gemeinde Luterbach empfindlich stören werde. Dieser Auffassung ist jedoch nicht zu folgen. Die Verkehrszunahme infolge einer Industriezone wird im Verhältnis zum heutigen Verkehr als unbedeutend angenommen. Zumal der grössere Anteil des Güterumschlages ohnehin über das vorhandene Industriegeleise abgewickelt wird. Schliesslich wird der Anschluss an die Nationalstrasse N1 mehrheitlich sicher in Richtung Wangen a/A erfolgen. Nach dem Entschluss der Gemeinde Luterbach für die SBB Unterführung "Ost" werden die Planungsarbeiten in dieser Sache vorangetrieben. Deren Realisierung ist aber frühestens 1989 möglich. Bis zur Ueberbauung der Industriezone wird die Unterführung voraussichtlich erstellt sein, so dass bezüglich dem Durchgangsverkehr ohnehin keine grossen Probleme entstehen werden.

Das frühere Begehren der Gemeinde Luterbach, die Zuchwilerstrasse auszubauen, wurde vom Tiefbauamt abgelehnt. Es ist jedoch vorgesehen, die Zuchwilerstrasse vom Kanton zu übernehmen.

Die Geleisequerung beim Wilihof ist allerdings für die Radfahrer mit Gefahren verbunden. Unabhängig von der Industriezone Wilihof wird zur Zeit an einer besseren Lösung gearbeitet.

Verkehrsmässig kann sich nach der Wilihofbrücke

der Einbau einer Linksabbiegespur aus Richtung Norden und eine Sicherungsanlage bei der Geleisequerung als notwendig erweisen. Solche Massnahmen sind aber ohne besondere Schwierigkeiten und ohne nachteiligen Einfluss auf Dritte realisierbar. Bei einem allfälligen Bauvorhaben mit grossem Verkehrsaufkommen wird zudem eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugesuchsverfahren vorbehalten.

n) Lärmschutz

Vorläufig ist im Detail nicht beurteilbar, wieweit infolge Ueberbauung der Industriezone Lärmprobleme entstehen können. Für die Bewilligung einzelner Bauvorhaben bleibt das Ergebnis einer allfälligen Umweltverträglichkeitsprüfung im Baugesuchsverfahren vorbehalten.

o) Abwasser

Für das Gebiet des Wilihof ist - mit oder ohne Industriezone - eine Abwassersanierung durchzuführen. Technisch sind verschiedene Varianten möglich. Sollte eine Lösung "Anschluss an Luterbach" zum Tragen kommen, könnten gleichzeitig auch Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet Luterbach saniert werden.

8. Zusammenfassend

Die wirtschaftlichen Interessen an der Einzonung sind unbestritten. Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit einerseits und Planungsauftrag andererseits sind jedoch einander gleichgeordnetes Verfassungsrecht. Behörden, welche sich an die Planungsgrund-

sätze halten, die der Eigentums- und Handels- und Gewerbefreiheit teilweise zuwiderlaufen, verwirklichen damit den Verfassungsauftrag von Art. 22 quater BV. Werden in der Beurteilung des überarbeiteten "Kompromissvorschlages" alle massgebenden Faktoren im Lichte einer Gesamtschau abgewogen, kann der Gemeinde Deitingen im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG keine rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Planung vorgeworfen werden. Selbst dann nicht, wenn die Einzonung auch bezüglich ihrer entfernten Lage zum übrigen Baugebiet Deitingen beurteilt wird. Die Zulassung der an die Industriezone Luterbach sich anlehrende Bauzone ist gestützt auf die gemachten Ausführungen, insbesondere wegen der bereits vorhandenen eigenen und in der Umgebung stehenden fremden Industriebauten, der idealen verkehrsmässigen Erschliessung durch Strasse und Bahn und dem nicht sehr wertvollen landwirtschaftlichen Land, sachlich genügend begründet. Sie ist daher zu genehmigen. Die Beschwerde der Einwohnergemeinde Luterbach wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat entsprechend dem Ausgang des Verfahrens die Kosten von 800 Franken (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss von 400 Franken wird angerechnet.

Bezüglich Forstpolizei ist folgendes festzustellen: Der vorgeschlagene Kompromiss bewirkt eine Rodung, für die keine öffentlichen Interessen geltend gemacht werden können. Die Aufforstung im Bereich der Bachverlegung ist für die Rodung selbst unmassgeblich. Eine Rodungsbewilligung wäre nur zu begründen, wenn landschaftsschützerische Gründe dies zwingend verlangten oder eine andere Ueber-

bauung nicht möglich wäre. Für den vorliegenden Fall trifft keines der Kriterien zu, so dass eine Rodung nicht in Frage kommen kann. Im Zusammenhang mit diesem Plangenehmigungsverfahren ist in Zusammenarbeit mit dem kant. Forstdepartement auch die Waldabstandsfrage geprüft worden. Die im vorliegenden Nutzungsplan enthaltene Unterschreitung des 30-m-Waldabstandes steht infolge der besonderen Art der angrenzenden Bestockung der Genehmigung des Planes nicht entgegen, mit Ausnahme der Nordwestecke von GB Nr. 1. Das einstmals unbewilligt gerodete Gehölz ist unter Aufsicht der Forstbehörde wieder aufzuforsten. Bezüglich der Unterschreitung des Waldabstandes hat das Forstdepartement in seinen früheren Stellungnahmen einen minimalen Abstand von 15 m in Aussicht gestellt. Wie es sich mit dem genauen Waldabstand nach Einreichung des Kompromissvorschlages vom 17. Februar 1987 verhält, ist für die vorliegende Frage der Einzonung und Abgrenzung der Bauzone nicht relevant. Sie ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch das Forstdepartement zu entscheiden.

B. Beschwerde Margrit Leuenberger

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin von GB Deitingen Nr. 551, an der Solothurnstrasse. Am 26. April 1985 erhob sie gegen den vom 28. Februar bis 29. März 1985 öffentlich aufgelegten Erschliessungsplan Solothurnstrasse Einsprache beim Gemeinderat. Sie begründete die verspätete Einreichung mit Ortsabwesenheit. Der Gemeinderat ist auf die verspätete Einsprache nicht eingetreten. Gegen diesen Entscheid erhebt sie rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat.

2. Bevor Verwaltungsinstanzen - hierzu gehört auch der Gemeinderat - Einsprachen oder Beschwerden materiell beurteilen können, haben sie zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Verfahrens erfüllt sind. Zu diesen Voraussetzungen gehört unter anderem die Einhaltung der Einsprachefrist. Gemäss den §§ 15 und 16 BauG kann "während der Auflagefrist" von 30 Tagen gegen Nutzungspläne beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die ordentlich durchgeführte öffentliche Auflage wird von der Beschwerdeführerin zu Recht nicht bestritten. Unbestritten ist ferner, dass die Beschwerdeführerin die dreissigtägige Frist zur Einsprache nicht einhielt. Sie begründet ihre verspätete Einsprache mit ihrer Ortsabwesenheit. Sie sei ca. 3 Monate bei ihrer Tochter in Zug gewesen, um die Haushaltspflege zu besorgen. Dies sei als Entschuldigungsgrund für die verspätete Einsprache anzuerkennen. Dieser Auffassung ist jedoch nicht zu folgen. Ortsabwesenheit ist im allgemeinen kein Entschuldigungsgrund für Fristversäumnis. Grundsätzlich hat der Beschwerdeführer, um zu verhindern, dass während seiner Abwesenheit eine Frist unbenützt ablaufe, entweder einen Nachsendeauftrag an die Post zu erteilen oder einen Vertreter zu bezeichnen, der nötigenfalls für ihn handeln könnte. Damit soll verhindert werden, dass die prozessuale Fristenordnung aus den Angeln gehoben wird (vgl. Verwaltungsgerichtsentscheid vom 17. Juni 1982 in SOG 1982, Nr. 31). Hinzu kommt, dass die öffentliche Auflage der Nutzungspläne bereits vor der Abreise der Beschwerdeführerin durch verschiedene Hinweise unter anderem in der Tagespresse und anlässlich der öffentlichen Informations- und Mitwirkungsgelegenheit vom Herbst

1984 angekündigt worden sind. Die Beschwerdeführerin hat damit rechnen müssen. Sie vermag auch den Anforderungen an die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach den Vorschriften der Zivilprozessordnung nicht zu genügen, da sie nicht in entschuldbaren Weise verhindert war, rechtzeitig Einsprache zu erheben. Der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz ist zu schützen. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von 200 Franken zu bezahlen.

C. Beschwerden Franz Emch und Alfred Moser

Beide Beschwerden richten sich gegen die geplante Fusswegverbindung zwischen dem Chäsiweg und dem alten Schulhaus. Am 19. November 1986 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. Mit Brief vom 4. Februar 1987 teilt die Einwohnergemeinde Deitingen mit, dass sie ein Wiedererwägungsgesuch des Herrn Alfred Moser in obgenannter Sache gutgeheissen hat und auf die geplante Fussgänger Verbindung verzichtet. Für den Beschluss der Gemeinde sei mitentscheidend gewesen, dass eine in der Zwischenzeit stattgefundene Gemeindeversammlung die Erweiterung der Schulanlagen an einem andern Ort beschlossen habe.

Die beiden Beschwerden werden dadurch gegenstandslos und können von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Kosten werden keine erhoben. Die geleisteten Kostenvorschüsse von je 400 Franken werden Franz Emch und Alfred Moser zurückerstattet.

D. Beschwerde August Zuber

1. August Zuber ist Eigentümer der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 413, östlich des Rusbaches. Im Norden grenzen die Liegenschaft Albert Meier, GB Nr. 412, und im Süden die Liegenschaft Bernadette Kaufmann-Kofmel, GB Nr. 440 an sein Grundstück. Im alten Nutzungsplan war eine Nord-Süd- Strasse entlang des Rusbaches vorgesehen mit der Funktion, unter anderem auch die drei oben erwähnten Grundstücke zu erschliessen. Am 2. Februar 1977 reichte sein Nachbar, Landwirt, Albert Meier, beim Gemeinderat Deitingen ein Gesuch ein um Auszonung seiner Liegenschaft GB Nr. 412. Der Gemeinderat lehnte dieses Gesuch ab. Mit RRB Nr. 4634 vom 9. September 1980 hiess der Regierungsrat die dagegen eingereichte Beschwerde A. Meier gut und wies den Gemeinderat an, die Auszonung der Liegenschaft Meier vorzunehmen. Diese Zonenplanänderung wurde vom 8. Juni 1983 bis 7. Juli 1983 öffentlich aufgelegt. Gegen diese Auszonung erhob August Zuber am 4.7.1983 Einsprache beim Gemeinderat. Zuber wehrte sich insbesondere deshalb, weil durch die Auszonung Albert Meier und das inzwischen eingereichte Auszonungsbegehren seiner südlichen Nachbarin Bernadette Kaufmann-Kofmel die geplante Nord-Süd-Strasse an Bedeutung verlor und zudem damit zu rechnen war, dass auch sein dazwischenliegendes Grundstück im Rahmen der Ortsplanrevision ausgezont werden würde. Am 8. März 1984 lehnte der Gemeinderat die Einsprache Zuber ab.
2. Mit Schreiben vom 15. März 1984 erhob August Zuber gegen den ablehnenden Beschluss des Gemeinderates rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat (Beschwerde Nr. 1). Er sei nicht einverstanden, dass

sein Bauland nur wegen der Auszonung der beiden benachbarten Grundstücke und des Verzichts auf die Nord-Süd-Strasse umgezont werde. Es seien andere Möglichkeiten zu suchen, sein Land in der Bauzone zu erhalten. Der Gemeinderat liess sich dazu wie folgt vernehmen: "Der Gemeinderat hält an seinem Standpunkt fest. Der Landwirtschaftsbetrieb des Albert Meier-Zuber muss gemäss RRB Nr. 4634 vom 9. September 1980 ausgezont werden. Dadurch und im Rahmen der Zonenplanrevision fällt die Nord-Süd-Strasse weg und somit die früher geplante Erschliessung des Baugebietes August Zuber, indem dieses grösstenteils in die Landwirtschaftszone zurückgezont werden wird."

3. Mit dem von Zuber angefochtenen Teilzonenplan will die Gemeinde das Grundstück Meier GB Nr. 412 auszonen, wie das der Regierungsrat mit oben erwähntem Beschluss verlangt hatte. Dieser Plan macht aber keine Aussage über die strassenmässige Erschliessung, d.h. die im rechtsgültigen Plan enthaltene Strasse, welche durch GB Nr. 412 führt und dessen Erschliessung dient, wird mit dem vorliegenden Plan nicht aufgehoben. Wäre nun dieser Plan - trotz der Beschwerde Zuber - 1984 genehmigt worden, hätte damals die unzweckmässige Situation bestanden, dass einerseits das Grundstück dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen worden wäre, dass aber andererseits die Baugebieterschliessung immer noch durch das Grundstück geführt hätte. Aus diesem Grunde wartete das mit dem Genehmigungsverfahren betraute Bau-Departement die Einreichung des Gesamtzonenplanes der Gemeinde Deitingen ab, woraus nun auch die neue Erschliessungsplanung ersichtlich ist. Die Beschwerde Zuber (Nr. 1) wurde deshalb zurückgestellt.

4. Die vom 28. Februar bis 29. März 1985 öffentlich aufgelegte Zonenplanung sieht nun für die Liegenschaft August Zuber GB Nr. 413 folgende Nutzung vor: Der westliche Teil des Grundstückes wird ausgezont, der östliche Teil der Bauzone W2A, zweite Etappe zugewiesen, wobei ein Teil dieses Baulandes von der Ortsbildschutz-Zone überlagert wird. Das ganze östliche Bauland-Teilstück der Parzelle GB Nr. 413 wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Betreffend Ausnützungsziffer bestimmt das neue Zonenplanreglement folgendes: "Wo die Ortsbildschutzzone die Wohnzone W2A überlagert, beträgt die maximale Ausnützungsziffer 0,6, wovon mindestens 0,15 für traditionelle Gewerbebetriebe, Läden, usw..." (§ 3 in Verbindung mit § 10 GZR).

Auch gegen diesen neuen Zonenplan erhob August Zuber Einsprache beim Gemeinderat. Er beantragte, im Teil der W2A-Zone seines Grundstückes, welcher von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, sei die Ausnützungsziffer auf 0,75 zu erhöhen. Der Gemeinderat wies seine Einsprache am 1. April 1986 ab. Dagegen erhebt August Zuber rechtzeitig und legitimiert Beschwerde (Nr. 2) beim Regierungsrat, mit demselben Antrag wie vor der Vorinstanz.

5. Aus verfahrensökonomischen Gründen werden die beiden Beschwerden Zuber (Nr. 1 und 2) zusammengelegt. Am 18. November 1986 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. Gestützt auf diese Beschwerdeverhandlung teilt der Beschwerdeführer dem Bau-Departement mit Brief vom 1. Dezember 1986 mit:

- "a) Unter der Voraussetzung, dass der jetzt aus der Wohnzone W3 in die Reservezone zurückgezonte Teil der Parzelle Nr. 413 bei einer in Aussicht gestellten Wiedereinzonung mindestens wieder in die Wohnzone W3 eingezont wird, erkläre ich mich zu Ihrem Vorschlag einverstanden.
- b) Die Forderung, den Teil der W2A-Zone, der mit der Ortsschutz-Zone belegt ist, mit einer Ausnutzungsziffer von 0,75 zu belegen, wird fallen gelassen.
- c) Die geplante Ortsplanungsrevision stellt für mich eine wesentliche materielle Enteignung dar, die ich nicht ohne Entschädigung hinnehmen kann. Ich behalte mir das Recht vor, bei gegebener Zeit dafür Rechnung zu stellen."
6. Zunächst ist zu prüfen, wie es sich verhält mit der Beschwerde gegen die Auszonung des Grundstückes Meier. Es ist nicht zu verkennen, dass die Auszonung der Nachbarliegenschaft auch gewisse präjudizierende Wirkung für die teilweise Auszonung der Liegenschaft des Beschwerdeführers zeigte. Der Regierungsrat hat in RRB Nr. 4634 vom 9. September 1980 das Auszonungsbegehren Meier geschützt. Daran ist festzuhalten. Gemäss § 113 BauG hat Meier einen Anspruch darauf, dass seine landwirtschaftliche Liegenschaft aus der Bauzone entlassen wird, sofern dies für die Ortsplanung keine erheblichen Nachteile bringt. In Ziffer 5 des RRB wird ausführlich begründet, dass die Auszonung auch planerisch gerechtfertigt ist. Umsomehr muss das heute unter dem zusätzlichen Aspekt der Redimensionierung der viel zu grossen Bauzone gelten. Beide Nachbargrundstücke von August Zuber werden

landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzen sie an das übrige Landwirtschaftsgebiet von Deitingen. Dass deren Auszonung auch zum Schutz der Landwirtschaft erwünscht ist, bedarf keiner weiteren Ausführungen.

7. Im Rahmen der Ortsplanrevision ist nun auch der westliche Teil der Liegenschaft Zuber ausgezont worden, der östliche Teil wurde der zweiten Baustappe zugewiesen. Diese raumplanerische Massnahme bringt für den Eigentümer Beschränkungen für sein Grundeigentum mit sich, die vor der Eigentumsgarantie nur standhalten, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im (überwiegenden) öffentlichen Interesse liegen und - wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt ist - entschädigt werden.

Der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht geltend, für die geplante Auszonung fehle die gesetzliche Grundlage. Diese ist mit Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und §§ 25 ff des Baugesetzes ohne Zweifel gegeben.

Soweit es um die Frage der Entschädigung geht (Brief vom 1.12.1986, lit. c, in Ziffer 5 hievor) ist in diesem Verfahren nicht darauf einzutreten. Fragen materieller Enteignung sind nach § 73 BauG nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) zu entscheiden. Somit ist nach § 237 bis i.V.m. §§ 231 - 233 bis EG ZGB erstinstanzlich die kantonale Schätzungskommission zuständig.

Bleibt die Frage des öffentlichen Interesses. RPG und BauG verpflichten die Gemeinden, das für die

bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet, also die Bauzone, zu begrenzen. Dass diese Begrenzung - zur Verhinderung der Streubauweise und zur rationellen Erschliessung der Baugebiete - im öffentlichen Interesse liegt, hat das Bundesgericht verschiedentlich erkannt (vgl. u.a. BGE 103 I a 250, 102 I a 430, beides Urteile, welche solothurnische Gemeinden betreffen). Der alte Zonenplan wies eine Bauzone aus, die fast das dreifache der Bevölkerungszahl der Gemeinde aufnehmen könnte. Eine solche Bauzone widerspricht sowohl Art. 15 RPG als auch § 26 Abs. 1 BauG. Dass die Planungsbehörde u.a. Bauland im Gebiet Bernermatte aus- bzw. zurückzonte, ist planerisch sicher gerechtfertigt. Einmal handelt es sich dabei um landwirtschaftlich gut geeignetes Land in zusammenhängender Fläche, zudem vermag die Massnahme der Zersiedelung im peripheren Ortsgebiet entgegenzuwirken. Es ist wohl denkbar, dass in späteren Jahren bei entsprechender baulicher Entwicklung der Gemeinde, die Bauzone wieder bis an den Rusbach ausgedehnt werden könnte. Eine solche Zusicherung kann aber dem Beschwerdeführer heute nicht gemacht werden. Seine Beschwerde Nr. 1 gegen die Auszonung der Liegenschaft Meier und mittelbar auch gegen diejenige seines eigenen Grundstückes ist abzuweisen.

Mit dem vorne unter Ziffer 5 erwähnten Schreiben verzichtet der Beschwerdeführer auf die Forderung, die AZ sei auf 0,75 zu erhöhen. Allerdings geht nicht klar hervor, ob dieser Verzicht vorbehaltlos erfolgt, oder an Bedingungen (welche ?) geknüpft wird. Die Frage kann indessen offen gelassen werden, da diesem Antrag ohnehin nicht stattgegeben werden könnte. Die Planungsbehörde hat gegenüber dem bisherigen Zonenplan auf die 3-geschossige

Wohnzone verzichtet und sieht nurmehr Wohnzonen W2A und W2B vor. Sie hat allerdings die Möglichkeit geschaffen, dass mit dem Erlass von Gestaltungsplänen unter gewissen Voraussetzungen eine grössere Nutzung bis zu 3 Geschossen und einer AZ von 0.55 möglich ist. Dem Beschwerdeführer steht in der W2A-Zone, welche von der Ortsbildschutzzone überlagert wird zudem mit 0,6 AZ eine genügend grosse Nutzung zu. Eine Erhöhung auf 0,75 wäre planerisch nicht zu rechtfertigen. Die Beschwerde Nr. 2 ist daher ebenfalls abzuweisen. Nach dem Ausgang des Verfahrens hat August Zuber die Kosten (inkl. Entscheidgebühr) von 400 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von 300 Franken wird angerechnet.

D. Beschwerde Charlotte Frei

Frau Charlotte Frei-Aerni erhebt rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 1. April 1986. Ausserhalb dieses Verfahrens konnte in ihrer Sache eine Einigung erzielt werden, so dass sie ihre Beschwerde mit Brief vom 23. September 1986 vorbehaltlos zurückzieht. Die Beschwerde ist damit gegenstandslos geworden und kann von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von 400 Franken wird zurückerstattet.

E. Beschwerde Margrit Erne

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 299. Die Parzelle

liegt im westlichen Dorfteil, begrenzt im Westen durch den Rusbach und den dahinterliegenden Fussballplatz (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), im Norden durch die SBB-Linie und im Osten durch die Luterbachstrasse. Der östliche Teil der Parzelle GB 299, worauf sich die alten Sägereiegebäude befinden, grenzt im Süden an überbautes Wohngebiet. Dieser Parzellenteil soll nach neuem, unbestrittenen Zonenplan in eine Industriezone zweiter Etappe zu liegen kommen. Vom westlichen Parzellenteil - und nur von diesem handelt die vorliegende Beschwerde - liegen südlich die beiden unüberbauten Parzellen GB Nrn. 300 und 301. Erst an diese schliesst sich wieder überbautes Gebiet an. Die Liegenschaft GB 301 und eine Bautiefe von GB 300 sind nach neuem Zonenplan in eine Wohnzone zweiter Etappe zurückgezont worden. Der restliche Teil von GB 300 ist zusammen mit dem westlichen Parzellenstreifen der Beschwerdeführerin in eine Reservezone verwiesen worden. Nach bisherigem rechtskräftigen Nutzungsplan befindet sich das ganze Grundstück der Beschwerdeführerin in der Wohnzone W3. Es ist unbestritten, dass die Zuweisung des Parzellenteilstückes in die Reservezone rechtlich eine "Auszonung" darstellt.

2. Dagegen erhebt die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde beim Regierungsrat mit dem Rechtsbegehren:

"In Abänderung des angefochtenen Entscheides sei der westliche Teil der Liegenschaft GB Deitingen Nr. 299 als Bauzone, im besonderen als Industriezone I, 2. Etappe, zu bezeichnen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde."

In der Beschwerdeschrift werden die Ausführungen auf den Seiten 3 - 9 der Einspracheschrift vom 26. März 1985 an den Gemeinderat zu vollumfänglich integrierten Bestandteilen der Beschwerde an den Regierungsrat erklärt.

Die Vorinstanz beantragt Abweisung der Beschwerde.

Am 18. November 1986 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt.

3. Der Beschwerdeführerin geht es darum, an Stelle einer Reservezone die Nutzung einer Industriezone zweiter Etappe zu erlangen. Die Auszonung stelle einen schweren Eingriff dar, welcher mit der Eigentumsgarantie und der Rechtsgleichheit nicht vereinbar sei. Ein öffentliches Interesse an der Auszonung liege nicht vor und zudem sei das Prinzip der Verhältnismässigkeit und der Rechtsgleichheit verletzt.
4. Die aus Zonenplänen hervorgehenden Eigentumsbeschränkungen müssen im öffentlichen Interesse liegen sowie die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Rechtsgleichheit beachten. Der auf Art. 4 BV abgestützten Rüge der Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips sowie der Rechtsgleichheit kommt indessen keine selbständige Bedeutung zu, da sie aus den gleichen Gründen erhoben werden, mit denen das ausreichende öffentliche Interesse an der Korrektur des Zonenplanes bestritten wird (vgl. Entscheid des Bundesgerichts vom 3. Februar 1982 in BVR 1982, Heft 6, S. 257).
5. Das öffentliche Interesse für die mit der Auszonung verbundenen Eigentumsbeschränkung hat die

Vorinstanz eingehend dargelegt (vgl. Ablehnung der Einsprache vom 1. April 1986). Die Beschwerdeführerin behauptet, es bestehe keine Verbindung zwischen ihrem Grundstück und der Landwirtschaftszone. Auch westlich des Rusbachs gehöre die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Bauzone. Die übrigen Seiten von GB 299 und 300 stossen ebenfalls an die Bauzone und der Rusbach sowie die SBB-Linie bilden einen natürlichen Abschluss des Siedlungsgebietes. Es sei in keiner Weise einsehbar, weshalb der fragliche Geländestreifen nicht zur kompakten Bauzone gehören sollte. Mit der Vorinstanz kann jedoch festgestellt werden, dass es gar nicht darum geht, das Teilgrundstück langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuweisen. In der Tat kann die Bahnlinie im Norden und der Rusbach im Westen einen natürlichen Abschluss des Deitinger Siedlungsgebiets darstellen. Die Gemeinde hat denn auch den östlichen Teil der Parzelle einer Industriezone, 2. Etappe zugewiesen. Mit dem fraglichen westlichen Teilstück in der Reservezone wird ihr ermöglicht, später entweder die Bauzone oder die Industriezone zu ergänzen, wenn ein tatsächlicher Bedarf an Bauland ausgewiesen ist. Vorläufig aber ist das nicht der Fall. Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 RPG als auch § 26 Abs. 1 BauG verpflichtet, ihre über-grosse Bauzone zu redimensionieren. Dass diese Begrenzung - zur Verhinderung der Streubauweise und zur rationellen Erschliessung der Baugebiete - im öffentlichen Interesse liegt und auch vor der bundesgerichtlichen Rechtsprechung standhält, wurde bereits vorne zur Beschwerde August Zuber in Ziffer III, D., 7. dargetan. Die Gemeinde will mit der vorgenommenen Massnahme in erster Linie die bauliche Entwicklung etappenweise steuern. Dies

steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen von § 26 Abs. 1 BauG. Sie hat denn auch im ganzen Gemeindegebiet Rückzonungen vornehmen müssen. Die von der Beschwerdeführerin behauptete rechtsgleiche Behandlung - welcher im Planungsrecht ohnehin nur abgeschwächte Bedeutung zukommt - hält einer näheren Betrachtung nicht stand. Gerade in dem von den Beschwerdeführern angeführten westlichen Dorfteil sind mit neuem Zonenplan etliche Rückzonungen, teilweise sogar gänzliche Auszonungen vorgenommen worden. In der Bauzone verbleiben Grundstücke, welche entweder schon erschlossen im Sinne des Gesetzes (§ 28 BauG) sind, mit deren Ueberbauung in nächster Zeit gerechnet werden kann oder die sich näher zu bereits überbauten Grundstücken befinden, als dies bei der Parzelle der Beschwerdeführerin der Fall ist. Der Vorwurf der Verletzung der Rechtsgleichheit ist nicht haltbar. Der Planungsgrundsatz der geordneten Besiedlung verlangt auch, dass die bauliche Entwicklung nach Möglichkeit von innen heraus, d.h. vom dicht besiedelten Ortskern in periphere Gebiete hinaus zu steuern ist. Das ermöglicht den Gemeinden aber auch eine vernünftige Etappierung ihrer Erschliessungsaufgaben. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin genügt der Erschliessungsgrad im westlichen Teil des Grundstückes den gesetzlichen Anforderungen an die Baureife nicht. Verkehrsmässig ist das Teilstück unerschlossen. Der Bahnanschluss ist nicht realisiert. Dass es von Basiserschliessungswerken wie dem Abwasserhauptkanal und der Gasleitung tangiert wird, kann für die Zonenfrage nichts bedeuten. Die Feinerschliessung (Nebenstränge) müsste erst noch vorgenommen werden. Wesentlich aber ist, dass der Bedarf an Bauland in den nächsten Jahren in diesem peripheren Gebiet

nicht ausgewiesen ist. 1977 hat die Beschwerdeführerin das Grundstück erworben. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass das Ausbleiben irgendwelcher Erschliessungs-, Ueberbauungs- oder Projektierungsbenützungen in den langen Jahren der Zugehörigkeit dieses Gebietes zur Bauzone ein wichtiges Indiz darstellt, dass es der Eigentümerin bislang lediglich um die Hortung potentiellen Baulandes bis zu einem ihr beliebigen Zeitpunkt ging. Zudem lässt auch die Forderung um Zuweisung der Parzelle in die zweite Bauetappe nicht darauf schliessen, dass ernsthafte und baldige Ueberbauungsabsichten vorhanden wären. Im übrigen vermag die Beschwerdeführerin keine einleuchtenden Gründe vorzubringen, welche für eine Beibehaltung gerade ihrer Teilparzelle in der Bauzone zweiter Etappe rechtfertigen und vor andern Grundstücken erlauben würde. Mit der Zuweisung in die Reservezone signalisiert die kommunale Planungsbehörde, dass das Grundstück für eine spätere Ueberbauung vorgesehen ist. Den Entscheid darüber, ob es dannzumal der Wohnnutzung oder gewerblicher oder industrieller Nutzung zugewiesen werden soll, will und muss die Gemeinde jetzt noch nicht fällen. Der Vorwurf der Unverhältnismässigkeit kann der Gemeinde nicht gemacht werden.

6. Der weitere Vorwurf der Beschwerdeführerin, die Auszonung der 1927 als Gewerbeland erworbenen Parzelle verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, ist unbehelflich. Die Erwerber von Land haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass einmal im Vertrauen auf die rechtsgültige Zonenordnung erworbenes Bauzonen-Land in Zukunft stets diese Qualität, welche Folge einer Planungsmassnahme der Gemeinde ist, behält. Wenn das Gesetz

und die veränderten Umstände es erfordern, muss die Zonenordnung geändert werden können. Das Postulat der Durchsetzung des materiell richtigen Planungsrechts hat nur da zurückzutreten, wo das Rechtssicherheitsinteresse und damit der Grundsatz von Treu und Glauben schwerer wiegen. Das ist vorliegend nicht der Fall. Der Erwerb des Grundstückes liegt Jahrzehnte zurück. Das ist ein Zeitraum, innert welchem ein Grundeigentümer sicher damit rechnen muss, dass sein Grundstück planerisch eine Änderung erfährt, zumal dann, wenn in dieser Zeit von der Ueberbauungsmöglichkeit nicht Gebrauch gemacht worden ist und das Grundstück weiterhin unerschlossen ist, wie hier im fraglichen Westteil der Parzelle, wo gar teilweise die Groberschliessung fehlt.

Nach allem ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 400 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

7. In anderem Zusammenhang ist vor dem Regierungsrat ein weiterer Beschwerdepunkt von Margrit Erne hängig. Mit Beschwerde (a) vom 12. April 1982 beantragt die Beschwerdeführerin:

"Antrag I: Der Bahnweg soll als Erschliessungsstrasse qualifiziert werden.

Eventualiter soll mit der Klassifikation zugewartet werden, bis über den Standort und die Durchführbarkeit der SBB-Unterführung definitiv entschieden worden ist.

Antrag II: Die Nord-Süd-Strasse ist als Hauptstrasse zu klassifizieren und die

Luterbachstrasse als Sammelstrasse.

Eventualiter ist der Strassenklassifizierungsplan hier offenzulassen bis die technische und wirtschaftliche Prüfung des sich in Planung befindenden Unterführungsprojekts ergeben hat, wo die Unterführung am besten ausgeführt werden kann."

Der Regierungsrat hat am 17. August 1982 (RRB Nr. 2323) diese Beschwerde sistiert und die Strassenklassierung für die Nord-Süd-Strasse, die Luterbachstrasse und den Bahnweg von der Genehmigung ausgenommen. Eine weitere Beschwerde (b) von Margrit Erne vom 24. Januar 1984 wurde vom Regierungsrat am 10. Dezember 1985 (RRB Nr. 3815) im Zusammenhang mit der Genehmigung des kant. Erschliessungsplanes "Luterbachstrasse" behandelt und abgewiesen. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin bezüglich Bahnweg wurden darin als unbegründet bezeichnet.

Formell verbleibt die in der Beschwerde (a) vom 12. April 1982 beantragte Klassifizierung der Nord-Süd-Strasse unbehandelt (Antrag II). Der Entscheid über die SBB-Unterführung ist jedoch inzwischen erfolgt und die Nord-Süd-Strasse von der Gemeinde im Zuge der Ortsplanrevision als unzweckmässig aufgehoben worden. Die Beschwerdeführerin verzichtete denn auch darauf, den "Punkt 2" des ablehnenden Einspracheentscheides des Gemeinderates vom 1. April 1986 betreffend Aufnahme der Nord-Süd-Strasse im Bereich von GB Nrn. 299 und 300 in den Erschliessungsplan vor dem Regierungsrat anzufechten. Die Frage der Klassierung ist infolge Wegfalls der Nord-Süd-Strasse gegenstandslos geworden. Die Beschwerde (a) vom 12. April 1982 ist daher von der Geschäftskontrolle des Regierungs-

rates abzuschreiben. Der geleistete Kostenvorschuss von 200 Franken wird zurückerstattet.

F. Beschwerde Viktor Flury

Viktor Flury, im Hübeli 129, Eigentümer von GB Nr. 214, wehrt sich vor dem Regierungsrat gegen die Beschränkung der Bauzone auf eine Bautiefe entlang der bestehenden Mühleackerstrasse. Nach einem am 18. November 1986 durchgeführten Augenschein mit Parteiverhandlung zieht Viktor Flury seine Beschwerde mit Brief vom 29. November 1986 zurück. Sie ist damit gegenstandslos geworden und wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von 400 Franken wird zurückerstattet.

IV.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne und Reglemente auf die Einhaltung der Ziele und Planungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugegesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzwidrig oder unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG). Das Kant. Amt für Raumplanung stellte bei der Zweckmässigkeitsprüfung des zur Genehmigung beantragten Zonen- und Erschliessungsplanes verschiedene Konflikte bei der Abgrenzung des Siedlungs- und Baugebietes mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung fest (vgl. vorne II., Ziffer 2 und 3). Gestützt auf §§ 19 und 20 BauG wur-

den die Gemeinde Deitingen und die betroffenen Grundeigentümer zur Vernehmlassung eingeladen und auch die Stellungnahme der kantonalen Raumplanungskommission eingeholt. Am 23. April 1987 fanden in Anwesenheit der Gemeinde, der betroffenen Grundeigentümer und Beamten des Bau- Departementes Augenscheine mit Parteiverhandlung statt.

Im einzelnen ergeben sich folgende Probleme:

1. Reservegebiet GB Nr. 564 und teilweise die Nrn. 212, 214, 673 und 674

Nach dem bisher rechtsgültigen Zonenplan waren die hier erwähnten Parzellen der Bauzone zugeteilt. Sie liegen im östlichen Dorfteil, rechts angrenzend an die Strasse in den Deitinger Wald. Nach neuem Zonenplan sollen sie als Reservegebiet ausgedehnt werden. Die bisherige Bauzone von Deitingen war viel zu gross, so dass die Gemeinde bei der durchgeführten Revision grosse Auszonungen durchführen musste, damit der Zonenplan den gesetzlichen Anforderungen zu genügen vermag. Die Reservegebiete sind nach den Bestimmungen des Baugesetzes jene Gebiete, die für eine spätere Ueberbauung und Einzonung vorab in Frage kommen.

Anlässlich der Vorprüfung zum Zonenplan wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass die vorgeschlagene Grösse der Reservebaugebiete objektiv den tatsächlichen Bedarf für den vorgegebenen Planungshorizont bei weitem sprengen würde. Zudem sind zu grosse Reservegebiete u.a. zum Schutze der Landwirtschaft und für die Berechnung der Infrastrukturanlagen problematisch. Im vorliegenden Fall wäre eine spätere Bauzone im Gebiet "Bünen",

gegen den Deitingen Wald, für den westlichen Teil aus der Sicht der Landwirtschaft und für den östlichen Teil aus Gründen des Landschaftsschutzes nicht zweckmässig. Die Bauzone würde fingerartig ins Landwirtschaftsgebiet ragen und damit den Anliegen des Landschaftsschutzes sowie den allgemeingültigen Grundsätzen für die Abgrenzung der Bau- und Siedlungsgebiete widersprechen. Schliesslich ist auch die Erschliessung, zumindest was den östlichen Teil des Areals betrifft, nicht aufgezeigt und wohl auch nicht ohne grösseren Aufwand machbar.

Die betroffenen Grundeigentümer wehren sich gegen die beabsichtigte Nichtgenehmigung des Reservegebietes. Sie machen geltend, eine Bewirtschaftung der steilen Hanglage sei erschwert und kaum nutzbringend. Auch die Argumente des Landschaftsschutzes lassen sie nicht gelten und heben vielmehr die Eignung als Bauland hervor. Der Vertreter der Firma Arthur Flury AG macht darauf aufmerksam, dass das Grundstück GB Nr. 564 seinerzeit als Reserve für die Firma erworben wurde, mit der Absicht, im Falle einer Expansion des Unternehmens Bauland-Reserven für die Mitarbeiter, insbesondere Kaderangestellte zur Verfügung stellen oder einmal einen Abtausch mit Industrieland vornehmen zu können. Mit der Zuweisung des in der Wachstums-Euphorie zuviel ausgeschiedenen Baulands in die Reservezone sei dem Grundgedanken des Raumplanungsgesetzes genügend Rechnung getragen. Schliesslich wird geltend gemacht, gerade im Hinblick auf die geplante rückwärtige Erschliessung sei der Gebäudeabstand der beiden überbauten Parzellen 673 und 674 (eine Bautiefe) unverhältnismässig gross gewählt worden. Die Gemeinde teilt mit, die Aus-

scheidung von Reservegebiet sei die einzige Möglichkeit gewesen, Einsprachen gütlich zu erledigen, ohne die Bauzone zu gross zu dimensionieren. Das Planungsergebnis sei ein Beispiel dafür, dass Raumplanungsanliegen in der Abwägung zu anderen Politikbereichen auch auf Gemeindeebene manchmal ein geringeres Gewicht erhalten und sich unterordnen müssen.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz ist einhellig der Meinung, dass dieses Reservegebiet den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes widerspricht und deshalb nicht genehmigt werden kann. Er beantragt in Uebereinstimmung mit dem kant. Amt für Raumplanung die Zuweisung ins Landwirtschaftsgebiet.

Vorerst gilt es auch hier festzustellen, dass die Grösse der Bauzone Deitingen an oberster vom Gesetz her zugelassenen Grenze liegt. Die Gemeinde musste massgebliche Rückzonungen durchsetzen, um die Bauzone zu verkleinern und das Fassungsvermögen des Zonenplanes auf Faktor 2 zu reduzieren. Die nun vorgesehene Bauzone zusammen mit den von der Gemeinde ausgeschiedenen grossen Reservegebiete ergibt nun aber ein Siedlungsgebiet, das offensichtlich überdimensioniert und mit den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 RPG und §§ 26 f BauG nicht mehr zu vereinbaren ist. Für die Auszonungen sind verschiedene Kriterien ausschlaggebend. So der vorhandene Erschliessungsgrad oder die Art und Weise der erforderlichen Erschliessung, die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die Belange des Landschaftschutzes und der damit zusammenhängenden, allgemein gültigen Grundsätze für die Abgrenzung von

Bau- und Siedlungsgebiete. Die Feststellung allein, beim Gebiet "Bünen" im Bereich des Hanges handle es sich nicht um gut geeignetes Landwirtschaftsland, kann eine Belassung im Reservegebiet nicht rechtfertigen, wenn andere Gründe - wie im vorliegenden Fall solche der Erschliessung und vor allem des Landschaftsbildes bzw. der Einordnung künftiger Baugebiete in die nähere und weitere Umgebung - dagegen sprechen. Zudem hat die Gemeinde an anderen Stellen noch grosse Flächen von Reservegebieten ausgeschieden, die aus Gründen der Erschliessung und vor allem der besseren Arrondierung zum Bau- und Siedlungsgebiet sich gut als spätere Bauzone eignen. Es ist deshalb offensichtlich unzweckmässig, planerisch heikle Gebiete als Reservegebiete auszuschneiden, wenn dazu für den vorgegebenen Planungshorizont eindeutig kein Bedarf besteht. Es sprechen auch keine Gründe einer heute zwingend notwendigen Sicherstellung von Basiserschliessungsanlagen für ein derart grosses Reservegebiet. Schliesslich sind die Argumente der Gemeinde nicht haltbar; wonach eine weitere Rückzonung "politisch" nicht möglich war. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich die Abgrenzung des Siedlungs- und Baugebietes, sei es bei Aus- oder Einzonungen, nicht in erster Linie nach den jeweiligen Eigentümern richtet, sondern nach den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen gemäss eidgenössischer und kantonaler Raumplanungs- und Baugesetzgebung. Der Beweggrund für den Erwerb des Grundstückes der Firma Arthur Flury AG ist eine private Angelegenheit und kann kein Präjudiz für die Planung der Gemeinde sein. In Würdigung aller Umstände kann das Reservegebiet GB Nr. 564 und teilweise die Nrn. 212, 214, 673 und 674 im Gebiet "Bünen" nicht genehmigt werden.

2. Bau- und Reservegebiet südlich Baschistrasse (GB Nr. 209)

Im Jahre 1979 unterbreitete der Gemeinderat Deitingen dem Regierungsrat die Feinplanung Süd, bestehend aus Zonen- und Erschliessungsplan zur Genehmigung. Mit dieser Teilplanung beabsichtigte die Gemeinde, die Feinerschliessung des Baugebietes für den südlichen Dorfteil im Bereich zwischen Baschistrasse und Rusbach verbindlich festzulegen. Mit RRB Nr. 5524 vom 31. Oktober 1980 genehmigte der Regierungsrat die Planung nur teilweise und beschloss:

"1.

2. Das Gebiet südlich der Baschistrasse (GB Deitingen Nrn. 209 und 211 bis zur Wohnzone bei den Grundstücken GB Deitingen Nrn. 438 und 528 wird nicht genehmigt und der Gemeinde zur Ueberarbeitung im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zurückgewiesen. Der Gemeinde wird empfohlen, dieses Gebiet soweit als möglich auszuzonen.

3. Das Gebiet südlich der Baschistrasse mit der Abgrenzung nach altem Zonenplan wird gemäss § 11 lit. b BauG vorläufig, d.h. bis zum Inkrafttreten der überarbeiteten Ortsplanung, aus der Bauzone herausgenommen und das Siedlungsgebiet vorläufig entlang der östlichen Grenzen von GB Nrn. 438, 528 und südlich entlang der Baschistrasse bis zu GB Deitingen Nr. 616 abgegrenzt. In diesem Teilgebiet dürfen vorläufig Baubewilligungen nur mit Zustim-

mung des Kantons erteilt werden.

4."

Nach dem neu überarbeiteten Zonenplan soll südlich der Baschistrasse auf der Parzelle GB Nr. 209 des Franz Lüthi, Landwirt in Deitingen, die Nutzung aufgeteilt werden in

- einen östlichen Teil mit Wohnzone W2, zweite Etappe (davon ist ein Streifen unterhalb der Hochspannungsleitung neu eingezont)
- einen mittleren Teil als Reservezone
- einen westlichen Teil ausserhalb der Bauzone

Das kant. Amt für Raumplanung hat im Vorprüfungsverfahren seine früheren Bedenken erneuert. Der flache Teil des Grundstückes wird als landwirtschaftlich sehr gut nutzbar, der übrige Teil aus Gründen des Landschaftsschutzes und einer zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebietes als nicht geeignet für ein Bau- und Siedlungsgebiet bewertet. Das Amt für Raumplanung stellt deshalb dem Regierungsrat den Antrag, dieses Bau- und Reservegebiet nicht zu genehmigen. Der betroffene Grundeigentümer, vertreten durch Fürsprecher Dr. Max Reber und die Gemeinde Deitingen, wehren sich gegen die beantragte Nichtgenehmigung. Im wesentlichen machen sie geltend, der Landschaftsschutz vermöge die privaten Interessen nicht zu überwiegen. Die durch das Gebiet führende Hochspannungsleitung mit hässlichen Kandelabern verschandele die ganze Gegend. Dadurch werde auch der Blick in südlicher Richtung gegen den Waldrand hin in ausserordentlichem Masse beeinträchtigt. Dasselbe hässliche Bild biete sich dem Betrachter, wenn er von der bereits überbauten Hügelkuppe aus

in westlicher Richtung zum Dorf hinausschaue. Gerade Anliegen des Landschaftsschutzes würden eine Einzonung dieses Gebietes, mit einer vernünftigen Ueberbauung und Bepflanzung entlang der Hochspannungsleitung gebieten. Zudem sei die Hügelkuppe südlich der Baschistrasse bereits überbaut. Die Erschliessung des Gebietes sei von der Baschistrasse aus voll gewährleistet. Landwirtschaftlich handle es sich um schlechtes Land, welches nur graswirtschaftlich genutzt werden könne. Aufgrund der Hanglage sei eine rationelle Bewirtschaftung sogar ausgeschlossen. Als Beweismittel wird eine Expertise im Bestreitungsfall beantragt. Die Gemeinde ergänzt, dass mit der Bezeichnung eines Grossteils des Grundstückes als Nicht-Bauzone derjenige Teil geschützt werde, der landwirtschaftlich von höherem Interesse sei. Vor 1980 war die ganze Ebene Bauzone. Dass sie nicht ganz ausgezont wurde, liege in der Tatsache begründet, dass eine gütliche Einigung mit dem betroffenen Grundeigentümer im Einspracheverfahren nur über die Ausscheidung als Reservegebiet führte. Diese Lösung erweise sich aber auch für die Gemeinde nicht als unzweckmässig, da damit die Option auf Einzonung und Gestaltung als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, für eine mittelfristige Zukunft gewahrt bleibe. Unter anderem scheine eine mögliche Nutzung als Friedhofgelände heute wieder denkbarer als auch schon. Schliesslich weist die Gemeinde darauf hin, dass die mit grosser Beteiligung der Bevölkerung durchgeführte Planung eine Opfersymmetrie stark habe beachtet, was sich politisch als absolut notwendig erwiesen habe.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz ist

sich einig darüber, dass es sich mit Ausnahme der Hangpartie um bestes Landwirtschaftsland handelt, das gut arrondiert ist und sich deshalb auch gut bewirtschaften lässt. Er empfiehlt dem Regierungsrat, den flachen Teil vollständig auszuzonen. Er erachtet auch die landschaftsschützerischen Argumente des kant. Amtes für Raumplanung als zutreffend, sieht aber unter Umständen einen Kompromiss, indem eine gewisse Bauzonenfläche im Bereich der bestehenden Liegenschaft GB Nr. 616 belassen werden könnte. Diese müsste sich allerdings auf den nörlichen Teil, im Bereich des Leitungsmastes, beschränken (vgl. Protokoll der kant. Raumplanungskommission, Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz, vom 25. März 1937).

Zum Begehren, es sei eine Expertise über die Qualität des Landwirtschaftslandes durchzuführen. Die Ausführungen des Grundeigentümers, es handle sich vorliegend im flachen Teilstück um schlechtes Landwirtschaftsland, wirkt nicht glaubhaft. Der Augenschein hat ergeben, dass es sich hierbei um gut arrondiertes und gut bewirtschaftbares Land handelt. Für die landwirtschaftliche Eignung kann auf die Feststellungen der kant. Raumplanungskommission abgestellt werden, der u.a. auch Vertreter der Landwirtschaft angehören. Für die Beurteilung der Frage, welcher künftigen Nutzung dieses Gebiet zugeführt werden soll, reichen die vorhandenen Kenntnisse aus. Eine Expertise ist nicht nötig, sie würde vielmehr einen übertriebenen Aufwand darstellen.

Die Zweckmässigkeitprüfung hinsichtlich der Eignung und Genehmigung des umstrittenen Baugebietes hat sich auf allgemeine Grundsätze der Planung zu

beschränken. Diese sprechen gegen eine Bau- und Reservezone südlich der Baschistrasse. Das Gebiet liegt am Rande des heutigen Siedlungsgebietes, wo vorab Verkleinerungen des Baugebietes in Frage kommen. Obwohl der betroffene Geländeteil durch eine Hochspannungsleitung teilweise beeinträchtigt wird, fand das Gebiet im kant. Richtplan Aufnahme als Landschaft von besonderer Schönheit und Eigenart. Die Landschaftskulisse mit dem Waldrand ist ein wertvolles Element des Landschaftsbildes in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet. Die Ueberbauung auf GB Nr. 616 ist zwar bedauerlich, muss aber als Abschluss des Siedlungsbereiches der stark überbauten Hangpartie nördlich der Baschistrasse dienen. Damit ist der geschlossene Siedlungsbereich durch einen schützenswerten Landschaftsgürtel vom Wald getrennt. Die geplante Bauzone würde fingerartig der exponierten Hanglage entlang ins offene Feld ragen und das heute bestehende freie Umland zerstören. Die räumlich gute Abgrenzung zwischen Siedlung und Wald würde damit gestört. Es vermag auch die Hochspannungsleitung das Erscheinungsbild einer klaren Grenze der Siedlung zum umliegenden Land nie derart beeinträchtigen, als dass nun ihretwegen der freie Grüngürtel geopfert werden dürfte. Schliesslich kann das Gebiet auch nicht als vollständig erschlossen im Sinne von § 28 BauG bezeichnet werden. Die Feinerschliessungsanlagen fehlen. Auch im vorliegenden Fall ist der Gemeinde entgegenzuhalten, dass die Abgrenzung des Baugebietes nach den rechtlich verbindlichen Planungsgrundsätzen vorzunehmen ist. Zwar ist dabei auch das private Interesse des Grundeigentümers mitzuberücksichtigen, doch ist vorliegend in Beurteilung aller massgebenden Faktoren das öffentliche Interesse an der Freihaltung

dieses Gebietes derart gross, dass die Planung als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet werden muss und nicht genehmigt werden kann.

3. Bauzone beim Schützenhaus GB Nrn. 215, 221 und 224

In unmittelbarer Nähe des Schützenhauses befindet sich das Baugebiet entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse "Mösliweg". Nördlich der Strasse, angrenzend an das Schützenhaus, liegt die Parzelle GB 224 der Erben des Schläfli Otto. Sie soll neu in die Wohnzone W2 eingezont werden. Südlich der Strasse, vis-à-vis des Schützenhauses, befindet sich die Parzelle GB Nr. 221 des Linus Schwaller. Sie ist bereits rechtsgültig eingezont und voll erschlossen. Südlich an diese angrenzend liegt das ebenfalls bereits rechtsgültig eingezonte, aber noch unerschlossene Grundstück GB Nr. 215 der Erben des Otto Schläfli.

Im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung im Genehmigungsverfahren des Zonenplanes durch das kant. Amt für Raumplanung zeigten sich Konflikte ab zwischen geplanter Nutzung der Grundstücke und der Umweltschutzgesetzgebung. Das kant. Amt für Raumplanung forderte die Gemeinde auf, für die Beurteilung des Baugebietes den Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte gemäss Entwurf der Lärmschutzverordnung - inzwischen am 1. April 1987 in Kraft getreten - nicht überschritten sind. Die Gemeinde liess das eingeforderte Gutachten durch ihren Ortsplaner erstellen. Am 10. Februar 1987 lag es vor. Das kant. Amt für Raumplanung liess diesen Bericht durch das kant. Arbeitsinspektorat auswerten. Gestützt darauf gelangte das kant. Amt für Raumplanung mit Brief vom 3. März

1987 an die Grundeigentümer und teilte seine Absicht mit, dem Regierungsrat die Nichtgenehmigung der Neueinzonung von GB Nr. 224 zu beantragen. Auf Grund des Gutachtens stehe fest, dass beim heutigen Zustand des Schützenhauses die gesetzlich vorgegebenen Planungswerte für den Schiesslärm deutlich überschritten würden. Diese Bauzone vermöge wegen der Nähe zum Schützenhaus die neu verlangten Mindestanforderungen nicht zu erfüllen und sei deshalb planerisch unzweckmässig.

Die Erbgemeinschaft Otto Schläfli wehrt sich mit Brief vom 18. März 1987 gegen die beantragte Nichtgenehmigung ihres neu eingezonten Grundstückes GB Nr. 224 und bekräftigt ihre Anliegen anlässlich des Augenscheines mit Verhandlung vom 23. April 1987. Im wesentlichen machen sie geltend, die Lärmimmissionen durch den Schiessbetrieb seien nicht derart störend, dass in dieser Gegend nicht gebaut werden könnte. Südlich des Möслиweges stünden bereits einige Wohnbauten, ohne dass sich die Eigentümer je gegen den Schiesslärm beschwert hätten. Auch aus finanziellen Gründen dränge sich eine beidseitige Ueberbauung des Möслиweges auf, da die Gemeinde seinerzeit allein für die Kanalisation entlang dieser Strasse 300'000 Franken bezahlt habe. Der Erblasser habe dieses Grundstück allen Kindern überschrieben mit der Absicht, dass eines oder mehrere Familienangehörige darauf ein Eigenheim bauen können. Die Vertreter der Gemeindebehörde ergänzen diese Einwendungen. Die Parzelle GB 224 sei vollumfänglich erschlossen. Es liege daher im öffentlichen Interesse, die vorhandene Infrastruktur bestmöglich auszunutzen. Zudem sei der Landwirt Otto Schläfli bereit gewesen, als Gegenleistung für die Einzonung dieser Bautiefe

einen Grossteil seiner übrigen Baugrundstücke bedingungslos auszonen zu lassen.

Das kant. Amt für Raumplanung hält an seinem Antrag der Nichtgenehmigung fest. Es unterbreitete das Geschäft dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kant. Raumplanungskommission, welcher laut Protokoll vom 25. März 1987 dem Regierungsrat folgende Empfehlung abgibt:

"Für die Kommissionsmitglieder ist die recht komplexe Materie der neu in Kraft tretenden Lärmschutzverordnung noch wenig vertraut, sodass eine fundierte Beurteilung auf das spezielle Problem des Lärmschutzes hin nicht vollumfänglich möglich ist. Der Ausschuss ist sich jedoch einig, dass die neuen Bestimmungen bei der Zweckmässigkeitsprüfung von neuen Baugebieten angewendet werden müssen und im vorliegenden Fall eine Nichtgenehmigung begründen. Der Kommission ist neben den Problemen des Lärmschutzes auch die gute landwirtschaftliche Eignung dieser Parzelle ein wichtiger Grund für eine Nichtgenehmigung. Und schliesslich wird auch die zusätzliche Einzonung angesichts der geforderten Auszonungen und der ohnehin noch grossen Bauzone als stossend empfunden."

Am 27. Juli 1987, drei Monate nach der Parteiverhandlung, ging beim kant. Amt für Raumplanung eine Rechtsschrift ein von Dr. Max Reber, Fürsprech, Solothurn, als Vertreter der Erben des Otto Schläfli. Diese nachträglich eingereichte Rechtsschrift kann nicht mehr berücksichtigt werden und wird gestützt auf § 5 BauG, in Verbindung mit § 17 VRG und §143 ZPO aus den Akten verwiesen. Im üb-

rigen ist ohnehin festzustellen, dass die in der Rechtsschrift genannten Argumente in den Erwägungen berücksichtigt wurden und zu keinem andern Ergebnis führten.

Die neue Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) regelt im 5. Kapitel die Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (vgl. Art. 24 Umweltschutzgesetz). Danach ist zu unterscheiden zwischen

- a) erschlossenen Bauparzellen (Art. 31 LSV), worauf im Falle überschrittener Immissionsgrenzwerte Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn diese Werte durch die im Gesetz vorgeschriebenen Massnahmen eingehalten werden können;
(Vgl. im vorliegenden Fall GB Deitingen Nr. 221)
- b) noch nicht erschlossenen Bauparzellen (Art. 30 LSV), welche nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können;
(Vgl. GB Deitingen Nr. 215)
- c) Ausscheidung neuer Bauzonen (Art. 29 LSV), welche nur in Gebieten ausgeschieden werden dürfen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können;
(Vgl. GB Deitingen Nr. 224)

Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt die LSV Belastungsgrenzwerte fest (Art. 40 Abs. 1). Anhang 7 der LSV enthält die Belastungsgrenzwerte für den Lärm von Schiessanlagen:

Empfindlichkeits- stufe (Art. 43)	Planungs- wert	Immissions- grenzwert Lr in dB(A)	Alarmwert
I	50	55	65
II	55	60	75
III	60	65	75
IV	65	70	80

Für das Abstellen auf die Planungswerte ist davon auszugehen, dass das durch die Lärmeinwirkung betroffene Gebiet beidseits der Möslistrasse der Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen ist. Das ergibt sich aus Art. 43 LSV, welcher die Stufe II für Zonen vorsieht, "in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen". Dies entspricht der Wohnzone nach § 30 Abs. 1 BauG, worauf § 2 des Gemeindezonenreglementes von Deitingen verweist. Allerdings kann gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV Teilen von Nutzungszonen die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Es sind deshalb im vorliegenden Fall auch die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III zu betrachten.

Der Gutachter hat die betroffene Parzelle GB Nr. 224 in 3 Teilstücke gegliedert, ein dem Schützenhaus entfernteres Teilstück "N", ein mittleres "K" und ein näheres "G" und für jedes dieser Parzellenteilstücke separate Lärmberechnungen angestellt. Die so ermittelten Beurteilungspegel Lr betragen für

G = 69,9 Lr in dB (A)

K = 64,9 Lr in dB (A)

N = 62,0 Lr in dB (A)

Aufgrund dieses Beurteilungspegel ist ersichtlich, dass die Planungswerte bei einer Empfindlichkeitsstufe II von 55 dB (A) bei weitem überschritten werden. Selbst dann, wenn dem Grundstück die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet würde, wäre der Planungswert von 60 dB (A) überschritten. Das kant. Arbeitsinspektorat, welches diese Berechnungen überprüft und ausgewertet hat, bestätigt in seinem Bericht, dass die Planungswerte bei beiden Empfindlichkeitsstufen überschritten werden. Zu Recht hält es fest, dass das Grundstück GB Nr. 224 bei heutigem Zustand des Schützenhauses ($f = 1/2$, leichte Bauweise) nicht eingezont werden darf. Wie es sich verhalten würde, wenn das Schützenhaus umgebaut und als Massivbau ($f = 1$) erstellt werden sollte, ist im vorliegenden Genehmigungsverfahren noch nicht aktuell und kann offengelassen werden. Immerhin sei erwähnt, dass selbst in diesem Falle der Planungswert bei einer Empfindlichkeitsstufe II ganz, bei einer Empfindlichkeitsstufe III noch für das Teilstück "G" überschritten wäre. Allein diese Lärmsituation zwingt dazu, der geplanten Einzonung die Genehmigung zu verweigern. Die Einzonung kann auch nicht dadurch erwirkt werden, dass die (gegenwärtigen) Eigentümer des Grundstückes die Lärmimmissionen subjektiv als wenig störend beurteilen. Die Behörden sind an die materiellen Bestimmungen des Umweltschutzrechtes gebunden. Die Einzonung der Parzelle GB Nr. 224 erweist sich daher als planerisch unzweckmässig

und ist nicht zu genehmigen.

V.

In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinen Bemerkungen Anlass.

In materieller Hinsicht ist - ergänzend zu den vorne in Ziffer III und IV erfolgten Ausführungen - folgendes festzuhalten:

1. Zonenreglement

§ 3 ZR

Die Bestimmung von § 3 ZR, wonach sich für alleinstehende Einfamilienhäuser die Ausnützungsziffer auf 0,35 reduziert, zielt offenbar darauf ab, Areal- oder Gruppenüberbauungen im Sinne verdichteter Bauweise zu fördern. Indessen ist es fraglich, wieweit bereits der Bau von Doppel-einfamilienhäusern den "Bonus" einer Erhöhung der AZ um 0,5 rechtfertigt. Vielmehr sollte ein "Bonus" im Sinne von § 29 KBR nur einer tatsächlichen, landsparenden Bauweise zugestanden werden. § 3 ZR ist indessen gesamthaft von untergeordneter Bedeutung, so dass sich eine Korrektur im Genehmigungsverfahren nicht rechtfertigt.

§ 8 ZR

Die rechtliche Grundlage für die Stundung von Grundeigentümerbeiträgen in der Bauernhofzone bildet § 23 kant. Reglement über die Erschliessungsbeiträge und Gebühren.

§ 10 ZR

Abs. 1: An Stelle von "Landwirtschaftszone" hat es "Landwirtschaftsgebiet" zu heissen.

Abs. 4 ist dahingehend zu präzisieren, dass ein Wiederaufbau nur im Rahmen der Zonenvorschriften in den bisherigen Gebäudedimensionen möglich ist.

Abs. 5 sollte heissen: "... den Bestimmungen von Art. 26 und 29 KBR mit Zustimmung der Baubehörde (Art. 26) bzw. des Bau-Departementes (Art. 29) ..."

§ 16 ZR

Die gewählte Formulierung lässt eine falsche Interpretation zu, indem die angeführten, erhöhten Werte zusätzlich überschritten werden können. Die Bestimmung ist dahingehend zu präzisieren, dass diese erhöhten Werte ausnahmsweise erreicht werden dürfen.

2. Genehmigungsgebühr

Die Bearbeitung der Genehmigung erwies sich als sehr aufwendig, so dass sich eine erhöhte Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.-- rechtfertigt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Deitingen, bestehend aus

- Zonenplan Mst. 1 : 2000
- Strassenklassierungsplan Mst. 1: 2000
- Erschliessungspläne Mst. 1 : 500, Blatt Nrn. 9, 12 - 19, 23 - 29, 34, 36 - 38
- Erschliessungsplan Mst. 1 : 500 über den Steinackerweg
- Teilzonen- und Gestaltungsplan "Wilihof" Mst. 1 : 1000
- zugehörige Sonderbauvorschriften
- Landschaftsplan "Wilihof" Mst. 1 : 2000
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.
Das Erschliessungsprogramm wird zur Kenntnis genommen.

2. Nicht genehmigt werden

- die 2-geschossige Wohnzone W2B sowie das Reservegebiet GB Nr. 209
- das Reservegebiet GB Nr 564 und teilweise die GB Nrn. 212, 214, 673 und 674
- die 2-geschossige Wohnzone W2B GB Nr. 224

Die nicht genehmigten Gebiete werden dem Landwirtschaftsgebiet bzw. dem Gebiet "Weitere Landschaften von besonderer Schönheit und Eigenart" des kantonalen Richtplanes 1982 über die Besiedlung und Landschaft zugewiesen.

3. Die Beschwerden Franz Emch, Alfred Moser, Charlotte Frei und Viktor Flury werden als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben. Die geleisteten Kostenvorschüsse von je 400 Franken werden zurückerstattet.

4. Die Beschwerde der Einwohnergemeinde Luterbach wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens von 800 Franken (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
5. Die Beschwerde Margrit Leuenberger wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) 200 Franken zu bezahlen.
6. Die Beschwerden August Zuber und Margrit Erne (vom 11. April 1986) werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je 400 Franken (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.
7. Die Beschwerde Margrit Erne vom 12. April 1982 wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss von 200 Franken wird zurückerstattet.
8. Das Zonenreglement ist gemäss den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen anzupassen.
9. Das Generelle Kanalisationsprojekt ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis 30. Juni 1989 zur Genehmigung einzureichen.
10. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes, auch ein Generelles Was-

erversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.

11. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 1988 noch

4 bereinigte Zonenpläne Mst. 1 : 2000

2 Strassenklassierungspläne Mst. 1 : 2000

Je 2 Erschliessungspläne Mst. 1 : 500, Blatt Nrn. 9, 12 - 19, 23 - 29, 34, 36 - 38

Je 2 Erschliessungspläne Mst. 1 : 500 über den Steinackerweg

4 Teilzonen- und Gestaltungspläne "Wilihof" Mst. 1 : 1000

4 Landschaftspläne "Wilihof" Mst. 1 : 2000

4 Zugehörige Sonderbauvorschriften

2 Bau- und korrigierte Zonenreglemente

zuzustellen.

Je ein Planexemplar ist in reissfester Ausführung zuzustellen. Zudem sind sämtliche Pläne und Reglemente mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

12. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

13. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus

Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 20.7.1971 (RRB Nr. 4013) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber

Dr. E. Schwab

Kostenabrechnung Einwohnergemeinde Deitingen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'500.-- Kto 2000-431.00
Publikationsgebühr: Fr. 29.-- Kto 2020-435.00
zahlbar innert Fr. 1'529.-- (Staatskanzlei 292)
30 Tagen ===== ES

Kostenabrechnungen der Beschwerdeführer:

Einwohnergemeinde Luterbach

Verfahrenskosten: Fr. 800.-- (Fr. 400.-- v. Kto 119.57
Kostenvorschuss: Fr. 400.-- auf 2000.431.0 umbuchen)
zahlbar innert Fr. 400.-- (Kto. 2000.431.0)
30 Tagen ===== (Staatskanzlei Nr. 293)

Margrit Leuenberger, Deitingen

Verfahrenskosten: Fr. 200.-- (auf Kto. 2000.431.0)
zahlbar innert ===== (Staatskanzlei Nr. 294) ES
30 Tagen

Franz Emch, Deitingen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57)
=====

August Zuber, Deitingen

Verfahrenskosten: Fr. 400.-- (Fr. 300.-- v. Kto 119.57
Kostenvorschuss: Fr. 300.-- auf 2000.431.0 umbuchen)
zahlbar innert Fr. 100.-- (Kto. 2000.431.0)
30 Tagen ===== (Staatskanzlei Nr. 295) ES

Alfred Moser, Deitingen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57)
=====

Charlotte Frei, Deitingen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57)
=====

Margrit Erne, Zürich (Nr. 86/58)

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (von Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.0 umbuchen)
Fr. --.--
=====

Margrit Erne, Zürich (12.4.82)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 200.-- (v. Kto. 119.57)
=====

Victor Flury, Deitingen

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.57)
=====

Geht an:

- Bau-Departement (2), St/Bi/ss
- Rechtsdienst St (2)
- Departementssekretär (Nrn. 84/15, 84/41, 86/33, 86/58)
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
- Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Kriegstetten, Bielstr. 102, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Bau-Departement (3) ss (Für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung / Debitorenbuchhaltung (3)
- Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, Solothurn
- Meliorationsamt
- Ammannamt der Einwohnergemeinde 4707 Deitingen, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später), mit Einzahlungsschein /EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde 4707 Deitingen

Geht per EINSCHREIBEN an:

- Dr. Victor Monteil (2), Fürsprech und Notar, Gurzelgasse 27, 4500 Solothurn, mit Einzahlungsschein

Fortsetzung S. 69

- Firma Vigier Cement AG, 4708 Luterbach
- Margrit Leuenberger, Solothurnstr. 373, Deitingen, mit Einzahlungsschein
- Franz Emch, Wangenstr. 161, 4707 Deitingen
- August Zuber, Derendingerstr. 12, 4707 Deitingen, mit Einzahlungsschein
- Alfred Moser, Bahnhofstr. 46, 4707 Deitingen
- Dr. Peter Meier (2), Fürsprech und Notar, Marktplatz 2, 4500 Solothurn
- Lic. iur. Heinz P. Vögeli (2), Fürsprech und Notar, Biberiststrasse 11, 4500 Solothurn
- Viktor Flury, Hübeli 129, 4707 Deitingen
- Dr. Wolfgang Salzmann (3), Fürsprech und Notar, Sandmattstrasse 2, 4500 Solothurn
- Josef Kofmehl-Steffen, Bachiweg, 4707 Deitingen
- Johann Josef Flury, Mühlerain, 4707 Deitingen
- Urs Flury, Mühlerain, 4707 Deitingen
- Dr. Max Reber (2), Fürsprech und Notar, Gurzelngasse 12, 4500 Solothurn
- Erben des Otto Schläfli, z.H. Otto Schläfli-Bosetti (4), Wangenstrasse 105, 4707 Deitingen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung Ortsplanung Deitingen:

Zonenplan 1 : 2000, Strassenklassierungsplan 1 : 2000, Erschliessungspläne 1 : 500, Blatt Nrn. 9, 12 - 19, 23 - 29, 34, 36 - 38, Erschliessungsplan 1 : 500 über den Steinackerweg, Teilzonen- und Gestaltungsplan "Wilihof" 1 : 1000, zugehörige Sonderbauvorschriften, Landschaftsplan "Wilihof" 1 : 2000, Bau- und Zonenreglement

von der Genehmigung ausgenommen sind:

- die 2-geschossige Wohnzone W2B sowie das Reservegebiet GB Nr. 209
- das Reservegebiet GB Nr. 564 und teilweise die GB Nrn. 212, 214, 673 und 674
- die 2-geschossige Wohnzone W2B GB Nr. 224