



# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 4. April 2000

NR. 689

## **Derendingen: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung**

---

### **1. Feststellungen**

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

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:2'500
- Strassen mit Strassenklassifizierung 1:2'500
- Zonenreglement mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen

zur Genehmigung.

Die Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Leitbild
- Naturkonzept
- Schutzzonenplan 1:2'500 mit Zonenvorschriften (RRB Nr. 778 vom 6. März 1990)
- Landwirtschaftsinventar und Fruchtfolgeflächenplan
- Waldfeststellungsplan 1:2'500/1000

### **2. Erwägungen**

#### **2.1. Verfahren**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 3. August 1998 bis zum 2. September 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen 20 Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde nach erfolgten Verhandlungen zurückgezogen. Die andern 19 Einsprachen hat der Gemeinderat mit Entscheid vom 21. Januar 1999 teilweise gutgeheissen oder abgelehnt und die Ortsplanung genehmigt. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben die folgenden 7 abgewiesenen Einsprecher Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn eingereicht:

1. Elisabeth Steiner, Neumattweg 3, 4552 Derendingen;
2. Erbegemeinschaft Bernhard Gasser, 4552 Derendingen,  
v.d. Fürsprech Andreas Eng, Wengistr. 24, 4502 Solothurn;
3. Klara Gasche-Jordi,  
v.d. Fürsprech Dr. Wolfgang Salzmann, Biberiststr. 16, 4501 Solothurn;

4. Dr. Silvio Bernasconi, Kleinfeldstr. 510, Winznau und Peter Bernasconi, Industriestr. 24, Luterbach, v.d. Fürsprech Dr. Paul Eitel, Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn;
5. Robert Grütter, dipl. Baumeister, Blumensteinstr. 10, 4552 Derendingen;
6. Werner Bögli, Schützenstr. 21, 8304 Wallisellen, v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen;
7. Ernst Guggisberg, Biberiststr. 2, 4552 Derendingen, v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen.

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 10. Mai 1999 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen und beantragt, diese vollumfänglich abzuweisen.

Beamte des instruierenden Bau-Departementes haben am 28. September 1999 in Derendingen mit den Beschwerdeführern und Vertretern des Gemeinderates Augenscheine und Parteiverhandlungen durchgeführt.

Gegen den Zonen- und Erschliessungsplan „Grüttstrasse“, aufgelegt vom 2. Oktober bis zum 2. November 1997 und genehmigt vom Gemeinderat am 19. November 1997, wurde eine Beschwerde an den Regierungsrat eingereicht, die später zurückgezogen wurde.

Bei den betroffenen Parzellen GB Nr. 110 und 1619 handelt es sich um erstmalige Einzonungen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollte geprüft werden, ob und in welchem Umfang eine Einzonung erfolgen kann. Der Zonen- und Erschliessungsplan wurde deshalb bis zur Genehmigung der Ortsplanung zurückgestellt. Die genannte Einzonung ist nun in der Ortsplanungsrevision erfolgt, so dass der frühere Zonen- und Erschliessungsplan hinfällig geworden ist.

## 2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

## 2.3. Behandlung der Beschwerden

### 2.3.1. Beschwerde Elisabeth Steiner, Derendingen

Mit Datum vom 26. April 1999 wies das zuständige Bau-Departement des Kantons Solothurn Elisabeth Steiner mittels Verfügung an, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 900.-- bis am 10. Mai 1999 zu entrichten, andernfalls jeder Anspruch auf weitere Verrichtung in der Beschwerdesache verwirkt. Elisabeth Steiner hat diesen Kostenvorschuss nicht bezahlt, auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden und diese ist folglich als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Elisabeth Steiner hat für die erfolgten Aufwendungen Kosten in der Höhe von Fr. 100.-- zu leisten.

### 2.3.2. Beschwerde Erbgemeinschaft Bernhard Gasser, Derendingen, v.d. Fürsprech Andreas Eng, 4502 Solothurn

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des Gemeinderatsentscheides vom 21. Januar 1999 und die Zuweisung von GB Derendingen Nr. 403 in die Bauzone (Wohnzone W2), eventua-liter sei das betreffende Grundstück nicht als kommunale Naturschutzzone festzulegen. Als Begründung für ihren Antrag lässt die Beschwerdeführerin schreiben, dass mit der Einzonung dieses Grundstückes die Bauzone von Derendingen keine „namhafte“ Ausdehnung erfahre und im mut-masslichen Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre „zweifelloso Platz“ habe. Zudem könne da-durch der Siedlungsrand in nordöstlicher Richtung „konsequenterweise“ abgerundet werden. Das Areal sei früher einmal bereits mit der Ziegelei Gasser überbaut gewesen und im geltenden Nut-zungsplan als Reservezone W2 ausgeschieden; eine Einzonung dränge sich daher auf. Eine Er-schliessung der Parzelle aus östlicher Richtung, via GB Derendingen Nr. 404, sei ohne weiteres möglich. Ferner verstosse die Nichteinzonung von GB Derendingen Nr. 403 gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. So sei die Beschwerdeführerin während Jahrzehnten von der Gemeinde im Glauben gelassen worden, dass das fragliche Gebiet eingezont würde. Der seinerzeitige Bau der Strasse über GB Derendingen Nr. 4 sowie die Erstellung einer Tiefenkanalisation entlang dem Grützbach seien klare Hinweise darauf, dass seitens der Gemeinde eine spätere Einzonung vorge-sehen war. Im weiteren sei eine Zuordnung von GB Derendingen Nr. 403 in die Landwirtschafts-zone, unter gleichzeitiger Ausscheidung als kommunales Naturschutzgebiet, fragwürdig, da im Boden der Parzelle noch sämtliche Grundmauern der ehemaligen Ziegelei vorhanden seien. Mit einer Unterstellung des Grundstückes unter die kommunale Naturschutzzone würden die Grund-eigentümer in ihrer Verfügungsfreiheit in einem unhaltbaren Mass beschränkt. Die Errichtung einer Naturschutzzone würde zudem eine klare Wertverminderung bedeuten.

2.3.2.1. Im nun zu revidierenden Zonenplan (RRB Nr. 2473 vom 18.8.1987) ist GB Derendingen Nr. 403 der Reservezone zugewiesen. Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes wurde die Reservezone der Übergangzone nach § 155 PBG zugeteilt. Im Rahmen des hier zu genehmigen-den Bauzonenplanes soll das betreffende Grundstück dem Gebiet ausserhalb der Bauzone zuge-teilt werden (gemäss Gesamtplan als kommunale Naturschutzzone). Es ist nun zu prüfen, ob die Nichteinzonung von GB Derendingen Nr. 403 rechtmässig ist.

2.3.2.2. Bei der Festlegung der Grösse der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundes-rechts zu berücksichtigen. Inhaltlich verlangt das Raumplanungsgesetz, dass die Bauzone auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes zu ver-einbarende Mass beschränkt wird (Art. 1 und 3 RPG). Das RPG enthält in Art. 15 auch die Grund-sätze zur Dimensionierung von Bauzonen, das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt densel-ben Problemkreis in § 26 und stimmt mit der Bundesregelung überein. Demnach umfasst die Bau-zone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren für eine geordnete Besiedelung benötigt und erschlossen wird (§ 26 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Für die Grösse der Bauzone ist von der bishe-rigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bun-desgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trend-methode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergange-nen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Ent-wicklung der nächsten fünfzehn Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Nach der Praxis des Bundes-gerichts sind zu grosse Bauzonen nicht nur unzuweckmässig, sondern gesetzeswidrig (vgl. BGE 117 Ia 307).

2.3.2.3. Wendet man die eben genannten Grundsätze auf die Bauzonengrösse in Derendingen an, ergibt sich folgendes Bild (vgl. dazu auch unten Ziffer 2.4.3.): in den Jahren zwischen 1980 und 1996 hat die Wohnbevölkerung um ca. 760 Einwohner zugenommen. Diese Erhöhung der Ein-

wohnerzahl führte zu einem Baulandverbrauch von etwa 19 ha. Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung betragen die noch nicht überbauten Nutzungszonen ca. 23 ha, was zu einem theoretischen Fassungsvermögen der gesamten Bauzone Derendingens von rund 6800 Einwohnern führt. Bei einer unüberbauten Baulandfläche von 23 ha, unter Berücksichtigung der Anwendung reduzierter Ausschöpfungsgrade (50% bei den Einzelparzellen und 80% der zusammenhängenden Flächen), muss die überarbeitete Bauzone somit als ausreichend gross bezeichnet werden. Weitere Einzonungen, wenn überhaupt, wären somit nur beschränkt möglich, etwa im Sinne kleinflächiger Arrondierungen der Bauzone.

2.3.2.4. Eine Abgrenzung des richtig dimensionierten Baugebietes im Einzelfall liegt zum grossen Teil im Ermessen des planenden Gemeinwesen. Dabei gilt die Grenze dieses Planungsermessens immer in den Fällen überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Gemäss BGE 117 Ia 307 haben die Planungsbehörden bei der Festsetzung von Zonen die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen; Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung sachlich vertretbar ist, das heisst nicht willkürlich ist; das Rechtsgleichheitsgebot fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen.

2.3.2.5. Bei der Frage, welche Grundstücke zur Bauzone gehören, hat die Gemeinde einheitliche Kriterien anzuwenden. Mit den Kriterien „Lage der Grundstücke in bezug auf Zentrumsnähe“, „Verkehr und Infrastruktur“, „Erschliessungsgrad“ und „Natur und Landschaft“ hat die Gemeinde versucht, alle Grundeigentümer gleich zu behandeln und die Intensität des Eingriffs zu minimieren. In der Tat ist die Lage von GB Derendingen Nr. 403 äusserst problematisch; die Parzelle befindet sich am nördlichen Siedlungsrand, zwischen Bahnlinie und den Gewässern Oesch und Grützbach. Eine Erschliessung von Westen her müsste über die bestehenden Sportanlagen und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen führen. Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagene Erschliessung via Osten würde ein der Landwirtschaftszone zugehöriges Gebiet (GB Derendingen Nr. 404) beanspruchen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass Strassen, welche der Baulanderschliessung dienen, durch das Siedlungsgebiet führen und nicht übriges Gemeindegebiet beanspruchen sollen, weshalb in der Regel für eine solche Anlage eine Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone zu verneinen ist (vgl. dazu BGE 118 Ia 500, E. 4a). Die Parzelle der Beschwerdeführerin bildet den Dreispitz zwischen den beiden Bachläufen; das Naturkonzept der Einwohnergemeinde Derendingen stuft dieses Gebiet als ökologisch wertvoll ein. Mit der Zuweisung zur kommunalen Naturschutzzone sollen die bestehenden Strukturen des Dreispitzes mitsamt den Bachläufen und Bestockungen aufgewertet werden. Zudem wird durch diese Massnahme der Dreispitz mit dem unmittelbar daran anschliessenden kommunalen Vorranggebiet „Mistelimatt“ ergänzt. Die Zuweisung des Grundstückes zum Gebiet ausserhalb der Bauzone ist unter diesem Aspekt ebensowenig zu beanstanden wie die Zuweisung der Parzelle zur kommunalen Naturschutzzone. Nicht rechtsgenügend darzulegen vermochte die Beschwerdeführerin im weiteren auch die geltend gemachte Verletzung des Vertrauensschutzes. Eine vom Gemeinderat abgegebene, vertrauensbegründende Zusicherung, wonach die fragliche Parzelle dem Baugebiet zuzuweisen ist, liegt nicht vor. Das Schreiben der Gemeindeverwaltung aus den 70er-Jahren, in welchem einem privaten Interessenten die Parzelle GB Derendingen Nr. 403 als „Industrieland“ angeboten wird, kann nicht als verbindliche Zusage für eine Einzonung gelten. Diese behördliche Auskunft wurde weder gegenüber den Grundeigentümern selber abgegeben, noch ist sie inhaltlich genügend klar abgefasst.

2.3.2.6. Zusammenfassend ist demnach die Beschwerde der Erbgemeinschaft Gasser bezüglich Zuordnung von GB Derendingen Nr. 403 zum Gebiet ausserhalb der Bauzone wie auch bezüglich Festlegung einer kommunalen Naturschutzzone abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- zu verrechnen sind. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

2.3.3. Beschwerde Klara Gasche-Jordi, v.d. Fürsprech Dr. Wolfgang Salzmann, Biberiststr. 16, 4501 Solothurn

Die Beschwerdeführerin beantragt, die vom Gemeinderat mit Einspracheentscheid vom 21. Januar 1999 beschlossene Auszonung von GB Derendingen Nr. 95 aufzuheben und das betreffende Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu belassen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin führt an, die Zuweisung von GB Derendingen Nr. 95 zur Landwirtschaftszone sei unzweckmässig und der Planungsmassnahme mangle es an einem überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Parzelle GB Derendingen Nr. 95 diene angesichts ihrer Lage idealerweise als Reserve, um einen allfälligen zukünftigen Ausbau der öffentlichen Sport- und Freizeitanlage „Eichholz“ zu garantieren. Erfahrungsgemäss würden derartige öffentliche Anlagen sukzessive erweitert und ergänzt, das mögliche Spektrum von Freizeitangeboten sei äusserst vielfältig und unterliege auch gewissen Zeitströmungen. Auch wenn zur Zeit keine konkreten Erweiterungsabsichten zur Debatte stünden müsse die Gemeinde, angesichts des sich stetig ändernden Sport- und Freizeitbedürfnisses, darum besorgt sein, künftigen Generationen die Ergänzung und den Ausbau der jetzigen Freizeit- und Sportanlage „Eichholz“ nicht durch eine unzweckmässige Zonenplanung zu verwehren. Im Sinne einer mittel- und langfristigen Planung sei ein künftiger Ausbau der Anlage sicherzustellen; mögliche Investoren könnten mangels fehlender Zonenordnung abgeschreckt werden. Die neue Zonenplanung führe dazu, dass um die jetzige Schwimmbad- und Freizeitanlage „Eichholz“ kein zusätzliches Areal mehr für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu Verfügung stehen wird. Eine allfällige Ergänzung der genannten Anlage sei nur in Richtung Süden, unter anderem über das Grundstück der Beschwerdeführerin möglich. Dieses Grundstück sei darüber hinaus nicht Teil einer grossen landwirtschaftlichen Fläche, sondern umgeben von Industrie- und Wohnbauten. Sollte jedoch das Grundstück tatsächlich in die Landwirtschaftszone ausgezont werden, so würde sich, aufgrund der damit verbundenen Wertverminderung, die Frage der materiellen Enteignung stellen.

2.3.3.1. Es entspricht grundsätzlich der Aufgabe der Raumplanung, die zweckmässige Nutzung des Bodens auf weite Sicht festzulegen und zu einer den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Gestaltung der Siedlung zu gelangen (Art 22<sup>quater</sup> BV; Art 1 und 3 RPG). In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden; private Bauvorhaben sind in dieser Zone nicht zulässig. Ein künftiger Raumbedarf des Gemeinwesens darf deshalb mittels solcher Zonen nur für bestimmte, möglichst genau anzugebende Zwecke sichergestellt werden. Dies aber auch nur soweit, als deren Verwirklichung mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Im Einklang mit der bundesgerichtlichen Praxis (BGE 114 Ia 340 E.2d) ist daher die Schaffung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dann als unzulässig zu qualifizieren, wenn diese Zonenfestsetzung einzig ein Vorwand dafür wäre, dass sich das Gemeinwesen ausgedehnte Landflächen sichern will, um über eine entsprechend grosse Handlungsfreiheit zu verfügen. Wie die Beschwerdeführerin selber einräumt, bestehen zur Zeit keinerlei Absichten betreffend Erweiterung oder Ausbau der Freizeitanlage „Eichholz“. Das Argument, mit der Auszonung würde die Ergänzung und der Ausbau der jetzigen Freizeit- und Sportanlage „Eichholz“ verwehrt, weshalb diese Planungsmassnahme als unzweckmässig einzustufen sei, vermag ohnehin nicht zu überzeugen, solange kein ausgewiesener Landbedarf für derartige öffentliche Bedürfnisse besteht. Der Verzicht der Gemeinde auf eine Beibehaltung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für GB Derendingen Nr. 95 ist daher nicht zu beanstanden, zumal auch die angrenzenden Grundstücke GB Derendingen Nr. 94 und Nr. 91 ebenfalls von der Zone für öffentliche Bauten in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

2.3.3.2. Zusammenfassend erweist sich somit die Zuweisung von GB Derendingen Nr. 95 zur Landwirtschaftszone als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsbüher) von Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

2.3.4. Beschwerde Dr. Silvio Bernasconi, Kleinfeldstr. 510, Winznau und Peter Bernasconi, Industriestr. 24, Luterbach, v.d. Fürsprech Dr. Paul Eitel, Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn

Die Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses vom 21. Januar 1999 und beantragen die Zuweisung der Parzelle GB Derendingen Nr. 1196 zur Wohnzone W2. Zudem sei das Grundstück nicht dem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft zuzuweisen. Die beiden Beschwerdeführer lassen durch ihren Rechtsvertreter schreiben, dass sich in Anwendung von § 155 Abs. 2 PBG die Zuweisung des fraglichen Grundstückes zur Wohnzone W2 aufdränge: das Grundstück gehöre nach rechtskräftigem Zonenplan (RRB Nr. 2473 vom 18. August 1987) der zweigeschossigen Wohnzone 2. Etappe an. Im weiteren habe die Vorinstanz selber mit der „Einzonung“ der Parzelle gerechnet und die entsprechenden, begründeten Erwartungen der Beschwerdeführer ausdrücklich bestätigt. Das Grundstück, welches unmittelbar an die Biberiststrasse grenzt, sei voll erschlossen und gehöre nicht zum Landwirtschaftsgebiet. GB Derendingen Nr. 1196 bilde vielmehr einen Bestandteil des voll überbauten Gebietes im Raum Verbindungsbach/Dammstrasse/Grafenstrasse/Grüttbach, wo sich zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser befänden. Jenseits des Grützbaches sei GB Derendingen Nr. 1196 via der Überbauung Biberiststrasse und Friesenweg mit dem übrigen Baugebiet von Derendingen verbunden. Im weiteren rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes, bzw. des Willkürverbotes, da andere Grundstücke, welche wie die Parzelle der Beschwerdeführer gemäss Zonenplan von 1987 (RRB Nr. 2473 vom 18. August 1987) der Wohnzone W2 2. Etappe zugehörig waren, nun im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision der Wohnzone zugewiesen werden.

2.3.4.1. Im zu revidierenden Zonenplan (RRB Nr. 2473 vom 18. August 1987) ist GB Derendingen Nr. 1196 der Wohnzone W2 2. Etappe zugewiesen. Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes wurde die nicht erschlossene Bauzone 2. Etappe der Übergangszone nach § 155 PBG zugeteilt. Im Rahmen des hier zu genehmigenden Bauzonenplanes soll das betreffende Grundstück der Landwirtschaftszone zugeteilt werden (gemäss Gesamtplan als kommunales Vorranggebiet Natur/Landschaft). Insofern sich die Beschwerdeführer auf § 155 Abs. 2 PBG berufen, ist festzuhalten, dass den Gemeinden bezüglich der Zuweisung von Land zur Bauzone eine bestimmte Prioritätenordnung, wie dies § 155 Abs. 2 letzter Satz bestimmt, auferlegt wird. Allerdings darf diese Bestimmung keineswegs als absolut zwingende Vorschrift verstanden werden, wonach die Gemeinden in jedem Fall für die Zuweisung zur Bauzone zunächst Land der bisherigen Bauzone 2. Etappe berücksichtigen müssen. Besagte Norm ist vielmehr vor dem Hintergrund des dem planenden Gemeinwesens bezüglich dem Verlauf der Zonengrenze zukommenden Entscheidungsspielraumes zu betrachten. Dabei gilt die Grenze dieses Planungsermessens immer in den Fällen überschritten, wo Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen und somit willkürlich sind. Die Nichtzuweisung der Parzelle der Beschwerdeführer in die Bauzone W 2 ist jedenfalls dann als rechtmässig zu betrachten, wenn für die Nichtzuweisung von GB Derendingen Nr. 1196 selbst sachliche Gründe sprechen und keine vertrauensbegründende Zusicherung für die Einzonung und keine Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes vorliegt.

2.3.4.2. Die Vorinstanz hat in ihrem Einspracheentscheid festgehalten, dass die Zuweisung von GB Derendingen Nr. 1196 zur Bauzone aufgrund des Fassungsvermögens der Bauzone nicht möglich sei. Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Nach bundesgerichtlicher Praxis wird zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trendmethode angewendet, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Dabei wird der Verbrauch an Baulandreserven in den vergangenen Jahren mit einer ähnlichen Entwicklung der nächsten fünfzehn Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung beträgt die unüberbaute Baulandfläche ca. 23 ha; demgegenüber steht ein Baulandverbrauch in den Jahren von 1980 bis 1996 von 19 ha. Das theoretische Fassungsvermögen der gesamten Bauzone Derendingens beträgt nach der revidierten Ortsplanung rund 6800 Einwohner, dies unter Berücksichtigung der reduzierten Ausschöpfungsgrade von 50% bei den Einzelparzellen und 80% der zusammenhängenden Flächen. Diese reduzierten, für die Berechnung der Bauzo-

nengrösse herangezogenen Ausschöpfungsgrade berücksichtigen die gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Tatsache, dass erfahrungsgemäss die theoretisch mögliche Ausnützung der Baugrundstücke nicht erreicht wird. Immerhin ist es in theoretischer Hinsicht denkbar, dass beispielsweise aufgrund günstiger bodenmarktrelevanter Umstände eindeutig mehr Baulandfläche, als dies mittels Korrekturfaktor berechnet wurde, zur Verfügung steht. Aufgrund dieser Berechnung muss die überarbeitete Bauzone der Einwohnergemeinde Derendingen als ausreichend gross bezeichnet werden; für weitere Einzonungen besteht demnach praktisch kein Spielraum mehr.

2.3.4.3. Neben der Grösse der Bauzone sprechen vorliegend jedoch primär Gründe des Natur- und Landschaftsschutzes gegen eine Zuweisung von GB Derendingen Nr. 1196 zur Bauzone. Das betreffende Grundstück (sog. „Riederhölzli“) befindet sich unmittelbar zwischen Neumattbach und Verbindungsbach und bildet den südlichen Teil einer Geländekammer, welche - im Anschluss an das kantonale Vorranggebiet Natur/Landschaft „Emme“ - durch den Grützbach und Neumattbach sowie den Verbindungsbach umschlossen wird. Dieses ehemalige Überschwemmungsgebiet, auch Wässermatten genannt, ist als typisches Relikt traditioneller Kulturlandschaften des Wasseramtes von gewisser kulturhistorischer Bedeutung. Anlässlich des Augenscheins liess sich auch feststellen, dass einige der ehemaligen Anlagen zur Wässerung der Matten noch bestehen. Ungeachtet dieser natur- und landschaftsschützerischer Überlegungen spricht auch der mangelhafte Erschliessungsrad von GB Derendingen Nr. 1196 gegen eine Zuweisung zur Bauzone. Das Grundstück grenzt einzig auf der Südseite an die Ortsverbindung Biberiststrasse (Hauptverkehrsstrasse), eine interne Erschliessung des Grundstückes besteht ansonsten nicht. Gemäss dem revidierten generellen Kanalisationsprojekt (RRB Nr. 3383 vom 28. November 1994) führt entlang der Biberiststrasse eine Kanalisationsleitung und entlang des Grützbaches eine Drainage-Sammelleitung; andere Leitungen existieren nicht. Entgegen den Ausführungen des Vertreters der Beschwerdeführer wäre zudem im Falle einer Überbauung durchaus mit „Problemen bautechnischer Art“ (vgl. BS 10) zu rechnen. Laut dem generellen Kanalisationsprojekt liegt GB Derendingen Nr. 1196 abwassertechnisch in einer Pumpzone, was bedeutet, dass für die Kellergeschosse dezentrale Pumpen notwendig wären.

Inwiefern im weiteren eine rechtsverbindliche Zusicherung seitens des zuständigen Planungsorgans vorliegen soll, ist nicht ersichtlich. Ohnehin kommen Auskünften oder gar Zusicherungen im Planungsrecht, angesichts der im Planungsprozess immer wieder vorzunehmenden Neubeurteilungen, nur untergeordnete Bedeutung zu (siehe dazu SOG, 1985 Nr. 29, S. 112).

2.3.4.4. Die Grundeigentümer von GB Derendingen Nr. 1196 rügen im weiteren eine willkürliche Behandlung ihres Grundstückes zu gewissen Vergleichsgebieten, welche der Wohnzone zugewiesen wurden. Die Nichtzuweisung der Parzelle GB Derendingen Nr. 1196 zur Wohnzone W2 wäre dann als rechtswidrig zu qualifizieren, wenn einerseits für die Nichtzuweisung selbst keinerlei sachliche Gründe sprechen würden und gleichzeitig die Zuweisung der nachfolgend aufgeführten Vergleichsgebiete zur Bauzone sachlich ebenfalls nicht vertretbar erscheint. Wie bereits in den Ziffern 2.3.4.2. und 2.3.4.3. erläutert, bestehen durchaus sachliche Gründe, GB Derendingen Nr. 1196 nicht der Bauzone zuzuweisen. Die vom Beschwerdeführer angeführten Vergleichsgebiete sind die folgenden:

2.3.4.4.1. Gebiet Gerlafingerstrasse/Narzissenweg/Nelkenweg/Tulpenweg:

Das Gebiet ist teilweise schon überbaut. Im Rahmen der Ortsplanung ist hier eine massvolle Arrondierung der Bauzone im Sinne der Siedlungsabgrenzung erfolgt. Über das Gebiet besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 2190 vom 3. Juli 1990), mit dessen Realisierung bereits begonnen wurde. Es bestehen aktuelle Überbauungsabsichten, die wegen dem übergangsrechtlich verfügbaren Baustopp (§ 155 PBG) nicht weitergeführt wurden. Die Verkehrserschliessung und die Kanalisation ist an das Bebauungsgebiet bereits herangeführt und kann ohne grossen Aufwand ergänzt werden. Die Zuweisung dieses Gebietes zur Wohnzone, im Gegensatz zur Parzelle der Beschwerdeführer, lässt sich daher aufgrund des Erschliessungsgrades, Lage des Grundstückes und der teilweise bereits bestehenden Überbauung sachlich vertreten.

2.3.4.4.2. Gebiet Waldweg/Föhrenweg und Waldweg/Tannenweg:

Für das betreffende Gebiet, welches der Wohnzone W2 zugewiesen wurde, besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 1870 vom 5. März 1993). Das fragliche Gebiet weist bereits

eine Basiserschliessung auf und der erforderliche Wendehammer existiert ebenfalls. Unter Berücksichtigung des Kriteriums des Erschliessungsgrades sowie auch des flächenmässig geringen Umfangs erscheint daher die Zuweisung dieses Gebietes in die Wohnzone W2 auch in Beachtung der Interessen der Grundeigentümer von GB Derendingen Nr. 1196 weder gesetzes- noch verfassungswidrig.

#### 2.3.4.4.3. Gebiet Kirchgasse/Lindenstrasse/Rapsweg/Weizenfeldstrasse/Kornfeldstrasse

Die Zuweisung eines Gebietes des „Leimackers“ zur Wohnzone W2 erfolgt im Einklang mit der angestrebten Siedlungsentwicklung der Gemeinde (siehe Leitbild, S. 4). Dies manifestiert sich auch in der starken Bautätigkeit östlich der Kirchgasse, unmittelbar angrenzend an das zur Zuweisung zur Bauzone W2 vorgesehene Gebiet. Das fragliche Areal lässt sich siedlungstechnisch nicht mit dem Grundstück der Beschwerdeführer vergleichen, liegt es doch bezüglich den Kriterien „Zentrumsnähe“ und „Infrastruktur“ (Schule und Kindergarten) vorteilhafter als GB Derendingen Nr. 1196; zudem werden beim „Leimacker“ auch keine ökologisch wertvollen Gebiete tangiert. Die notwendige Erschliessung lässt sich durch Fortführung der bestehenden Erschliessungsanlagen ohne weiteres realisieren.

2.3.4.5. Zusammenfassend erweist sich somit die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Die Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher Paul Eitel, haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

#### 2.3.5. Beschwerde Robert Grütter, dipl. Baumeister, Blumensteinstr. 10, 4552 Derendingen

Mit Schreiben vom 28. September 1999 zog der Beschwerdeführer die Beschwerde vorbehaltlos zurück. Diese ist somit als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer Fr. 100.-- an die Kosten des Verfahrens zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

#### 2.3.6. Beschwerde Werner Bögli, Schützenstr. 21, 8304 Wallisellen, v.d. Fürsprecher Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen

Gemäss dem zur Genehmigung vorgelegten Zonenplan soll die gesamte Fläche von GB Derendingen Nr. 109 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Im bisherigen Zonenplan liegt der nördliche Teil der Parzelle in der Reservezone, bzw. Übergangszone, der südliche Teil im Gebiet ausserhalb der Bauzone. Der Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher Kuno Tschumi, beantragt die Einzonung der Parzelle GB Derendingen Nr. 109 in die Wohnzone W2. Die Parzelle biete sich für eine Bebauung an, da sie unmittelbar in der Nähe von Arbeitsplätzen (Papierfabrik Biberist) liege und ohne weiteres an den öffentlichen Verkehr (Buslinie) angeschlossen werden könne. Im weiteren seien die Naherholungsgebiete in günstiger Nähe, ebenso die Autobahneinfahrt. Mit der Einzonung des fraglichen Grundstückes werde das Grüttertquartier „harmonisch abgerundet“. Eine Überführung von GB Derendingen Nr. 109 in die Bauzone sei sachlich gerechtfertigt und biete sich auch aus Gründen der „Fairness“ an: die Familie des Beschwerdeführers habe mehrmals im Rahmen von Zoneneinteilungen, Güterzusammenlegungen etc. die von ihr verlangten „Opfer“ erbracht, die dabei von der Gemeinde abgegebenen Zusagen, bei der nächsten Revision würde diese Grosszügigkeit entsprechend honoriert, seien aber nie eingehalten worden. Im übrigen verletze die Gemeinde mit der Nichteinzonung das Gebot der Gleichbehandlung.

2.3.6.1. Der Gemeinderat wies in seinem Einspracheentscheid daraufhin, dass eine Einzonung der Parzelle alleine aufgrund des Fassungsvermögens der Bauzone nicht in Frage komme. Zudem würde eine Einzonung, selbst des bis anhin in der Reservezone, bzw. Übergangszone gelegenen Grundstücksteiles, der angestrebten räumlichen Ordnung widersprechen. In der Tat wird durch die Zonenplanrevision ein Fassungsvermögen der Bauzone von 6800 Einwohnern geschaffen, wodurch Neueinzonungen generell als äusserst heikel zu beurteilen sind (dazu ausführlich oben Ziffer 2.3.2.2. - 2.3.2.4.). Die Parzelle des Beschwerdeführers mit einer Fläche von 14'645 m<sup>2</sup> befindet sich zwischen der Biberiststrasse und der Grüttertstrasse und wird im Westen vom Obergadenbach

begrenzt. Die fragliche Parzelle bildet mithin den Abschluss des Siedlungsgebietes Derendingen in südlicher Richtung. Lediglich einzelne, bereits vor Jahrzehnten überbaute Grundstücke, befinden sich entlang der Grüttrasse südlich von der Parzelle des Beschwerdeführers. Diese wenigen Bauten verlangen allerdings keine „Anbindung“, an das übrige Gemeindegebiet, etwa durch Einzonung von GB Derendingen Nr. 109. Dementsprechend zeigt auch das Leitbild der Einwohnergemeinde auf, den Siedlungsrand im Bereich der Biberiststrasse bestehen zu lassen und sieht auch keine Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung vor. Vielmehr befindet sich der Siedlungsschwerpunkt jenseits des Grützbaches, östlich der alten Poststrasse. Aufgrund der Bauzonengrösse und der Lage der Parzelle besteht daher für GB Derendingen Nr. 109 kein Einzonungsgebot.

2.3.6.2. Insofern sich der Beschwerdeführer auf Aussagen der Gemeinde beruft, ihn in Form einer Einzonung für die erbrachten „Opfer“ zu entschädigen, so kann hier allein schon mangels genügender Substantiiertheit der zugesicherten Leistung nicht von einer Zusage im rechtlichen Sinne gesprochen werden. Im übrigen kommen Auskünften oder gar Zusicherungen im Planungsrecht nur untergeordnete Bedeutung zu. Dies deshalb, weil im Laufe des Planungsprozesses, wo stets wieder Einzelfragen mit Blick auf das Ganze aufeinander abzustimmen sind, für gewisse Positionen Neubeurteilungen vorzunehmen sind. Zudem besteht ohnehin kein gesetzlicher Anspruch auf Einzonung oder Zuweisung zu einer bestimmten Zone; diesbezügliche „Zusicherungen“ können deshalb allenfalls als Absichtserklärungen verstanden werden, welche weder die kommunalen Planungsbehörden noch die Genehmigungsbehörde binden (vgl. SOG, 1985 Nr. 29, S. 112).

2.3.6.3. Ebenfalls nicht rechtsgenügend darzulegen vermag der Beschwerdeführer die Rüge der rechtsungleichen Behandlung, welche sich im Planverfahren auf das Willkürverbot reduziert. Das angeführte Referenzgrundstück GB Derendingen Nr. 110 ist sowohl bezüglich Lage wie auch seiner wesentlich kleineren Grösse mit GB Derendingen Nr. 109 nicht vergleichbar.

2.3.6.4. Zusammenfassend erscheint somit die Zuweisung der gesamten Fläche von GB Derendingen Nr. 109 zur Landwirtschaftszone als recht- und zweckmässig und diese Zonierung verletzt im weiteren auch nicht das Gleichbehandlungsgebot oder das Gebot von Treu und Glauben. Die Beschwerde Werner Bögli ist demnach abzuweisen. Der Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprech Kuno Tschumi, hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

2.3.7. Beschwerde Ernst Guggisberg, Biberiststr. 2, 4552 Derendingen, v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen

Der Beschwerdeführer beantragt, der zur Übergangszone gehörige Teil von GB Derendingen Nr. 1012 (eine Bautiefe) sei in die Wohnzone W2 zu überführen. Entgegen der Auffassung des Gemeinderates eigne sich das fragliche Grundstück für eine Überbauung. Da es keine verbindliche Grösse in Quadratmetern für eine Bauzone gebe, sei deren Grösse immer relativ. Das Argument der Vorinstanz, die Einzonung von GB Derendingen Nr. 1012 überschreite das Fassungsvermögen, sei daher nicht haltbar, zumal das Grundstück an der Kantonsstrasse und an der Poststrasse in jeder Hinsicht vollständig erschlossen sei. Im Vergleich etwa zum Gebiet Kirchgasse Ost (Leimacker), wo das Siedlungsgebiet in die offene Landwirtschaftsfläche ausgedehnt würde, gehe es bei GB Derendingen Nr. 1012 um die Schliessung einer Lücke bestehender Baugebiete.

2.3.7.1. Der revidierte Zonenplan sieht die Zuweisung des Grundstückes des Beschwerdeführers zur Landwirtschaftszone vor. Wie schon oben bei der Beschwerde Werner Bögli festgehalten wurde, kommen angesichts des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone Neueinzonungen kaum in Frage. Zu prüfen bleibt somit, ob die Gemeinde mit ihrem Verzicht auf die Einzonung der einen Bautiefe der Parzelle des Beschwerdeführers in die Wohnzone das Rechtsgleichheitsgebot verletzt hat. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass dem planenden Gemeinwesen bezüglich dem Verlauf der Zonengrenze ein grosser Ermessensspielraum zukommt.

2.3.7.2. Eine rechtswidrige Überschreitung dieses Planungsermessens liegt dann vor, wenn Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen. Da es zum Wesen der Planung gehört, dass Zonengrenzen in gewisser Hinsicht schematisch zu ziehen sind, reduziert sich das Rechtsgleichheitsgebot somit letztlich auf das Willkürverbot. Die Nichtzuweisung des beantragten Teils von der Parzelle des Beschwerdeführers in die Bauzone W 2 wäre daher dann als rechtswidrig zu betrachten, wenn für die Nichtzuweisung selber schon keinerlei sachliche Gründe sprechen würden. GB Derendingen Nr. 1012 wird westlich vom Grützbach und südlich von der Biberiststrasse begrenzt. Mit den nördlich und westlich gelegenen Parzellen bildet GB Derendingen Nr. 1012 entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers keine Baulücke, sondern ist Bestandteil eines sehr grossen, zusammenhängenden und unbebauten Gebietes zwischen Emme und einem flächenmässig begrenzten Ausläufer des südlichen Siedlungsgebietes bei der Biberiststrasse. Mit einer Bebauung von GB Derendingen Nr. 1012 würde somit keine Baulücke geschlossen, sondern vielmehr das Siedlungsgebiet, entgegen dem Inhalt des Leitbildes, in westlicher Richtung in die Geländekammer hinein ausgedehnt, deren westliches Ende wiederum durch das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft gebildet wird.

2.3.7.3. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang im übrigen auch das Argument des Beschwerdeführers, das Grundstück sei sowohl verkehrs- wie versorgungsmässig erschlossen, weshalb sich eine Einzonung in die Wohnzone W2 aufdränge. Selbst eine vollständige Erschliessung eines Grundstückes würde grundsätzlich keinen Anspruch auf dessen Einzonung in das Baugebiet begründen (vgl. BGE 117 Ia 439 E 3g); daher kann auch unter diesem Aspekt im Vorgehen der Gemeinde keine Verletzung des Willkürverbotes erblickt werden.

2.3.7.4. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Beschwerde von Ernst Guggisberg abzuweisen ist, soweit auf diese einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen sind.

## 2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

### 2.4.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Derendingen datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 2473 vom 18. August 1987). Das 1992 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Derendingen stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Derendingen ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturkonzept und Schutzzonenplan wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung.

#### 2.4.3. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Derendingen hat in den letzten 15 Jahren um über 700 Einwohner zugenommen: von 4675 (1980) auf 5435 (1996). Dieser Entwicklung steht ein Baulandverbrauch von etwa 19 ha Wohn- und Kernzonen gegenüber. Das theoretische Fassungsvermögen der gesamten Bauzone, inkl. dem Verdichtungspotential innerhalb der überbauten Flächen beträgt gut 6800 Einwohner. Die noch nicht überbauten Nutzungszonen umfassen eine Fläche von rund 23 ha. Die Bauzonengrösse und die Flächenbilanz stehen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes und des kantonalen Richtplanes.

#### 2.4.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 28. Mai 1998) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und dem Strassenplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.4.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Derendingen Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 164 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 156 ha. Dieser umfasst sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

**Materiell** sind im weiteren folgende Bemerkungen anzubringen:

#### 2.4.6. Gewerbezone mit Wohnnutzung / Innotopbereich

Diese Zone liegt unmittelbar an der Nationalstrasse A1. Die erforderlichen Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) für die gewünschte Zone Gewerbe mit Wohnen können nicht eingehalten werden. Die Gemeinde und der Eigentümer stimmen dem Antrag des Amtes für Raumplanung zu, wonach die gesamte Fläche dieser Spezialzone der rundum angrenzenden Industriezone zugewiesen wird. Damit entfällt auch § 9 Abs. 5 im Zonenreglement.

#### 2.4.7. Bauzonenplan und Erschliessung Blumensteinstrasse / Güterstrasse

In Zusammenhang mit dem Ausbauprojekt Bahn 2000 und dem Gestaltungsplan Blumensteinstrasse Ost ist die Erschliessung und Zonierung im Bereich Blumensteinstrasse / Grüttrasse noch offen. Die Gemeinde erarbeitet zur Zeit ein Erschliessungs- und Nutzungskonzept Güter- / Blumensteinstrasse, welches im Entwurf vorliegt. Aufgrund dieses Konzeptes sind Änderungen des Bauzonenplanes vorauszusehen. Entsprechend wird das Gebiet zwischen der Güterstrasse und der Blumensteinstrasse zurückgestellt und nicht genehmigt.

#### 2.4.8. Hecken

Gestützt auf das Naturinventar und das Naturkonzept sind die Hecken in den noch zu erstellenden Erschliessungsplänen darzustellen und mit Heckenabstandslinien zu versehen.

#### 2.4.9 Gewerbezone Probst Boote (GB Derendingen Nrn. 1152 und 1154)

Im Bereich der neu ausgeschiedenen Gewerbezone (GB Nr. 1152 und 1154) ist im Bauzonenplan eine Waldabstandslinie von 10 m eingetragen. Die Voraussetzungen für einen reduzierten Abstand sind nicht gegeben. In Bauzonen ist deshalb ein Waldabstand von 20 m einzutragen. Ob und in welchem Umfang der Waldabstand allenfalls unterschritten werden kann, ist im Rahmen des geforderten Gestaltungsplanverfahrens aufgrund konkreter Ueberbauungspläne zu prüfen.

#### 2.4.10 Geschützte und schützenswerte Kulturobjekte

Im Bauzonenplan sind die geschützten Kulturobjekte dargestellt. Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung wurde gefordert, dass auch Gebäude der Kategorie „schützenswert“ in Absprache mit der Denkmalpflege bezeichnet werden sollen. Diese Bezeichnung hat orientierenden Charakter, sie dient den Baubehörden und den Grundeigentümern als Hinweis. Die schützenswerten Kulturobjekte sind deshalb noch in die nachzureichenden Bauzonenpläne aufzunehmen.

#### 2.4.11 Zone für Freizeit und Erholung

Im Gesamtplan ist eine Nutzungszone „Freizeit und Erholung“ ausgeschieden, überlagert mit der kantonalen Uferschutzzone. Das Areal dieser neu geschaffenen Zonen wird bereits heute regulär im Sinne der neuen Zonenvorschriften genutzt. Zudem stützt sich die Nutzungszone auf die von der Regionalplanungsgruppe Solothurn und Umgebung erarbeiteten „Grundlagen für die Ortsplanungen der Gemeinden im Wasseramt“. Bei dieser Zone handelt es sich um eine selbständige Nutzungszone, die nicht mit der kantonalen Uferschutzzone überlagert ist und auch im Bauzonenplan darzustellen ist.

#### 2.4.12. Zonenvorschriften (§ 19) für die Zone Freizeit und Erholung

Der Bauzonenplan macht analog zu den übrigen Nutzungszonen keine Angaben zu allfälligen Waldabstandsunterschreitungen. In den Zonenvorschriften ist der Hinweis, dass „in den Nutzungszonen der gesetzliche Waldabstand mit entsprechenden Ersatzmassnahmen unterschritten werden kann. Die Details seien im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen“ (§ 19). Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes richten sich nach § 5 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72). Der obengenannte Hinweis in § 19 Ziffer 2 der Zonenvorschriften ist daher ersatzlos zu streichen.

#### 2.4.13. Verbindungsstrasse Kirchgasse - Hauptstrasse

Im Nutzungsplan Strassen mit Strassenklassifizierung ist eine neue Einmündung der Kirchgasse in die Kantonsstrasse als richtplanmässiger Inhalt dargestellt. Im Bauzonenplan ist das künftige Strassenareal allerdings als Bauzone eingefärbt. Wegen der unterschiedlichen Plandarstellung im Bauzonen- und im Strassenplan bestehen Unsicherheiten über die rechtliche Verbindlichkeit. Zudem ist die verkehrstechnische Lösung nicht ausgereift. Die im Strassenplan mit Strassenklassifizierung gestrichelt dargestellte neue Linienführung der Kirchgasse im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse wird deshalb nicht genehmigt. Die Gemeinde hat in den noch ausstehenden Strassen- und Baulinienplänen die Sache im Detail zu studieren und planungsrechtlich sicherzustellen.

#### 2.4.14. Durch Abfälle belastete Standorte

Die im Gesamtplan dargestellten und der Legende entsprechend aufgeführten belasteten Standorte sind aufgrund der neusten Erkenntnisse des Amtes für Wasserwirtschaft nicht mehr nach ihrer Pflicht zu einer Voruntersuchung unterschiedlich darzustellen. Sie sind neu nur mit einer einheitlichen Signatur im Plan darzustellen. In der Planlegende sind diese Flächen zu bezeichnen als „Durch Abfälle belastete Standorte“.

In die Zonenvorschriften ist anstelle des bisherigen § 24 folgender Text neu aufzunehmen:

„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.“

#### 2.4.15. Korrekturen

Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind in den nachzureichenden Plänen zusätzlich die folgenden Korrekturen anzubringen:

- Gesamtplan: Landwirtschaftszone und Industriezone in Übereinstimmung bringen im Bereich Parzellen GB Nr. 34, 47, 52 und 53.
- Übereinstimmung Landwirtschaftszone/Wohnzone GB Nr. 118 an der Grüttstrasse
- Abgrenzung Gestaltungsplan „Coop Center“ (RRB Nr. 1078 vom 15.4.1986) im Bereich Parzelle GB Nr. 650.
- Verbindungsweg Biberiststrasse/Friesenweg entlang dem Grüttbach als Fuss- und Radweg darstellen.

#### 2.4.16. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für den neuen GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Derendingen, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 3383 vom 28. November 1994, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

#### 2.4.17. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen,
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten und
- das Erstellen eines Konzeptes für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Notlagen.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Das mit RRB Nr. 2212 vom 9. August 1994 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

#### 2.5. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Derendingen erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

### 3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Derendingen bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'500
  - Gesamtplan 1:2'500
  - Strassen mit Strassenklassifizierung 1:2'500
  - Zonenreglement mit Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen
- wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2. Das Gebiet zwischen Güterstrasse und Blumensteinstrasse wird im Sinne der Erwägungen bis zur Überprüfung und allfällig neuer Nutzungszuteilung vom Entscheid über die Genehmigung ausgenommen und vorläufig zurückgestellt.

3.3. Auf die Beschwerde von Elisabeth Steiner, Derendingen, wird nicht eingetreten und diese ist als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Beschwerdeführerin werden Kosten von Fr. 100.-- auferlegt. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides zu erfolgen.

- 3.4. Die Beschwerde der Erbgemeinschaft Gasser wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.5. Die Beschwerde Klara Gasche-Jordi wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin hat Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.6. Die Beschwerde Silvio und Peter Bernasconi wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.7. Die Beschwerde Robert Grütter wurde zurückgezogen; diese ist somit erledigt und von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 150.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 900.-- verrechnet werden, der Rest wird zurückerstattet.
- 3.8. Die Beschwerde Werner Bögli, wird abgewiesen, soweit auf diese einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.9. Die Beschwerde Ernst Guggisberg wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat Fr. 900.-- an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsgebühr) zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit dem geleisteten Vorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
- 3.10. Die Gewerbezone mit Wohnnutzung / Innotopbereich wird der Industriezone zugeteilt, § 9 Abs. 5 des Zonenreglementes entfällt.
- 3.11. In den noch zu erstellenden Erschliessungsplänen sind die Hecken mit Heckenabstandslinien darzustellen.
- 3.12. Die schützenswerten Kulturobjekte sind in den Bauzonenplan aufzunehmen.
- 3.13. Die im Gesamtplan ausgeschiedene Nutzungszone „Freizeit und Erholung“ ist im Bauzonenplan darzustellen.
- 3.14. Die letzten beiden Sätze von § 19 Ziffer 2 der Zonenvorschriften sind, entsprechend den Erwägungen in Ziffer 2.4.12., ersatzlos zu streichen.
- 3.15. Die im Strassenplan mit Strassenklassifizierung gestrichelt dargestellte neue Linienführung der Kirchgasse im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse wird nicht genehmigt. Die Gemeinde hat in den noch ausstehenden Strassen- und Baulinienplänen die Verbindung Kirchgasse-Hauptstrasse, entsprechend den Erwägungen in Ziffer 2.4.13. planungsrechtlich darzustellen.
- 3.16. Die Einwohnergemeinde Derendingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2000 die folgenden, bereinigten Nutzungspläne zuzustellen: 4 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 4 Zonenreglemente, 2 Strassen- und Strassenklassifizierungsplan und 4 Waldfeststellungspläne. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen-, Gesamt- und Strassenplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindevorsteher) zu versehen.
- 3.17. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jah-

resfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft festzulegen.

- 3.18. Die Gemeinde Derendingen wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Wasserwirtschaft in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.19. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgefleichen sind nachzuführen.
- 3.20. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2473 vom 18. August 1987) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

**Kostenrechnung EG Derendingen**

Genehmigungsgebühr	Fr. 15'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 15'023.--	=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Elisabeth Steiner, Derendingen**

Verfahrenskosten:	Fr. 100.--	(auf Kto. 6000.431.00)
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Erbgemeinschaft Gasser, Derendingen**  
**v.d. Fürsprech Andreas Eng, Wengistr. 24, 4502 Solothurn**

Kostenvorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

**Kostenrechnung Klara Gasche-Jordi**  
**v.d. Fürsprech Dr. Wolfgang Salzmann, 4501 Solothurn**

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

**Kostenrechnung Dr. Silvio Bernasconi, Winznau und Peter Bernasconi, Luterbach**  
**v.d. Fürsprech Dr. Paul Eitel, Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn**

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

**Kostenrechnung Robert Grütter, Derendingen**

Kostenvorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 150.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>150.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Rückerstattung	Fr.	750.--	(von Kto. 119.101)
		=====	

**Kostenrechnung Werner Bögli, 8304 Wallisellen**  
**v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen**

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
		-.--	
		=====	

**Kostenrechnung Ernst Guggisberg, 4552 Derendingen**  
**v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen**

Vorschuss	Fr.	900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf
Kosten	Fr.	<u>900.--</u>	Kto. 6000.431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	
		=====	

Bau-Departement (2)  
Bau-Departement, Rechtsdienst (pf)  
Bau-Departement, Leiterin Administration (br) (Akten Nr. 99/24)  
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Zonenreglement (später)  
[H:\Daten\Projekte\047np00197\RRB\_OP\_2702160300.doc]  
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Wasserwirtschaft  
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan und Zonenreglement (später)  
Hochbauamt  
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)  
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn  
Amt für Landwirtschaft, Situationsplan Fruchtfolgeflächen inkl. Flächenbilanz/Tabelle (später)  
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)  
Kreisforstamt und Wasseramt, mit Waldfeststellungsplan (später)  
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen  
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung  
Finanzkontrolle  
Bau-Departement ss (für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung)  
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)  
Amtschreiberei Kriegstetten, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan und Zonenreglement (später)  
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Derendingen, mit den folgenden genehmigten Plänen und Reglementen (später): je 1 Bauzonenplan, Gesamtplan, Plan Strassen mit Strassenklassifizierung und 1 Zonenreglement mit Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen (mit Rechnung)  
Andreas Eng, Fürsprech, Wengistr. 24, 4502 Solothurn (**einschreiben**)  
Dr. Wolfgang Salzmann, Fürsprech, Biberiststr. 16, 4501 Solothurn (**einschreiben**)  
Dr. Paul Eitel, Fürsprech, Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn (**einschreiben**)  
Kuno Tschumi, Fürsprech, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen (**einschreiben**)  
Elisabeth Steiner, Neumattweg 3, 4552 Derendingen (**mit Rechnung, einschreiben**)  
Robert Grütter, Blumensteinstr. 10, 4552 Derendingen (**einschreiben**)  
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4552 Derendingen  
Weber Angehrn Meyer, Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn  
Spichiger und Partner, Planer und Ingenieure AG, Luzernstr. 34, 4552 Derendingen  
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)  
Text: **EG Derendingen: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**  
– Bauzonenplan 1:2'500  
– Gesamtplan 1:2'500  
– Strassen mit Strassenklassifizierung 1:2'500  
– Zonenreglement mit Zuteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen

