

ALL. 49/40+41



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

5. Juni 1984

Nr. 1670

Ortsplanung Gerlafingen. Genehmigung. Teilweise Gut-
heissung der Beschwerde der von Roll AG

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat folgende Bestandteile der Ortsplanungs-Revision zur Genehmigung (Protokollauszug vom 16. Juni 1983):

- Zonenplan 1:2000
- Strassenklassifizierungs-Plan
(Nutzungs- und Richtplancharakter) 1 : 2000
- Zonenreglement.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Revision der Ortsplanung wurde vom 3. Januar bis 1. Februar 1983 öffentlich aufgelegt. Es gingen fristgerecht 4 Einsprachen ein, welche teilweise gutgeheissen wurden. Dies hat eine 2. Auflage vom 5. Mai bis 3. Juni 1983 zur Folge, welche keine Einsprachen mehr erbrachte.
2. Gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 1983, mit dem ihre Einsprache gegen den Zonenplan abgewiesen wurde, erhebt die von Roll AG, Gerlafingen, beim Regierungsrat Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren:

"Der neue Zonenplan der Gemeinde Gerlafingen, der vom 1. - 31. Januar 1983 bzw. vom 5. Mai - 3. Juni 1983 (2. Planaufgabe) öffentlich aufgelegt, sei in folgenden Punkten abzuändern, bzw. der Einspracheentscheid des Gemeinderates Gerlafingen vom 28. April 1983 sei insoweit aufzuheben, als er den hienach gestellten Abänderungsanträgen nicht entspricht:

1. Die Teilparzelle Gerlafingen GB 530 im Halte von ca. 6'000 m² im Gemeindegebiet Zielmatten sei in die zweigeschossige Wohnzone W2b einzubeziehen, und die Einstufung dieser Teilparzelle unter "Feldgehölze" sei aufzuheben (Abänderungsantrag 1 der Einsprache);
2. Die zwei Parzellen Gerlafingen GB 1091 (im Halte von 7'048 m²) und Gerlafingen GB 1092 (im Halte von 21'820 m²) im Gemeindegebiet Zielmatten seien in die viergeschossige Wohnzone W4, 2. Etappe, einzubeziehen, und die Einstufung dieser Parzellen als Reservewohnzone sei aufzuheben (Abänderungsantrag 2 der Einsprache);
3. Die im östlichen Teil der Wilerstrasse vorgesehene Ortsbildschutzzone sei vollumfänglich aufzuheben (Abänderungsantrag 8 der Einsprache);
4. Die Baute an der Obergerlafingenstrasse 22 sowie die unüberbaute Parzelle zwischen der Obergerlafingen- und der Mühlackerstrasse seien aus der für das Mühlackerquartier vorgesehene Ortsbildschutzzone auszuscheiden (Abänderungsantrag 9 der Einsprache)."

Die Begründung der Beschwerde ergibt sich - soweit notwendig und für den Entscheid von Bedeutung - aus den nachfolgenden Erwägungen.

3. Am 25. August 1983 fand in Anwesenheit der Gemeinde und der Beschwerdeführerin ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. Anlässlich der Parteiverhandlung zogen die Vertreter der Beschwerdeführerin Rechtsbegehren Nr. 2 zurück.

II.

1. Nach §§ 17 und 18 des kantonalen Baugesetzes (BauG) entscheidet der Regierungsrat bei der Genehmigung der Ortsplanung gleichzeitig über die eingegangenen Beschwerden.
2. Die Beschwerde der von Roll AG ist rechtzeitig eingegangen. Nachdem die von Roll AG als Grundeigentümerin von der Planung betroffen wird und Adressat der angefochtenen Verfügung ist, ist auf die Beschwerde einzutreten.
3. Für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates gilt es folgendes voranzustellen:

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 Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Artikel 18 Absatz 2 BauG dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Das ändert nichts daran, dass seine Ueberprüfungsbe- fugnis voll ist, indem er die Pläne auch auf ihre Zweckmässigkeit prüfen kann.

4. Zu den Rechtsbegehren im einzelnen:

a) Die fragliche Parzelle GB Nr. 530 liegt nach dem bisherigen Zonenplan in der 2-geschossigen Wohn- zohne, nach dem angefochtenen Zonenplan ist das ca. 60 a grosse Grundstück als Feldgehölz be- zeichnet, planungsrechtlich somit nicht mehr als Bauzone ausgeschieden. Die Eigentümerin wehrt sich gegen diese Auszonung mit der Begründung

- weder der kantonale Richtplan noch eine formelle Schutzverfügung nach eidgenös- sischem Forstgesetz habe ihr Land zum Feldgehölz gemacht
- von der Aufforstung ihres Grundeigentums habe sie keine Kenntnis gehabt
- die bauliche Nutzung des Grundstückes sei
 - trotz Hochspannungsleitung - möglich
- es liege eine materielle Enteignung vor

Der Gemeinderat beantragt sinngemäss Ablehnung der Beschwerde mit dem Hinweis, das fragliche Grundstück sei mit RRB Nr. 5238 vom 7. September 1976 rechtskräftig zur Ersatzaufforstung bestimmt worden. Weiter aber: "Sollte der Regierungsrat immerhin auf seinen Beschluss zurückkommen, werde

die Gemeinde keineswegs opponieren, zumal sie dazumals ihrer Verpflichtung nachgekommen ist".

Die Auszonung des Landes wird allein mit der Tatsache begründet, dass dieses heute Wald bzw. Feldgehölz sei.

In der Tat hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 5238 vom 7. September 1976 der Einwohnergemeinde Gerlafingen eine Rodungsbewilligung für 34 a 42 m² Wald ab GB Gerlafingen Nr. 520, "Sachmooswald" unter der Voraussetzung erteilt, dass die Gesuchstellerin in unmittelbarer Nähe auf GB Gerlafingen Nr. 64 "Zihlmatte" eine Fläche von 35 a aufforstet. GB Nr. 64 ist 1983 mit GB Nr. 530 vereinigt worden.

Nachdem die Auszonung des fraglichen Landes von der Gemeinde allein mit dem Hinweis begründet wird, dieses sei als Wald einzustufen, ist vorfrageweise zu prüfen, ob die verfügte Ersatzaufforstung gegenüber der Eigentümerin überhaupt zu Recht besteht und ihr gegenüber Rechtswirkungen entfaltet.

Zunächst fällt auf, dass die von Roll AG als Eigentümerin der Ersatzaufforstungs-Fläche in den umfangreichen Vorakten über die Rodung nirgends erwähnt ist! Nicht einmal im Genannten Rodungsbeschluss wird auf sie Bezug genommen, er ist ihr auch nicht zugestellt worden. Die Aussage der Beschwerdeführerin, sie sei in der Frage der Ersatzaufforstung ihres Grundstückes nicht begrüsst worden, die entsprechende Verfügung könne daher ihr gegenüber keine Rechtswirkungen entfalten, lässt sich nicht widerlegen. Diesen Beweis müsste in der Tat die Gemeinde führen. Sowohl die Gemeinde wie der damals für die Aufforstung zuständige Kreisförster B. Maienfisch wenden ein, es sei damals in dieser Frage mit Herrn E. Schnider von der Liegenschafts-Verwaltung verhandelt worden (Aussagen von Ammann Schulthess an der Verhandlung

vom 25. August 1983 und Bericht B. Maienfisch vom 19. März 1984). Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass Herr **Schnider**, der 1983 gestorben ist, zum Zeitpunkt der angeblichen Verhandlungen (1976) gar nicht mehr bei ihr beschäftigt gewesen sei, weil er nämlich am 31. Mai 1975 ausgetreten sei. Herr **Schnider** war wohl danach noch Präsident der Baukommission von Gerlafingen, in welcher Eigenschaft er wohl auch mit dieser Frage zu tun hatte, aber nicht mehr Angestellter der von Roll AG. Das musste auch die Gemeinde wissen. Den Beweis dafür, dass die Gemeinde der von Roll AG als Entschädigung für die Aufforstung 4'0000 Franken zu bezahlen hatte oder bezahlt hätte, blieben sowohl die Gemeinde wie der Kreisförster schuldig. In den Akten liegt einzig eine Rechnung des Kreisforstamtes vom 15. Juli 1977 an die Gemeinde Gerlafingen über 4'420 Franken für die fragliche Ersatzaufforstung! Alles in allem ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin von der Verpflichtung zur Ersatzaufforstung ihres Grundes keine Kenntnis hatte, dass RRB Nr. 2538 vom 7. September 1976, mit dem die Aufforstung verfügt wurde, ihr gegenüber keine Rechtswirkungen zeitigt in dieser Hinsicht nichtig ist, die Ersatzaufforstung somit nicht rechtsgültig ist und der Beschwerdeführerin als Grund für die Auszonung nicht entgegen gehalten werden kann.

Die Auszonung des Landes lässt sich somit nicht mit der Waldqualität der Bestockung auf GB Nr. 530 begründen. Andere Gründe führt die Vorinstanz nicht an. Sie sind auch nicht ersichtlich: Das Land ist ohne grossen Aufwand erschliessbar und - trotz der Hochspannungsleitung - überbaubar. Die natürliche Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbaugelände bildet in jenem Gebiet der Grützbach. Es wäre willkürlich, bei GB 530 eine andere Abgrenzung

zu wählen. Als Bauland ist die fragliche Fläche durchaus geeignet. Die Beschwerdeführerin hat an der Verhandlung auch Ueberbauungsskizzen präsentiert, die auf gewisse Vorbereitungshandlungen für eine Ueberbauung hinweisen. Das private Interesse an der baulichen Nutzung der Teilparzelle überragt das öffentliche Interesse an der Auszonung. In der Tat würde die Auszonung - sei es nach der Sonderopfertheorie oder aufgrund des starken Eingriffs durch Entzug der naheliegenden baulichen Nutzung - die Gefahr einer materiellen Enteignung mit sich bringen.

Der Zonenplan ist deshalb im fraglichen Gebiet nicht zu genehmigen und die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen. Die im Plan als "Feldgehölz" bezeichnete Fläche ist der Zone W2 b zuzuschlagen.

Es wird Sache eines separaten Beschlusses des Regierungsrates sein, die forstrechtlichen Folgen der neuen Erkenntnisse zu behandeln. Dies ist nicht Sache des vorliegenden Plangenehmigungs- und Beschwerdeverfahrens.

- b) Die Beschwerdeführerin beantragt (Antrag 3), die im östlichen Teil der Wilerstrasse vorgesehene Ortsbildschutzzone sei vollumfänglich aufzuheben. Sie befürchtet, "die dort stehenden Bauten könnten nicht mehr abgerissen und durch moderne, kostengünstigere und wohnbequemlichere Bauten ersetzt werden."

§ 38 des Zonenreglementes bestimmt für die Ortsbildschutzzone folgendes:

¹Die historische, bauliche und ästhetische Eigenart der Zone ist zu erhalten. Störende Bauten und Einrichtungen sind bei Umbauten nach Möglichkeit zu entfernen.

²Neubauten müssen sich in Massstab, Rhythmus, Material und Farbgebung den bestehenden, charakteristischen Bauten anpassen.

³ Geschlosszahl, Ausnützung, Gebäudehöhen usw. richten sich nach den baulichen und gestalterischen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

⁴ Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten."

Aus dieser Bestimmung kann - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - kein Abbruchverbot bestehender Bauten abgeleitet werden (s. Vernehmlassung der Gemeinde). Vielmehr wird gefordert, dass bei Neubauten (Absatz 2!) und bei Umbauten die historische, bauliche und ästhetische Eigenart der Zone zu erhalten ist, dass sich im übrigen die Dimensionierung der Bauten nach den baulichen und gestalterischen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz richtet (Absatz 3). Ein Abbruch bestehender Bauten und die Neuerstellung ist unter diesen Rahmenbedingungen durchaus zulässig.

Im übrigen bringt die Beschwerdeführerin nichts vor, was gegen die Ausscheidung der Ortsbildschutzzone nach § 36 Abs. 1 lit. a) BauG in diesem Bereich sprechen würde. Dass mit der Zuweisung zur Ortsbildschutzzone gewisse Eigentumsbeschränkungen verbunden sind, ist nicht von der Hand zu weisen. Diese Einschränkungen sind aber im Hinblick auf das grosse öffentliche Interesse an der Erhaltung des im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) enthaltenen Ortsbildes durchaus gerechtfertigt, zumal sie - wie festgestellt - nicht in einem Bau- oder Veränderungs- oder Abbruchverbot sondern lediglich in gestalterischen Vorschriften bestehen. Der Eingriff ins Eigentum ist deshalb ohne Zweifel verhältnismässig; denn nur mit diesen (wenigen) Gestaltungsvorschriften

lässt sich die Eigenart des Quartiers **erhalten**.

Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

- c) Die Beschwerdeführerin verlangt (Antrag 4), die Baute an der Obergerlafingenstrasse 22 sowie die unüberbaute Parzelle zwischen der Obergerlafingen- und Mühlackerstrasse seien aus der für das Mühlackerquartier vorgesehenen Ortsbildschutzzone auszuscheiden. Zur Begründung wird von ihr auf die Ausführungen zum Beschwerdebegehren Ziffer 3 verwiesen. Es kann deshalb auf die obigen Erwägungen unter lit. b) verwiesen werden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Die Beschwerdeführerin ist mit dem Beschwerdebegehren Nr. 1 durchgedrungen, hat das unter Ziffer 2 zurückgezogen und ist im übrigen unterlegen. Es rechtfertigt sich deshalb, ihr 3/4 der Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) aufzuerlegen: Sie hat 225 Franken zu bezahlen. Der Rest des Kostenvorschusses (75 Franken) wird zurückerstattet.

III.

Die Ortsplanung gibt im übrigen zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Zonenreglement

§ 35 muss richtig lauten:

"Bei Arealüberbauungen kann die Ausnützungsziffer auf folgende Werte erhöht werden, wenn die nachfolgenden zusammenhängenden Flächen nicht unterschritten werden".

Zonenplan

Grundwasserschutzzone "Chilchacker" / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit Beschluss Nr. 3183 vom 15. November 1983 hat der Regierungsrat die Grundwasserschutzzone "Chilchacker" der Gemeinde Gerlafingen und Obergerlafingen genehmigt.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen des vorliegenden Zonenplanes greift bei den Sportanlagen in den Fassungsbereich der Grundwasserschutzzone. Die geltenden Schutzvorschriften schränken die bauliche und landwirtschaftliche Nutzung im Fassungsbereich ein. Vorsorglicher Weise sind diese deshalb, soweit sie die bauliche Nutzung betreffen, im Zonenplan darzustellen.

Im Zonenplan sind folglich der Fassungsbereich sowie die engere und weitere Schutzzone deutlich hervorzuheben und zusätzlich die Fläche des Fassungsgebietes nicht in der Farbe der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu kolorieren.

Legende / Rubrik spezielle Angaben:

"Bestehende zu schützende Uferbestockung" muss lauten: "bestehende, geschützte Uferbestockung". Gemäss Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1983 sind diese nämlich geschützt (§ 31).

Durch ein öffentliches Auflageverfahren vom 14. Juli bis 12. August 1983 und Beschluss des Gemeinderates vom 7. Juli 1983 wurde der spezielle Bebauungsplan "Südring" mit den dazugehörigen Vorschriften aufgehoben. Die Südringplanung ist deshalb aus der Legende zu streichen.

Im übrigen ist die Ortsplanungsrevision recht- und zweckmässig und berücksichtigt die geltenden Planungsgrundsätze, so dass keine weiteren Bemerkungen zu machen sind.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde der von Roll AG, Gerlafingen, wird teilweise gutgeheissen. Vom Kostenvorschuss

werden der Beschwerdeführerin Fr. 75.-- zurück-
erstattet

2. Die Ortsplanungsrevision, umfassend

- Zonenplan 1 : 2000
- den Strassenklassifizierungsplan mit
Nutzungs- und Richtplancharakter 1:2000
- das Zonenreglement

der Einwohnergemeinde Gerlafingen werden genehmigt.

3. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kantonalen Amt
für Raumplanung bis zum 31. Oktober 1984 noch
4 Zonen- und 3 Strassenklassifizierungspläne
sowie zwei Zonenreglemente zuzustellen. Der
Zonenplan und das Zonenreglement sind im Sinne der
Erwägungen zum Beschwerdeentscheid zu bereinigen.
Je ein Exemplar der Pläne ist in reissfester
Ausführung zu erstellen und zudem sind die Pläne
und Reglemente mit dem Genehmigungsvermerk der
Gemeinde zu versehen.

4. Das generelle Kanalisationsprojekt ist durch die
Gemeinde an den neuen Zonenplan anzupassen und
gemäss Schreiben des kantonalen Amtes für Was-
serwirtschaft vom 2. Mai 1984 bis zum 1. November
1984 zur Genehmigung einzureichen.

5. Gestützt auf § 101 BauG ist nachträglich noch ein
Erschliessungsprogramm über die Erschliessungsan-
lagen in der Bauzone I. Etappe und den Zeitpunkt
deren Erstellung zu erarbeiten.

6. Der Gemeinde wird zudem empfohlen, umgehend die Er-
schliessungspläne, Strassen- und Baulinienpläne,
über das ganze Baugebiet der I. und II. Etappe zu
erstellen. Dabei ist zu beachten, dass Teilpläne
zumindest grössere, in sich geschlossene Baugebiete
umfassen und die Erschliessungspläne nicht nur ein-
zelne Strassenzüge enthalten.

7. Die bisherigen Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden - mit Ausnahme der im Zonenplan aufgeführten - vollumfänglich aufgehoben.
8. Der kantonale Richtplan ist im Bereiche Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone, Grundwasserschutzzone sowie des geschützten Ortsbildes den den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Von Roll AG, Gerlafingen

Kostenvorschuss:	Fr. 300.--	(Fr. 225.-- von Kto.
Verfahrenskosten:	<u>Fr. 225.--</u>	119.650 auf 2000.431.00
		umbuchen)
Rückerstattung:	Fr. 75.--	(v. Kto. 119.650)
	=====	

Einwohnergemeinde Gerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 18.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 518.--	(Kto.Krt. 149
	=====	(Staatskanzlei Nr. 141)

Der Staatsschreiber

Dr. Max Geyer

Bau-Departement (2) La/Bi/br
Amt für Raumplanung (5), 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)
Rechtsdienst Bau-Departement (La)
Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Bau-Departement (3) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-An-
weisung
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan
Planausschnitt KRP (folgt später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn

./.

Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4563 Gerlafingen, mit
I gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später)/
Belastung im Kontokorrent/Einschreiben

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4563 Gerlafingen
Ing. Büro M. Spichiger, Ritterplatz, 4552 Derendingen
von Roll AG, 4563 Gerlafingen, EINSCHREIBEN
Forst-Departement (2)

Amtsblatt Publikation

Die Ortsplanungsrevision, bestehend aus dem Zonen- und
Strassenklassifizierungsplan sowie dem Zonenreglement
der Einwohnergemeinde Gerlafingen werden genehmigt.