

49/47



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

26. November 1985

Nr. 3650

Gerlafingen: Erschliessungsplan für die Gewerbezone Zielmatten. Genehmigung. Ablehnung einer Beschwerde.

1. Der Gemeinderat Gerlafingen beantragt dem Regierungsrat gestützt auf § 18 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Genehmigung des Strassen- und Baulinienplanes 1:500 für die Gewerbezone Zielmatten, welcher vom 28. März bis 26. April 1985 öffentlich aufgelegt und vom Gemeinderat unter gleichzeitiger Ablehnung einer Einsprache von Frau U. Gasche-Jordi am 13. Juni 1985 genehmigt wurde.

2. Die abgewiesene Einsprecherin stellt, nunmehr vertreten durch Fürsprecher Dr. U. Glättli, Olten, mit Beschwerde vom 18. Juli / 8. November 1985 den Antrag, der Erschliessungsplan sei nicht zu genehmigen, eventualiter sei bei einer Genehmigung der Beschwerdeführerin ergänzend zu gestatten, ihr Grundstück GB Gerlafingen Nr. 71 an zwei festzulegenden Stellen ab der geplanten und genehmigten Strasse zwischen Gewerbezone und Reservezone W4 zu erschliessen.

Die Vorinstanz beantragt Abweisung der Beschwerde.

3. Für die Begründungen der Rechtsbegehren der Parteien wird auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.
4. Am 25. September 1985 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Parteien einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.
5. Der angefochtene Erschliessungsplan sieht vor, die mit RRB Nr. 926 vom 30. März 1982 genehmigte Gewerbezone Zielmatten durch zwei Anschlüsse an die Derendingerstrasse U-förmig zu erschliessen. Das Grundstück GB Nr. 71 der Beschwerdeführerin, welches mit einer Länge von 230 m und einer Breite von 40 m auch in dieser Gewerbezone liegt, wird ebenfalls von der geplanten Strasse erschlossen, wobei zusätzlich - auf fremden Land (GB Nr. 440) - eine private Strasse die gänzliche Erschliessung von GB Nr. 71 sicherstellen soll.

Mit dieser Erschliessung wird die mit RRB Nr. 926 vom 30. Mai 1982 festgelegte Planung aufgehoben, wonach die Gewerbezone "mit maximal einer Ein- und Ausfahrt" auf die Derendingerstrasse zu erschliessen sei.

6. Frau Gasche, als Eigentümerin von GB Nr. 71 zur Beschwerdeführung legitimiert, wehrt sich gegen die geplante Erschliessung. Voranzustellen ist, was dabei für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates im vorliegenden Verfahren gilt:

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. Das gilt insbesondere auf dem Gebiet der Erschliessungsplanung, wo sich oft verschiedene Varianten zweckmässiger Erschliessung anbieten. All dies ändert nichts daran, dass seine Ueberprüfungsbefugnis voll ist, indem er die Pläne auch auf ihre Zweckmässigkeit prüfen kann.

- a) Zunächst macht Frau Gasche geltend, die geplante Erschliessung sei nur auf ein konkretes Bauvorhaben ausgerichtet und vernachlässige die Erschliessung der ganzen Gewerbezone (Beschwerde Ziffer 2). Dies ist nicht stichhaltig:

Die Erfahrung zeigt, dass es planlich meistens nicht möglich ist, die Erschliessung einer noch nicht überbauten, grösseren Industrie- oder Gewerbezone zum vornherein festzulegen. Im Unterschied zu voraussehbaren Parzellenformen in einer herkömmlichen Wohnzone, hängt die Parzellierung und Ueberbauung in einer Industrie- und Gewerbezone stark vom individuellen Platzbedarf der einzelnen Unternehmung ab, wobei meist auch die zeitliche Komponente unbekannt ist. Die Ueberbauung und

Erschliessung einer Gewerbezone, wo zudem meist auch sehr wenige baupolizeiliche Vorschriften bestimmbare Rahmenbedingungen für die Ueberbauung abgeben, lässt sich eben viel weniger normieren und voraussehen als etwa der Einfamilienhausbau. In diesem Sinne war die Erschliessung der Gewerbezone mit der Planung vom 30. März 1982 nicht im Detail festgelegt worden. Es wurde nur die oben zitierte Aussage gemacht, wonach nur eine Ausfahrt auf die Derendingenstrasse zu planen sei. Dabei ging man seinerzeit davon aus, GB Nr. 440 (heute 440, 1460 und 1461) werde von einer Unternehmung überbaut und genutzt. Die Entwicklung ist anders gelaufen; das der von Roll AG gehörende Gewerbeland wird parzelliert und von verschiedenen Unternehmern genutzt.

Die vorliegende Planung trägt diesem Umstand Rechnung. Die vorgesehene Ringstrasse erschliesst die Grundstücke GB Nr. 1460, 1461, 440 und 71. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, welche Flächen der Gewerbezone in Wirklichkeit nicht durch die geplante Strasse erschlossen sein sollen. Sie vermag schon gar nicht darzulegen, warum die Planung qualifiziert unzweckmässig sein soll.

- b) Die Beschwerdeführerin weist (Beschwerde Ziffer 3) auf eine "gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan von 1982" angeblich geplante Strasse hin, welche südlich ihres Grundstückes entlang führe und die in die Erschliessungsplanung für die Gewerbezone miteinzubeziehen sei.

Die Beschwerdeführerin übersieht indessen, dass diese früher einmal vorgesehene 5.50 m breite Strasse, für welche die Gemeinde das Land offenbar in einem lange zurückliegenden Umlegungsverfahren übernommen hat, mit dem Nutzungsplan vom 30. März 1982 eben gerade nicht genehmigt wurde. Die Grenze der Plangenehmigung liegt nördlich des Grundstückes der Beschwerdeführerin. Mit der Ortsplanung vom 5. Juni 1984 (RRB Nr. 1670) wurde diese Strasse auch nicht rechtskräftig geplant, weil das Gebiet südlich von GB Nr. 71 überhaupt aus der Bauzone herausgenommen wurde und die fragliche Strasse gar nicht mehr in der Bauzone liegt. So ist die Strasse auch in dem am 5. Juni 1984 genehmigten Strassenklassierungsplan nicht (mehr) enthalten. Mit der Umzonung von GB Nr. 71 und der Auszonung des südlich davon liegenden Gebietes hat diese geplante Strasse ihre ursprüngliche Bedeutung verloren.

Eine Erschliessung von GB Nr. 71 - wie im Eventualantrag gefordert - über diese ausserhalb der Gewerbezone liegende Strasse ist somit nicht möglich (§ 99 BauG) und auch nicht zweckmässig. Es gilt im Gegenteil dafür zu sorgen, dass

- Bauland über Erschliessungsanlagen in der Bauzone erschlossen wird
- die Zahl der Einmündungen in die Derendingenstrasse aus verkehrstechnischen Gründen klein gehalten wird

- der die Gewerbezone von der südlich anstossenden Zone trennende Immissionsgürtel nicht durch Erschliessungsanlagen durchbrochen wird.

c) Die Beschwerdeführerin vertritt die Ansicht, die 1982 (RRB vom 30. März) festgelegte Planung dürfe schon aus Gründen der Rechtssicherheit nicht bereits nach 3 Jahren wieder geändert werden (Ziffer 4 der Beschwerde). Auch dieser Einwand erweist sich im Hinblick auf die unter Ziffer 7 lit. a) hievor angestellten Erwägungen zur Erschliessung von Gewerbezone als nicht stichhaltig. Abgesehen davon, dass die Erschliessung der Gewerbezone - mit Ausnahme des Hinweises auf die Ein- und Ausfahrt auf die Derendingerstrasse - gar nicht im Detail festgelegt worden war, muss die Erschliessungsplanung in einer Gewerbezone den veränderten Bedürfnissen angepasst werden können. Das Rechtssicherheitsinteresse der Beschwerdeführerin darf im übrigen im vorliegenden Fall nicht hoch angesetzt werden, nachdem nach der 82er Planung gar nicht feststand, wo die Einmündung in die Kantonsstrasse geplant war und nachdem die ursprünglich südlich von GB Nr. 71 projektierte Strasse mit jenem Plan eben gerade nicht sichergestellt worden war.

d) Im übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern GB Nr. 71 durch die geplante Erschliessung benachteiligt sein soll:

- wie immer auch GB Nr. 71 parzelliert wird,

die Erschliessung ist über die Ringstrasse sichergestellt

- die Beschwerdeführerin muss zudem für diese Erschliessung keinen m² Land abtreten
- die Kosten der geplanten Erschliessung dürften
 - insbesondere für die Beschwerdeführerin - relativ klein sein
- eine Wertverminderung für GB Nr. 71 tritt durch die Strassenführung mit Sicherheit nicht ein ... im Gegenteil.

Einzuräumen bleibt, dass die Bautiefe im mittleren Bereich des Grundstückes mit 24 m relativ schmal ist. Eine Ueberbauung ist aber durchaus möglich. Zudem resultiert die Verringerung in erster Linie aus dem Immissionsstreifen zwischen Gewerbezone und Reservegebiet, welcher nicht Gegenstand dieser Planung ist. Die Vertreter der Gemeinde haben an der Verhandlung vom 25. Oktober 1985 indessen eingeräumt, dass bei konkreten Bauabsichten auf GB Nr. 71 geprüft werde, ob der Immissionsabstand nicht am südlichen Rand des von der Gemeinde früher einmal erworbenen Strassenareals angesetzt werden könne. Dies ist der Gemeinde in der Tat zu empfehlen; denn vor Immissionen zu schützen ist nicht die allfällige zu planende Strasse sondern die benachbarte Zone.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, die angefochtene Erschliessungsplanung als nicht unzweckmässig.

Die Beschwerde ist abzuweisen, die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen.
3. Der Strassen- und Baulinienplan 1:500 für die Gewerbezone Zielmatten wird genehmigt.
4. Die Einwohnergemeinde Gerlafingen wird eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis 31. Januar 1986 noch ein reissfestes Planexemplar, versehen mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde, zuzustellen.
5. Bestehende Pläne sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 9

Kostenabrechnungen

Einwohnergemeinde Gerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	<hr/>	
	Fr. 223.--	(Kto. Krt. 111.149)
	=====	(Staatskanzlei Nr. 284)

K. Gasche, Gerlafingen

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	auf 2000.431.00
	<hr/>	umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2) La/br
- Rechtsdienst (La)
- Departementssekretär (85/128)
- Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan
- Amt für Wasserwirtschaft
- Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde,
4563 Gerlafingen, mit 1 gen. Plan (folgt später)
Belastung im Kontokorrent/EINSCHREIBEN
- Herrn Fürsprech Dr. U. Glättli, Martin-Disteli-
Str. 26, 4600 Olten (2), EINSCHREIBEN
- Ingenieurbüro Spichiger, 4552 Derendingen

Amtsblatt Publikation:

Es wird genehmigt:

Gerlafingen: Strassen- und Baulinienplan Zielmatten

