



89/17
Kantons
Amts-...nung
30. MAI 1983

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. Mai 1983

Nr. 1534

Revision der Ortsplanung Gunzgen. Genehmigungsverfahren betr.
die mit RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 sistierten Gebiete

I

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 4819 vom 25. August 1981 die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gunzgen genehmigt. Der Entscheid über einen Teil des Zonenplanes wurde indessen sistiert, nämlich:

- a) Die Zonierung des Gebietes "Chällermatt-Niderhof" (GB Nr. 260, 881, 1105), gemäss Zonenplan-Entwurf W 3, 2. Etappe
- b) Die Zonierung des Gebietes "Langenbuech" (GB Nr. 935) an einer Bautiefe von 150 m westlich der Industriestrasse, gemäss Zonenplan Industriezone 1. Etappe.

II

1. Als Begründung für die Sistierung des Gebietes "Chällermatt-Niderhof" führte der Regierungsrat folgendes an:

"Die Grundstücke im Gebiet Chällermatt-Niderhof gehören den Erben von Frau E. Steiner-Christen, Frau C. von Arx, Kappel, und der Pensionskasse der Migros-Genossenschaft, Zürich. Sie lagen nach altem Zonenplan in der Wohnzone W4 - 7, wurden jedoch seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um bestgeeignetes, ebenes Landwirtschaftsland von ausreichender Grösse. Die Erschliessung ist teilweise vorhanden, muss jedoch zum überwiegenden Teil bei einer Ueberbauung neu erstellt werden. Die bestehende, teilweise ausgebaute Erschliessungsstrasse könnte unter Vorbehalt eines Ausbaus gemäss Strassen- und Baulinienplan für die Verkehrserschliessung des westlichen Teilgebietes herangezogen werden. Ebenso vermag die in der Mittelgäustrasse (Kantonsstrasse) verlegte Kanalisation die Abwasser eines Teilgebietes ca. 40 m ab Kantonsstrasse aufzunehmen. Erschliessungsbeiträge sind für diese bestehenden Anlagen keine erhoben worden, hingegen haben die betreffenden Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge für ein kürzlich erstelltes Trottoir an der Mittelgäustrasse bezahlt. Gemäss Stellungnahme

und ständiger Praxis des kant. Tiefbauamtes kommt indessen eine direkte Verkehrserschliessung des kanalisationstechnisch grob erschlossenen Gebietes direkt ab Kantonsstrasse 2. Klasse aus Verkehrssicherheitsgründen nicht in Frage. Hingegen wäre das Tiefbauamt bereit, bei teilweiser Auszonung des fraglichen Gebietes die bestehende Einmündung des Niderhofweges in die Mittelgäustrasse vorläufig zuzulassen und damit den kostspieligen Bau einer rückwärtigen Erschliessungsstrasse ab Industriestrasse aufzuschieben.

Da Teile dieser Flächen entweder kanalisationstechnisch oder verkehrstechnisch grob erschlossen sind, wurde den Grundeigentümern vorgeschlagen im westlichen Teilgebiet einen Streifen von rund 80 m Breite, d.h. ungefähr in der Grösse des kanalisationstechnischen grob erschlossenen Gebietes in der Bauzone zu belassen. Dieser Streifen könnte verkehrstechnisch über den noch auszubauenden Niderhofweg erschlossen und abwassermässig zumindest teilweise an die Kanalisation in der Mittelgäustrasse angeschlossen werden. Eine solche Kompromisslösung muss jedoch davon abhängig gemacht werden, dass eine private Landumlegung zustande kommt, damit die drei Grundeigentümer anteilmässig gleich viel Land der Bauzone bzw. dem Reservegebiet zugeteilt erhalten. Die Grundeigentümer und der Vertreter der Gemeinde erklärten sich beim Augenschein bereit, eine solche Kompromisslösung anzustreben und entsprechende Verhandlungen aufzunehmen. Bis das Ergebnis dieser Verhandlungen vorliegt, wird im gegenseitigen Einvernehmen der Entscheid über die Genehmigung des Gebietes Chällermatt-Niderhof sistiert, um die Genehmigung der unbestrittenen Gebiete nicht länger hinauszuzögern."

2. In der Folge teilte die Migros-Pensionskasse durch ihren Anwalt, Dr. J.P. Tschudi, Zürich, mit Schreiben vom 8. März 1982 u.w. mit, dass die im Beschluss des Regierungsrates vorgeschlagene Kompromisslösung durch die "teils sachlich teils zeitlich divergierenden Interessen der beteiligten Grundeigentümer Probleme und Schwierigkeiten heraufbeschwörten, die eine private Landumlegung weder als möglich noch als opportun erscheinen liessen." Die Migros-Pensionskasse schlägt eine andere "Kompromisslösung" vor, nach der alle drei privaten Grundeigentümer anteilmässig gleichviel Land in der Bauzone bzw. im Reservegebiet hätten. "Die Lösung bestünde darin, dass in der Groborientierung Ost/West, entlang der Mittelgäustrasse und parallel dazu ein Streifen von ca. 45 - 50 m Tiefe ab Mittelgäustrasse der Bauzone zugeschrieben bzw. in dieser zu belassen wäre, während das nördliche Restland aller drei privaten Parzellen ins Reservegebiet gelangen würde. Die strassenmässige Erschliessung einer künftigen Ueberbauung entlang der Mittelgäustrasse würde ebenfalls rückwärtig, vom

insoweit noch auszubauenden Niderhofweg her, geschehen; die kanalisationstechnische Erschliessung ab Mittelgäustrasse wäre gegeben."

3. Die andern, von der Planung in der Chällermatt betroffenen Grundeigentümer Frau C. von Arx-Christen, Kappel und die Erben von Frau E. Steiner-Christen, liessen durch ihren Anwalt, lic. iur. B. von Däniken, Niedergösgen, mitteilen (Schreiben vom 27. Mai 1982): "wenngleich zufolge der veränderten Verhältnisse insbesondere für Frau von Arx der im Regierungsratsbeschluss Nr. 4819 vom 25. August 1981 enthaltene Kompromissvorschlag Vorteile böte, erachten meine Mandanten nach reiflicher Ueberlegung und Abwägung aller Interessen die nunmehr seitens der Migros-Pensionskassen vorgeschlagene Lösung als ebenso ausgewogen und zweckmässig. Sie legen jedoch Wert auf die Feststellung, dass sie der im besagten Regierungsratsbeschluss vorgeschlagenen Lösung auch heute noch positiv gegenüberstehen.

In dem seitens der Migros-Pensionskassen gemachten Vorschlag sehen meine Mandanten allerdings den Vorteil, dass eine vernünftige und mit den Planungsgrundsätzen zu vereinbarende Erschliessung bzw. Ueberbauung ihrer Grundstücke realisiert werden könnte, ohne dass zuvor eine mit Schwierigkeiten verbundene und zeitraubende, private Landumlegung erfolgen müsste. Sie beantragen Ihnen daher, dem Regierungsrat im Sinne des seitens der Migros-Pensionskassen gemachten Vorschlages Antrag zu stellen.

Im Falle der Gutheissung der seitens der Migros-Pensionskassen vorgeschlagenen Lösung erachten es indes meine Mandanten als unerlässlich, dass die zur rückwärtigen Erschliessung vom auszubauenden Niderhofweg her notwendige Strasse auf dem Wege der öffentlichen Planung als solche ausgeschieden wird."

4. Die Einwohnergemeinde Gunzgen stimmt in ihrem Schreiben vom 21. August 1982 grundsätzlich beiden Varianten zu, gibt der Umlegungsvariante indessen aus Gründen der Erschliessung den Vorzug.
5. Es bleibt somit festzustellen, dass der im RRB vom 25. August 1981 vorgeschlagene Landabtausch auf freiwilliger Basis nicht

zustande gekommen ist. Unter diesen Umständen ist - nachdem der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümer in genügender Weise das rechtliche Gehör gewährt worden ist - zu prüfen, wieweit die laut Zonenplan vorgesehene Beibehaltung der Bauzone genehmigt werden kann.

Unter Hinweis auf die in RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 unter Ziffer 1 (S. 2 und 3) angestellten Erwägungen und die vorstehend unter Ziffer II 1 zitierten Ausführungen gilt es die gegen die Beibehaltung der Bauzone sprechenden öffentlichen Interessen gegen die dafür sprechenden öffentlichen und privaten Interessen abzuwägen.

Ohne Zweifel - das hat das Bundesgericht in vielen Fällen festgestellt - liegt die Begrenzung der Bauzone im öffentlichen Interesse: es gilt der vom Raumplanungsgesetz geforderten haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen und die finanziellen Mittel für Infrastruktur- und Erschliessungskosten optimal einzusetzen. Es gilt die wertvollen landwirtschaftlichen Böden zu erhalten, was sich gerade für das Gebiet der Chällermatt aufdrängt. Die gesetzliche Grundlage für die mit der Begrenzung der Bauzone im öffentlichen Interesse notwendiger Weise verbundenen Eigentumsbeschränkungen ist mit den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Baugesetzes ohne Zweifel gegeben.

Eine Begrenzung der Bauzone von Gunzgen drängt sich aus diesen Gründen und unter Berücksichtigung der heutigen rechtskräftigen Bauzonenfläche, des Fassungsvermögens dieser Zone, der heutigen Einwohnerzahl und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung auf. Das Gebiet der Chällermatt mit den Grundstücken GB Nr. 260 (Migros-Pensionskasse), Nr. 126 (Frau von Arx) und GB Nr. 125 (Erben Frau E. Steiner) umfasst eine der wenigen Flächen des bisherigen Baugebietes, welche sich zufolge ihrer Lage und des Erschliessungsgrades für eine Auszonung anbieten. Es handelt sich um Land am Rande der Bauzone, das landwirtschaftlich bestens geeignet ist und eine zusammenhängende Fläche von ca. 2,7 ha umfasst.

Gegen eine völlige Auszonung des Gebietes sprechen als öffentliche Interessen die Tatsache, dass das fragliche Land nicht völlig abseits der baulichen Entwicklung liegt und in beschränktem Umfang auch schon erschlossen ist. Zudem

ist nicht zu übersehen, dass die Gemeinde mit Zonen für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf hierfür geeignetes Land nicht überdotiert ist. In erster Linie sind es aber private Interessen, die es in die Interessenabwägung einzubeziehen gilt.

Dabei gilt es insbesondere auf die Vorgeschichte des fraglichen Landes hinzuweisen, die Ueberbauungsstudien, Handänderungen und Erbgänge beinhaltet, welche das private Interesse an der Beibehaltung - zumindest einen Teil des Landes - nicht als gering erscheinen lassen.

Die Erschliessungssituation präsentiert sich so, dass hinsichtlich

Verkehrerserschliessung im Grunde nur der Niderhofweg vorhanden ist, der eine Bautiefe (ca. 40 m) des Grundstückes der Pensionskasse der Migros erschliesst. Allerdings müsste die Strasse und die Einmündung in die Kantonsstrasse ausgebaut werden. Direkte Ausfahrten auf die Mittelgäustrasse sind aus planerischen und Gründen der Verkehrssicherheit (§ 20 der Verordnung über den Strassenverkehr) nicht denkbar.

Hinsichtlich Wasserversorgung kann je eine Bautiefe (ca. 40 m) ab Niderhofweg und Mittelgäustrasse als erschlossen gelten.

Kanalisationstechnisch ist eine Bautiefe (ca. 40 m) ab der Mittelgäustrasse erschlossen.

Unter Abwägung aller anstehenden Interessen und im Hinblick darauf, dass eine private Landumlegung auf freiwilliger Basis nicht realistisch ist und aufgrund der baugesetzlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall nicht durchgesetzt werden kann, erscheint eine teilweise Beibehaltung der Bauzone in einer Bautiefe von 40 m ab der Mittelgäustrasse als gerechtfertigt. Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil im Hinblick auf die für diesen Teil der Grundstücke GB Nr. 260, 126 und 125 teilweise vorhandene Erschliessung der Tatbestand der materiellen Enteignung nicht zum vornherein ausgeschlossen werden kann, ein Tatbestand, der dagegen für das hinterliegende unerschlossene Land mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht gegeben sein dürfte. Diese teilweise Beibehaltung der Bauzone entspricht dem von den betroffenen Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde grundsätzlich befürworteten "Kompromissvorschlag" der Migros-Pensionskasse und hat den Vorteil,

dass jede Partei anteilmässig gleichviel Land in der Bauzone behält (Rechtsgleichheit!). Es ist auch nicht von der Hand zu weisen, dass die Ausdehnung der Ueberbauung Richtung Osten auch südlich der Mittelgäustrasse dieser Strasse entlang in einer Tiefe von 40 m erfolgt ist und die nunmehr vorzunehmende Bauzonenabgrenzung dieser Entwicklung auch nördlich der Kantonsstrasse entspricht. Das hinterliegende Land der genannten Grundstücke ist in einer Tiefe von ca. 60 m (bis zur bis anhin geplanten rückwärtigen Erschliessungsstrasse) dem Reservegebiet zuzuweisen. Die Bauzone im Gebiet Chällermatt-Niderhof wird somit nur teilweise genehmigt.

Die Erschliessung dieser Bautiefe von 40 m ab der Mittelgäustrasse ist im Hinblick auf die neue Zonenabgrenzung neu zu planen. Sie kann in der aufgelegten Form unter diesen Umständen nicht genehmigt werden. Als Rahmenbedingung muss dabei gelten, dass sich Einmündungen auf die Kantonsstrasse auf den Niderhofweg und die 200 m östlich davon vorgesehene Strasse zu beschränken haben. Die rückwärtige Erschliessungsstrasse ist aber - entsprechend der neuen Zonenabgrenzung weiter südlich zu planen, um die Bautiefe ab Mittelgäustrasse rückwärtig erschliessen zu können. Diese neue Planung führt auch dazu, dass die Verbindung vom Niderhofweg in die Industriestrasse neu überdacht werden muss, die ohnehin einen existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieb übermässig tangiert und den Abbruch eines Gebäudes notwendig machen würde. Im Gegensatz zur Zonenabgrenzung, welche nach Abwägung der Interessen eindeutig bestimmbar ist, muss indessen diese Verkehrserschliessung neu studiert werden. Sie kann in der aufgelegten Form nicht genehmigt werden. Sie wird zur weiteren Behandlung an die Gemeinde zurückgewiesen.

III

1. Das andere mit RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 sistierte Gebiet betrifft die Industriezone "Langenbuech" im Halte von 18 ha. Der Regierungsrat führte als Grund für die Sistierung folgendes aus:

"Das fragliche Gebiet gehört der Firma Alusuisse und ist vor wenigen Jahren melioriert und zusammengelegt worden. Es handelt sich um sehr gutes, ebenes Ackerland. Die Alusuisse hatte die entsprechende Landfläche im Gebiet Gunzgen erworben und sich im Rahmen der Güterzusammenlegung im Jahre 1965 an den vorliegenden Standort zum Zwecke der Ueberbauung zuteilen lassen, wobei sich, soweit feststellbar, bei der Neuzuteilung ein Flächengewinn oder zumindest kein wesentlicher Flächenverlust ergab. Aus der alten Zonenabgrenzung, die zum Zeitpunkt der Neuzuteilung rechtskräftig war, entstehen somit durch die Güterzusammenlegung keine Präjudizien für die neue Planung. Bisher hat die Alusuisse vom 18 ha grossen Industrieland erst 0,75 ha überbaut und darauf ein Schichtplattenwerk erstellt. Der Bau eines weiteren Fabrikationswerkes in ähnlicher Grösse ist vorgesehen. Erschliessungsanlagen sind von seiten der Landeigentümerin keine erstellt worden. Der bestehende Sammelkanal der regionalen Abwasserversorgung führt am nördlichen Rand des Grundstückes entlang. Da das Gebiet gemäss GKP im Trennsystem entwässert wird, kann der Sammelkanal für die Ableitung des Schmutzwassers benützt werden. Für die Ableitung des Meteorwassers ist indessen der Bau eines grosskalibrigen Sauberwasserkanals nötig. Die Erschliessungskosten betragen mehrere Millionen Franken.

Der Bedarf einer Gemeinde an Industriezone und deren Ueberbauung lässt sich nicht so zuverlässig voraussagen wie derjenige der Wohnzone, besonders dann nicht, wenn grössere Industriezonenflächen in einer Hand vereinigt sind. Indessen lässt die Tatsache, dass das fragliche Gebiet seit 16 Jahren praktisch unüberbaut geblieben ist, darauf schliessen, dass während der Lebensdauer der vorliegenden Planung nicht mit einer weitgehenden Ueberbauung gerechnet werden kann. Ein weiterer Verblieb der ganzen Fläche in der Industriezone, der vor allem für die Landwirtschaft wegen der damit verbundenen Unsicherheit nachteilig ist, aber auch zu einer Ueberdimensionierung der Erschliessung führt, ist deshalb abzulehnen. Im westlichen Teil ist ein grösseres Teilstück der Landwirtschaftszone oder allenfalls dem Reservegebiet zuzuweisen.

Die Firma Alusuisse als Grundeigentümerin und die Gemeinde sind gegen eine Auszonung eingestellt, sind jedoch bereit, eine den Anliegen der Raumplanung und der Landwirtschaft gerechter werdende Kompromisslösung zu prüfen, was allerdings längere Zeit in Anspruch nimmt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Grundeigentümerin wird deshalb auch der Entscheid über das Gebiet Langenbuech, Industriezone, sistiert, mit Ausnahme jenes Gebietes, das direkt an die Industriestrasse anschliesst und als grob erschlossen gelten kann. Diese Teilfläche mit einer Tiefe von 150 m ab Industriestrasse kann als Industriezone genehmigt werden. Für die Restfläche wird die Alusuisse noch nähere Abklärungen treffen über den eigenen Bedarf an Industrieland und über Möglichkeiten, ein Teilgebiet der Gemeinde für andere Industriebetriebe zur Verfügung zu stellen (z.B. durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde). Bis diese Abklärungen vorliegen, wird der Entscheid, welche Gebiete allenfalls nur als Reservegebiet genehmigt werden können, sistiert."

2. In der Folge liess die Alusuisse durch ihren Anwalt, Dr. M. Affolter, Olten, am 26. Mai 1982 mitteilen, sie halte den früher schon gestellten Antrag aufrecht, ihr Land sei in der Industriezone zu belassen. Sie begründet ihn im wesentlichen mit der schlechten wirtschaftlichen Situation des Unternehmens, bei welcher es umso mehr die zentral gelegene, langfristige Landreserve brauche. Unter Hinweis auf ein "Blaubuch" aus dem Jahre 1981 macht sie geltend, dass sie sich planerisch ernsthaft Gedanken über die Nutzung des Industrieareals Gunzgen gemacht habe. Es sei nun unbillig und wenig wirtschaftsfreundlich "Alusuisse durch Rückzonung dafür zu bestrafen, dass sie die wirtschaftliche Rezession schwer treffe und ihr zur Zeit keine nennenswerte Investitionstätigkeit erlaube". Schon in Härkingen habe sie durch Auszonungen Opfer gebracht. Die Alusuisse könne versichern, dass sie die Möglichkeit der Ansiedlung anderer Industrien bereit sei zu prüfen. Wäre aber eine Auszonung gesetzlich nicht zu umgehen, so sei doch zumindest eine Bautiefe von 300 m (statt 150 m) ab Industriestrasse in der Industriezone zu belassen und der Rest (400 m) dem Reservegebiet zuzuweisen (statt dem Landwirtschaftsgebiet).

In ihrer Stellungnahme zu einer allfälligen Nichtgenehmigung der Industriezone führte der Parteivertreter mit Schreiben vom 16. Februar 1981 zusammengefasst aus:

Die Alusuisse habe das Land als Industrieland erworben und die notwendigen Vorkehren für die eisenbahnmässige Erschliessung getroffen. Das Industrieland sei abwassermässig erschlossen, die Detailerschliessung geplant. Auch strassenmässig sei das Land erschlossen, Kostenanteile bereits bezahlt. Auch energiemässig sei die Erschliessung vorhanden. Die Trinkwasserversorgung sei kein Problem, die Erschliessung stehe kurz bevor.

Eine Tochtergesellschaft habe 1974 bereits eine Fabrik erstellt, bis zum Jahre 1982 werde eine gleiche Fabrik anschliessend westlich davon erstellt.

Die durchgeführte Güterzusammenlegung und die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan der Regionalplanungsgruppe OGG aus dem Jahre 1970 noch ein erheblich grösseres Gebiet

als Industriezone umfasst habe, sprächen gegen eine Rückzonung. Das Land stehe bis zur Ueberbauung weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung offen. Eine Auszonung würde den Bestrebungen der Wirtschaftsförderung ins Gesicht schlagen.

3. Die Einwohnergemeinde Gunzgen liess sich am 31. August 1981 wie folgt vernehmen:

"Der Hinweis der Schweiz. Aluminium AG (Alusuisse), dass letztes und dieses Jahr eine Aluminium-Flaute eingetreten ist, betrachten wir nicht als ein bedeutendes Kriterium für die Beurteilung der Ortsplanungsrevision. Die Alusuisse hat vor zirka 12 bzw. 18 Jahren das meiste Land unserer Industriezone erworben. Auf diesem Land wurde bis heute erst ein kleiner Fabrikationsbetrieb (LMS AG) mit einer Belegschaft von zirka 15 Personen erstellt.

Mit Schreiben vom 26. September 1969 (siehe beil. Kopie) hat uns die Alusuisse mitgeteilt, dass sie im Zeitraum von 5 bis 10 Jahren (also 1974-1979) auf diesem Land grössere Produktionsstätten errichten wird. Dies waren die leeren Versprechungen in der Hochkonjunktur.

Nachdem die Alusuisse nicht mal in den ertragsreichen Jahren der Hochkonjunktur die angekündigten Ueberbauungsvorhaben realisierte, glauben wir, dass sie jetzt erst recht nicht die Errichtung grosser Produktionsstätten verwirklichen wird.

Andererseits ist nun lobend zu erwähnen, dass sich die Alusuisse bereit erklärt, in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Gemeinde die Ansiedlung anderer Industrien, die ihre eigene Expansionsvorhaben nicht beeinträchtigen, mittels Landverkauf zu ermöglichen.

Mit dem Kompromissvorschlag, wonach das Alusuisseareal aufgeteilt werden soll in

- Industriezone I. Etappe (ca. 1/4 der Fläche)
- Industriezone II. Etappe (ca. 1/4 der Fläche)
- Industriezone Reservegebiet (ca. 1/2 der Fläche)

können wir uns einverstanden erklären. Diese Lösung widerspricht unseren öffentlichen Interessen nicht. Sie hat für uns auch keine finanziellen Konsequenzen, weil gestützt auf das gemeindeeigene Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren die Erschliessungsanlagen (Strassen, Kanalisation etc.) voll, also hundertprozentig von den interessierten Grundeigentümern zu tragen sind. Die Alusuisse hat heute ihr Land zu sehr günstigen Bedingungen den Landwirten verpachtet. Wir hoffen, dass sie diese günstigen Pacht-Bedingungen auch weiterhin beibehalten wird.

4. Es geht im vorliegenden Fall um das Verhältnis von Zonenplanung und mittel- und langfristiger Planung eines Industriebetriebes. Es geht um die Interessenabwägung zwischen öffentlicher Nutzungsplanung und privater Betriebsplanung.

a) Zunächst ist davon auszugehen, dass der u.a. mit Artikel 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 26 Baugesetz ausgeführte Verfassungsauftrag von Artikel 22^{quater}, für eine zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedlung des Landes zu sorgen, auch die Grösse der Industriezonen beschränkt. Das heisst, die von § 26 BauG geforderte Begrenzung der Bauzone in dem Sinne, dass sie (nur) Land umfassen darf, das bereits weitgehend überbaut und erschlossen ist oder in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann, gilt grundsätzlich auch für die industrielle Nutzung des Bodens. Ganz abgesehen von der im Grunde genommen noch strikteren Begrenzung der Bauzone (also Wohn- und Industriezone) nach Artikel 15 RPG. Wie das Bundesgericht in BGE 107 I a 35 ff festgestellt hat, erfordert die Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG) eine Gesamtschau, bei der Industrie- und Wohnnutzung nicht einfach separat betrachtet und beurteilt werden könnten. Wie im RRB vom 25. August 1981 festgestellt, ist die von der Gemeinde zur Genehmigung beantragte Bauzone, die mit diesem Beschluss unter Vornahme gewisser Auszonungen und Sistierungen auch genehmigt wurde, im Hinblick auf die genannten Bestimmungen zu gross. Das gilt insbesondere auch für die Industriezone Langenbuech. Diese Zone, vor 18 Jahren rechtskräftig ausgeschieden, umfasst 18 ha, davon sind von der Alusuisse ganze 0,75 ha überbaut worden, indem sie ein Schichtplattenwerk erstellte. Der noch im Jahre 1981 für 1982 in Aussicht gestellte Bau eines zweiten gleichen Werkes ist - wohl aus wirtschaftlichen Gründen - nicht erstellt worden.

Nun liegt auf der Hand, dass der Landbedarf für ein Industrieunternehmen nicht in der gleichen Weise ermittelt werden kann, wie dies für die Bemessung der Wohnzonen aufgrund von Bevölkerungsprognosen und des Flächenbedarfes pro Einwohner möglich ist. Dennoch brauchte es keiner näheren Abklärungen,

um zu erkennen, dass die 1965 ausgeschiedene und zur Genehmigung beantragte Industriezone vor den Bestimmungen des RPG und des BauG nicht standhält. In Anbetracht der Tatsache, dass

- die Alusuisse in Zeiten der Hochkonjunktur in den sechziger und siebziger Jahren (in fast 20 Jahren) von den 18 ha nur deren 0,75 ha überbaut hat
- die heutige wirtschaftliche Lage allgemein und der Alusuisse im besonderen nicht auf eine hohe Investitionstätigkeit hindeutet
- die Alusuisse - verständlicher Weise - keine Angaben über konkrete Bauvorhaben in absehbarer Zeit machen kann
- auch keine konkreten Absichten über industrielle Nutzung des Landes durch Drittfirmen bekannt sind

ist offensichtlich, dass die 18 ha Industrieland in keinem Verhältnis stehen zum Bedarf an Bauland in absehbarer Zeit bzw. in 15-25 Jahren. Die Grösse der Industriezone steht so nicht einmal in einem vernünftigen Verhältnis zur - wie festgestellt alles andere als kleinen - übrigen Wohnzone von Gunzgen.

- b) Hinsichtlich des von der Eigentümerin geltend gemachten Vertrauensschutzes auf den getätigten Kauf an Industrieland und die erfolgte Güterzusammenlegung gilt es folgendes festzuhalten:

Der im fraglichen Bereich heute noch gültige Zonenplan der Gemeinde stammt aus dem Jahre 1965. Ungefähr zu dieser Zeit hat die Alusuisse auch ihr Land erworben. § 10 BauG bestimmt, Ortsplanungen seien in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Für den unter altem Recht erlassenen Zonenplan von Gunzgen verweist § 155 BauG u.a. auf diese Bestimmung. Es war deshalb ohne Zweifel an der Zeit, den Zonenplan aus dem Jahre 1965 einer Ueberprüfung zu unterziehen und den neuen rechtlichen (RPG, BauG) und tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Auch Artikel 21 Absatz 2 RPG verpflichtet zu dieser Ueberprüfung und Anpassung.

Das Bundesgericht hat wiederholt entschieden, dass die Eigentumsgarantie dem Eigentümer keinen Anspruch darauf gibt, sein Land dauernd in der Zone zu behalten, der es einmal zugeordnet worden ist (BGE 104 I a 126, 102 I a 336). Es gilt der Grundsatz, dass ein Plan umso schwerer geändert werden darf, je jünger er ist. Oder anders gesagt: umso grösser sind die Anforderungen, welche an das öffentliche Interesse gestellt werden müssen, um dem Rechtssicherheitsinteresse des Eigentümers an der Beibehaltung der bisherigen Zonierung vorzugehen. Nachdem aber seit der Festsetzung der Industriezone fast 20 Jahre vergangen sind, in dieser Zeit starke Veränderungen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht eingetreten sind und das vorhandene Industrieareal nur zu einem verschwindend kleinen Teil bestimmungsgemäss genutzt worden ist, kann nicht mit Fug davon ausgegangen werden, das Rechtssicherheitsinteresse des Eigentümers verbiete nun eine Aenderung der Nutzungsplanung. Im Gegenteil: unter diesen Umständen musste die Eigentümerin geradezu mit dieser Aenderung der Nutzungsmöglichkeiten rechnen.

Hinsichtlich der abgeschlossenen Güterzusammenlegung ist an den unwidersprochen gebliebenen Feststellungen im RRB vom 25. August 1981 festzuhalten, wonach sich bei der in diesem Verfahren erfolgten Neuzuteilung zumindest kein wesentlicher Flächenverlust ergab. Es kann deshalb auch nicht eingeworfen werden, ein aus der Güterzusammenlegung resultierender Vertrauensschutz verbiete nun eine Neuplanung.

- c) Das öffentliche Interesse an der Redimensionierung der Bauzone ist vom Bundesgericht verschiedentlich anerkannt worden. Es ist im vorliegenden Fall einmal geboten durch die Interessen der Landwirtschaft. Beim fraglichen Land handelt es sich um sehr gutes, ebenes Ackerland, das vor wenigen Jahren melioriert und zusammengelegt worden ist. Die Beibehaltung der Industriezone ist im Hinblick auf die von Artikel 3 Absatz 2 lit. a RPG geforderte Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlandes auch dann nicht gerechtfertigt, wenn das Land - unbesehen der Nutzungsordnung - noch über Jahre der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Abgesehen von den unerwünschten preispolitischen Auswirkungen auf das landwirtschaftlich bestens geeignete Land und der mit dem Verbleib in der Bauzone verbundenen Unsicherheit für die landwirtschaftlichen Interessen, entspricht eine solche Planung weder den tatsächlichen Bedürfnissen noch den Gegebenheiten. Aufgabe der Planung ist, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Dabei liegt es auch im öffentlichen Interesse, die Erschliessung (nur) auf diese Bedürfnisse auszurichten. Eine Erschliessung, die auf eine überdimensionierte Industriezone Rücksicht nehmen muss, trägt diesem Erfordernis nicht Rechnung.

- d) Es gilt weiter zu berücksichtigen, dass das Land - entgegen den Ausführungen der Eigentümerin - weitgehend unerschlossen ist. Die getätigten Erschliessungen beschränken sich auf Anlagen der Schmutzwasser-Beseitigung, welche als Gröberschliessung vorhanden sind, und dies nur im östlichen Bereich des Grundstückes (vgl. RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981, S. 819). Vorhanden ist auch eine teilweise ausgebaute Industriestrasse, die den östlichen Teil des Grundstückes von Süden her erschliesst. Weitere Erschliessungen, insbesondere die Detailerschliessung, fehlen, was Millionen an Erschliessungskosten bedingen würde, um die ganze vorgesehene Industriezone zu erschliessen. Daran ändert nichts, dass Vorkehren getroffen worden sind, die nicht ausschliessen, das Areal auch schienenmässig zu erschliessen. Nicht zu übersehen ist (vgl. das genannte Blaubuch aus dem Jahre 1981), dass für die Nutzung des Industrieareals bereits gewisse planerische Studien angestellt wurden, die aber in zeitlicher Hinsicht keine konkrete Angaben über Bauabsichten enthalten.
- e) Dem dargestellten öffentlichen Interesse an der Auszonung des fraglichen Landes stehen private Interessen der Unternehmensplanung gegenüber. Ein Unternehmen - zumal von der Grösse der Aluisse - muss auch mittelfristig planen können, was auch eine entsprechende Landreserve erfordert. Wenn man indessen das Alter der bis heute gültigen Nutzungsplanung in Rechnung stellt, und berücksichtigt, welche Bauvorhaben in den knapp 20 Jahren realisiert worden sind und wenn man davon ausgeht, dass die Grundeigentümerin keine konkreten

Angaben über Bauvorhaben machen kann, ist offensichtlich, dass die vom Gesetz her übergrösse Industriezone auch für eine mittelfristige Unternehmungsplanung nicht von Bedarf ist. Auch die von der Grundeigentümerin offen geschilderte Wirtschaftslage auf dem Aluminiumsektor erhellen die unternehmerische und planerische Ungewissheit. Unter diesen Umständen und weil - wie dargestellt - bei den für den Landbedarf wesentlichen unternehmerischen Entscheiden auch die Anliegen der Raumplanung zu berücksichtigen sind (vgl. BGE 107 I a 35 ff), ergibt die Interessenabwägung ein klares Uebergewicht zugunsten einer Auszonung. Dabei kann es nicht darum gehen, die Eigentümerin unbillig dafür zu bestrafen, dass sie in der Zeit der Rezession nicht investieren kann. Es geht darum, im Hinblick auf die Verfolgung der genannten Gesetzesvorschriften, eine Nutzungsordnung festzusetzen, die sowohl den öffentlichen wie den privaten Interessen Rechnung trägt, wobei zum erhobenen Einwand mit der Einwohnergemeinde doch festzustellen ist, dass die Alusuisse auch in der Zeit der Hochkonjunktur in Gunzgen - abgesehen von der genannten Fabrik - nicht bauliche investiert hat.

- f) Unter diesen Umständen erscheint die mit RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 genehmigte Einzonung bzw. Beibehaltung der Industriezone in einer Tiefe von 150 m ab Industriestrasse für die kurz - und zum Teil mittelfristige Planung und den dafür erforderlichen Landbedarf durchaus als genügend. Für die mittelfristige Planung des Unternehmens notwendig, aber auch mit den Planungsvorstellungen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung vereinbar erscheint zudem die Aus-scheidung eines Reservegebietes von der ungefähr gleichen Grösse, also nochmals einer Bautiefe von 150 m oder einer Fläche von ca. 3,3 ha. Dieses Reservegebiet ist planerisch auch deshalb vertretbar, weil die Gemeinde Gunzgen im übrigen keine andere baulich noch nutzbare Industriezone besitzt. Sie kann als Baureserveland im Sinne von § 27 Absatz 2 BauG gelten, das für eine spätere Ueberbauung vorab in Frage kommt: Besteht ein kurz- oder mittelfristiger Bedarf an der industriellen Nutzung dieses Landes, kann der Zonenplan entsprechend den Bedürfnissen geändert und das Land wieder eingezont werden.

Der Rest des Grundstückes der Alusuisse ist dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen, weil es als Bauzone weder mit den Grundsätzen der Gesetze und der Raumplanung vereinbar ist noch im Sinne einer vernünftigen Unternehmensplanung notwendig ist.

Diese vorgenommene teilweise Genehmigung der Industriezone mit der Schaffung eines Reservegebietes ist insofern eindeutig bestimmbar und somit einer reformatorischen Beschlussfassung des Regierungsrates zugänglich, als sie das äusserste darstellt, was nach Ansicht des Regierungsrates planerisch und vor den genannten Gesetzesbestimmungen noch standhält. Deshalb und gestützt auf die dargestellten Meinungsäusserungen von Gemeinde und Grundeigentümerin könnte das Ergebnis einer erneuten Planaufgabe bei der regierungsrätlichen Entscheidung nicht anders lauten. In diesem Sinne ist die Industriezone im Langenbuech nur teilweise zu genehmigen, ein Teil ist im genannten Umfang dem Reservegebiet, der andere Teil dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

IV

Der vorliegende Beschluss ist im Hinblick auf § 20 BauG der kantonalen Raumplanungskommission unterbreitet und von dieser unterstützt worden.

Es wird in Ergänzung von RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981

beschlossen:

1. Die Zonierung des Gebietes "Chällermatt-Niderhof" (GB Nr. 260, 881, 1105) in die Zone W3, 2. Etappe wird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt. Der Rest wird dem Reservegebiet zugewiesen.
2. Die Zonierung des Gebietes "Langenbuech" (GB Nr. 935) als Industriezone, 1. Etappe wird, soweit weiter westlich als 150 m Bautiefe ab Industriestrasse liegend, nicht genehmigt. Das Land wird im Sinne der Erwägungen dem Reservegebiet und dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

3. Die Gemeinde Gunzgen wird verhalten, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 1. Juli 1983 noch 5 bereinigte Zonenpläne und 4 Strassen- und Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind reissfest auszuführen und von der Gemeinde zu unterzeichnen.

Einwohnergemeinde Gunzgen

Genehmigungs- und Entscheidunggebühren:	Fr. 300.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	<u>Fr. 18.--</u>	(Kto. 2020.435.00)
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 318.--	(Staatskanzlei Nr. 101)ES
	=====	

Der Staatsschreiber

Dr. Max Affolter

Bau-Departement (2) LA/br
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt
Rechtsdienst Bau-Departement
Amt für Raumplanung (4), mit Akten und je 1 gen. Plan und
Reglement
Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan (folgt später)
Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan
(folgen später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan
(folgt später)
Meliorationsamt
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4617 Gunzgen, mit Einzahlungs-
schein/EINSCHREIBEN
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4617 Gunzgen, mit je 1 gen.
Plan und Reglement (folgen später)
Planungsbüro Senn und Kühne, Seegartenstrasse 12, 8008 Zürich
Ingenieurbüro Frey und Gnehm, Ringstrasse 1, 4600 Olten
HH. Hirzel und Tschudi, Rechtsanwälte, Alfred Escher-Strasse 27,
Postfach, 8027 Zürich, EINSCHREIBEN
Hrn. und Frau J. und J. Steiner, Hauptstrasse 61, 5013 Nieder-
gösgen, EINSCHREIBEN
Dr. Max Affolter, Fürsprech, Jurastrasse 20, 4600 Olten,
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Das mit RRB Nr. 4819 vom 25. August 1981 sistierte Gebiet "Chällermatt-Niderhof, Wohnzone W3, 2. Etappe" der Einwohnergemeinde Gunzgen wird teilweise genehmigt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

25. August 1981

Nr. 4819

Die Einwohnergemeinde Gunzgen unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, umfassend den Zonenplan 1 : 2'000, die Strassen- und Baulinienpläne 1 : 500, Blatt 1 - 8 und das Baureglement zur Genehmigung.

Gunzgen besitzt einen Zonenplan, der vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2329 vom 27. April 1965 sowie einen Strassen- und Baulinienplan, der mit RRB Nr. 4198 vom 17. August 1965 genehmigt worden war. Verschiedene neuere Pläne, insbesondere kleinere Einzonungen sowie Detail-Strassen- und Baulinienpläne ergänzten diese Planungsgrundlagen. In den letzten Jahren zeigte sich indessen, dass diese z.T. 15 Jahre alten Planungen nicht mehr den Anforderungen und den neueren Erkenntnissen der Planung entsprechen, so dass die Gemeinde eine umfassende Neuplanung an die Hand nahm.

Als Ergebnis liegen nun der Zonenplan 1 : 2'000, die Strassen- und Baulinienpläne, Blatt 1 - 8, und das Bau- und Zonenreglement vor. Daneben hat die Gemeinde auf der Grundlage dieser Pläne ein Erschliessungsprogramm erstellt, das den Nachweis erbringt, dass die im Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen 1. Etappe innert 15 Jahren erschlossen werden können.

Die öffentliche Auflage der Pläne erfolgte ein erstes Mal in der Zeit vom 26. Dezember 1977 bis 25. Januar 1978. Es gingen verschiedene Einsprachen ein, die der Gemeinderat teilweise guthiess, teilweise ablehnte. Die aufgrund gutgeheissener Einsprachen abgeänderten Pläne wurden in der Zeit vom 18. Mai bis 18. Juni 1979 ein zweites Mal aufgelegt.

Die Gemeindeversammlung lehnte die eingegangenen Einsprachen auf Antrag des Gemeinderates am 29. Juni 1979 ab und genehmigte die Pläne gleichzeitig. Infolge des unmittelbar darauf in Kraft tretenden neuen kant. Baugesetzes und Baureglementes musste das Gemeindebaureglement, das ebenfalls zusammen mit den Plänen genehmigt worden war, überarbeitet und neu aufgelegt werden. Die öffentliche Auflage der Zonenvorschriften des überarbeiteten Bau- und Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 19. Juni bis 18. Juli 1980. Der Gemeinderat genehmigte das Reglement am 10. Juni 1980 und hiess die einzige eingegangene Einsprache am 12. August gut. Daraus ergab sich eine präzisere Formulierung einer Bestimmung ohne materielle Änderung, die keine Neuauflage erfordert. Die Gemeindeversammlung genehmigte die allgemeinen Bestimmungen des Baureglementes am 27. Juni 1980.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung (Pläne und Baureglement) bzw. des Gemeinderates (Zonenreglement) gingen beim Regierungsrat 2 Beschwerden ein, von denen eine zurückgezogen wurde, die andere infolge Nichtleisten des Kostenvorschusses abgeschrieben werden musste.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

1. Die Abgrenzung des neuen Zonenplanes entspricht weitgehend dem alten Plan, doch ist die in diesem enthaltene Baulandreserve wegen teilweiser Ueberbauung und Erschliessung der Bauzone 2. Etappe zugewiesen worden. Die bereits nach altem Plan zu grosse Bauzone ist deshalb um weitere 7 ha oder ca. 10 % auf 79 ha vergrössert worden. Die Vergrösserung der Wohnbauzone beträgt sogar ca. 18 %. Die neue Bauzone fasst mit 47,6 ha Wohnbauzone bei realistischer Einschätzung und aufgrund der vom kant. Amt für Raumplanung durchgeführten Quartieranalyse rund 2'500 Einwohner oder rund die dreifache heutige

Bevölkerungszahl von 871 Einwohnern am 1. Januar 1981. Mit rund 24 ha sind auch die Gewerbe- und Industriezonen überreichlich ausgeschieden, so dass angenommen werden muss, dass die mit der vorliegenden Planung festgelegte Bauzone in absehbarer Zeit nicht überbaut werden kann, wie dies § 26 des neuen kant. Baugesetzes (BauG) als Grundsatz bestimmt. In der eingereichten Form widerspricht somit der Zonenplan Art. 15 RPG (Raumplanungsgesetz) und § 26 BauG. Es musste deshalb geprüft werden, ob durch Nichtgenehmigung einzelner Gebiete als Bauzone der Zonenplan mit den Mindestanforderungen des RPG und BauG. in Uebereinstimmung gebracht werden kann. Das kant. Amt für Raumplanung überprüfte den Zonenplan im Hinblick auf unüberbaute und unerschlossene Flächen, die höchstens als Reservegebiet und nicht als Bauzonen zu genehmigen sind. Die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer wurden eingeladen, sich zu den beabsichtigten Nichtgenehmigungen einzelner Gebiete zu äussern. Die kantonale Raumplanungskommission, welcher der Zonenplan zur Beurteilung vorgelegt wurde, empfahl mit Beschluss vom 10. April 1981 dem Regierungsrat, die nachstehend bezeichneten Gebiete nicht als Bauzone, sondern als Reservegebiet, in einem Teilbereich sogar nur als Landwirtschaftsgebiet, zu genehmigen. Das kant. Amt für Raumplanung hat anschliessend über die in Frage kommenden Gebiete mit den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümern verhandelt und zusätzliche Abklärungen getroffen. Das Ergebnis über die einzelnen Flächen sieht wie folgt aus:

a) Wohnzone W2, 1. und 2. Etappe im Gebiet Banacker, 1,1 ha

Das Gebiet gehört zum Landwirtschaftsbetrieb des Herrn Heinrich Hummel, der nur ca. 2 ha Eigenland besitzt, jedoch nach seinen Angaben 24 ha Pachtland bewirtschaftet

und 36 Stück Vieh besitzt. Das Eigenland von Herrn Hummel wird durch den Verkauf einer Landwirtschafts-parzelle für die geplante Erweiterung der Autobahn-raststätte Gunzgen Nord weiter geschmälert, weshalb er die Absicht hat, seinen Betrieb aufzugeben und an anderer Stelle einen Hof zu erwerben. Er macht geltend, zur Verwirklichung dieses Zieles auf den Verkauf von Bauland angewiesen zu sein. Sein Land gehörte nach altem Zonenplan zu 2/3 der Bauzone W2 an, der Rest lag im Reservegebiet. Herr Hummel und die Gemeinde äussern sich gegen eine Auszonung.

Unter den gegebenen Umständen ist die Haltung des Grundeigentümers und der Gemeinde verständlich. Der Betrieb Hummel steht mit nur 2 ha Eigenland auf un-sicheren Beinen. Zudem ist der Oberfeldweg, an den das fragliche Gebiet angrenzt, zum Teil ausgebaut, so dass das Gebiet als teilweise erschlossen gelten kann. Ferner ist es allseitig von Bauzone umgeben. Eine Auszonung wäre nur zu rechtfertigen, wenn das Ge-biet als Hofstatt langfristig einem Landwirtschafts-betrieb erhalten bleiben könnte. Dies ist aber wegen den Aussiedlungsabsichten von Herrn Hummel und dem relativ schlechten Zustand der Gebäulichkeiten wenig wahrscheinlich. Ausser als Hofumschwung eignet sich das Grundstück wegen der umgebenen Bauzone und der .. geringen Grösse aber nicht als Landwirtschaftsgebiet. Eine Auszonung ist unter diesen Umständen nicht zweckmässig.

b) Wohnzone W2, 1. und 2. Etappe im Gebiet Marchstein, 1,6 ha

Das Gebiet ist die Hofstatt des Landwirtschaftsbe-triebes des Herrn R. Hofstetter, zu dessen modern eingerichteten Hof 9,84 ha Eigenland, 13,42 ha Pacht- .. land und 41 Stück Vieh (20 Grossvieheinheiten) gehören.

Der Betrieb kann als existenzfähig und zukunfts-trächtig bezeichnet werden. Die zur Auszonung in Frage kommende Fläche ist im Süden entlang dem Marchweg erschlossen. Herr Hofstetter hat für diese Fläche auch schon Erschliessungsbeiträge bezahlt. Für die restliche Fläche, die als Hofstatt und Jungviehweide genutzt wird, sind die Erschliessungsanlagen noch nicht erstellt.

Herr Hofstetter stimmt der Auszonung der Hofstatt zu, soweit sie im Zonenplan der Zone W2 2. Etappe zuge-teilt ist. Das Teilstück in der 1. Etappe im Halte von ca. 4'400 m² möchte er für seine Nachkommen als Bauzone behalten. Angesichts der vorhandenen Er-schliessung am Marchweg kann eine vollständige Aus-zonung gegen den Willen des Grundeigentümers ohne Gefahr einer materiellen Enteignung nicht durchge-setzt werden, doch weist die 1. Etappe gemäss Zonen-plan mit 42 m eine zu grosse Bautiefe auf, so dass die Gefahr besteht, dass hintereinander zwei Bau-parzellen abparzelliert und überbaut werden. Dies wäre sowohl für die Erschliessung wie auch wegen der daraus hervorgehenden geringen Grösse der Bauparzellen für das Quartierbild nachteilig, weshalb die Bauzone aus Gründen der Zweckmässigkeit auf eine vernünftige Tiefe von 25 m ab Marchweg zu reduzieren ist. Das übrige Gebiet kann lediglich als Reservegebiet ge-nehmigt werden.

c) Wohnzone W2, 2. Etappe im Gebiet Grossacker, 0,6 ha

Das Gebiet Grossacker W2 2. Etappe grenzt an ein teil-weise überbautes und erschlossenes Quartier am Römerweg, ist aber selber noch unerschlossen. Für die Ueberbauung müsste eine äusserst aufwendige Er-

schliessungsstrasse von rund 250 m Länge und einseitiger Erschliessungsfunktion und eine nur diesem Gebiet dienende Kanalisationsleitung von rund 230 m Länge gebaut werden. Zudem wird ebenes und für die Landwirtschaft gut geeignetes Land betroffen. Nach altem Zonenplan war das Gebiet zu rund 2/5 in der Wohnbauzone, zu 3/5 ausserhalb Bauzone gelegen.

Die Grundeigentümer Werner und Paul Horrisberger erheben keine Einwendungen gegen eine Auszonung. Herr E. Schneider wünscht Beibehaltung der Bauzone u.a. mit dem Hinweis auf vorhandene Kanalisationserschliessung. Diese ist indessen gemäss GKP nicht für die Erschliessung des fraglichen Gebietes bestimmt. Nach Auskunft des kant. Amtes für Wasserwirtschaft könnten daran höchstens 2 Bautiefen ab Allmendstrasse angeschlossen werden. Dagegen spricht jedoch die bei einer 2. Bautiefe nötige ungünstige und für die angrenzende Kantonsstrasse gefährliche Erschliessung über Privatsträsschen, so dass nur eine Bautiefe von maximal 30 m ab Kantonsstrasse (Allmendstrasse) in der Bauzone belassen werden kann. Das übrige Gebiet ist lediglich als Reservegebiet zu genehmigen.

d) Wohnzone W3, 2. Etappe im Gebiet Chällermatt-Niderhof,
2,7 ha

Die Grundstücke im Gebiet Chällermatt-Niderhof gehören den Erben von Frau E. Steiner-Christen, Frau C. von Arx, Kappel, und der Pensionskasse der Migros-Genossenschaft, Zürich. Sie lagen nach altem Zonenplan in der Wohnzone W4 - 7, wurden jedoch seit jeher landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um bestgeeignetes, ebenes Landwirtschaftsland von ausreichender Grösse. Die Erschliessung ist teilweise

vorhanden, muss jedoch zum überwiegenden Teil bei einer Ueberbauung neu erstellt werden. Die bestehende, teilweise ausgebaute Erschliessungsstrasse könnte unter Vorbehalt eines Ausbaus gemäss Strassen- und Baulinienplan für die Verkehrserschliessung des westlichen Teilgebietes herangezogen werden. Ebenso vermag die in der Mittelgäustrasse (Kantonsstrasse) verlegte Kanalisation die Abwasser eines Teilgebietes ca. 40 m ab Kantonsstrasse aufzunehmen. Erschliessungsbeiträge sind für diese bestehenden Anlagen keine erhoben worden, hingegen haben die betreffenden Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge für ein kürzlich erstelltes Trottoir an der Mittelgäustrasse bezahlt. Gemäss Stellungnahme und ständiger Praxis des kant. Tiefbauamtes kommt indessen eine direkte Verkehrserschliessung des kanalisationstechnisch grob erschlossenen Gebietes direkt ab Kantonsstrasse 2. Klasse aus Verkehrssicherheitsgründen nicht in Frage. Hingegen wäre das Tiefbauamt bereit, bei teilweiser Auszonung des fraglichen Gebietes die bestehende Einmündung des Niederhofweges in die Mittelgäustrasse vorläufig zuzulassen und damit den kostspieligen Bau einer rückwärtigen Erschliessungsstrasse ab Industriestrasse aufzuschieben.

Da Teile dieser Flächen entweder kanalisations-technisch oder verkehrstechnisch grob erschlossen sind, wurde den Grundeigentümern vorgeschlagen, im westlichen Teilgebiet einen Streifen von rund 80 m Breite, d.h. ungefähr in der Grösse des kanalisations-technischen grob-erschlossenen Gebietes in der Bauzone zu belassen. Dieser Streifen könnte verkehrstechnisch über den noch auszubauenden Niederhofweg erschlossen und abwassermässig zumindest teilweise an die Kanalisation in der Mittelgäustrasse ange-

geschlossen werden. Eine solche Kompromisslösung muss jedoch davon abhängig gemacht werden, dass eine private Landumlegung zustande kommt, damit die drei Grundeigentümer anteilmässig gleich viel Land der Bauzone bzw. dem Reservegebiet zugeteilt erhalten. Die Grundeigentümer und der Vertreter der Gemeinde erklärten sich beim Augenschein bereit, eine solche Kompromisslösung anzustreben und entsprechende Verhandlungen aufzunehmen. Bis das Ergebnis dieser Verhandlungen vorliegt, wird im gegenseitigen Einvernehmen der Entscheid über die Genehmigung des Gebietes Chällermatt-Niderhof sistiert, um die Genehmigung der unbestrittenen Gebiete nicht länger hinauszuzögern.

e) Industriezone im Gebiet Langenbuech, 18 ha

Das fragliche Gebiet gehört der Firma Alusuisse und ist vor wenigen Jahren melioriert und zusammengelegt worden. Es handelt sich um sehr gutes, ebenes Ackerland. Die Alusuisse hatte die entsprechende Landfläche im Gebiet Gunzgen erworben und sich im Rahmen der Güterzusammenlegung im Jahre 1965 an den vorliegenden Standort zum Zwecke der Ueberbauung zuteilen lassen, wobei sich, soweit feststellbar, bei der Neuzuteilung ein Flächengewinn oder zumindest kein wesentlicher Flächenverlust ergab. Aus der alten Zonenabgrenzung, die zum Zeitpunkt der Neuzuteilung rechtskräftig war, entstehen somit durch die Güterzusammenlegung keine Präjudizien für die neue Planung. Bisher hat die Alusuisse vom 18 ha grossen Industrieland erst 0,75 ha überbaut und darauf ein Schichtplattenwerk erstellt. Der Bau eines weiteren Fabrikationswerkes in ähnlicher Grösse ist vorgesehen. Erschliessungsanlagen sind von seiten der

Landeigentümerin keine erstellt worden. Der bestehende Sammelkanal der regionalen Abwasserversorgung führt am nördlichen Rand des Grundstückes entlang. Da das Gebiet gemäss GKP im Trennsystem entwässert wird, kann der Sammelkanal für die Ableitung des Schmutzwassers benützt werden. Für die Ableitung des Meteorwassers ist indessen der Bau eines grosskalibrigen Sauberwasserkanals nötig. Die Erschliessungskosten betragen mehrere Millionen Franken.

Der Bedarf einer Gemeinde an Industriezone und deren Ueberbauung lässt sich nicht so zuverlässig voraussagen wie derjenige der Wohnzone, besonders dann nicht, wenn grössere Industriezonenflächen in einer Hand vereinigt sind. Indessen lässt die Tatsache, dass das fragliche Gebiet seit 16 Jahren praktisch unüberbaut geblieben ist, darauf schliessen, dass während der Lebensdauer der vorliegenden Planung nicht mit einer weitgehenden Ueberbauung gerechnet werden kann. Ein weiterer Verbleib der ganzen Fläche in der Industriezone, der vor allem für die Landwirtschaft wegen der damit verbundenen Unsicherheit nachteilig ist, aber auch zu einer Ueberdimensionierung der Erschliessung führt, ist deshalb abzulehnen. Im westlichen Teil ist ein grösseres Teilstück der Landwirtschaftszone oder allenfalls dem Reservegebiet zuzuweisen.

Die Firma Alusuisse als Grundeigentümerin und die Gemeinde sind gegen eine Auszonung eingestellt, sind jedoch bereit, eine den Anliegen der Raumplanung und der Landwirtschaft gerechter werdende

Kompromisslösung zu prüfen, was allerdings längere Zeit in Anspruch nimmt. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Grundeigentümerin wird deshalb auch der Entscheid über das Gebiet Langenbuech, Industriezone, sistiert, mit Ausnahme jenes Gebietes, das direkt an die Industriestrasse anschliesst und als grob erschlossen gelten kann. Diese Teilfläche mit einer Tiefe von 150 m ab Industriestrasse kann als Industriezone genehmigt werden. Für die Restfläche wird die Alusuisse noch nähere Abklärungen treffen über den eigenen Bedarf an Industrieland und über Möglichkeiten, ein Teilgebiet der Gemeinde für andere Industriebetriebe zur Verfügung zu stellen (z.B. durch ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde). Bis diese Abklärungen vorliegen, wird der Entscheid, welche Gebiete allenfalls nur als Reservegebiet genehmigt werden können, sistiert.

2. Der vorliegende Zonenplan umfasst auch ein Gebiet, das den Lärmimmissionen der Autobahn N1/N2 ausgesetzt ist. Dieses ist seit dem Jahre 1973 eingezont und wurde grösstenteils nach Inbetriebnahme der Autobahn überbaut. Es können deshalb heute für Lärmschutzmassnahmen auch keine Bundesmittel erhältlich gemacht werden. Da das Gebiet grösstenteils überbaut und erschlossen ist, kommt eine entschädigungslose Auszonung praktisch nicht in Frage. Die Gemeinde wird jedoch eingeladen, dem Problem des baulichen Lärmschutzes bei Bauvorhaben im betreffenden Gebiet grösste Aufmerksamkeit zu schenken.
3. Das GKP Gunzgen liegt bereits im Entwurf vor und stützt sich auf den vorliegenden Zonenplan. Die mit diesem Beschluss verfüigten Aenderungen am Zonenplan haben auch Aenderungen im GKP zur Folge. Das GKP muss deshalb nach erfolgter Bereinigung des Zonenplans überprüft und ange-

passt und dem kant. Amt für Wasserwirtschaft zur Prüfung und Genehmigung unterbreitet werden.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. a) Der von der Einwohnergemeinde Gunzgen vorgelegete Zonenplan 1 : 2'000 wird teilweise genehmigt.
- b) Das Gebiet "Marchstein" (GB Nr. 318) wird ab einer Bautiefe von 25 m vom Marchweg lediglich als Reservegebiet genehmigt.
- c) Das Gebiet "Grossacker", W2, 2. Etappe, (GB Nrn. 431, 1063 und Teil von 1014) wird ab einer Bautiefe von 30 m von der Allmendstrasse lediglich als Reservegebiet genehmigt.
- d) Der Entscheid über die Zonierung des Gebietes "Chällermatt-Niderhof", W3, 2. Etappe, (GB Nrn. 260, 881 und 1105) wird sistiert. Während der Dauer der Sistierung dürfen dort keine Baubewilligungen erteilt werden.
- e) Der Entscheid über die Zonierung des Gebietes "Langenbuech", Industriezone, 1. Etappe, (GB Nr. 935) ab einer Bautiefe von 150 m westlich der Industriestrasse wird sistiert. Während der Dauer der Sistierung dürfen dort keine Baubewilligungen erteilt werden.

2. Die Strassen- und Baulinienpläne 1 : 500, Blatt 1 - 8, werden genehmigt. Für die Strassen- und Baulinien entlang der Kantonsstrasse sind die mit RRB Nr. 6053 vom 7. November 1978 und Nr. 3115 vom 13. Juni 1980 genehmigten Pläne über die Mittelgäustrasse und die Allmendstrasse massgebend.
3. Das Bau- und Zonenreglement wird genehmigt.
4. Das GKP ist nach dem definitiven Entscheid über die sistierten Gebiete zu überprüfen und an den bereinigten Zonenplan anzupassen. Danach ist das GKP dem kant. Amt für Wasserwirtschaft zur Prüfung und Genehmigung zuzustellen.
5. Die Gemeinde Gunzgen wird verhalten, dem kant. Amt für Raumplanung innert zwei Monaten nach dem Entscheid über die sistierten Gebiete noch 5 bereinigte Zonenpläne und 4 Strassen- und Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind reissfest auszuführen und von der Gemeinde zu unterzeichnen.
6. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.--	Kto. 2010-230
Publikationskosten: <u>Fr. 18.--</u>	Kto. 2030-300
Fr. 518.--	<u>zahlbar innert 30-Tagen</u>
=====	(Staatskanzlei Nr. 880) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) HS

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Kartenausschnitt

Rechtsdienst Bau-Departement

Amt für Raumplanung (4), mit Akten und je 1 gen. Plan und
Reglement

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je ein gen. Plan (folgen später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan
(folgen später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 gen. Zonenplan
(folgt später)

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 4617 Gunzgen, mit Einzahlungsschein
EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4617 Gunzgen, mit je ein gen. Plan und
Reglement (folgen später)

Planungsbüro Senn und Kühne, Seegartenstr. 12, 8008 Zürich

Ingenieurbüro Frey und Gnehm, Ringstr. 1, 4600 Olten

Hrn. Heinrich Hummel, Landwirt, Oberfeldstrasse, 4617 Gunzgen
EINSCHREIBEN

Hrn. R. Hofstetter, Landwirt, Mittelgäustrasse 1, 4617 Gunzgen
EINSCHREIBEN

Hrn. Ernst Schneider, im Pfauenhof 2, 4410 Liestal, EINSCHREIBEN

Hrn. Werner Horrisberger, Römerweg 195, 4617 Gunzgen,
EINSCHREIBEN

Hrn. Paul Horrisberger, Neuquartierstr. 38, 4562 Biberist,
EINSCHREIBEN

Hr. Hirzel und Tschudi, Rechtsanwälte, Alfred Escher Strasse 27,
Postfach, 8027 Zürich / EINSCHREIBEN

Hrn. und Frau J. und J. Steiner, Hauptstr. 61, 5013 Nieder-
gösgen / EINSCHREIBEN

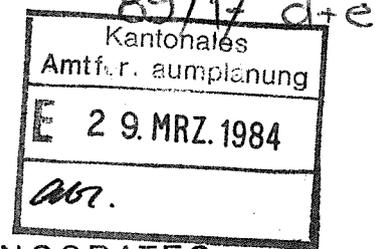
Frau C. von Arx-Christen, Mittelgäustrasse, 4616 Kappel
EINSCHREIBEN

Dr. Max Affolter, Fürsprecher, Jurastrasse 20, 4600 Olten
EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:

Es werden genehmigt: Der Zonenplan (teilweise), die Strassen- und
Baulinienpläne 1-8 und das Bau- und Zonen-
reglement der Einwohnergemeinde Gunzgen





AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

27. März 1984

Nr. 845

EG GUNZGEN: Abänderung der Strassen- und Baulinienpläne
Blätter 4 und 5

Die Einwohnergemeinde Gunzgen unterbreitet dem Regierungsrat die Abänderung der Strassen- und Baulinienpläne Blatt 4 und 5 im Gebiet Chällermatt-Niderhof zur Genehmigung.

Mit den Regierungsratsbeschlüssen Nrn. 4819 vom 25. August 1981 und 1534 vom 24. Mai 1983 hat der Regierungsrat die Revision der Ortsplanung Gunzgen genehmigt. Dabei hat er u.a. Teile des Gebietes "Chällermatt-Niderhof" als Bauzone nicht genehmigt und dem Reservegebiet zugewiesen. Weiterhin als Bauzone verblieb ein Streifen von 40 m entlang der Mittelgäustrasse, der jedoch durch die ursprünglich geplante rückwärtige Strasse nicht mehr erschlossen war. Aus diesem Grunde und um einen Landwirtschaftsbetrieb zu schonen, hat die Gemeinde die Erschliessungsplanung überprüft und geänderte Pläne zur Auflage gebracht.

Die entsprechend geänderten Strassen- und Baulinienpläne Blatt 4 und 5 lagen in der Zeit vom 17. November bis 16. Dezember 1983 öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein, so dass der Gemeinderat diese am 10. Januar 1984 genehmigte.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Abänderung der Strassen- und Baulinienpläne, Blatt 4 und 5, im Gebiet Chällermatt-Niderhof der Einwohnergemeinde Gunzgen wird genehmigt.
2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- Kto. 2000-431.00

Publikationskosten: Fr. 18.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 218.-- zahlbar innert 30 Tagen

=====

(Staatskanzlei Nr. 73) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. Max G...

Bau-Departement (2) HS/uh

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Tiefbauamt (2)

Rechtsdienst Bau-Departement (La)

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan (folgt später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

(folgt später)

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 4617 Gunzgen, mit je 2 gen. Plänen (folgen
später) mit Einzahlungsschein / EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4617 Gunzgen

Ingenieurbüro Frey und Gnehm, Ringstr. 1, 4600 Olten

Amtsblatt Publikation: Es wird genehmigt:

Die Abänderung der Strassen- und Baulinienpläne, Blatt 4 und 5, im Gebiet Chällermatt-Niderhof der Einwohnergemeinde Gunzgen.