58/11

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

21. Juni 1983 Nr. 1799

Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat einen Zonenplan Gerkmatten im Bereiche GB Obergerlafingen Nr. 378, zur Erstellung eines Autoabstellplatzes für den Garagebetrieb Bortignon, zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Der vorliegende Nutzungsplan ist als "Gestaltungsplan zwecks Errichten einer begrenzten Bauzone" bezeichnet. Planungstechnisch handelt es sich um das Ausscheiden einer speziellen Gewerbezone im Sinne § 32 BauG. Die Parzelle des widerrechtlich erstellten Abstellplatzes des Garagebetriebes Bortignon soll dadurch im ordentlichen Planverfahren einer zonenkonformen Nutzung zugeordnet werden.

Mit Verfügung vom 19. November 1980 lehnte das Bau-Departement ein Gesuch des Herrn E. Bortignon, Obergerlafingenstrasse 56, 4563 Gerlafingen für eine Ausnahmebewilligung im Sinne Art. 24 RPG zum Erstellen eines Autoabstellplatzes ausserhalb der Bauzone ab. Gegen diesen ablehnenden Entscheid führte der Gesuchsteller ohne Erfolg Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn. Allerdings blieb anlässlich der

27775 - 100000 - 1982

Beschwerdeverhandlungen die Frage einer möglichen Einzonung der betreffenden Parzelle offen. Die aus Gründen der Planung nicht zum voraus auszuschliessende Einzonung veranlasste das Bau-Departement, die ursprünglich eingeräumte Frist zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes bis 30. Juni 1983 zu verlängern (Verfügung Bau-Departement vom 20.12.1982).
Die öffentliche Auflage des Zonenplanes erfolgte in der Zeit vom 25. Oktober bis 25. November 1982. Innert nützlicher Frist reichte Dr. J. Ackermann Fürsprech und Notar in Solothurn im Auftrage von Frau Silvia Gilgen Gerlafingen, Einsprache gegen den Zonenplan ein. Der Gemeinderat genehmigte an seiner Sitzung vom 9. Dezember 1982 den vorliegenden Nutzungsplan und lehnte die Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid führt die Einsprecherin nun Beschwerde beim Regierungsrat.

II.

1. Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, der Zonen- und Gestaltungsplan und die damit beabsichtigte Umzonung seien nicht zu genehmigen, u.K.u.E.F.

   Der Gemeinderat Obergerlafingen beantragt Abweisung der Beschwerde, ebenso der Beschwerdegegner, Herr E. Bortignon, Gerlafingen, vertreten durch Fürsprech Dr. P. Boner, Solothurn (u.K. u. E.F.).

   Für die Begründung der Anträge, wird auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Die Beschwerdeführerin ist durch den Erlass des Nutzungsplanes berührt und hat an dessen Inhalt ein

schutzwürdiges Interesse. Deshalb ist auf die Beschwerde unter Vorbehalt nachstehender Erwägungen einzutreten.

3. Der angefochtene und von der Einwohnergemeinde zur Genehmigung unterbreitete Nutzungsplan ist ein Zonen- und Gestaltungsplan, mit dem ein früher ausserhalb der Bauzone gelegenes Stück Land ab GB Obergerlafingen Nr. 378 einer speziell bezeichneten gewerblichen Nutzung zugewiesen werden soll. Die Beschwerdeführerin bestreitet im Hinblick auf § 14 Abs. 3 Baugesetz (BauG) mit Recht nicht, dass dies grundsätzlich rechtlich möglich ist.

   Sie bezeichnet den Erlass des Planes vielmehr als Versuch "eine von Bortignon geschaffene, widerrechtliche Situation eines Teils des Betriebes durch Umzonung von Land zu bereinigen." Dass dem so ist, ist nicht zu bestreiten. Damit ist aber noch längst nicht gesagt, dass die von der Einwohnergemeinde beabsichtigte Legalisierung des widerrechtlichen Zustandes unrechtmässig ist. Diese Frage ist nach den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen zu beantworten.

   Nach § 26 Abs. 1 BauG "umfasst die Bauzone Land, das bereits weitgehend überbaut oder erschlossen ist oder nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und erschlossen werden kann". Die von der Gemeinde geschaffene spezielle Gewerbezone ist Bestandteil der Bauzone. Die Beschwerdeführerin will nun aber offen-

bar u.a. vorbringen, diese Gewerbezone laufe § 26 Abs. 1 zuwider. Indessen tut sie nicht dar, warum. Es lässt sich weder mit Recht feststellen, das Land werde für die gewerbliche Nutzung nicht benötigt noch es könne nicht erschlossen werden.

Ein Kriterium für die Frage, wo Bauland auszuscheiden sei, ist u.a. auch der Umstand, ob überhaupt der Wille vorhanden ist, das Land baulich zu nutzen. Vernünftige, realistische Planung lässt sich in einer freiheitlichen Eigentumsordnung anders gar nicht realisieren. Natürlich liegt die beabsichtigte Einzonung im Interesse des Eigentümers, sie liegt aber auch im Interesse der Einwohnergemeinde Obergerlafingen. Die Beschwerdeführerin behauptet nicht, die Gewerbezone von Obergerlafingen sei zu gross und rechtfertige deshalb eine weitere Einzonung, zumal für einen ganz speziellen Zweck, nicht.

Das Bau-Departement wird falsch zitiert, wenn die Beschwerdeführerin behauptet, in der Verfügung vom 19.11.1980 sei festgehalten, fruchtbares Landwirtschaftsland dürfe nicht umgezont werden, nur weil gegenüber ein Garagebetrieb stehe. Festgestellt wurde:

"Und schliesslich: durch die Bewilligung des Abstellplatzes würde einmal mehr fruchtbares Land der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Bei diesem Umständen liegt klar auf der Hand, dass das Gesuch nicht mit der Begründung gutgeheissen werden darf, die Ge-

meinde wünsche eine Sanierung der Parkverhältnisse. Diese Verhältnisse, die zu gewissen Zeiten unhaltbar gewesen sein dürften, hat nicht die Gemeinde geschaffen, sondern der Gesuchsteller. Sie lassen sich auf andere Weise als auf Kosten der Landwirtschaft beseitigen."

Diese Aussagen stehen im Zusammenhang mit der Prüfung der Frage, wieweit öffentliche Interessen einer Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 24 Abs. 2 RPG entgegenstehen (vgl. § 2 VBaB, welcher als "wichtige Anliegen der Raumplanung" im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG die Interessen der Landwirtschaft ausdrücklich nennt). Im vorliegenden Verfahren geht es indessen nicht darum, sondern um die Anwendung der Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG, um die Abwägung dieser Grundsätze im Rahmen einer konkreten Planungsfrage.

Diese Planungsgrundsätze stehen zum Teil im gegenseitigen Widerspruch, der durch Abwägung zu beseitigen ist.

Art. 3 Abs. 2 RPG bestimmt
einerseits: Die Landschaft ist zu schonen, insbesondere sollen a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben,

Abs. 3 anderseits: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen
a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet .... sein

Auf der einen Seite steht das Postulat der Landwirtschaft, auf der anderen die Forderung, "die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b)RPG).

Für die spezielle Gewerbezone spricht deren Lage. Sie liegt an einer relativ verkehrsreichen Kantonsstrasse, auf einem Gelände, für das Wohnnutzung nicht die optimale Nutzung darstellt. Es ist erschlossen und für gewerbliche Nutzung, zumindest im vorgesehenen Umfang, geeignet. Unzumutbare Immissionen sind auf die nahe Wohnzone keine zu erwarten, eine solche Zone ist hier nicht unzweckmässig.

Gegen die Einzonung spricht "nur" der Verlust an Kulturland, der sich allerdings - am Rand eines grösseren zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes und am Rand der Bauzone von Gerlafingen - mit ca. 15 a im Rahmen hält.

Im Hinblick darauf, dass dem Gemeinderat gestützt auf Art. 2 Abs. 3 RPG und § 18 Abs. 2 BauG ein gewisser Ermessensspielraum zuzugestehen ist und der Regierungsrat nur bei Rechtswidrigkeit und qualifizierter Unzweckmässigkeit der Planung deren Genehmigung verweigern darf, dringen die Einwände der Beschwerdeführerin gegen die Einzonung zu beschränkten gewerblichen Zwecken nicht durch. Es ist auch aktenkundig, dass die Beschwerdeführerin gegen die planerische Massnahme nicht opponiert und die nun vorgebrachten planerischen Bedenken hintan gestellt hätte, wenn sie anschliessend an ihr Grundstück GB Nr. 1013 vom Eigentümer von GB Nr. 378 ein Stück Land abgetreten erhalten hätte. Durch den im Plan festgehaltenen Im-

missionsabstand mit der Bepflanzung ist indessen sichergestellt, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht eintritt.

Der Einwand, der Richtplan zeige auf, dass planerische, öffentliche Interessen eine Umzonung niemals erlauben würden, ist nicht stichhaltig. Der Richtplan lässt durchaus Abänderungen im Nutzungsplanverfahren zu und macht nur Aussagen, die bei der Interessenabwägung im Rahmen der Nutzungsplanung eine Rolle spielen. Wie oben dargestellt, führt diese Abwägung der Interessen zur Genehmigung der Planung.

Nicht von der Hand zu weisen ist die von der Beschwerdeführerin erwähnte Gefahr des Präjudizes, indem auch andere Betriebsinhaber eine "Zwangslage" schaffen könnten, um dann eine Einzonung durchzusetzen. Indessen hat es die Baubehörde in der Hand, durch entsprechende Hinweise im Baubewilligungsverfahren den Bauherrn auf die Problematik solchen Tuns aufmerksam zu machen. Zudem entscheidet sich der vorliegende Fall nur deshalb zugunsten des Beschwerdegegners, weil eine solche Zone gewerblicher Nutzung am vorgesehenen Ort weder unzweckmässig ist noch der Ortsplanung als Ganzes zuwiderläuft. Andere Fälle mögen ganz anders liegen. Im übrigen fällt auf, dass die Beschwerdeführerin gegen die Planung im Grunde nur öffentliche und <u>nicht eigene</u> Interessen ins Feld führt. Deren Wahrung ist indessen Aufgabe der Planungsbehörden. Wenn Verletzung öffentlicher Interessen nicht zur Unterstützung eigener Interessen geltend gemacht wird - was im vorliegenden Fall fast ganz unterlassen wurde - , ist auf Rechtsmittel nicht einzutreten.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 200.-- zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
Eine Parteientschädigung an den Beschwerdegegner wird nicht zugesprochen, nachdem es sich beim zu genehmigenden Nutzungsplan um einen "Erlass" der Gemeinde handelt, Herr Bortignon nur als Dritter betroffen war und der Beizug eines Anwaltes für die Wahrung seiner Interessen unter diesen Umständen nicht nötig war.

III.

Nachdem die Beschwerde abzuweisen ist, steht einer Genehmigung des Zonenplanes, Abstellplatz Bortignon, nichts mehr im Wege. Es sind lediglich noch folgende materiellen Bemerkungen anzubringen:

Zur Entwässerung des Abstellplatzes ist ein Kanalisationsanschluss in das Leitungsnetz der Gemeinde Gerlafingen vorgesehen. Für eine Anschlussbewilligung, für welche bei der nachträglichen Baubewilligung durch die Bauherrschaft der Nachweis zu erbringen ist, ist die Gemeindebehörde Gerlafingens zuständig. Bei der Bewilligungserteilung ist der Bericht des Ingenieurbüros Spichiger, Derendingen, vom 27. November 1979 zubeachten. Zudem ist die neue Gewerbezone in der

zur Zeit in Bearbeitung stehenden GKP-Revision Gerlafingen entsprechend zu berücksichtigen. In die Baubewilligung ist zudem die Auflage aufzunehmen, dass die Schlammsammler der Platzentwässerung mit Tauchbogen zu versehen sind. Sofern Unfallfahrzeuge abgestellt werden sollen, sind dazu separate Plätze zu wählen, die über einen Koaleszenzölabscheider in die Kanalisation entwässert werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Zonen- und Gestaltungsplan Gerkmatten (spezielle Gewerbezone) im Bereiche von GB Obergerlafingen Nr. 378 der Einwohnergemeinde Obergerlafingen wird genehmigt.

2. Die Beschwerde von Frau Silvia Gilgen, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens inkl. Entscheidgebühr von Fr. 200.-- zu zahlen. Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe wird verrechnet.

4. Eine Parteientschädigung an den Beschwerdegegner wird nicht zugesprochen.

5. Die neu geschaffene Gewerbezone ist im Kantonalen Richtplan 1982, Besiedlung und Landschaft, darzustellen.

6. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 1983 noch 3 Pläne, wovon 1 Exemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

7. Bestehende Pläne sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

durch die Gemeinde zu zahlen

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	Fr. 18.--	Kto. 2020-435.00
zahlbar innert 30 Tagen	Fr. 218.--	(Staatskanzlei Nr. 127)KK

Herr und Frau Gilgen-Jenny, Obergerlafingenstr. 59, Gerlafingen

Kostenvorschuss	Fr. 200.--	(von Konto 119.650 auf Konto 2000-431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten	Fr. 200.--	
	.--	

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygi

Ausfertigungen
siehe Seite 11

Bau-Departement, 2 Bi/La/lk
Amt für Raumplanung, 3, mit Akten und 1 gen. Plan
Amt für Wasserwirtschaft, 2, mit Planausschnitt KRB (folgt später)
Tiefbauamt, 2, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Rechtsdienst Bau-Departement
Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn, mit 1 gen. Plan/ Planausschnitt KRP (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung, 2
Sekretariat der Katasterschatzung, 2, mit 1 gen. Plan/ Planausschnitt KRP (folgt später)
Natur- und Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später
Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn
Ammannamt der EG Obergerlafingen, mit 1 gen. Plan/Reglement/Planausschnitt KRP (folgt später) EZ, oder Konto-Korrent, EINSCHREIBEN
Baukommission Obergerlafingen
Ing. Büro, M. Spichiger, Derendingen
Ammannamt der EG Gerlafingen
Baukommission der EG Gerlafingen
Beschwerdeführer Dr. Ackermann, EINSCHREIBEN
Beschwerdegegner Dr. Boner, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation:
- Der Zonen- und Gestaltungsplan Gerkmatten (spezielle Gewerbezone) der Einwohnergemeinde Obergerlafingen wird genehmigt.