



58/18

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. September 1985

Nr. 2658

Obergerlafingen: Aenderung Zonenplan und Zonenvorschriften
Gewerbezone "Steinacker"
Genehmigung und Behandlung der Beschwerde

I.

1. Der Zonenplan der Gemeinde Obergerlafingen scheidet im Gebiet Steinacker eine Gewerbezone im Sinne von § 32 BauG aus. Diese Gewerbezone bestand schon in der früheren Ortsplanung und wurde in der Planungsrevision zu Beginn der 80-iger Jahre neu bestätigt (RRB Nr. 3413 vom 23. August 1983). Innerhalb dieser Gewerbezone befindet sich der Gärtnereibetrieb der Firma Jost, welcher im vergangenen Jahr ein Baugesuch zur Erweiterung der Gewächshäuser einreichte.
2. Der Gemeinde und dem Grundeigentümer waren offensichtlich beim Erlass der Gewerbezone entgangen, dass in dieser eine maximale Ueberbauungsziffer von 50 % durch das kantonale Baureglement vorgeschrieben ist (§ 35 KBR). Die Baukommission ersuchte deshalb das Bau-Departement um eine Ausnahmegewilligung, da durch die beantragten Gewächshäuser die Ueberbauungsziffer mehr als 60 % erreichte. Das Bau-De-

tement lehnte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ab mit der Begründung, dass dieses Problem bei Gärtnereibetrieben in jüngster Zeit vermehrt auftritt und die Gemeinde mittels Zonenvorschriften oder speziellen Gewerbebezonen für Gärtnereibetriebe die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen könne. Ein Härtefall oder eine spezielle Ausnahmesituation, die eine Ausnahmegewilligung begründete, liege nicht vor.

3. Die Gemeinde hat in der Folge eine Aenderung der Gewerbezone mit den dazugehörenden Vorschriften in der Zeit vom 22. November bis 22. Dezember 1984 öffentlich aufgelegt. Innert nützlicher Frist reichten die Herren Roger und Hans Flückiger Einsprache gegen die beabsichtigte Aufhebung der Ueberbauungsziffer ein. Die Einsprache Roger Flückiger erledigte der Gemeinderat, indem er für eine bestimmte Fläche entlang des Grundstückes des Einsprechers zusätzliche Auflagen im Sinne von Sonderbauvorschriften erliess. Sie wurden auch dem betroffenen Grundeigentümer eröffnet, welche dieser akzeptierte. Die Einsprache des Herrn Hans Flückiger wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 4. April 1985 abgewiesen. Gegen diesen Entscheid führt Hans Flückiger Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

II.

1. Der Beschwerdeführer Hans Flückiger, Steinackerweg 2, 4564 Obergerlafingen, ist Anstösser zur neuen Gewerbezone für Gärtnereibetriebe und deshalb zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerde wurde rechtzeitig eingereicht, so dass darauf einzutreten ist.
2. Am 1. Juli 1985 fand im Beisein des Beschwerdeführers, Vertretern des Gemeinderates und der Planungskommission Obergerlafingen sowie des Herrn Jost, Gärtnerei, ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt.
3. Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Aenderung der Gewerbezone. Dabei geht er von einem von der Firma Jost im Jahre 1984 eingereichten Baugesuch zur Erweiterung der Gewächshäuser aus und macht in erster Linie eine starke Zunahme der Immissionen geltend. Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde.

Im vorliegenden Verfahren hat sich der Regierungsrat nur mit der zur Genehmigung beantragten Planänderung auseinanderzusetzen. Das vom Beschwerdeführer bemängelte Bauvorhaben der Firma Jost aus dem Jahre 1984 mag zwar Anlass zu dieser Planänderung gewesen sein, es musste aber im vergangenen Jahr aufgrund der

bestehenden Zonenvorschriften abgewiesen werden. Soweit sich der Beschwerdeführer auf die einzelnen geplanten Gewächshäuser beruft, ist er in das noch ausstehende Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Es wird ihm auch dannzumal noch möglich sein, sich gestützt auf § 61 KBR vor allenfalls übermässigen Immissionen zu schützen.

Nach dem alten Zonenplan liegt das vom Beschwerdeführer beanstandete Gebiet zusammen mit seinem Grundstück in der Gewerbezone. Er hat seinerzeit die Einzonung nicht beanstandet und auch anlässlich der Ortsplanungsrevision im Jahre 1983 gegen die Bestätigung der Gewerbezone nicht opponiert. Vom Standpunkt der Planung aus betrachtet, war es auch nicht unzweckmässig, in diesem Gebiet am Dorfrand von Obergerlafingen in Richtung der Autobahn eine Gewerbezone auszuscheiden. Die Gemeinde hat nun in Abänderung des Zonenplanes und der dazugehörigen Vorschriften das Areal des bestehenden Gärtnereibetriebes in eine spezielle Gewerbezone für Gärtnereibauten umgezont und gestützt auf § 37 KBR auf eine Festlegung einer Ueberbauungsziffer nach § 35 KBR verzichtet. Der Beschwerdeführer scheint zu befürchten, dass dadurch entlang seiner Grundstücksgrenze eine Mehrnutzung erfolgen könnte. In seiner Beschwerdeschrift und an der Parteiverhandlung wehrt er sich gegen eine geplante Erweiterung des Gärtnereibetriebes mit dem unbehelflichen Argument, im Zeitalter der Energieknappheit und der Umweltzerstörung wäre eine Erweiterung wegen des erhöhten Heizölverbrauchs nicht zu verantworten.

Die Firma Jost ist der einzige Gewerbebetrieb in dieser Zone. Sie könnte bereits nach dem geltenden Zonenplan ihren Betrieb erweitern. Unabhängig der bestehenden Ausnutzungsziffer wäre es ihr auch nach geltendem Recht möglich, die Gewächshäuser bis 2 m an die Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers zu stellen. Aufgrund der speziellen Zonenvorschriften wird ihr nun ermöglicht, das Grundstück flächenmässig stärker zu überbauen. Die spezielle Gewerbezone ist im Hinblick auf die Struktur des bestehenden Betriebes und die Entwicklungstendenz bei den nicht direkt vom Boden abhängigen Gärtnereien planerisch nicht unzweckmässig und deshalb nicht zu beanstanden. Zudem sind erfahrungsgemäss keine übermässigen Immissionen aus Gewächshäusern zu erwarten. Schliesslich bleibt festzustellen, dass der Charakter der Gewerbezone durch die Planänderung und -ergänzung nicht grundsätzlich ändert und speziell an der Grenze zum Beschwerdeführer gegenüber der vorangehenden Planung keine andere oder grössere Nutzung möglich wird. Die Beschwerde wird deshalb kostenfällig abgewiesen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Aenderung des Zonenplanes und der Zonenvorschriften der Gewerbezone "Steinacker" der Einwohnergemeinde Obergerlafingen wird genehmigt.

2. Die Beschwerde des Herrn Hans Flückiger, Steinackerweg 2, 4564 Obergerlafingen, wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens einen Betrag von Fr. 400.-- zu leisten, welcher mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

3. Bestehende Pläne und Vorschriften verlieren ihre Rechtskraft, soweit sie mit der vorliegenden Aenderung im Widerspruch stehen.

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Schwaller

Kostenabrechnung und
Verteiler Seite 7

Kostenabrechnungen

H. Flückiger, Obergerlafingen

Kostenvorschuss:	Fr. 400.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 400.--	2000.431.0 umbuchen)
	<hr/>	
	Fr. --.--	
	=====	

Einwohnergemeinde Obergerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	(Kto. 2000.431.0)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.0)
	<hr/>	
	Fr. 223.--	(Staatskanzlei Nr. 230
	=====	(Kto.Krt. 111.158)

Geht an:

- Bau-Departement (2) St/br
- Rechtsdienst (St)
- Departementssekretär (Nr. 85/48)
- Amt für Raumplanung (2), mit 1 gen. Plan
- Amt für Wasserwirtschaft (2)
- Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4564 Obergerlafingen, mit 1 gen. Plan / Planausschnitt KRP (folgt später), Belastung im Kontokorrent
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4564 Obergerlafingen
- Herrn Hans Flückiger, Steinackerweg 2, 4564 Obergerlafingen, EINSCHREIBEN
- Blumen Jost AG, Herrn Fritz Jost, Mühleweg 6, 4563 Gerlafingen, EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation

Obergerlafingen: Aenderung Zonenplan und Zonenvorschriften
Gewerbezone Steinacker

