

62 / 31, 32



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

23. September 1986

Nr. 2887

**EG Subingen: Ortsplanung / Genehmigung und Behandlung  
der Beschwerden**

---

Die Einwohnergemeinde Subingen unterbreitet dem Regierungsrat die Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan 1:2'000
- Strassenkategorienplan 1:2'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung sowie das Erschliessungsprogramm zur Kenntnisnahme.

**Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:**

**I.**

1. Die öffentliche Auflage des Zonenplanes und der Zonenvorschriften erfolgte erstmals in der Zeit vom 29. April bis 28. Mai 1983, diejenige des Strassenkategorienplanes vom 1. September bis 30. September 1983. Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen gegen den Zonenplan eingereicht.

Dem Baureglement stimmten der Gemeinderat am 4. Oktober 1984 und die Gemeindeversammlung am 17. Dezember 1984 zu. Das unangefochtene Zonenreglement genehmigte er nach einer 2. Auflage vom 20. März bis 19. April 1985.

Zudem unterbreitet der Gemeinderat die von der Gesamtplanung ausgenommene Umzonung an der Derendingenstrasse von der Wohnzone W4 in die Wohnzone E2, I. und II. Etappe, ebenfalls nachträglich zur Genehmigung. Die öffentliche Auflage für diese Planänderung geht auf die Zeit vom 25. September bis 24. Oktober 1980 zurück. Gegen diese Umzonung wurden keine Einsprachen eingereicht.

Schliesslich führte die Gemeinde in der Zeit vom 11. Juni bis 10. Juli 1986 das Auflageverfahren für die Erweiterung der Industriezone West durch. Dagegen gingen keine Einsprachen ein, so dass der Gemeinderat der Zonenerweiterung am 14. August 1986 definitiv zustimmen konnte und sie in der vorliegenden Genehmigung der Gesamtplanung eingeschlossen ist.

2. Gegen die ablehnenden Entscheide des Gemeinderates aus der ersten Planaufgabe des Zonenplanes führen Beschwerden beim Regierungsrat:

1. E. Gardi-Ingold, Hohle 1, 4553 Subingen
2. P. Stampfli-Ingold, Hohle 3, 4553 Subingen
3. Hans Ingold-Aebi, Hohle 1, 4553 Subingen
4. Walter Ledermann, Brunnstubenstr. 6, 4553 Subingen
5. Lorly Goetzinger-Schnider und Käthi Schnider, beide 4000 Basel  
Dr. med. Th. Schnider, Deitingenstr. 5, 4553 Subingen  
Elisabeth Schiltnknecht-Schnider, Schlosstr. 612, 4702 Oensingen

- Hanni Andres-Schnider, Affolterstr. 26,  
4708 Luterbach  
Christine Keller-Schnider, Mühleackerstr. 539,  
4707 Deitingen  
alle vertreten durch Dr. H.R. Meyer, Fürsprech  
und Notar, 2540 Grenchen
6. Ernst Keiser, Inkwilerstr. 12, 4553 Subingen
  7. Geschwister Elsbeth und Peter Ingold, Höhenweg 17,  
4553 Subingen
  8. Johann Kumpli, Tannrüti und Hanspeter Kumpli,  
Gerweg 1, beide 4553 Subingen  
und vertreten durch Dr. iur. V. Monteil, Fürsprech  
und Notar, Gurzelgasse 27, 4500 Solothurn
  9. Ernst Mosimann, Deitingenstr. 43, 4553 Subingen

Die Beschwerdeführer

1. E. Gardi-Ingold, Hohle 1, 4453 Subingen
3. H. Ingold-Aebi, Hohle 1, 4553 Subingen
6. Ernst Keiser, Inkwilerstr. 12, 4553 Subingen

haben den angeehrten Kostenvorschuss nicht geleistet  
und ihre Beschwerden wurden deshalb mit Verfügung  
vom 12. Dezember 1983 von der Geschäftskontrolle  
des Bau-Departementes abgeschrieben.

3. Nach § 18 Abs. 2 BauG hat der Regierungsrat über  
die Genehmigung der Ortsplanung und die dagegen  
eingereichten Beschwerden zu befinden. Am 24. Ja-  
nuar 1984 und 10. April 1984 führten Beamte des  
Bau-Departementes Augenscheine mit Parteiverhand-  
lungen durch, an welchen die Beschwerdeführer und  
die Vertreter der Gemeinde teilnahmen.

## II.

1. Bei der Ueberprüfung des Zonenplanes kommt der  
Baugebietsabgrenzung, insbesondere der Bauzonengrös-  
se eine wichtige Bedeutung zu. Das Bundesgericht

hat wiederholt festgestellt, dass zu grosse Bauzonen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen und insbesondere eine weitere Streubauweise mit all ihren Nachteilen fördern, wie etwa die Beeinträchtigung der Landschaft oder der Landwirtschaft (Art. 1 und 3 RPG). Der vorliegende Zonenplan und speziell die Bauzonengrösse sind nach den Kriterien des RPG und BauG zu beurteilen. Danach soll die Bauzone dasjenige Land umfassen, welches weitgehend überbaut oder erschlossen ist und das nach objektiven Planungsgrundsätzen in absehbarer Zeit - das eidgenössische Raumplanungsgesetz spricht von 15 Jahren - für eine geordnete Besiedlung benötigt wird und auch erschlossen werden kann (§ 26 BauG). Als objektiver Planungsgrundsatz gilt, dass das Fassungsvermögen der Bauzone nicht über das Doppelte der heutigen Einwohnerzahl gehen soll. Dieser sogenannte Faktor 2 wurde als Planungsgrundsatz in den kantonalen Richtplan Besiedlung und Landschaft aufgenommen und stellt eine oberste Grenze dar, damit die Bauzonengrösse den gesetzlichen Bestimmungen noch genügen kann. Die Gemeinden sind dabei frei, innerhalb der vorgegebenen Grösse, unter Beachtung der Planungsgrundsätze, die Bauzone festzulegen. Hingegen verletzt eine Bauzone, welche über die maximale Grösse hinausgeht, gesetzliche Vorschriften, wird dadurch rechtswidrig und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Bereits im Vorprüfungsbericht vom 11. August 1982 hat das kantonale Amt für Raumplanung zum Problem der Grösse der Bauzone Stellung genommen und als Voraussetzung für eine regierungsrätliche Genehmi-

gung weitere Auszonungen gefordert. Durch verschiedene Planänderungen und namentlich auch Rückzonungen in Reservegebiete konnte die Bauzone nach der ersten Planaufgabe um ca. 3 ha verkleinert werden. Das theoretische Fassungsvermögen des zur Genehmigung eingereichten Zonenplanes überstieg aber immer noch den Faktor 2, so dass weitere Auszonungen erforderlich wurden.

2. Gestützt auf § 20 BauG wurde die Gemeinde zur Vernehmlassung eingeladen und ihr wurden verschiedene zusätzliche Rückzonungen unterbreitet. Zudem wurde die Angelegenheit dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission unterbreitet. Diese führte einen Augenschein durch und unterstützte die Anträge des kantonalen Raumplanungsamtes für zusätzliche Auszonungen.
3. Die Gemeinde erklärte sich mit einigen Rück- und Umzonungsvorschlägen einverstanden und führte in der Zeit vom 20. März bis 19. April 1985 eine zweite Auflage des Zonenplanes über bestimmte Teilbereiche durch. Zudem stimmte der Gemeinderat anlässlich der Beschwerdeverhandlungen der Umzonung der Parzelle des Beschwerdeführers Ernst Mosimann in die Ortsbildschutzzone zu. Schliesslich erforderten verschiedene Änderungen der Zonenvorschriften eine Neuauflage, welche gleichzeitig durchgeführt wurde.

Gegen die zweite Auflage des Zonenplanes gingen verschiedene Einsprachen ein. In der Folge führen

gegen die ablehnenden Entscheide des Gemeinderates

Beschwerde beim Regierungsrat:

- (4.) Walter Ledermann, Brunnstubenstr. 6, 4553 Subingen
- 10. Oskar Probst, Deitingenstr. 15, 4553 Subingen
- 11. Rudolf Habegger, Oeschstr. 3, 4553 Subingen

Mit den Beschwerdeführern aus dem zweiten Auflageverfahren fand am 16. Dezember 1985 an Ort und Stelle ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt.

### III.

#### Die Behandlung der Beschwerden

##### Beschwerde P. Stampfli-Ingold (Nr. 2)

Der als Eigentümer von Grundstück GB Nr. 2630 zur rechtzeitig eingereichten Beschwerde legitimierte Beschwerdeführer beantragt sinngemäss, das ganze, zwischen Oesch und (bis und mit) GB Nr. 2310 und 2205 gelegene Gebiet, sei der Wohnzone W2 zuzuweisen. Dieses Gebiet lag nach dem zu revidierenden Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone und wurde in der laufenden Zonenplanrevision zunächst ganz der Gewerbezone zugewiesen. Auf teilweise gutgeheissene Einsprachen hin teilte der Gemeinderat das Gebiet teilweise der Wohnzone (GB Nr. 2630, 2798, 2799 und 3010) und teilweise der Gewerbezone (GB Nr. 2205 und 2310) zu. Diese Planung wird von Herrn Stampfli angefochten mit der Begründung:

- das Gebiet sei überwiegend von Wohnbauten geprägt
- noch während der Planungsrevision sei in der heute beantragten Gewerbezone ein Doppeleinfamilienhaus bewilligt worden

- eine Wohnzone sei für Landschafts- und Ortsbild besser.

Die Vorinstanz und die Eigentümerin von GB Nr. 2205 und 2310 (Firma Lüthi + Co.) beantragen Abweisung der Beschwerde.

Die Firma Lüthi führt auf dem von der Gemeinde als Gewerbezone geplanten Areal eine Zaunfabrik, für deren Erweiterung mit einer neuen Schlosser- und Schmiedewerkstätte zurzeit ein Baugesuchsverfahren (Beschwerden vor dem Bau-Departement) läuft. Weder diese Erweiterung noch die Frage der Rechtmässigkeit der auf GB Nr. 2205 1983 erteilten Baubewilligung für ein Doppeleinfamilienhaus sind Gegenstand dieses Verfahrens. Es geht hier allein darum, ob die von der Gemeinde im Gebiet Hohle vorgenommene Nutzungsordnung genehmigt werden kann oder nicht.

Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden 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 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. Diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. BGE 106 I b 77 ff).



Diese Grundsätze bedeuten vorliegend, dass die Zonierung und Abgrenzung Wohn-/Gewerbezone nur dann nicht genehmigt werden könnte, wenn sie als qualifiziert unzweckmässig beurteilt werden müsste.

Es liegt auf der Hand, dass zwischen der heutigen gewerblichen Nutzung von GB 2310 und der westlich davon gelegenen Wohnnutzung ein Interessenskonflikt besteht. Indessen ist davon auszugehen, dass beide Nutzungen baurechtlich bewilligt und unter altem Recht (Wohn- und Gewerbezone) auch materiell-rechtlich in Ordnung gewesen sind. Somit gilt es planungsrechtlich - nicht nur unter dem Aspekt der Besitzstandsgarantie - die beiden gegensätzlichen Interessen auf einen Nenner zu bringen. Die Ausscheidung einer Wohnzone für das ganze Gebiet trägt den berechtigten Interessen der Firma Lüthi am Weiterbestand und dem angemessenen Ausbau ihres Betriebes so wenig Rechnung wie die Schaffung einer integralen Gewerbezone den Interessen der Anwohner. Die Gemeinde hat deshalb eine Abgrenzung der Wohn-/Gewerbezone gewählt, die im Hinblick auf die vorstehend dargestellte eingeschränkte Kognition des Regierungsrates aus folgenden Gründen genehmigt werden kann. Die Trennung von Wohn- und Gewerbezone erlaubt die Anwendung von § 24 KBR und § 6 J des Zonenreglementes der Gemeinde:

- Bauabstand für gewerbliche Bauten von 10 m gegenüber der Wohnzone;
- Relativierung der sonst für die Gewerbezone zulässigen Immissionen im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung (Praxis des Verwaltungsgerichts, vgl. auch § 6 J Abs. 2 Zonenreglement);



- Beschränkung der Bauhöhe im Bereich von 40 m ab der Wohnzonengrenze (15 m);
- Optische Abgrenzung durch Hecke und Sträucher im Bereich der Zonengrenze (§ 6 J Abs. 2 und 4 Zonenreglement).

Unter diesen Rahmenbedingungen sind die Voraussetzungen für eine vertretbare parallele Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung vorhanden. Es kann nicht Aufgabe des vorliegenden Verfahrens sein, zu prüfen, ob der Betrieb der Firma Lüthi insbesondere die Anforderungen an einen erhöhten Immissionsschutz gegenüber der Wohnzone erfüllt, so wenig hier der Platz ist, konkrete Auflagen zu erlassen. Die Firma Lüthi wird aber ihren Betrieb in Zukunft an der neuen Zonenordnung messen lassen und alles tun müssen, um den Forderungen von § 61 KBR und § 6 J Abs. 2 Zonenreglement gerecht zu werden.

Im übrigen erscheint das der Gewerbezone zugewiesene Land landschaftlich nicht sehr exponiert, so dass auch in dieser Hinsicht eine gewerbliche Nutzung (weiterhin) vertretbar ist. Was den Einwand des Beschwerdeführers betrifft, die Gemeinde habe selber durch die kürzliche Bewilligung des Doppel Einfamilienhauses auf GB Nr. 2205 ein Präjudiz für die Schaffung einer Wohnzone in diesem Bereich geschaffen, so ist einzuräumen, dass diese Baubewilligung im Hinblick auf die neue Zonenordnung (und insbesondere im Hinblick auf die vom Gemeinderat zuerst aufgelegte integrale Gewerbezone) in der Tat rechtlich äusserst fraglich anmutet. Indessen bedeutet dies noch nicht, dass die von der Gemeinde nun unter Abwägung

aller Interessen vorgenommene Zonenabgrenzung qualifiziert unzweckmässig wäre.

Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 300.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

#### Beschwerde Walter Ledermann (Nr. 4)

Der Beschwerdeführer erhob für sich und seinen Vater, Fritz Ledermann, beide am Augenschein vertreten durch Urs Nussbaumer, Bauernsekretär, am 9. September 1983 Beschwerde gegen die Zuweisung der Grundstücke GB Nr. 2135 (Eigentümer Armin Grossniklaus) und GB Nr. 2530 (Eigentümer Frau A. Blickenstorfer-von Vigier und Dr. R. von Vigier) zur Wohnzone E1 (2. Etappe). In der Folge änderte die Gemeinde die Planung und wies die beiden Grundstücke in einer zweiten, von den Eigentümern nicht angefochtenen Auflage, dem Baureserveland (§ 27 Abs. 2 BauG) zu. Auch diese Zuordnung wird vom Beschwerdeführer Walter Ledermann, der inzwischen den Hof von seinem Vater übernommen hat, unter Hinweis auf die erste Beschwerde mit Schreiben vom 11. Juli 1985 angefochten.

Walter Ledermann ist weder Eigentümer der fraglichen Grundstücke noch deren Pächter. Sein Hofgrundstück GB Nr. 2269 liegt - durch eine Gemeindestrasse von den Grundstücken GB Nr. 2135 und 2530 getrennt - östlich vom Land, dessen Zuweisung zum Baureserveland er anfecht. Er stellt den Antrag, die fraglichen Grundstücke seien "in der Landwirtschaftszone zu belassen". Er begründet seinen Antrag im wesentlichen mit folgenden Einwänden:

- die landwirtschaftlichen Interessen würden eine Zuweisung zum Baureserveland verbieten
- die Grundstücke seien nur teilweise erschlossen
- die Bauzone sei nach wie vor zu gross
- Neueinzonungen seien unstatthaft
- das Gebiet eigne sich - insbesondere wegen des geschützten Schlösschens - aus Landschaftsschutzgründen nicht für eine Ueberbauung.

Die Legitimation des Beschwerdeführers erscheint hinsichtlich verschiedener Einwände als zweifelhaft, indem er lediglich allgemeine Einwände und öffentliche Interessen anführt, deren Wahrung allein Sache der Behörden ist. Insbesondere ist er nicht als Eigentümer oder Pächter des fraglichen Landes von der Planungsmassnahme betroffen. Hingegen ist ihm als - wenn auch durch eine Gemeindestrasse getrennter - Nachbar der fraglichen Grundstücke eine gewisse nähere Beziehung zum Streitgegenstand nicht abzusprechen, weshalb auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten ist.

Der Beschwerdeführer verweist für seine Beschwerde gegen die Ausscheidung des Baureservelandes einfach auf seine erste Beschwerde gegen die Einzonung in die Wohnzone El, ohne näher auszuführen, inwieweit seine dortigen Ausführungen auch gegen das Baureserveland sprechen. So stossen seine Einwände, die Bauzone sei nach wie vor zu gross, Neueinzonungen seien nicht statthaft und

das Grundstück sei nur teilweise erschlossen ins Leere, denn Baureserveland gehört nicht zur Bauzone, sondern nur zum Siedlungsgebiet, wo erst nach einem - wiederum anfechtbaren - Planauflageverfahren gebaut werden darf. Mit der Ausscheidung des genannten Gebietes als Baureserveland dokumentiert die Gemeinde lediglich, dass dieses Gebiet - neben andern - für eine spätere Ueberbauung vorab in Frage kommt (§ 27 Abs. 2 BauG). Gegen diesen Entscheid ist unter dem Gesichtspunkt des gemeindeautonomen Entscheidungsspielraums nichts einzuwenden:

- Die zumindest teilweise vorhandene Erschliessung dieses Landes spricht für die Zuweisung zum Baureserveland
- Die Topographie des Geländes, die Distanz zum unter Denkmalschutz stehenden Schlösschen, die durchaus noch nicht feststehende Zuweisung des Landes zu einer bestimmten Zone (Geschosszahl, AZ usw. sind offen) lassen eine Ueberbauung zu, welche nicht zum vornherein gegen die angeführten Interessen des Landschaftsschutzes sprechen
- Die vom Beschwerdeführer primär gewichtete Frage, ob das Land voll oder nur teilweise erschlossen sei, spielt für die Frage der Zuweisung zum Baureserveland keine ausschlaggebende Rolle. Die Erschliessung ist jedenfalls so weit fortgeschritten, dass eine spätere Ueberbauung unter diesem Gesichtspunkt nicht zum vornherein falsch ist.
- Es bleibt schwer einsehbar, inwiefern der Beschwerdeführer, der - wie festgestellt - weder Eigentümer

noch Pächter des Landes ist, in seinen landwirtschaftlichen Interessen mehr berührt sein soll als irgend ein Bürger oder Landwirt. Selbst eine Einzonung der beiden Grundstücke würde ihn als auf der gegenüberliegenden Strassenseite wirtschaftenden Landwirt nicht rechtlich relevant einschränken. So dürfte ein herkömmlicher Landwirtschaftsbetrieb in der ländlichen Gemeinde Subingen auch immissionsmässig mit einer angrenzenden Wohnzone vereinbar sein, abgesehen davon, dass das in der "Einflussspähre" liegende Land westlich seines Hofes ohnehin schon weitgehend mit Einfamilienhäusern überbaut ist.

Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 300.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

Beschwerden Goetzinger/Schnider/Schnider und Schiltknecht/Andres/Keller (Nr. 5)

Die Beschwerdeführer, alle vertreten durch Fürsprecher Dr. U. Tschaggelar, sind als von der Zonenplanrevision betroffene Grundeigentümer zur Beschwerdeführung legitimiert, weshalb auf die fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten ist. Sie stellen den Antrag, die ihnen gehörenden Grundstücke GB Nr. 2478, 2479, 2471, 2472 und 2473 seien in Gutheissung der Beschwerde in der Bauzone 2. Etappe zu belassen (u.K.u.E.F.). Die Begründung ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen. Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde. Die fraglichen Grund-

stücke liegen nach zu revidierendem Zonenplan in der Wohnzone W4 und sollen - GB Nr. 2478 und 2479 teilweise - nach neuer Nutzungsordnung ausserhalb der Bauzone, ins Reservegebiet nach § 27 Abs. 1 BauG, zu liegen kommen. Für die daraus resultierende Eigentumsbeschränkung bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, eines überwiegenden öffentlichen Interesses und der Entschädigung, wenn sie einer Enteignung gleichkommt. Die letzte Voraussetzung ist hier nicht zu prüfen.

Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht geltend, für die geplante Auszonung fehle die gesetzliche Grundlage. Diese ist mit Art. 15 RPG und §§ 25 ff BauG ohne Zweifel gegeben.

Das öffentliche Interesse - neben der gesetzlichen Grundlage ein weiteres Erfordernis für die mit der Auszonung verbundene Eigentumsbeschränkung - hat die Vorinstanz dargelegt (vgl. Ablehnung der Einsprache vom 7. Juli 1983 und Vernehmlassung zur Beschwerde vom 6. Oktober 1983). In der Tat verpflichten RPG und BauG die Gemeinden, das für die bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet, also die Bauzone, zu begrenzen. Dass diese Begrenzung - zur Verhinderung der Streubauweise und zur rationellen Erschliessung der Baugebiete - im öffentlichen Interesse liegt, hat das Bundesgericht verschiedentlich erkannt (BGE 103 I a 250, 102 I a 430, beides Urteile, welche solothurnische Gemeinden betreffen). Die Gemeinde begründet die Auszonung denn auch vorab mit der Absicht, ihre übergrosse Bauzone zu reduzieren. Der aufzuhebende Zonenplan weist eine Bauzone aus, die etwa das 2,5 fache der heutigen Bevölkerungszahl der Gemeinde aufnehmen

könnte. Eine solche Bauzone widerspricht sowohl Art. 15 RPG als auch § 26 Abs. 1 BauG. Der kantonale Richtplan "Besiedlung und Landschaft" verlangt - in Konkretisierung der genannten gesetzlichen Bestimmungen - eine Reduktion der Bauzonen der Gemeinden in dem Umfang, dass diese höchstens das doppelte Fassungsvermögen der aktuellen Bevölkerungszahl aufweisen (Faktor 2). Diesem Grundsatz, der die oberste Grenze einer mit den genannten Bestimmungen zu vereinbarenden Bauzonengrösse darstellt, kann die Gemeinde mit der reduzierten Bauzone gerade noch nachleben. Die Bauzone weist nun ein Fassungsvermögen auf, das für knapp die doppelte Einwohnerzahl ausreicht. In Anbetracht der gewünschten und zu erwartenden baulichen Entwicklung des Dorfes Subingen liegt diese Grösse sicher an der obersten vertretbaren Grenze. Jedenfalls würde die Belassung der genannten Grundstücke der Beschwerdeführer von total 210 a mit einem Fassungsvermögen von 440 Einwohner (!) in der Bauzone diese obere Grenze klar sprengen.

Die Beschwerdeführer bestreiten indessen das öffentliche Interesse an der Begrenzung der Bauzone grundsätzlich auch gar nicht, sie bringen aber verschiedene Einwände vor, welche die Auszonung ihrer Grundstücke ihrer Ansicht nach als ungerechtfertigt erscheinen lassen würden:

- Die Lage der Grundstücke:

Den Beschwerdeführern ist einzuräumen, dass ihre Grundstücke in der Nähe des Dorfzentrums liegen. Diesem Umstand trägt die Gemeinde insofern Rechnung, dass sie die Grundstücke im Siedlungsgebiet belässt und sie nur vorläufig der Ueberbauung entzieht.



Mit der Gemeinde ist festzustellen, dass das fragliche Gebiet westlich der Deitingenstrasse in einer Tiefe von über 200 m massgeblich von der dort dominierenden landwirtschaftlichen Nutzung geprägt und - abgesehen von Bauernhöfen, welche das ländliche Dorf Subingen immer noch prägen - unüberbaut ist. Im Hinblick auf die vom Gesetz geforderte Einschränkung der Bauzone, die Tatsache, dass die Gemeinde ihren Bedarf an Mehrfamilienhäusern für den massgeblichen Planungshorizont durch die verbleibenden Zonen für Mehrfamilienhäuser sehr wohl decken kann und die aus einer Ueberbauung der Grundstücke resultierenden Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung doch massgeblich sind, ist der Entscheid der Gemeinde planerisch durchaus zweckmässig. Die angesprochene Fläche unüberbauten Landes ist nicht nur eine Restfläche, sondern umfasst ca. 5 ha gut zu bewirtschaftenden Boden. Mit dessen Rückzonung kann in Anbetracht der früher möglichen dichten Nutzung eine massgebliche Verkleinerung des Fassungsvermögens der Bauzone erzielt werden. Das ist nicht zu beanstanden.

- Die Erschliessung der Grundstücke:

Die Gemeinde vermochte in ihrer Vernehmlassung und an der Parteiverhandlung darzutun, dass es mit der vorhandenen Erschliessung der Grundstücke der Beschwerdeführer nicht weit her ist, dass vielmehr die kanalisationstechnische Erschliessung allein ca. 1 Mio. Franken kostet und die gesamte Erschliessung pro m<sup>2</sup> Fr. 75.-- ausmacht. Somit drängt sich auch von den bereits investierten Er-

schliessungsaufwendungen her keine Beibehaltung der Bauzone auf.

- Willkürlichkeit der Rückzonung:

Voranzustellen ist, dass die Gemeinde mit dem neuen Zonenplan (nach der 2. Auflage) keine Neueinzonungen vorgenommen hat. Sie hat - unter Rückzonung gewisser Gebiete - die Bauzone auf ein in der Grösse gerade noch vertretbares Mass reduziert. Die Beschwerdeführer unterlassen es darzutun, wo denn die Rückzonung gerechtfertigter gewesen wäre als bei ihrem Grundbesitz. Diese nimmt denn auch Rücksicht auf die vorhandene oder geplante Erschliessung (1 Bautiefe ab Strasse) und ist sachlich begründbar.

Abgesehen davon, dass dem Grundsatz der Rechtsgleichheit auf dem Gebiete der Raumplanung nur abgeschwächte Bedeutung zukommen kann, ist eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung nicht erkennbar. Die Planungsmassnahme trifft die Beschwerdeführer in vermehrtem Ausmass, weil sie eben ausgedehnten Grundbesitz haben. Immerhin verbleiben Teile von GB Nr. 2478 und 2479 in der Wohnzone.

- Ueberbauungsabsichten:

Die Beschwerdeführer erklären baldige Ueberbauungsabsichten. Ihnen ist entgegenzuhalten, dass sie bzw. ihre Rechtsvorgänger seit 1967 (Datum des alten Zonenplanes) und vorher Gelegenheit gehabt hätten, das Land zu überbauen. Ein Anspruch auf Beibehaltung einer einmal vollzogenen Zuweisung zu einer Nutzungszone besteht nicht, umso mehr, als die Revision des 20 Jahre alten Zonenplanes überfällig ist.

Je älter die Zonenplanung wurde, desto grösser wurde für die Eigentümer das Risiko der Planänderung. Immerhin werden "die handfesten Ueberbauungsabsichten" nicht "für immer verunmöglicht" - wie die Beschwerdeführer befürchten, sondern nur zurückgestellt (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Beschwerden erweisen sich als unbegründet. Die Beschwerdeführer L. Goetzinger, K. Schnider und Dr. Th. Schnider einerseits und E. Schiltknecht, H. Andres und Chr. Keller andererseits haben je Fr. 400.-- für die Kosten des Verfahrens zu bezahlen. Die Kostenvorschüsse werden verrechnet.

#### Beschwerde E. + P. Ingold (Nr. 7)

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von GB Nr. 2195 mit Gebäude Nr. 27 an der Deitingenstrasse. Das schützenswerte Gebäude lag nach altem Zonenplan in der "gemischten Wohn- und Gewerbezone" (WG mit AZ 0,4). Nach neuem Zonenplan kommt es in die Ortsbildschutzzone zu liegen, für welche folgende Vorschriften gelten:

§ 7 <sup>1</sup>In Anwendung von § 36 BG wird eine Ortsbildschutzzone "Unterdorf" ausgeschieden. Sie bezweckt die Erhaltung der geschützten bzw. schützenswerten Gebäude mit ihrer Umgebung.

<sup>2</sup>Nutzungsmässig handelt es sich um eine spezielle Wohnzone, in welcher Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind aber nur soweit zugelassen, als sich die mit der Nutzung verbundene Gestaltung mit der bestehenden Bausubstanz und dem Ortsbild vereinbaren lässt. Insbesondere sind Gewerbe, die Abstell- oder Lagerflächen ausserhalb der bestehenden Volumen erfordern, nicht zugelassen.

<sup>3</sup>Die bauliche Nutzung, wie Geschosshöhe, Ausnützung, Gebäudehöhe usw. richtet sich nach den baulichen und gestalterischen

Möglichkeiten unter Berücksichtigung der bestehenden geschützten oder schützenswerten Bausubstanz.

<sup>4</sup> Vor Erteilung einer Baubewilligung für sämtliche baulichen Veränderungen inkl. baubewilligungspflichtigen Terrainveränderungen ist die Zustimmung und Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege (Bau-Departement) einzuholen.

Die fragliche Ortsbildschutzzone umfasst im wesentlichen ein westlich der Deitingenstrasse liegendes Gebiet von 70 m Tiefe, das eine Reihe alter geschützter oder schützenswerter Gebäude, vor allem alte Bauernhäuser, aufweist. Die Zone erstreckt sich von GB Nr. 2574 im Süden bis GB Nr. 2636 im Norden (300 m).

Die Beschwerdeführer beantragen, dass ihr Grundstück "wieder in die Bauzone aufgenommen wird, d.h. in den Zustand zurückversetzt wird, wie es vorher war". Sie befürchten durch die Zuweisung zur Ortsbildschutzzone bei einer möglichen Renovation grosse Umtriebe und Kosten und eingeschränkte Möglichkeiten der Ueberbauung ihres Grundstückes.

Beides ist nicht der Fall. Zunächst: GB Nr. 2195 wurde nicht ausgezont, sondern der Ortsbildschutzzone zugewiesen, wo sich die baulichen Möglichkeiten nicht etwa nach Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb Bauzone), sondern nach § 7 Zonenreglement richten. Es besteht also insbesondere kein Bauverbot. Was die Renovation von Gebäude Nr. 27 angeht, besteht die Einschränkung in gestalterischer Hinsicht schon aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude gemäss Inventar Nr. 3018 bereits zum Schutz vorgeschlagen ist und bei einer Renovation oder einem Umbau ohne Zweifel unter Schutz gestellt würde. Der angefochtene Zonenplan bringt keine weitergehende Einschränkungen.

Die Beschwerde erweist sich deshalb als unbegründet. Sie ist abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens von Fr. 200.-- zu bezahlen. Fr. 100.-- werden zurückerstattet.

Beschwerde J. u. H.P. Kumkli, Subingen (Nr. 8)

Die beiden Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher Dr. V. Monteil, Solothurn, stellen die Begehren:

- "1. Die Beschlüsse des Einwohnergemeinderates von Subingen vom 5. Januar 1984 seien aufzuheben.
2. Die im Zonenplan der Einwohnergemeinde Subingen, aufgelegt in der Zeit vom 29. April bis 28. Mai 1983, vorgesehene Landwirtschaftszone sei, soweit sie das Grundstück GB Subingen Nr. 2265 betrifft, aufzuheben.
3. Das Gebiet, in welchem das Grundstück GB Subingen Nr. 2265 liegt, sei in die (schon heute bestehende) Wohnzone einzuteilen.

u.K.u.E.F. "

Die Begründung für diese Anträge ergibt sich - soweit für den Entscheid wesentlich - aus den nachfolgenden Erwägungen und den Akten.

Herr J. Kumkli ist Eigentümer von GB Nr. 2265, sein Sohn H.P. Kumkli will auf dem südöstlichen Grundstücksteil ein Einfamilienhaus bauen. Beide sind durch die angefochtene Zonenplanung berührt und somit zur Beschwerdeführung berechtigt.

Das Grundstück liegt gemäss Zonenplan 1967 nicht - wie die Beschwerdeführer behaupten - gänzlich in der Wohnzone, sondern nur etwa zu einem Viertel, nämlich mit einem Streifen von 14-26 m Tiefe und 50 m Länge (1'000 m<sup>2</sup>). Für den Rest des Grundstückes geht es also nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung. Aus den sich insofern widersprechenden Rechtsbegehren 2 (Landwirtschaftszone aufheben, soweit sie GB Nr. 2265 (als ganzes) betrifft) und 3 (Gebiet, in welchem GB Nr. 2265 liegt, sei in die heute schon bestehende Wohnzone einzuteilen) einerseits und der Begründung der Beschwerde andererseits sowie aufgrund der Darlegungen, welche das gestellte Baugesuch betreffen, ist davon auszugehen, dass es den Beschwerdeführern nur um die Beibehaltung der bisherigen Wohnzone und nicht um eine zusätzliche Einzonung geht. Eine solche wäre - abgesehen von den nachfolgenden Erwägungen, welche die Auszonung des fraglichen Grundstücksteils als richtig erscheinen lassen - zum vornherein aus planerischen Gründen, aber auch aus Rechtsgleichheitsgründen - die Gemeinde hat sonst nur Auszonungen und keine Neueinzonungen vorgenommen! - nicht vertretbar.

Die Beschwerdeführer bestreiten die gesetzliche Grundlage für die aus der Auszonung resultierenden Eigentumsbeschränkung ausdrücklich nicht, sie machen aber geltend, das überwiegende öffentliche Interesse fehle und die Auszonung sei wegen Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben nicht zulässig.

### Das öffentliche Interesse an der Auszonung

Entlang der Deitingenstrasse hat die Gemeinde - wie unter Beschwerde Nr. 7 hievor angeführt - eine Ortsbildschutzzone von 70 m Tiefe ausgeschieden. Diese bezweckt die Erhaltung der geschützten und schützenswerten Gebäuden mit ihrer Umgebung (§ 7 Abs. 1 Zonenreglement). Insbesondere geht es bei dieser Zone darum, das - von der Strasse aus gesehen - rückwärtig, hinter den grossen, eindrücklichen und in dieser Häufung im Kanton selten vorhandenen grossen Bauernhäusern liegende Gelände von Bauten möglichst frei zu halten. Das Grundstück GB Nr. 2265 liegt unmittelbar westlich von GB Nr. 2803 mit seinem unter Denkmalschutz stehenden Bauernhaus und weiteren geschützten Objekten. Der von der Auszonung betroffene Grundstücksteil von durchschnittlich 20 m Tiefe käme hinter die durchwegs mit 70 m Tiefe ausgeschiedene Ortsbildschutzzone zu liegen. Der Augenschein hat eindrücklich aufgezeigt, dass ein Einfamilienhaus in dieser Hofstattzone mit dem Zweck der Ortsbildschutzzone in keiner Weise vereinbar wäre. Abgesehen davon, dass es völlig willkürlich wäre, hier eine grössere Tiefe für die Ortsbildschutzzone vorzusehen, geschweige denn für die von den Beschwerdeführern verlangte herkömmliche Wohnzone, würde hier ein Einfamilienhaus, gedrängt auf eine Grundstücktiefe von durchschnittlich 20 m (!), in 4 m Abstand von der genannten, geschützten Liegenschaft, das geschützte Ensemble in hohem Masse beeinträchtigen. Es dürften - zumindest in Subingen - kaum solch augenscheinliche Umstände vorliegen, die ein Bauverbot aus Gründen des Ortsbildschutzes geradezu erfordern. Die Argumentation, es handle sich bei den das geschützte Ortsbild ausmachenden Bauernhäusern gar nicht mehr um



solche, sondern um umgebaute Wohnhäuser, verfährt nicht. Tatsache ist, dass die geschützten und schützenswerten Objekte - sei nun ihr Umbau in jedem einzelnen Fall gelungen oder nicht - mit ihren Proportionen, ihrer Gestaltung und ihren grossen Dachflächen nach wie vor als währschafte Bauernhäuser erscheinen und in ihrer Gesamtheit einen Eindruck eines unversehrten bäuerlichen Dorfteils geben. Die von den Beschwerdeführern herangezogenen Vergleiche mit dem Wohnhaus Schrittwieser und dem "etwa 50 m westlich" von GB Nr. 2265 zugelassenen Neubau hinken. Das Grundstück Schrittwieser liegt im südlichen Abschlussbereich der Ortsbildschutzzone, wo westlich schon die Wohnzone angrenzt, und der (recte) ca. 80 m südlich erstellte Neubau ist einmal von untergeordneter Bedeutung (Scheune mit Wohnung) und liegt eben im engeren Bereich der Ortsbildschutzzone nach § 7 Zonenreglement und nicht so sehr westlich. Zudem war hier für einen Ersatzbau die Erschliessung bereits vorhanden.

Hinzu kommt, dass eine Ueberbauung von GB Nr. 2265, welche sich auf das bis anhin eingezonte Land beschränken würde, nur schwer möglich wäre (mindestens 4 m Grenzabstand), dass zumindest vor auszusehen wäre, dass die mit dem Einfamilienhaus verbundene Nutzung (Garten, Annexgebäude etc.) sich fast zwangsläufig auf das ausserhalb der Bauzone liegende Land erstrecken würde, zumindest dann, wenn - wie in der Beschwerde angetönt - zwei Gebäude auf dem schmalen Streifen erstellt würden (AZ?). Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der schmale Parzellenteil gar nicht für eine Ueberbauung eignet

und schon aus diesem Grund die Baureife fraglich ist (§ 139 Abs. 1 lit. a) BauG).

Das Grundstück GB Nr. 2265 ist auch nicht erschlossen. Das ist - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer - für die Frage der Auszonung sehr wohl von Belang, weil sich solche Landflächen bei der vom Gesetz geforderten Reduktion der Bauzone primär anbieten. Weder Gemeinde noch die Beschwerdeführer haben für den fraglichen Grundstücksteil bereits direkte Erschliessungsaufwendungen gehabt. Es kann dahin gestellt bleiben, ob nun die Kostenberechnung Enggist vom 2. Dezember 1982 oder 7. März 1983 oder jene von Meier vom 10. Mai 1982 oder gar die (sehr rudimentäre) von Candoni vom ? die realistische ist. Aus allen geht hervor, dass an Erschliessung noch nichts vorhanden ist. Dass die Gemeinde - ihrem gesetzlichen Auftrag folgend - in Anbetracht der Lage des Grundstückes dieses unerschlossene Land auszont (bzw. nicht einzont), ist nicht zu beanstanden.

Gegen diese öffentlichen Interessen vermag das private Interesse der Beschwerdeführer an einer "friedlichen Erbteilung" und "das einzige, legitime und natürlichem Bedürfnis entsprechende Anliegen, ein Einfamilienhaus zu bauen" nicht anzukommen.

#### Treu und Glauben

Die Beschwerdeführer machen geltend, aus dem von ihnen geschilderten Werdegang des Baugesuches für das Einfamilienhaus sei abzuleiten, dass das Rechtssicherheitsinteresse und der Vertrauensschutz in casu eine Abweichung von der Anwendung des materiell richtigen Planungs-

rechts rechtfertigten. Fragen des Uebergangsrechtes (§ 158 BauG), der Vorwirkung von Zonenplänen (§ 15 Abs. 2 BauG) und der Verfassungsmässigkeit dieser Bestimmungen waren bereits Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 25. April 1985. Im vorliegenden Fall sind keine aus BV 4 folgenden Gründe ersichtlich, welche die Gemeinde daran hindern könnten, die in Frage stehende Planung durchzuziehen. Der aufzuhebende Zonenplan ist fast 20 Jahre alt. Je älter diese Nutzungsordnung wurde, desto grösser wurde das Risiko für die Beschwerdeführer, dass diese Ordnung ändern könnte. Nach den allgemein bekannten Grundsätzen, dass je älter eine Planung ist, desto weniger grosse Anforderungen an das für die Aenderung notwendige öffentliche Interesse gestellt werden müssen und dass die Eigentumsgarantie eben keinen Anspruch auf Beibehaltung einer einmal zugeordneten Nutzung beinhaltet, ist die Aenderung der Zonenplanung von 1967 nicht zu beanstanden. Es kommt hinzu, dass mindestens einem der Beschwerdeführer als Mitglied der Planungsbehörde im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches sehr wohl bekannt war, dass die Zonenplanrevision bevorstand. Bekannt musste den Beschwerdeführern auch sein, dass die mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) und dem Baugesetz 1979/1980 neu geschaffenen Rechtsgrundlagen eine Revision der Ortsplanung und eine Verkleinerung der Bauzone nachgerade notwendig machten. Seit 1977/1978, dem Zeitpunkt der Aussiedlung, haben eben die Grundlagen für die Ortsplanung erheblich geändert. Es sei lediglich auf §§ 26, 36 Abs. 1 lit. a), 119 BauG oder Art. 3, 15, 17, 19 RPG hingewiesen. Auch insofern erscheint eine Berufung auf behördliches Verhalten unter altem Recht zum vornherein unbehelflich, abgesehen davon, dass von keiner

zuständigen Behörde je eine verbindliche und vorbehaltlose Zusicherung gemacht worden ist, GB Nr. 2265 bleibe ewig in der Bauzone.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.

#### Beschwerde Ernst Mosimann (Nr. 9)

Die vom Beschwerdeführer am 14. Februar 1984 eingereichte Beschwerde gegen die Zuweisung seines Grundstückes GB Nr. 2347 zur Bauernhofzone ist mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 13. Mai 1984 und der nachfolgenden Planaufgabe, mit welcher sein Grundstück der Ortsbildschutzzzone zugewiesen wurde, gegenstandslos geworden. Der geleistete Kostenvorschuss (Fr. 300.--) wird ihm zurückerstattet.

#### Beschwerde O. Probst (Beschwerde Nr. 10)

Der Beschwerdeführer beantragt mit seiner am 8. Juli 1985 fristgerecht und legitimiert - im Rahmen der 2. Planaufgabe - eingereichten Beschwerde, sein Grundstück GB Nr. 2371 sei gänzlich der Bauernhofzone zuzuweisen. Gemäss der von ihm angefochtenen Zonenplanung wird ca. 1/3 der Hofparzelle seines Landwirtschaftsbetriebes dem Baureserveland zugewiesen, der Rest der Bauernhofzone. Der Beschwerdeführer befürchtet, der von ihm selbstgeführte Landwirtschaftsbetrieb, der später von seinem Sohn weitergeführt werde, erleide durch die Zuweisung zum Baureserveland Einschränkungen. Dies ist in der Tat weder faktisch noch rechtlich der Fall. In tatsächli-

cher Hinsicht hat der Augenschein vom 16. Dezember 1985 ergeben, dass der fragliche, dem Baureserveland zugewiesene Grundstücksteil am westlichen Ende des ca. 120 a grossen Grundstückes, 80 m vom Hof entfernt, liegt. Vielmehr fällt aber rechtlich ins Gewicht, dass es allein vom Eigentümer abhängt, ob das - im übrigen erst nach erneuter Planaufgabe überbaubare - Land auch tatsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird oder nicht. Der Grund für den Einbezug der ca. 40 a ins Baureserveland liegt im Umstand, dass die Fläche für die Dimensionierung der Kanalisation, welche gemäss GKP westlich des Grundstückes liegt, richtigerweise herangezogen werden muss und es langfristige wohl richtig erscheint, entlang einer - nicht eben billigen - Strassenerschliessung beide Strassenseiten zu erschliessen. Das ändert nichts daran, dass es der Eigentümer von GB Nr. 2371 in der Hand hat, von der eventuell später eingeräumten Möglichkeit baulicher Nutzung auch Gebrauch zu machen. Für eine Gutheissung der Beschwerde besteht - insbesondere unter der oben erwähnten Kognitionsbefugnis des Regierungsrates - kein Grund.

Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 200.-- zu bezahlen. Der Rest des Kostenvorschusses (Fr. 200.--) wird ihm zurückerstattet.

Beschwerde R. Habegger (Nr. 11)

Der Beschwerdeführer stellt das Begehren, "das Teilgrundstück von GB Nr. 2150 sei in der Bauzone E2 (2. Etappe) zu belassen, in derselben Form wie der Zonenplan in der Zeit vom 29. April - 28. Mai 1983 aufgelegt hatte."

Das Grundstück des Beschwerdeführers, der fristgerecht und legitimiert Beschwerde erhebt, was zum Eintreten führt, liegt nach rechtsgültigem Zonenplan in der Zone W4 (E 2).

Nach angefochtener Planung liegt es im Baureserveland (§ 27 Abs. 2 BauG). Es ist Bestandteil eines von der Gemeinde der Derendingerstrasse entlang - ab der 2. Bautiefe - ausgeschiedenen Reservegebietes von 320 m Länge und ca. 60 m Tiefe. (Die erste Bautiefe von ca. 25 m ab Derendingerstrasse ist der 2-geschossigen Einfamilienhauszone zugewiesen). Das Grundstück liegt 50-85 m von der Derendingerstrasse entfernt, also erst in der 3. Bautiefe. Das heisst, würde man dem Begehren von Herrn Habegger stattgeben und sein Land der Wohnzone zuordnen, läge ab Derendingerstrasse zuerst die erste Bautiefe in der Wohnzone, die 2. Bautiefe im unbestrittenen Reservegebiet und die 3. Bautiefe (Grundstück Habegger) wieder in der Wohnzone. Dass dies planerisch unsinnig wäre, liegt auf der Hand. Zudem wäre die Erschliessung gar nicht zu bewerkstelligen, ohne Land ausserhalb der Bauzone zu beanspruchen. Das Land ist völlig unerschlossen. Die Tatsache, dass östlich seines Grundstückes 3 Einfamilienhäuser gebaut worden sind, die nun der Wohnzone

angehören, kann - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - nicht die Einzonung seines Landwirtschaftslandes erster Güte zur Folge haben. Das Land ist weiterhin sehr gut bewirtschaftbar. Im Hinblick auf die gesetzlich geforderte Verkleinerung der Bauzone, hat Subingen zu Recht auch das unerschlossene, landwirtschaftlich hochwertige und auch landschaftlich exponiert liegende Grundstück des Beschwerdeführers ins Reservegebiet zurückgezont.

Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag denn auch in erster Linie mit dem Vorwurf, das Verhalten der Behörde verstosse in grober Weise gegen Treu und Glauben. Er habe das fragliche Grundstück im Rahmen der Güterzusammenlegung 1975 gegen seinen Willen zugeteilt erhalten, nachdem sein Land vorher an die Derendingerstrasse angestossen habe. Man habe das abgetauschte Land gleich bewertet, weil es ja auch in der Bauzone gelegen habe. Durch die Auszonung werde er nun "verschaukelt".

Zunächst ist auch hier davon auszugehen, dass weder die Eigentumsgarantie noch das Prinzip von Treu und Glauben dem Grundeigentümer Anspruch darauf geben, dass ein Grundstück auf immer in der Zone verbleibt, der es einmal zugeteilt worden ist. Richtig ist, dass - aus Gründen der Rechtssicherheit - eine einmal vorgenommene Zuweisung eines Grundstückes in eine bestimmte Zone nicht leichthin wieder geändert werden soll. Es gilt der Grundsatz: je neuer die Nutzungsordnung desto grösser muss das öffentliche Interesse an der Aenderung sein. Der alte Zonenplan datiert aus dem Jahre 1967. Die Tatsache, dass § 10 Abs. 2 BauG eine Ueberprüfung



der Zonenordnung nach (in der Regel) 10 Jahren verlangt, zeigt, dass das Rechtssicherheitsinteresse der strittigen Planungsmassnahme nicht entgegensteht.

Hinzu kommt, dass in der genannten Zeitspanne das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz in Kraft getreten sind, welche die Raumplanungs-Aufgabe auf eine ganz andere gesetzliche Grundlage gestellt haben und die Gemeinden zu einer Ueberprüfung und Aenderung der Ortsplanung anhalten.

Die fragliche Güterzusammenlegung ist - gestützt auf den damaligen Zonenplan - 1975 (Neuzuteilung) vorgenommen worden. Die Güterzusammenlegung erfasste sowohl Bau- als auch Nichtbauland. Der damit verbundene Landabtausch oder auch die Bonitierung können in der Tat unter gewissen Voraussetzungen zu stossenden Ungerechtigkeiten führen, wenn nun nachträglich die Grundlage der Umlegung und Bonitierung (u.a. Zonenplan) geändert wird. Dies kann dann der Fall sein, wenn die Güterzusammenlegung kurz vor der Aenderung des Zonenplanes abgeschlossen bzw. durchgeführt wurde und wenn die Neuzuteilung oder Bonitierung als Bauland sich für den Eigentümer im Nachhinein als nachteilig erweist. Die Güterzusammenlegung liegt indessen bereits mehr als 10 Jahre zurück. Sie kann die Planungsbehörden nicht daran hindern, den Zonenplan zu ändern; die doch relativ lange Zeitdauer, während der eine bauliche Nutzung von Grundstück GB Nr. 2150 rechtlich möglich gewesen wäre, minimiert die von dem Beschwerdeführer behauptete "Ungerechtigkeit".

Abgesehen davon, dass nicht die gleichen Behörden Träger des Güterzusammenlegungsverfahrens und des Nutzungsplan-

verfahrens waren (Flurgenossenschaft einerseits, Gemeinderat andererseits), liegt der Fall deshalb grundsätzlich nicht anders, als wenn der Beschwerdeführer das Grundstück im Vertrauen auf die Bauzone freihändig erworben hätte und nun die Planung nach 10 Jahren geändert wird. Er hat keinen Anspruch darauf, dass einmal im Vertrauen auf die rechtsgültige Zonenordnung erworbenes oder ihm zugewiesenes Bauzonen-Land in Zukunft stets diese Qualität, welche Folge einer Planungsmassnahme der Gemeinde ist, behält. Wenn das Gesetz und die veränderten Umstände es erfordern, muss die Zonenordnung geändert werden können. Das Postulat der Durchsetzung des materiell richtigen Planungsrechts hat nur da zurückzutreten, wo das Rechtssicherheitsinteresse und damit der Grundsatz von Treu und Glauben schwerer wiegen. Das ist vorliegend nicht der Fall. Wollte man anders entscheiden, würde Raumplanung im allgemeinen und im Falle, wo vorher eine Güterzusammenlegung durchgeführt wurde, im speziellen, unmöglich.

Die Beschwerde ist folglich abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von Fr. 400.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

#### IV.

In materieller Hinsicht sind noch folgende Bemerkungen zur Ortsplanung zu machen:

1. Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne auf die Einhaltung der Ziele und Planungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzwidrig oder unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).
  
2. Die Parzelle GB Nr. 2436 des Herrn Hansruedi Schär, Schmiede/Schlosserei, Inkwilerstr. 1, 4553 Subingen, liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan aus dem Jahre 1967 (RRB Nr. 4951 vom 29. September 1967) in der Wohn- und Gewerbezone. Im neuen Zonenplan wird der südliche, überbaute Teil der Kernzone K2 und der nördliche Teil der Wohnzone E1, mit Pflicht für einen Gestaltungsplan zugeteilt. Der überbaute Teil der Parzelle ist nutzungs- und erschliessungsmässig auf die Inkwilerstrasse gerichtet, während der hintere Teil unüberbaute, landwirtschaftliche gut nutzbare Fläche ist. Die Bauparzelle grenzt im Westen an die Oesch und zieht sich im Osten bis gegen die Anhöhe mit den beiden unter kantonalem Schutz stehenden Schloss Vigier und re-

formierten Pfarrhaus. Aus der Sicht des Landschafts- und Ortsbildes stellt der unüberbaute Teil der Parzelle eine wichtige Durchgrünung des Baugebietes dar und bildet für die beiden geschützten Objekte gleichzeitig eine bedeutungsvolle Freifläche.

Bei der Vorprüfung des Zonenplanes machte das kantonale Amt für Raumplanung die Gemeinde bereits auf die Probleme aufmerksam und empfahl die Auszonung des unüberbauten Teils der Parzelle GB Nr. 2436. Die Gemeinde hat in der Folge den nördlichen Teil der Parzelle mit der bis anhin nicht vorgesehenen Pflicht für einen Gestaltungsplan belegt. Sie ist der Meinung, dass mit dieser Planungsmassnahme den allenfalls sich aus der Bauzone ergebenden Probleme für das Orts- und Landschaftsbild genügend wirksam begegnet werden könne. Demgegenüber beantragt das kantonale Amt für Raumplanung, die Fläche der vorgesehenen Wohnzone El, II. Etappe nicht als Baugebiet zu genehmigen. Neben den Gründen des Orts- und Landschaftsschutzes macht es geltend, dass die Grösse der Bauzone ohnehin an der aller-obersten Grenze liege, die Erschliessung nicht vorhanden sei und deshalb, abgestützt auf die allgemeinen Planungsgrundsätze, eine Genehmigung offensichtlich unzweckmässig sei.

Im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahrens wurden, gestützt auf §§ 19 und 20 BauG die Gemeinde Subingen, die betroffenen Grundeigentümer zur Vernehmlassung eingeladen und die Stellungnahme der kantonalen Raumplanungskommission eingeholt.

Der Grundeigentümer, Herr Hansruedi Schär, wehrt sich gegen die beabsichtigte Nichtgenehmigung und macht geltend, die ganze Parzelle sei seinerzeit bei der Handänderung im Jahre 1974 als zum Teil erschlossene Bauzone bewertet worden. Zudem benötige er die Bauzone zur Erweiterung des Betriebes, es bestünden für die nähere Zukunft auch konkrete Bauabsichten seiner Kinder und schliesslich bestreitet er auch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch eine Ueberbauung.

Der Gemeinderat anerkennt wohl die befürchteten Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die nähere Umgebung der beiden geschützten Objekte. Für ihn überwiegen aber die Argumente des Grundeigentümers und er macht speziell auch darauf aufmerksam, dass das Grundstück, soweit nicht erschlossen, doch zumindest ohne grösseren Aufwand zu erschliessen sei.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission unterstützte anlässlich des Augenscheins vom 25. April 1984 den Antrag des kantonalen Raumplanungsamtes für eine Auszonung der Parzelle GB Nr. 2436 im Bereich der Wohnzone El, II. Etappe.

Strassenmässig ist der zur Nichtgenehmigung beantragte Teil der Parzelle nicht erschlossen. Auch hinsichtlich der Abwassererschliessung kann nicht von erschlossenem Bauland gesprochen werden. Wohl

führt am Rande der Parzelle, entlang der Oesch, die Hauptleitung des Zweckverbandes äusseres Wasseramt vorbei. Diese Leitung dient primär der Basiserschliessung und kann nur zum Anschluss der noch erforderlichen Gemeindeleitung in Frage kommen. Die Feinerschliessung ist damit nicht vorhanden und von einer Erschliessung des Grundstückes (§ 28 BauG) kann deshalb nicht die Rede sein. Der Grundeigentümer hat auch keine Erschliessungsaufwendungen getätigt, die eine Infragestellung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft 1982 ausschliessen. Aus Gründen der Erschliessung steht damit der Auszonung dieses Teils der Parzelle GB Nr. 2436 nichts im Wege.

Die Gemeinde und der Grundeigentümer machen zudem geltend, aus dem Grundsatz von Treu und Glauben und speziell nachdem das Grundstück auch von der Güterzusammenlegung erfasst worden sei, rechtfertige sich keine Auszonung. Diesen Einwendungen ist, wie bereits vorgängig bei den Beschwerden Nr. 5, 8 und 11 entgegenzuhalten, dass durchaus Planänderungen, soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt, möglich sind.

Im vorliegenden Fall haben die Interessen des Grundeigentümers dem grösseren öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines unüberbauten Geländeabschnittes zwischen der Oesch und der Anhöhe mit den beiden unter Schutz stehenden Kulturobjekte Schloss Vigier und reformierten Pfarrhaus zurückzu-

stehen. Aus Gründen der Raumplanung rechtfertigt sich die Nichtgenehmigung der Parzelle GB Nr. 2436 im Bereich der Wohnzone E1, II. Etappe.

3. Die Grundwasserschutzzone mit den dazugehörenden Schutzzonenvorschriften im Gebiet Oeschmatt hat die Gemeinde vom Auflage- und Genehmigungsverfahren ausgenommen, da die Angelegenheit noch hängig ist. Aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung sind die Gemeinden aber verpflichtet, die wichtigen Wasserfassungen durch wirksame Planungsmassnahmen zu schützen. Der Gemeinde wird deshalb nahe gelegt, den bestehenden Entwurf des Schutzzonenplanes und die Vorschriften auf Uebereinstimmung mit den neuesten gesetzlichen Grundlagen und Empfehlungen zu überprüfen und anschliessend das Nutzungsplanverfahren in die Wege zu leiten.
4. Für das Gebiet der Wohnzone W2 an der Deitingenstrasse, hinter der alten Brennerei, gelten spezielle Zonenvorschriften und zudem soll eine künftige Ueberbauung mittels Gestaltungsplan geregelt werden. Diese Pflicht für den Erlass eines Gestaltungsplanes kommt im Text der Zonenvorschriften (§ 12) und der Legende des Zonenplanes zuwenig klar als verpflichtende Auflage zum Ausdruck. In den nachzureichenden Plänen und Zonenvorschriften ist eine entsprechende Präzisierung aufzunehmen.
5. Die Ortsplanung der Gemeinde Subingen erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG. Die Verfahren zum Erlass der Nutzungspläne und Reglemente wurde richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Gemeinde Subingen, bestehend aus dem Zonenplan 1:2'000 - einschliesslich der Erweiterung der Industriezone West --, dem Strassenkategorienplan 1:2'000 und dem Bau- und Zonenreglement, wird mit den in den Erwägungen genannten Ergänzungen und Aenderungen - insbesondere Ziffer IV. 2. - genehmigt. Das Erschliessungsprogramm wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Beschwerde P. Stampfli wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 300.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.
3. Die Beschwerde Walter Ledermann wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 300.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
4. Die Beschwerden Goetzinger/Schnider/Schnider und Schiltknecht/Andres/Keller werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens total Fr. 800.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit den beiden geleisteten Kostenvorschüssen (von je Fr. 400.--) verrechnet werden.



5. Die Beschwerde E. + P. Ingold wird abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 200.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 300.-- zu verrechnen sind. Die restlichen Fr. 100.-- werden zurückerstattet.
6. Die Beschwerde J. und H.P. Kummli wird abgewiesen.  
Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 300.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
7. Die Beschwerde Ernst Mosimann wird als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Es werden dafür keine Kosten erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 300.-- wird zurückerstattet.
8. Die Beschwerde O. Probst wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 200.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zu verrechnen sind. Die restlichen Fr. 200.-- werden zurückerstattet.
9. Die Beschwerde R. Habegger wird abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.
10. Als Folgeplanung ist das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) an den mit dem vorliegenden Beschluss

genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Juli 1988 zur Genehmigung einzureichen.

11. Auf der Grundlage des neuen Zonen- und Strassenkategorienplanes sind die Strassen- und Baulinienpläne über das gesamte Baugebiet zu überprüfen und anzupassen und bis Ende 1987 im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zu erlassen. Ueber die weiterhin in Rechtskraft verbleibenden Nutzungspläne ist gleichzeitig mit der Ueberarbeitung der Erschliessungspläne ein Inventar zu erstellen und bekannt zu machen, welches der Uebersichtlichkeit und Rechtssicherheit im Umgang mit den Unterlagen der Ortsplanung dient.
12. Im Zonenplan sind die unter Schutz stehenden Naturschutzgebiete entlang der Oesch, südlich der SBB-Linie sowie die Hecken innerhalb des Baugebietes, gemäss dem Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung vom 11. August 1982 darzustellen.
13. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 1986 noch 4 - mit den aufgrund des Genehmigungsbeschlusses erfolgten Aenderungen - Zonenpläne, 2 Strassenkategorienpläne und 2 Reglemente, wovon je 1 Planexemplar in reissfester Ausführung, zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen. Der Gemeinde wird empfohlen, vor dem definitiven Druck der Pläne diese dem Amt für Raumplanung zur Einsicht und Nachkontrolle zu unterbreiten.

14. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
15. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 29. September 1967 (RRB Nr. 4951), wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Der Staatsschreiber:

*Dr. K. Schwaller*

Kostenabrechnungen und  
Verteiler Seite 41 ff

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Subingen

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'000.-- (Kto. 2000.431.00)  
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020.435.00)

zahlbar innert Fr. 1'023.-- (Staatskanzlei Nr. 256)  
30 Tagen ===== ES

Kostenabrechnungen der Beschwerdeführer

P. Stampfli, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 300.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

W. Ledermann, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 300.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

Goetzinger/Schnider/Schnider u. Schiltnecht/Andres/Keller  
a.v.d. Fürsprech Dr. H.R. Meyer, Grenchen

Kostenvorschüsse: Fr. 800.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 800.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

Geschwister E. + P. Ingold, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (Fr. 200.-- v. Kto.  
Verfahrenskosten: Fr. 200.-- 119.650 auf Kto.  
2000.431.00 umbuchen)

Rückerstattung: Fr. 100.-- (v. Kto. 119.650)  
=====

J. und H.P. Kumpli, Subingen  
v.d. Fürsprech Dr. V. Monteil, Solothurn

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 300.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

Ernst Mosimann, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 300.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

O. Probst, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (Fr. 200.-- von Kto.  
Verfahrenskosten: Fr. 200.-- 119.650 auf Kto.  
2000.431.00 umbuchen)

Rückerstattung: Fr. 200.-- (v. Kto. 119.650)  
=====

R. Habegger, Subingen

Kostenvorschuss: Fr. 400.-- (v. Kto. 119.650 auf  
Verfahrenskosten: Fr. 400.-- 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--  
=====

Verteiler Seite 43

Geht an:

- Bau-Departement (2) La/Bi/br
- Rechtsdienst (2) La
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (3), 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)
- Kreisbauamt I, 4500 Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Amtschreiberei Kriegstetten, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Bau-Departement (4) br (für Finanzverwaltung als Ausgaben-Anweisung)
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP (folgt später)
- Natur- und Heimatschutz, (2) mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, Solothurn
- Meliorationsamt, Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4553 Subingen, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/Planausschnitt KRP (folgen später), mit Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4553 Subingen
- Architekturbüro A. Meier, 4553 Subingen
- Ingenieurbüro Enggist, 4500 Solothurn
- Herrn P. Stampfli-Ingold, Hohle 3, 4553 Subingen, EINSCHREIBEN
- Herrn Walter Ledermann, Brunnstubenstr. 6, 4553 Subingen EINSCHREIBEN
- Herrn Dr. H.R. Meyer, Fürsprech und Notar, 2540 Grenchen EINSCHREIBEN (5)
- Geschwister Elsbeth und Peter Ingold, Höhenweg 17, 4553 Subingen, EINSCHREIBEN
- Herrn Dr. V. Monteil, Fürsprech u. Notar. Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (3), EINSCHREIBEN
- Herrn Ernst Mosimann, Deitingenstr. 43, 4553 Subingen, EINSCHREIBEN
- Herrn Oskar Probst, Deitingenstr. 15, 4553 Subingen, EINSCHREIBEN
- Herrn Rudolf Habegger, Oeschstr. 3, 4553 Subingen, EINSCHREIBEN
- Herrn Hansruedi Schär, Inwilerstr. 1, 4553 Subingen EINSCHREIBEN

Amtsblatt Publikation

Subingen: Genehmigung der Ortsplanung, bestehend aus Zonen- und Strassenkategorienplan sowie Bau- und Zonenreglement

