



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonales Amt für Raumplanung
E - 2. APR. 1992
<i>Flie</i>

VOM 31. März 1992 NR. 1032

**ZUCHWIL: Gestaltungsplan "Gewerbehaus Dorfackerstrasse"
mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

Die Einwohnergemeinde **Zuchwil** unterbreitet dem Regierungsrat **den Gestaltungsplan "Gewerbehaus Dorfackerstrasse" mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

Der Gestaltungsplan regelt die Ueberbauung und Nutzung des Grundstückes GB Nr. 1763, mit einem Baukörper für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Sonderbauvorschriften sehen vor, wertschöpfungsstarke Gewerbebetriebe sowie kommerzielle Dienstleistungsbetriebe vorzuziehen. Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Magazinierungsfunktion sind nicht zulässig.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Oktober 1991 bis zum 29. November 1991. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan "Gewerbehaus Dorfackerstrasse" mit Sonderbauvorschriften am 16. Januar 1992.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Parkplätze innerhalb des Baulinienabstandes zur N5 benötigen die Zustimmung des Büros für Nationalstrassen.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Gewerbehaus Dorfackerstrasse" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil wird genehmigt.
2. Die Anlagen im Baulinienabstand der N5 benötigen die Zustimmung des Büros für Nationalstrassen.
3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Zuchwil

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 823.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.37)

=====

(Staatskanzlei Nr. 128) KK

Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler

Bau-Departement (2) Bi/oc
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften
(64GPGEW)
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung
Solothurnische Gebäudeversicherung
Ammannamt der EG, 4528 Zuchwil, Verrechnung im KK,
(einschreiben)
Bauverwaltung der EG, 4528 Zuchwil, mit 4 gen.
Plänen/Vorschriften (folgen später)
Baukommission der EG, 4528 Zuchwil
Hans Rufer, Architekt, Rosenweg 23, 3422 Kirchberg

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Zuchwil: Gestaltungsplan "Gewerbehaus
Dorfackerstrasse" mit Sonderbauvorschriften



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 29. März 1994

NR. 1067

ZUCHWIL: Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG" / Ergänzung der Zonenvorschriften für Gewerbe und Industrie / Genehmigungen und Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

1.1. Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG"

1.1.1. Mit RRB Nr. 1032 vom 31. März 1992 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Solothurn den Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG" mit Sonderbauvorschriften in der Gewerbezone G1 der Gemeinde Zuchwil.

1.1.2. Aufgrund von Strukturveränderungen in Wirtschaft und Technologie sah sich die Firma Dipl. Ing. Fust AG gezwungen, mit Schreiben vom 5. Oktober 1992 eine Aenderung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 31. März 1992 zu veranlassen. Neu sollten vor allem die bisher ausgeschlossenen Lebensmittelverteilgeschäfte auf einer "Foodfläche" von 1000 m² erlaubt werden.

1.1.3. Am 10. Dezember 1992 nahm der Einwohnergemeinderat Zuchwil vom Begehren der Firma Dipl. Ing. Fust AG um Aenderung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften Kenntnis. Gleichzeitig beauftragte der Rat die Planungskommission mit der Prüfung dieser Aenderung und der Nutzungsvorschriften für die gesamte Gewerbezone "Waldegg", insbesondere im Hinblick auf eine allfällige Bewilligung von "Food-Betrieben".

1.1.4. Die Planungskommission Zuchwil stellte sich an ihrer Sitzung vom 2. März 1993 negativ zum Aenderungswunsch der Firma Dipl. Ing. Fust AG, beantragte dem Gemeinderat aber eine weniger weitgehende Aenderung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften, neben weiteren Aenderungen der Ziffern 2, 3, 4 und 9.

1.1.5. Mit Beschluss vom 6. Mai 1993 folgte der Einwohnergemeinderat Zuchwil dem Antrag der Planungskommission vom 2.3.1993 auf Aenderung der erwähnten Ziffern der Sonderbauvorschriften.

1.1.6. Gegen diese Aenderungen der Sonderbauvorschriften erhob der WWF, Sektion Solothurn, mit Schreiben vom 9. Juni 1993 während der Auflagezeit (13. Mai bis 11. Juni 1993) Einsprache beim Gemeinderat Zuchwil.

1.1.7. Am 19. August 1993 wies der Einwohnergemeinderat Zuchwil die Einsprache des WWF ab und beantragte die Genehmigung der Aenderungen der Sonderbauvorschriften durch den Regierungsrat.

1.1.8. Gegen diesen Beschluss reichte der abgewiesene Einsprecher am 9. September 1993 beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerde ein mit den folgenden **Rechtsbegehren:**

- "1. Der Gestaltungsplan "Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG" ist vom Regierungsrat nicht zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat hat abschliessend zu klären, ob es sich bei der geänderten Anlage um eine UVP-pflichtige Anlage im Sinne des Anhanges der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) handelt.
3. Falls es sich um eine UVP-pflichtige Anlage handelt, sind die Auflageakten mit einem Bericht im Sinne von Art. 9 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) zu ergänzen und die Auflage ist zu einem späteren Zeitpunkt zu wiederholen.
Es ist ebenfalls dafür zu sorgen, dass der Standort des Einkaufszentrums im kantonalen Richtplan festgelegt wird.
4. Sollte die UVP-Pflicht nicht gegeben sein, so hat der Gemeinderat folgendes vorzunehmen:
 - In den Sonderbauvorschriften ist die Verkaufsfläche auf maximal 5000 m² zu begrenzen.
 - Im Sinne von Art. 26 RPV ist aufzuzeigen, dass die Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden kann (insbesondere Art. 7 und 9 Lärmschutzverordnung, Art. 28, 32 und 33 Luftreinhalteverordnung).
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

1.1.9. In der Vernehmlassung vom 25. November 1993 **beantragte** der Einwohnergemeinderat Zuchwil dem Regierungsrat, die Beschwerde des WWF abzuweisen und die Aenderungen der Sonderbauvorschriften zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.1.10. Mit Eingabe vom 1. Dezember 1993 nahm das Amt für Umweltschutz des Kantons Solothurn materiell Stellung zur Beschwerde des WWF, ohne einen formellen Antrag zu stellen.

1.2. Ergänzung der Zonenvorschriften für Gewerbe und Industrie

1.2.1. Am 15. März 1993 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Solothurn das revidierte Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Zuchwil (RRB Nr. 982).

1.2.2. Zuvor hatte die Planungskommission Zuchwil am 2. März 1993 dem Gemeinderat Antrag gestellt, die vom Regierungsrat bereits am 7.2.1984 genehmigten Zonenvorschriften § 30 (Gewerbezone G1), § 32 (Industriezone I1) und § 33 (Industriezone I2) zur Verhinderung von Lebensmittelverteilern und reinen Lagerbetrieben zu ergänzen.

1.2.3. Mit Beschluss vom 6. Mai 1993 folgte der Gemeinderat Zuchwil dem Antrag der Planungskommission auf Ergänzung der Zonenvorschriften mit geringfügigen Aenderungen.

1.2.4. Die Auflage der ergänzten Zonenvorschriften erfolgte vom 13. Mai bis 11. Juni 1993. Mit Schreiben vom 9. Juni 1993 reichte die Gebrüder Sulzer AG für die Sulzer Rüti AG und die Sulzer Immobilien AG Einsprache beim Gemeinderat Zuchwil ein. Diese Einsprache wurde am 29. Juni 1993 von Fürsprech Dr. Niklaus Studer, Grenchen, präzisiert und ergänzt.

1.2.5. Die Einsprache wurde vom Einwohnergemeinderat Zuchwil am 19. August 1993 abgewiesen. Gleichzeitig beantragte der Rat die Genehmigung der Ergänzung der Zonenvorschriften durch den Regierungsrat.

1.2.6. In der Beschwerde vom 9. September 1993 (mit einlässlicher Begründung vom 5. November 1993) an den Regierungsrat des Kantons Solothurn stellte Fürsprech Dr. Niklaus Studer, Grenchen, für die Sulzer Immobilien AG und die Sulzer Rüti AG die Rechtsbegehren, die Aenderung von § 32 des Bau- und Zonenreglements sei nicht zu genehmigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

1.2.7. Der Einwohnergemeinderat Zuchwil beantragte in seiner Vernehmlassung vom 25. November 1993 die Abweisung der Beschwerde der Sulzer Immobilien AG und der Sulzer Rüti AG und die regierungsrätliche Genehmigung der Ergänzung der Zonenvorschriften.

1.3. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2. Erwägungen

2.1. Zur Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt es folgendes voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 PBG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Darunter fallen auch der Erlass und die Aenderung von Sonderbauvorschriften zu Gestaltungsplänen und von Zonenvorschriften. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 Planungs- und Baugesetz, PBG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse Zurückhaltung. Diese wurde vom Bundesgericht wiederholt gebilligt. Danach darf der Regierungsrat nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2.2. Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehäus Dipl. Ing. Fust AG"

2.2.1. Beim WWF, Sektion Solothurn, handelt es sich um eine kantonale Vereinigung, die sich vorwiegend den Interessen des Natur- und Umweltschutzes im Gebiet des Kantons Solothurn widmet. Der WWF ist im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG in Planverfahren daher eine einsprache- und beschwerdeberechtigte Organisation. Die Beschwerdefrist wurde gewahrt. Auf die Beschwerde ist also einzutreten.

2.2.2. Die Beschwerde des WWF, Sektion Solothurn, richtet sich aufgrund der Begründung gegen die Aenderung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehäus Dipl. Ing. Fust AG". Diese Ziffer lautete in der am 31.3.1992 genehmigten Fassung wie folgt:

(alt)

"7. Nutzung

Zulässig sind "nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe" sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Es wird davon ausgegangen, dass primär hochwertige Arbeitsplätze geschaffen werden.

Dabei werden folgende Aufteilungen angestrebt:

- 10'000 m² für wertschöpfungsstarke Gewerbebetriebe
- 4'000 m² für kommerzielle Dienstleistungsbetriebe

In kleinerem Umfange sind auch eher frequenzarme Detailhandelsbetriebe (Non-food) gestattet.

Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Magazinierungsfunktionen, sowie Lebensmittelverteilgeschäfte.

Zur Abklärung der raumplanerischen Auswirkungen durch die vorgesehenen Betriebe ist jeweils vor der Zusicherung von Miet- bzw. Kauf- oder Baurechtsverträgen vom Gemeinderat die Zustimmung einzuholen."

In der am 19. August 1993 vom Gemeinderat beschlossenen und hier zu prüfenden Fassung ist folgender Wortlaut vorgesehen:

(neu)

"7. Nutzung

Zulässig sind mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Es werden primär hochwertige Arbeitsplätze mit vorwiegend wertschöpfungsstarken Betrieben sowie kommerzielle Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe angestrebt.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs-, Magazinierungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind übliche Kioske.

Zur Abklärung der raumplanerischen Auswirkungen sind Miet- bzw. Kauf- oder Baurechtsverträge für Betriebe mit mehr als 50 Parkplätzen dem Gemeinderat vor dem Abschluss zur Stellungnahme zu unterbreiten."

2.2.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass es gestützt auf diese generell formulierte neue Nutzungsvorschrift der Dipl. Ing. Fust AG freigestellt wäre, die 14'000 m² Geschossfläche als Verkaufsfläche (Non-Food) zu nutzen, während die alte Sonderbauvorschrift die Verkaufsfläche auf 4'000 m² begrenzt habe ("kommerzielle Dienstleistungsbetriebe"). Deshalb handle es sich bei der geplanten Anlage mit grosser Wahrscheinlichkeit um ein "Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m²". Damit sei die UVP-Pflicht gegeben. Als Folge dieser vorgesehenen Ausdehnung der Verkaufsfläche erhöhe sich auch die Nachfrage nach Abstellflächen für Besucherfahrzeuge von ursprünglich 160 auf 270 bis 280 Parkplätze. Gemäss § 58 Abs. 2 PBG seien die Standorte solcher Einkaufszentren im Kantonalen Richtplan festzulegen.

Aufgrund der "Richtlinien über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Solothurn" vom 12.4.1988 sei das Gestaltungsplanverfahren das massgebliche Verfahren für die UVP. Diese dürfe daher nicht auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verschoben werden.

Im übrigen würden es die offenen Nutzungsvorschriften beinahe verunmöglichen, das Vorhaben auf seine Uebereinstimmung mit der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes zu überprüfen.

2.2.4. Obwohl seit der Genehmigung des Gestaltungsplanes "Dorfackerstrasse/Gewerbehäus Dipl. Ing. Fust AG" und der Sonderbauvorschriften erst kurze Zeit verstrichen ist und auch Gestaltungspläne von gewisser Rechtsbeständigkeit sein sollen, steht der Ergänzung der Sonderbauvorschriften bereits im heutigen Zeitpunkt aus Rechtssicherheitsgründen nichts im Wege. Neben den geltend gemachten Strukturveränderungen in Wirtschaft und Technologie stellen nämlich die zwischenzeitlich in Kraft getretenen Revisionen des Planungs- und Baugesetzes und der Kantonalen Bauverordnung (KBV) geänderte Verhältnisse im Sinne von § 10 PBG dar, die eine vorzeitige Ueberprüfung der Nutzungspläne rechtfertigen. Zu Recht wurden diesbezüglich vom Beschwerdeführer auch keine Einwände erhoben.

Es ist zu betonen, dass es für die Frage der UVP-Pflicht und die Anwendung der Umweltschutzvorschriften ohne besonderen Bericht (Art. 4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPV) nur auf die Änderungen gegenüber dem Gestaltungsplan vom 31. März 1992 ankommen kann. Für die bisherige Anlage sind die Fragen betreffend UVP-Pflicht, Grundwasserschutz (vgl. Schreiben Amt für Wasserwirtschaft vom 30.5.1990) sowie Luft- und Lärmschutz (vgl. Schreiben Amt für Umweltschutz vom 31.5.1990) im Gestaltungsplanverfahren bereits rechtskräftig und abschliessend entschieden worden.

Gemäss Ziffer 80.5 des Anhangs zur UVPV unterliegen Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche der UVP-Pflicht. Aufgrund der neuen Formulierung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften wird es der Firma Dipl. Ing. Fust AG theoretisch erlaubt sein, ein Einkaufszentrum mit maximal 14'000 m² Verkaufsfläche zu bauen. Die nach dem vorliegenden Gestaltungsplan zu realisierende Anlage unterliegt somit möglicherweise der UVP-Pflicht. Die Sonderbauvorschriften sind jedoch derart formuliert, dass dies nicht zwingend so ist. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nämlich nicht einmal in erster Linie beabsichtigt. Primär werden vielmehr "hochwertige Arbeitsplätze mit vorwiegend wertschöpfungsstarken Betrieben" und erst an zweiter Stelle "kommerzielle Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe" angestrebt. Zudem wäre es auch aufgrund der alten Formulierung von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften denkbar gewesen, dass die gestützt auf diese Bestimmung ausgeführte Anlage der UVP-Pflicht unterlegen wäre. Zum Beispiel sollte einerseits die entsprechende Flächenaufteilung auch nur "angestrebt" werden, andererseits hätte ebenso durch Ausschöpfung der 4'000 m² Verkaufsfläche zusammen mit den zusätzlich zugelassenen "frequenzarmen Detailhandelsbetrieben in kleinerem Umfang" die 5'000 m²-Grenze der UVP-Pflicht überschritten werden können. Auch die alte Formulierung hätte also eine UVP-pflichtige Anlage zur Folge haben können. Die Frage der UVP-Pflicht stellt sich somit nicht neu.

Es ist zu prüfen, ob ein Gestaltungsplan, bei dem die UVP-Pflicht einer Anlage gestützt auf den Plan nicht endgültig abgeklärt werden kann, einen derart ungenügenden Detaillierungsgrad aufweist, dass er nicht genehmigt werden darf. Dem öffentlichen Interesse an grundsätzlich genügender Bestimmung der Nutzung stehen die privaten an möglichst lange gewährter Flexibilität aus wirtschaftspolitischen Gründen gegenüber. Der Einwohnergemeinderat Zuchwil hat diese Interessenabwägung jedenfalls nicht so unzweckmässig zugunsten der privaten Bauherrschaft entschieden, dass sein Beschluss korrigiert werden müsste. Bei Anlagen der vorliegenden Art kann es nämlich auch nicht im wohlverstandenen öffentlichen Interesse liegen, bereits heute eine Nutzung festzulegen, die zu einem späteren Zeitpunkt aus wirtschaftlichen Gründen überhaupt nicht zu einer Realisierung führen könnte. Mit der offenen Formulierung der Nutzungsvorschriften lässt sich für die Öffentlichkeit umso besser leben, als gegebenenfalls die UVP im Baubewilligungsverfahren nachzuholen ist. Materiell sind also bezüglich Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung keinerlei Einbussen hinzunehmen.

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften ist im übrigen auch ohne endgültige Festlegung der Nutzung im Sinne von §§ 44 ff. PBG aus planerischer Sicht durchaus zweckmässig.

Die noch offene Nutzung erlaubt es auch nicht, bei der vorliegenden Anlage von einem regionalen Einkaufszentrum zu sprechen. Daher entfällt zumindest vorläufig die Pflicht zur Eintragung im Kantonalen Richtplan gemäss § 58 Abs. 2 PBG.

Es deckt sich auch mit dem Sinn und Zweck der Umweltschutzgesetzgebung, dass nicht Umweltverträglichkeitsprüfungen vorgenommen werden müssen, die sich später als unnötig erweisen, welche mit anderen Worten auf Vorrat erfolgen würden. Dies lässt sich etwa aus Art. 6 UVPV ableiten, welcher für mehrstufige Prüfungen vorschreibt, dass "die Prüfung bei jedem Verfahrensschritt soweit durchgeführt (wird), als die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen." Das bedeutet also im Grundsatz, nur - aber immerhin - soviel zu prüfen, wie im betreffenden Verfahrensstadium gerade erforderlich ist. Dem widersprechen weder die "Richtlinien über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Solothurn" vom 12. April 1988 noch jene vom 28. September 1993, welche beide zwar das Gestaltungsplanverfahren (die alte Richtlinie zusätzlich in der 2. Stufe das Baubewilligungsverfahren) als massgebliches Verfahren für die Durchführung der UVP von Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche bezeichnen. Sie setzen nämlich Beide die UVP-Pflicht der Anlage als Selbstverständlichkeit voraus. Diese Frage ist aber im vorliegenden Verfahren zum heutigen Zeitpunkt gerade (noch?) zu verneinen. Aus faktischen Gründen ergibt sich daraus ergänzend zu den erwähnten Richtlinien, dass bei einer Anlage, deren UVP-Pflicht erst nach dem Gestaltungsplanverfahren feststeht, als massgebliches Verfahren für die Durchführung der Umweltverträglichkeit nur noch das Baubewilligungsverfahren in Frage kommt.

Dieser Sachverhalt ist in den Richtlinien nicht geregelt und kann mangels zweckmässiger Alternativen nur so gelöst werden.

Diesem Gebot der Verfahrensökonomie wird auch durch die Argumentation des Kantonalen Amtes für Umweltschutz Nachdruck verliehen, selbst wenn es in seiner Stellungnahme vom 1. Dezember 1993 die Auffassung vertritt, die Grösse der Verkaufsfläche müsse bereits im Gestaltungsplanverfahren bekannt sein. Es begründet dies nämlich damit, dass nur auf diese Art langwierige Zeitverzögerungen durch nachträgliche Einholung einer UVP im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vermieden werden könnten. Zweifellos wird das Baubewilligungsverfahren durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung verlängert. Entsprechend verkürzt wird aber in diesem Fall das Gestaltungsplanverfahren. Massgebend für die Bauherrschaft ist jeweils die gesamte Dauer der notwendigen Verfahren, die in beiden Fällen ungefähr gleich sein wird. Es entspricht daher dem Anliegen nach Verfahrensökonomie, dass eine UVP erst durchgeführt wird, wenn sie sich als unerlässlich erweist. In Fällen, bei denen sich die UVP nachträglich als nicht notwendig erweist, hat dieses Vorgehen eine wesentliche Verkürzung der gesamten Verfahrensdauer zur Folge. Um diese Chance offen zu halten, ist eine Verschiebung der allfälligen UVP ins Baubewilligungsverfahren also sogar sinnvoll.

Es ist zusammenfassend festzustellen, dass es sich unter den genannten Umständen beim vorliegenden Projekt im heutigen Zeitpunkt nicht um eine nach den gesetzlichen Bestimmungen zwingende UVP-pflichtige Anlage handelt. An diesem Ergebnis ändert auch die erhöhte Anzahl der Parkplätze nichts, welche mit 270 bis 280 unter der für die UVP-Pflicht massgebenden Grenze von 300 liegt.

Für eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 5'000 m² gibt es keine Gesetzesgrundlage. Die Folge eines Ueberschreitens der erwähnten Grenze ist jedoch die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche wie gesehen ohne materielle Abstriche im vorliegenden Fall gegebenenfalls im Baubewilligungsverfahren nachzuholen ist.

Die Nutzungsvorschriften sind in zulässiger und notwendiger Weise sehr offen gehalten worden. Entsprechend summarisch muss daher der Nachweis des Gemeinderates über die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung gemäss Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) ausfallen. Diese Bestimmung darf nicht etwa zur Einführung einer UVP durch die Hintertüre führen. Zu berücksichtigen ist erneut, dass nur die Aenderung der Sonderbauvorschriften zur Debatte steht. Im Lichte dieser Ueberlegungen ist die Befolgung der Umweltschutzbestimmungen durch den Gemeinderat in seiner Stellungnahme vom 25. November 1993 praxismässig genügend überprüft worden. Art. 26 RPV ist damit eingehalten.

Die Beschwerde des WWF, Sektion Solothurn, ist aus diesen Gründen abzuweisen.

2.2.5. Die übrigen Aenderungen von Ziffer 7 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG" geben ebensowenig zu Bemerkungen Anlass wie die Revisionen der Ziffern 2, 3, 4 und 9. Sie sind recht- und zweckmässig. Die Aenderungen der Sonderbauvorschriften gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderates Zuchwil vom 19. August 1993 sind deshalb zu genehmigen.

2.2.6. Nach dem Ausgang des Verfahrens hat der WWF, Sektion Solothurn, die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr), welche entsprechend dem Aufwand auf Fr. 1'600.-- festgesetzt werden, zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- wird angerechnet.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 800.-- festgesetzt.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss § 39 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen. Es besteht kein Anlass, von dieser Regel im vorliegenden Fall abzuweichen.

2.3. Ergänzung der Zonenvorschriften für Gewerbe und Industrie

2.3.1. Die Beschwerdeführerinnen Sulzer Immobilien AG und Sulzer Rüti AG sind Eigentümerinnen eines grossen Grundstückareals in der Industriezone I1 von Zuchwil. Sie sind daher von der Ergänzung der Zonenvorschrift § 32 berührt und in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen. Auf die rechtzeitig und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten.

2.3.2. Gemäss Beschluss des Einwohnergemeinderates Zuchwil vom 6. Mai 1993 (mit Bestätigung vom 19. August 1993) soll das Bau- und Zonenreglement in den Zonenvorschriften wie folgt ergänzt werden:

"§ 30 Gewerbezone G1:

Einfügung eines neuen Abs. 2:

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler, ohne Kleinläden mit Verkauf von an Ort hergestellten eigenen Produkten.

Die bisherigen Absätze 2-4 verschieben sich entsprechend.

§ 32 Industriezone I1 und § 33 Industriezone I2:

Einfügung von neuen Absätzen 1 und 2:

Es sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen
- Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler, ohne Kleinläden mit Verkauf von an Ort hergestellten eigenen Produkten.

Die bisherigen Absätze verschieben sich entsprechend."

Obwohl sich die Beschwerdeführerinnen nur gegen die Ergänzung von § 32 der Zonenvorschriften wenden und sie auch nur dazu legitimiert sind, werden an dieser Stelle der Beschwerdebehandlung auch die anderen Ergänzungen der §§ 30 und 33 auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit hin überprüft. Dieses Vorgehen drängt sich wegen der gleichen sich stellenden massgebenden Rechtsfragen auf.

2.3.3. Nach Auffassung der Sulzer Immobilien AG und der Sulzer Rüti AG verstösst die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements durch die damit verbundenen Einschränkungen der Grundeigentümer sowohl gegen die verfassungsmässig garantierte Eigentumsgarantie als auch die Handels- und Gewerbefreiheit. Es liege eine umfassende Beschränkung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten vor. Diese sei nicht nur unzulässig, sondern auch planungsrechtlich unzweckmässig. Mit den neuen Zonenbestimmungen werde einem Industrieunternehmen generell jede Lagerungs- und Umschlagsfunktion verunmöglicht. Damit werde verbotenerweise Struktur- und Arbeitsbeschaffungspolitik betrieben. Es gehe primär um die Verhinderung von Grossverteilern und den Schutz des lokalen Gewerbes vor Konkurrenzierung. Gerade Industriezonen seien jedoch für die Ansiedlung von Detailhandelsgrossverkaufsstellen besonders geeignet.

2.3.4. Die vorliegenden Ergänzungen des Zonen- und Baureglements der Einwohnergemeinde Zuchwil greifen zweifellos in die Grundrechte der Eigentumsgarantie (Art. 22 ter BV) und der Handels- und Gewerbefreiheit (Art. 31 BV) ein. Solche Eingriffe sind jedoch zulässig, sofern sie auf einer Gesetzesgrundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen.

Bei der Ergänzung der Zonenvorschriften geht es zunächst um die unangefochtene und unproblematische Anpassung an die neue kantonale Gesetzgebung, welche für Industriezonen die grundsätzliche Möglichkeit von Dienstleistungsbetrieben geschaffen hat (§ 33 Abs. 1 PBG).

Umstritten ist jedoch die Neuerung der Zonenvorschriften, wonach in Gewerbe- und Industriezonen "Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen" und "Lebensmittelläden und Lebensmittelverteiler, ohne Kleinläden mit Verkauf von an Ort hergestellten eigenen Produkten" verboten werden sollen.

Gemäss § 33 Abs. 2 PBG können die Gemeinden die Industriezone nach Art der zulässigen Betriebe unterteilen. Diese Möglichkeit ergibt sich auch für die Gewerbebezonen (§ 32 PBG) gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG, welcher generell die weitere Unterteilung der einzelnen Zonen zulässt. Auch wenn also Dienstleistungsbetriebe in Gewerbe- und Industriezonen gemäss kantonalem Recht grundsätzlich zugelassen sind, ist es den Gemeinden erlaubt, diese einzuschränken. Abgesehen davon sind die Gemeinden nicht zum vornherein

verpflichtet, überhaupt Gewerbe- und Industriezonen auszuscheiden. Das Vorgehen der Gemeinde findet also in den erwähnten Bestimmungen, welche die kantonale Ausführung der Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) darstellen, eine genügende Gesetzesgrundlage.

Ein Eingriff in die verfassungsmässig garantierten Grundrechte ist weiter an die Voraussetzung geknüpft, dass er im öffentlichen Interesse liegt.

Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 22 ter BV) ist grundsätzlich durch jedes öffentliche Interesse gedeckt, wenn das angestrebte Ziel nicht rein fiskalischer Natur ist. Anders verhält es sich bei der Handels- und Gewerbebefreiheit (Art. 31 BV). Für eine Beschränkung dieses Freiheitsrechts sind zusätzlich Massnahmen mit wirtschaftspolitischer Zielsetzung untersagt. Wenn im vorliegenden Fall mit der angestrebten Ergänzung der Zonenvorschriften also nur Struktur- und Arbeitsbeschaffungspolitik durch den Schutz des lokalen Gewerbes vor der Konkurrenz durch Grossverteiler betrieben werden sollte, würde dieser Eingriff vor der Handels- und Gewerbebefreiheit nicht standhalten.

Wie aus den Protokollen des Einwohnergemeinderates Zuchwil vom 19. August und 25. November 1993 hervorgeht, liegt das Motiv für die Ergänzung der Zonenvorschriften nicht in erster Linie im Schutz der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im Dorfzentrum vor Konkurrenz, also in einer wirtschaftspolitischen Massnahme. Vielmehr ergibt sich aus den erwähnten Unterlagen die Absicht der Gemeinde, in den Industrie- und Gewerbebezonen vorwiegend Bauten von Produktionsanlagen für industrielle Erzeugnisse anzusiedeln. Die Kernzone im Dorfzentrum hingegen soll auch Personen ohne Motorfahrzeug den täglichen Einkauf ermöglichen. Das Dorfzentrum soll dabei seine wichtige Funktion als Ort der Begegnung beibehalten. "Wenn die Gemeinde ihre Bauzonen in Industriezonen und Kernzonen aufteilt, hat sie dafür zu sorgen, dass die einzelnen Zonen die ihnen zugedachten Funktionen erfüllen und erhalten können. Die Erkenntnis, dass der Einkauf des täglichen Bedarfs vorwiegend in den Kernzonen zu geschehen hat und die Funktion der Kernzonen nicht durch Funktionsverlagerungen gefährdet werden soll, hat sich durchgesetzt. Schlussendlich wird bereits in der Ortsplanung darauf hingewiesen, dass Zuchwil nicht die Funktion eines überörtlichen Zentrums erhalten soll" (Protokoll des Einwohnergemeinderates Zuchwil vom 25. November 1993, S. 3).

In BGE 110 Ia 172 f. führte das Bundesgericht aus, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern besser gewährleistet sei, wenn anstelle weniger Grosszentren mehrere Regional- und Ortszentren mit Einkaufsflächen im Ortskern erstellt werden, wo sie von der Bevölkerung sogar zu Fuss erreicht werden könnten. Ein Einkaufszentrum ausserhalb eines Ortskerns "verschlechtert ... die räumliche Verfügbarkeit von Einkaufsgelegenheiten für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf... . Betroffen wären besonders jene Bewohner, die über kein Auto verfügen, ärmere Schichten, ältere Leute, Gebrechliche und

teilweise Kinder. Derartige versorgungspolitisch unerwünschte Auswirkungen dürfen die Kantone und Gemeinden mit Massnahmen der Raumplanung verhindern."

Diese Praxis hat das Bundesgericht im Fall Burgdorf vom 10. Mai 1993 erneut bestätigt (publ. im VLP-Pressedienst Nr. 300 vom Februar 1994). Danach dürfen z.B. Einkaufszentren wegen ihrer Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die Verkehrsflüsse raumplanerisch begründeten Einschränkungen unterworfen werden.

Sowohl die Einschränkungen für Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktionen als auch für Lebensmittelläden und -verteiler in den Gewerbe- und Industriezonen der Gemeinde Zuchwil erfolgen somit aus Gründen der Raumplanung. Das raumplanerisch begründete öffentliche Interesse ist also sowohl für einen Eingriff in die Eigentumsgarantie und die Handels- und Gewerbefreiheit anerkannt. Es überwiegt im vorliegenden Fall die mitverfolgten gewerbepolitischen Absichten, wie auch das private Interesse der Beschwerdeführerinnen an der Aufhebung der Nutzungsbeschränkungen ihres Grundstückareals.

Schliesslich ist der Eingriff in die Grundrechte nur zulässig, wenn er als verhältnismässig zu bezeichnen ist. Eine Beschränkung wäre unverhältnismässig, wenn sie die Eigentumsgarantie und die Handels- und Gewerbefreiheit völlig ihres Gehaltes entleeren würde.

Davon kann hier keine Rede sein. Die Beschwerdeführerinnen gehen z.B. fehl in der Annahme, dass mit den neuen Zonenbestimmungen einem Industriebetrieb generell jede Lagerungs- und Umschlagsfunktion verunmöglicht würde. Verhindert werden tatsächlich aber nur Betriebe, bei welchen der Hauptzweck in Lagerungs- und Umschlagsfunktionen besteht ("vorwiegend"). Im weiteren sind die in den Ergänzungen erwähnten Arten von Dienstleistungsbetrieben nicht einmal im ganzen Gemeindegebiet, sondern nur in den Gewerbe- und Industriezonen ausgeschlossen. Unter diesen Gesichtspunkten können die Einschränkungen nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden.

Die Voraussetzungen für den Eingriff in die Eigentumsgarantie und die Handels- und Gewerbefreiheit sind alle erfüllt.

Die Beschwerde der Sulzer Immobilien AG und der Sulzer Rüti AG ist aus den erwähnten Gründen abzuweisen.

Die Ergänzungen der Zonenvorschriften für Gewerbe und Industrie (§§ 30, 32 und 33 des Bau- und Zonenreglements) gemäss Beschlüssen des Einwohnergemeinderates Zuchwil vom 6. Mai und 19. August 1993 sind zu genehmigen.

2.3.5. Entsprechend dem Ausgang und dem Aufwand des Verfahrens haben die Beschwerdeführerinnen Sulzer Immobilien AG und Sulzer Rüti AG die Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-- zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Die Genehmigungsgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt.

3. Beschluss

- 3.1. Die Aenderungen der Ziffern 2, 3, 4, 7 und 9 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Dorfackerstrasse/Gewerbehaus Dipl. Ing. Fust AG" werden genehmigt.
- 3.2. Die Beschwerde des WWF, Sektion Solothurn, 4502 Solothurn, gegen die Aenderungen der Sonderbauvorschriften wird abgewiesen.
- 3.3. Die Ergänzungen der §§ 30, 32 und 33 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
- 3.4. Die Beschwerde der Sulzer Immobilien AG und der Sulzer Rüti AG, 4528 Zuchwil, gegen die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements wird abgewiesen.
- 3.5. Der Beschwerdeführer WWF, Sektion Solothurn, hat Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'600.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- wird angerechnet.
- 3.6. Die Beschwerdeführerinnen Sulzer Immobilien AG und Sulzer Rüti AG haben Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 800.-. zu bezahlen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.7. Der Antrag der Einwohnergemeinde Zuchwil auf Entrichtung einer Parteientschädigung im Beschwerdeverfahren betreffend Aenderungen der Sonderbauvorschriften wird abgewiesen.
- 3.8. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis Ende April 1994 noch je vier Exemplare der geänderten Sonderbauvorschriften und des ergänzten Bau- und Zonenreglements zuzustellen. Diese sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

3.9. Die bestehenden Sonderbauvorschriften und Reglemente sind aufgehoben, soweit sie diesem RRB widersprechen.

Kostenrechnung EG Zuchwil für Aenderungen Sonderbauvorschriften:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	800.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	823.--	

Zahlungsart: Verrechnung im Kontokorrent Nr. 111.37

Kostenrechnung WWF, Sektion Solothurn, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	1'600.--	
Nachzahlung	Fr.	800.--	

Zahlungsart: Einzahlungsschein zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung EG Zuchwil für Ergänzung Zonenvorschriften:

Genehmigungsgebühr	Fr.	300.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 2020-435.00)
	Fr.	323.--	

Zahlungsart: Verrechnung mit Kontokorrent Nr. 111.37

Kostenrechnung Sulzer Immobilien AG und Sulzer Rüti AG, Zuchwil:

Kostenvorschuss	Fr.	800.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	800.--	(von Kto. 119.57 auf Kto. 2005-431.00 umbuchen)
	Fr.	-.--	

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) CS/Bi/Ci (Beschwerde Nr. 93/144)
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement (CS)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten Nr. 93/144 und 1 gen. Ex. SBV und 1 gen. Reglement
(später)
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Hochbauamt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistr. 4, 4500 Solothurn
Sekretariat der Katasterschätzung
Soloth. Gebäudeversicherung
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Gemeindepräsidium der EG, 4528 Zuchwil, Verrechnung im KK, (einschreiben), Beilage
zK: Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 1. Dezember 1993
Bauverwaltung der EG, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Ex. SBV und 1 gen. Reglement (später)
Baukommission der EG, 4528 Zuchwil
Planungskommission der EG, 4528 Zuchwil
WWF, Sektion Solothurn, Postfach 1205, 4502 Solothurn, mit Einzahlungsschein,
(einschreiben), Beilagen zK: Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 1. Dezember
1993, Vernehmlassung der EG Zuchwil vom 25. November 1993
Fürsprech Dr. Niklaus Studer, Dammstr. 14, 2540 Grenchen (einschreiben), Beilagen zK:
Stellungnahme Amt für Umweltschutz vom 1. Dezember 1993, Vernehmlassung der
EG Zuchwil vom 25. November 1993

Amtsblatt Publikationen:

Genehmigung: EG Zuchwil: Aenderung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
"Dorfackerstrasse/Gewerbehäus Dipl. Ing. Fust AG"

Genehmigung: EG Zuchwil: Ergänzung der Zonenvorschriften für Gewerbe und Industrie