

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 20. Mai 2008

Nr. 2008/882

### **Balsthal: Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Industriezone Maiacker" / Behandlung der Beschwerde**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Industriezone Maiacker" mit Zonen- respektive Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

##### **2.1 Planunterlagen**

Die ehemaligen Giessereihallen in der Klus sollen zu einem Gewerbe- und Dienstleistungszentrum umgenutzt werden. Dadurch wird der Bedarf nach Parkplätzen (für Angestellte und Kunden) steigen. Da - aus Sicht des Gemeinderates - innerhalb der Industriezone Klus nicht genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, soll auf dem östlich benachbarten Grundstück GB Balsthal Nr. 2416 ein grosser Parkplatz für 163 Personenwagen (PW) und 8 Lastwagen (LKW) entstehen. Hierzu soll die Parzelle von der Landwirtschaftszone in die "Industriezone Maiacker" überführt, d.h. eingezont werden.

##### **2.2 Verfahren**

Im Januar 2004 gelangte die damalige Eigentümerin der Giessereihallen, die Moser + Müller Management SA, mit einer Voranfrage betreffend Einzonung der Parzelle Nr. 2416 zwecks Erstellung eines Parkplatzes für rund 200 Fahrzeuge an den Gemeinderat Balsthal. Dieser überstellte die Anfrage dem kantonalen Amt für Raumplanung (ARP); es seien die Aussichten für die erforderliche regierungsrätliche Genehmigung zu prüfen. In einer ersten Stellungnahme erachtete das ARP die Unterlagen als für eine Beurteilung ungenügend; gleichzeitig äusserte es sich grundsätzlich kritisch. In der Folge reichte der Gemeinderat dem ARP einen konkreten Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit zugehörigem Raumplanungsbericht zur Vorprüfung ein. In einer "vorläufigen Stellungnahme" vom 23. Dezember 2004 äusserte sich das ARP erneut kritisch und behielt eine abschliessende Vorprüfung im eigentlichen Sinn explizit vor. Der nachfolgende (mehrfache) Schriftwechsel zwischen Planer und Gemeindebehörden einerseits und dem ARP andererseits betraf schwerwiegend die Frage, ob die als erforderlich geltend gemachte Parkfläche nicht auch innerhalb der bestehenden Industriezone realisiert werden könne.

Anfang November 2005 nahm der Ausschuss der Raumplanungskommission (RPK) einen Augenschein. Der Antrag des ARP an die RPK lautete auf Ablehnung des Einzonungsbegehrens. Die Einzonung sei unzweckmässig; der Maiacker solle als gliedernder Grünraum in der Klus langfristig erhalten bleiben. Der Parkraum für das vorgesehene Dienstleistungs- und Gewerbezentrum sei innerhalb des bestehenden Industriegeländes zu schaffen. Der Ausschuss der RPK befand wie folgt: Der Einzonung des Maiackers zwecks Realisierung einer Parkieranlage könne aktuell noch nicht zugestimmt werden. Indessen werde die Einzonung nicht grundsätzlich als – aus landschaftlicher Sicht – unzweckmässig beurteilt. Voraussetzung für eine Einzonung wäre aber das Aufzeigen einer Gesamtlösung für die Parkierung der Industriezone Klus, und zwar bei gleichzeitigem Vorliegen einer grossmehrheitlichen Ausnutzung der Giessereihallen. Auch wäre der Gestaltungsplan dannzumal massgeblich zu überarbeiten (nämlich betreffend Anordnung der Parkplätze, Zu- und Wegfahrten etc). In einer ersten Phase sei die Parkierung für die Giessereihallen somit auf dem gegebenen Industrieareal (in den Hallen bzw. um diese herum) zu realisieren.

In seinem Schreiben vom 9. Januar 2006 ans ARP bekräftigte der Gemeindepräsident von Balsthal das Bestreben des Gemeinderates nach Einzonung. Die Parkierung in den bzw. um die Hallen sei mit den – für die entsprechende Investition unabdingbaren – Nutzungsvorstellungen der Eigentümerin nicht vereinbar, und anderweitig sei auf dem gegebenen Industriegelände keine Parkfläche erhältlich zu machen. In der Folge wurden Plan und Raumplanungsbericht per Ende Juli 2006 überarbeitet bzw. aktualisiert und vom Gemeinderat Ende Oktober 2006 zur Auflage freigegeben.

Gegen den vom 2. November 2006 bis am 1. Dezember 2006 aufgelegten Plan ging eine Einsprache ein, nämlich seitens der nachmaligen Beschwerdeführerin Elisabeth Schnyder-von Blarer, Balsthal, vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Schnyder, Balsthal. Sie beantragte, es sei von der vorgesehenen Einzonung abzusehen; eventualiter seien der Gestaltungs- und Erschliessungsplan nicht zu beschliessen; gegebenenfalls seien weitere Auflagen vorzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Als Beweismassnahmen wurden ein Augenschein, eine Parteibefragung und die Einholung eines Gutachtens (zur aktuellen Immissionslage) beantragt. Am 22. Februar 2006 lehnte der Gemeinderat die Einsprache in allen Punkten ab (Eröffnung mit Verfügung vom 20. März 2007); gleichzeitig beschloss er den (Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungs-)Plan und überwies ihn dem Regierungsrat mit dem Antrag um Genehmigung. Auf die jeweilige Begründung wird – soweit wesentlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen; im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

Am 28. März 2007 (Datum der Postaufgabe) gelangte Elisabeth Schnyder-von Blarer, wiederum vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Schnyder, mit Beschwerde an den Regierungsrat. Sie begehrt die Aufhebung des gemeinderätlichen Einspracheentscheides und die Nichtgenehmigung des (gesamten) Planes durch den Regierungsrat. Eventualiter sei der Teilzonenplan an den Gemeinderat zurückzuweisen, subeventualiter (bloss) der Gestaltungs- und Erschliessungsplan, nämlich zur separaten Neuauflage; gegebenenfalls habe der Regierungsrat Auflagen zu verfügen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin unter anderem eine Parteibefragung, einen Augenschein sowie die Einholung eines Gutachtens über die aktuell gegebene Verkehrsbelastung der Klus.

Der Gemeinderat beantragt in seiner Vernehmlassung vom 7. Mai 2007 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge für die Beschwerdeführerin. Der mittlerweile als Eigentümer der (zur Umnutzung vorgesehenen) Giessereihallen fungierende Hans Moser, Derendingen,

verzichtete explizit auf die Abgabe einer Stellungnahme zur Beschwerde; die Eheleute Stephan und Beatrice Hengartner, Oensingen, Grundeigentümer der zur Einzonung vorgesehenen Parzelle Nr. 2416, liessen sich nicht vernehmen.

Am 3. Dezember 2007 nahmen Vertreter des instruierenden Bau- und Justizdepartements (BJD) einen Augenschein vor und führten eine Parteiverhandlung durch. Zugewesen waren der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, der Gemeindepräsident und der Bauverwalter Balsthal, die Eheleute Hengartner, Bauinteressent Hans Moser und sein Architekt Robert Schneider.

### 2.3 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Nach § 9 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat, der gleichzeitig über erhobene Beschwerden entscheidet, die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. etwa BGE 106 Ia 71 f., 114 Ia 370).

### 2.4 Behandlung der Beschwerde von Elisabeth Schnyder-von Blarer, Pfrundhausweg 4, 4710 Balsthal

vertreten durch Rechtsanwalt Dominik Schnyder, Herrengasse 10, 4710 Balsthal

a. In ihrer seinerzeitigen Einsprache an den Gemeinderat machte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend, der zur Landwirtschaftszone (und Juraschutzzone) gehörenden, zwischen der Dünnern und der Kantonsstrasse gelegenen Parzelle Nr. 2416, komme die Funktion eines natürlichen Puffers (Grüngürtels) zwischen dem Industriegebiet im Westen und dem übrigen Landwirtschaftsland östlich der Strasse zu. Ihre Einzonung und Überbauung sei planerisch nicht zu rechtfertigen, zumal das gegebene Industrieareal westlich der Dünnern genügend Fläche für die geltend gemachten Bedürfnisse (Parkierung) biete. Auch hätte eine Parkierungsanlage der vorgesehenen Dimension mit unmittelbarer Ein- und Ausfahrt ab der bzw. auf die Kantonsstrasse negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss in der diesbezüglich bereits geplagten Klus (häufige Staus), wäre eine Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von heute 80 km/h doch unausweichlich. Vor allem aber fehle ein planerischer Zusammenhang (hinreichende Verknüpfung) mit der übrigen Fläche des Industrieareals Klus und deren Nutzung. Schon heute sei das Gebiet Klus-Maiacker mit Immissionen (Lärm, Abgasen, Staub und Erschütterungen) durch Verkehr und Industriebetriebe (insb. Marti Tunnelbau AG und Kehrchtumladestation der KEBAG) stark belastet. Dazu käme unweigerlich, dass der vorgesehene Parkplatz als nächtlicher LKW-Ausstellplatz benutzt würde. Damit verbunden wären – nebst den materiellen – auch zusätzliche ideelle Immissionen (Ausdehnung des bereits ansässigen Sexgewerbes). Gleichzeitig sei äusserst

fraglich, ob mit dem Vorhaben zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen würden, wie dies von den Befürwortern des Projekts behauptet werde. So fehle es seitens der Eigentümerin doch an einem eigentlichen Nutzungskonzept für die Giessereihallen. Insgesamt mache heute allein eine bessere und koordinierte Erschliessung und Nutzung des gegebenen Industrieareals westlich der Dünnern planerisch Sinn. Diesbezüglich bestehe – wegen bisherigen Versäumnissen der Beteiligten (worunter insbesondere auch die Gemeinde) – Handlungsbedarf. Ein Gesamtnutzungskonzept für das Industrieareal Klus fehle. Vor diesem Hintergrund könne eine Neueinzonung für die Schaffung von Parkraum nicht zugelassen werden.

Der Gemeinderat unterstrich im Einspracheentscheid sein Bestreben, das ehemalige von Roll-Areal (Industriebrache) wieder zu beleben, wobei man auf gutem Weg sei. Dabei seien die Bedürfnisse der heutigen Nutzer andere als früher (gewachsene Mobilität). Auf dem gegebenen Areal zwischen der Dünnern und dem Jurahang im Westen aber sei nicht genügend Fläche für die erforderliche Parkierung erhältlich zu machen. Das Areal sei bereits heute stark überbaut, und die noch freien Flächen würden in näherer Zukunft durch das IFA (Interkantonales Feuerwehr Ausbildungszentrum) überbaut. Ebenso wenig wäre die Parkierung innerhalb der Giessereihallen vernünftig zu realisieren (ungünstiger – statisch vorgegebener – Säulenraster). Die Parkierung auf der Parzelle Nr. 2416, gelegen zwischen dem von Roll-Areal und der Kantonsstrasse, erweise sich hingegen geradezu als ideal. Die vorgesehene Ein- und Ausfahrt ab der bzw. auf die Kantonsstrasse sei mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) abgesprochen worden. Im Übrigen baue die Argumentation in der Einsprache zu einem grossen Teil auf Hypothesen auf, weshalb sich eine nähere Auseinandersetzung damit erübrige. Die gestellten Beweisanträge behandelte der Gemeinderat nicht.

Die Rekurrentin rügt in ihrer Beschwerde vorerst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Verzicht des Gemeinderates auf die beantragten Beweismassnahmen, und zwar ohne Begründung). Im Übrigen argumentiert sie wie bereits in ihrer Einsprache. Sie vertieft insbesondere, dass eine Interessenabwägung, wie sie das Raumplanungsrecht gebiete (konkret: Gebot des haushälterischen Umganges mit dem Gut Boden), einer Einzonung klar entgegenstehe. Der Umstand, dass die – durchaus mögliche – Schaffung von Parkfläche innerhalb des gegebenen Industrieareals wirtschaftlich unvorteilhafter sei, begründe keinen Anspruch auf Einzonung. Der Eigentümerin der Giessereihallen sei es zuzumuten, die erforderlichen Abstellplätze innerhalb des Areals zu schaffen.

Der Gemeinderat verweist in der Vernehmlassung auf seine früheren Ausführungen im Auflagebeschluss vom 26. Oktober 2006 sowie im angefochtenen Einspracheentscheid vom 20. März 2007.

b. Als Adressatin des gemeinderätlichen Einspracheentscheides ist die Rekurrentin zur Beschwerde legitimiert, zumal sie als Eigentümerin benachbarter Parzellen zweifellos zur Einsprache berechtigt war. Auf ihre im Übrigen frist- und formgerecht [vgl. §§ 32 Abs. 1 und 33 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; BGS 124.11)] eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

c. Anlässlich des Augenscheines des BJD wurden besichtigt: die Giessereihallen Nrn. 60 und 60a auf der Parzelle GB Balsthal Nr. 3425 (Industriezone), deren nähere Umgebung

auf dem ehemaligen von Roll-Areal, insbesondere die westlich benachbarte Parzelle Nr. 3658 (desgleichen Industriezone und ebenfalls im Eigentum von Hans Moser stehend), sowie – nämlich vom Einlenker respektive Bahnübergang Maiacker aus – die Klus als solche (landschaftliche Gesamtsituation) und die von der Gemeinde zur Einzonung vorgesehene Parzelle Nr. 2416, gelegen zwischen der Dünnern und der OeBB-Linie einerseits und der Kantonsstrasse andererseits.

Hans Moser und Architekt Schneider erläuterten ihre Vorstellungen betreffend künftiger Nutzung der ehemaligen Giessereihallen. Im südöstlichen (schmalen) Trakt der Halle 60 soll weiterhin gewerblich respektive industriell produziert werden. Zur Zeit des Augenscheines wurde dort Baustahl (Armierungseisen) bearbeitet. Der östliche Bereich des nördlich anschließenden Mitteltrakts soll bestehen bleiben und künftig als Infrastruktur- und Verkehrsfläche dienen; der westliche Bereich soll abgerissen und neu aufgebaut werden, nämlich mit einem Unter-, einem Erd- und 3 Obergeschossen. Der östliche Bereich des Nordtrakts (Halle 60a), heute aus einem niedrigen Untergeschoss (Raumhöhe ca. 2,5 m) und einem rund 8 m hohen Erdgeschoss bestehend, soll mit einem Zwischenboden versehen werden. Der westliche Bereich soll – analog dem westlichen Bereich des Mitteltrakts – abgerissen und mit Unter-, Erd- und 3 Obergeschossen neu aufgebaut werden. In der Nordwestecke der Halle 60a sind bereits Abbrucharbeiten vorgenommen worden. Im Osten der Halle 60a (mit einzuziehendem Zwischenboden) soll ein Fachmarkt eingerichtet werden. Die zugehörigen Parkplätze sollen auf der einzuzonenden Fläche (Parzelle Nr. 2416) an der Kantonsstrasse erstellt werden, wo sie auch als Blickfang dienen. Auch wünschten die "Miteigentümer Klus" keinen massgeblichen PW-Verkehr auf dem bestehenden Industrieareal. Konflikte mit dem LKW- und Werkverkehr seien zu vermeiden. Über die Nutzung der neu aufzubauenden westlichen Bereiche von Zwischen- und Nordtrakt war noch nichts Konkretes in Erfahrung zu bringen.

Die Besichtigung zeigte, dass der schmale Südtrakt der Halle 60 nicht unterkellert ist. Im östlichen Teil des Mitteltrakts ist das Unterschoss bereits saniert worden. Dabei blieb offen, mit Blick auf welche Nutzung dies geschah. Als korrekt erwies sich indessen das wiederholte frühere Vorbringen von Gemeinde und Grundeigentümer(in), dass der gewählte Säulenraster eine vernünftige Parkierung nicht zulasse. Noch ungünstiger ist der gegebene Säulenraster im Untergeschoss des östlichen Teils der Halle 60a. Indessen müsste hier die Kellerdecke respektive der Erdgeschossboden für die vorgesehene Nutzung wohl ohnehin saniert werden, sodass die Anordnung der Stützen von Grund auf neu geplant werden könnte.

Zur Parkierung geradezu anbieten würde sich – aus der Sicht Aussenstehender – die unüberbaute Parzelle Nr. 3658 westlich der Hallen. Nach den Vorstellungen des Grundeigentümers soll hier indessen – nebst 30 Parkfeldern für PWs – in erster Linie ein Wart- und Rangierraum für LKWs geschaffen werden (vgl. den Plan Nr. 127 "Situation/Parkierung", 1 : 500, der Alphaplan, Gerlafingen, datierend vom 15. Februar 2005). Ferner soll der westliche Teil der Parzelle gemäss genanntem Plan für eine Nutzung durch das IFA reserviert sein.

Seitens der Gemeindevertreter und des Eigentümers wurde nochmals bekräftigt, dass innerhalb des gegebenen Industrieareals, d.h. von andern Grundeigentümern, keine Fläche für

die Schaffung der erforderlichen Abstellplätze erhältlich gemacht werden könne. Der Raum sei knapp, weshalb vorerst jeder um seine eigenen Bedürfnisse besorgt sei.

Beim Bahnübergang Maiacker erläuterte vorerst der kantonale Sachverständige für Heimatschutz seine Sicht der Dinge. Prägendes Element der Klus sei der deutliche Kontrast (Dualismus) zwischen dem Industrieareal im Westen, dem durchaus auch die Funktion eines Zeitzeugen zukomme, und der noch intakten Landschaft im Osten, gelegen in der Landwirtschaftszone und überlagert mit der Juraschutzzone, mit dem unter Schutz gestellten Pfrundhaus. Der Parzelle Nr. 2416, auf welcher der Parkplatz erstellt werden solle, komme für die Gliederung der Landschaft (optische Wirkung) in der gegen Norden sich verengenden Klus massgebliche Bedeutung zu. Dies unbesehen der Tatsache, dass ihr Areal künstlich auf das Niveau der Kantonsstrasse aufgeschüttet worden sei.

Der Eigentümer der Giessereihallen, Hans Moser, vertrat demgegenüber die Meinung, dass der westlich der stark befahrenen Kantonsstrasse gelegenen Parzelle keine derartige Bedeutung zukomme. Die eigentliche Trennung zwischen Industriegebiet und übrigen Raum werde durch die Kantonsstrasse vollzogen. Jenseits derselben gebe es nichts Schützenswertes.

d. Das oberste Ziel der Raumplanung ist der haushälterische Umgang mit dem Gut Boden (vgl. Art. 1 Abs. 1 RPG). Daraus ergibt sich als zentraler – überspannender – Planungsgrundsatz die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Art. 3 RPG nennt die einzelnen Planungsgrundsätze. Dazu gehört die Schonung der Landschaft (vgl. Abs. 2); insbesondere haben sich Bauten und Anlagen in diese einzuordnen (vgl. lit. b).

Haushälterischer Umgang mit dem Gut Boden bedeutet vorerst, dass solcher nur dann der Bauzone zuzuschlagen ist, wenn ein ausgewiesenes Bedürfnis dafür besteht. Ob auf dem bestehenden Industrieareal in der Tat keine zusätzliche Fläche für die Schaffung von Parkplätzen erhältlich gemacht werden kann, muss offen bleiben. Halleneigentümer und Gemeinde jedenfalls haben keine konkreten Bemühungen in dieser Sache nachgewiesen. Zwar sind negative Sachumstände in der Tat nur schwer zu beweisen. Umgekehrt kann es auch nicht dem Regierungsrat obliegen, das Gegenteil, d. h. die Verfügbarkeit solcher Fläche, nachzuweisen. Zentral ist denn auch vielmehr das Folgende: Aus der Nutzung, wie sie dem Eigentümer der Hallen vorschwebt, lässt sich kein Anspruch auf die Bereitstellung zusätzlichen Baulandes für deren Realisierung ableiten, und zwar auch seitens der das Vorhaben unterstützenden Gemeinde nicht. Vielmehr müssen sich raumplanerische Massnahmen als recht- und zweckmässig erweisen. Zwar ist das Anliegen der Gemeinde, die Industriebranche in der Klus wieder zu beleben, durchaus zu begrüssen. Wie sich zeigt, ist man damit denn auch auf gutem Weg (diverse neue Nutzer des ehemaligen von Roll-Areals). Klar ist auch, dass Eigentümer und Investoren primär an wirtschaftlich interessanten Nutzungen Interesse zeigen. Vorliegend darf davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Parkierung auf der Parzelle Nr. 2416, d. h. auf der bisher grünen Wiese, die günstigste Variante darstellen würde. Die Schaffung von Parkplätzen in den bestehenden Hallen oder etwa auf der Parzelle Nr. 3658 würde deren anderweitigen Nutzung (ganz oder teilweise) entgegenstehen. Die Erstellung eines – mehrgeschossigen und damit platzsparenden – Parkhauses auf dem Gelände etwa, sei es allein oder in Zusammenarbeit mit andern ansässigen Nutzern, käme klar teurer zu stehen. Dass vor diesem Hintergrund der Ruf nach Einzonung entsteht, ist nachvollziehbar. Allein es besteht – wie erwähnt – kein An-

spruch auf die Schaffung der raumplanerischen Voraussetzungen für eine möglichst wirtschaftliche Nutzung erworbener Immobilien.

Weiter fällt auf, dass seitens des Eigentümers erst bezüglich eines Teils der Hallen mehr oder weniger konkrete Nutzungsvorstellungen bestehen (Fachmarkt). Damit bleibt nicht nur die Zahl der erforderlichen Abstellplätze weitgehend offen, sondern auch jene der dereinst zu veranschlagenden Fahrten [vgl. diesbezüglich den Regierungsratsbeschluss Nr. 1600 vom 12. Juli 2005 in Sachen Anpassung des kantonalen Richtplanes 2000, insbesondere Ziff. 3.3 (betr. Standortkriterien für "publikumsintensive Anlagen")] und damit auch Art und Umfang der erforderlichen planerischen Massnahmen und Bewilligungen. Damit verhält es sich so, dass für eine Nutzung, die bis dato weder bewilligt noch auch nur planerisch festgesetzt ist und die nicht einmal konzeptionell abschliessend feststeht, – ohne jegliche planerische Verknüpfung also – eine Fläche eingezont werden soll mit dem einzigen Zweck, den Bedarf ersterer an Abstellplätzen sicherzustellen. Dies kann nicht angehen. Wie die Rekurrentin zu Recht darauf hinweist, bestünde bei dieser Ausgangslage die Möglichkeit (respektive Gefahr), dass der Parkplatz gemäss dem zur Genehmigung vorgelegten Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan zwar erstellt, indessen in der Folge andern Zwecken dienen würde als dem Gewerbe- und Dienstleistungszentrum in den Giessereihallen.

Zum vornherein unabdingbar ist deshalb eine enge planerische Verknüpfung zwischen vorgesehener (Um-)Nutzung der Hallen und Sicherstellung der zugehörigen Parkierung. Konkret: Der Nutzungsplan müsste – soweit Gestaltungs- und Erschliessungsplan – nicht nur das Areal der Parzelle Nr. 2416 erfassen, sondern auch jenes der Parzellen Nrn. 3425 und 3658, und er hätte insbesondere sicherzustellen, dass die Realisierung der Parkfläche auf der Parzelle Nr. 2416 ohne vorgängige oder zumindest gleichzeitige Umsetzung der Planvorgaben innerhalb des heutigen Industrieareals ausgeschlossen ist. Etwas anderes muss schon allein aufgrund dieses fehlenden Zusammenhanges als offensichtlich unzweckmässig beurteilt werden.

Auch bei gegebener planerischer Verknüpfung (wie soeben dargestellt) bliebe immer noch die Verträglichkeit des Vorhabens aus der Sicht des Landschaftsschutzes zu prüfen. Nicht unproblematisch erscheint ferner die vorgesehene Ein- und Ausfahrt direkt auf die stark frequentierte Kantonsstrasse.

Der heutigen Landwirtschaftsparzelle Nr. 2416 kommt in der gegen Norden sich verengenden Klus in der Tat prägende Bedeutung für das Landschaftsbild (Gliederung) zu. Die von Süden nach Norden verlaufende Trennung zwischen dem Industrieareal im Westen und dem weitgehend intakten Landschaftsbild im Osten wird im fraglichen Bereich (d. h. zwischen dem Einlenker Maiacker im Süden und der Stelle einige hundert Meter weiter nördlich, wo Bahnlinie und Strasse vorübergehend wieder unmittelbar nebeneinander verlaufen) nämlich in erster Linie durch die – weiter westlich verlaufende – Dünnern und das Bahntrasse der OeBB und nicht durch die Kantonsstrasse vorgegeben. Der zwischen Dünnern/Bahntrasse und Strasse gelegenen, sich gegen Norden verjüngenden Parzelle Nr. 2416 kommt insofern willkommene Pufferfunktion zu. Diesem Umstand wäre bei einer künftigen Interessenabwägung massgebliches Gewicht beizumessen.

e. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem vom Gemeinderat Balsthal vorgelegten Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Industriezone Maiacker" mit Zonen- respektive Sonderbauvorschriften, nämlich in Gutheissung der dagegen erhobenen Beschwerde, die regierungsrätliche Genehmigung zu verweigern ist. Dabei gilt es zu beachten, dass dem Plan - so wie vorgelegt - die Genehmigung auch ohne dagegen erhobene Beschwerde zu versagen gewesen wäre. So ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen nämlich ohne Weiteres seine offensichtliche Unzweckmässigkeit.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die mit Fr. 1'600.00 zu beziffernden Kosten des Beschwerdeverfahrens (Spruchgebühr und Auslagen) der Einwohnergemeinde Balsthal, Bauinteressent Hans Moser und den Grundeigentümern Hengartner aufzuerlegen, und zwar im Verhältnis 3 : 4 : 1 [vgl. § 37 Abs. 2 Satz 1 VRG i.V.m. § 101 Zivilprozessordnung (BGS 221.1)]. Sie haften für den Gesamtbetrag solidarisch [vgl. § 12 Gebührentarif (GT; BGS 615.11)]. Zwar sind gemäss § 37 Abs. 2 Satz 2 VRG den am Verfahren beteiligten Behörden (vorliegend Gemeinderat Balsthal) in der Regel keine Verfahrenskosten aufzuerlegen. Im vorliegenden Fall rechtfertigt es sich hingegen, von dieser Regel abzuweichen. Zur Begründung kann auf den Auszug aus dem Protokoll über die Gemeinderatssitzung vom 26. Oktober 2006 verwiesen werden. Der von der Beschwerdeführerin am 19. April 2007 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 ist vollumfänglich zurück zu erstatten.

Ferner ist der obsiegenden Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. § 39 VRG), und zwar in Form einer Pauschalsumme [vgl. § 181 Abs. 1 Gebührentarif (BGS 615.11) analog]. Sie ist mit Fr. 800.00 zu beziffern. Dies unter anderem in Würdigung der Umstände, dass der Rechtsvertreter die Beschwerdeführerin in nämlicher Angelegenheit und mit vergleichbarer Argumentation bereits auf Stufe Einspracheverfahren vertreten hat und seinen Ausführungen eine "gewisse Ausführlichkeit" nicht abzusprechen ist. Die Parteientschädigung ist von den Kostenpflichtigen im Verhältnis ihrer Kostenanteile zu tragen (bzgl. Entschädigungspflicht der Einwohnergemeinde Balsthal vgl. § 39 Satz 2 VRG sowie die vorstehenden Erwägungen zur Kostenpflicht).

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Industriezone Maiacker" mit Zonen- respektive Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Elisabeth Schnyder-von Blarer, 4710 Balsthal, v.d. Rechtsanwalt Dominik Schnyder, 4710 Balsthal, wird gutgeheissen.
- 3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens (Spruchgebühr und Auslagen) werden mit Fr. 1'600.00 beziffert und wie folgt verlegt: Einwohnergemeinde Balsthal, v.d. Gemeinderat, 4710 Balsthal: Fr. 600.00; Hans Moser, Maschinen und Immobilien, 4552 Derendingen: Fr. 800.00; Stephan und Beatrice Hengartner, 4702 Oensingen: Fr. 200.00. Die Kostenpflichtigen haften dem Kanton Solothurn für den Gesamtbetrag solidarisch.

Der von der Beschwerdeführerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.00 wird zurück- erstattet.

- 3.4 Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung von Fr. 800.00 zugesprochen, und zwar zulasten der nach Ziff. 3.3 Kostenpflichtigen und im Verhältnis ihrer Kostenanteile, nämlich: Einwohnergemeinde Balsthal, v.d. Gemeinderat, 4710 Balsthal: Fr. 300.00; Hans Moser, Maschinen und Immobilien, 4552 Derendingen: Fr. 400.00; Stephan und Beatrice Hengartner, 4702 Oensingen: Fr. 100.00.

*Stude*

Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

#### Kostenrechnung Einwohnergemeinde Balsthal, 4710 Balsthal

Kosten Beschwerdeverfahren: Fr. 600.00 (KA 431000/A 81087)

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111106

#### Kostenrechnung Moser Hans, Maschinen und Immobilien, Postfach 244, 4552 Derendingen

Kosten Beschwerdeverfahren: Fr. 800.00 (KA 431000/A 81087)

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

#### Kostenrechnung Hengartner Stephan und Beatrice, Hesselbergweg 7, 4702 Oensingen

Kosten Beschwerdeverfahren: Fr. 200.00 (KA 431000/A 81087)

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

#### Kostenrechnung Schnyder-von Blarer Elisabeth, Pfrundhausweg 4, 4710 Balsthal (v.d.Rechtsanwalt Schnyder Dominik, Postfach 130, 4710 Balsthal)

Rückerstattung des  
Kostenvorschusses: Fr. 1'500.00 (aus 119101)

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (re)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2007/35)

Debitorenbuchhaltung BJD

Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3)

Amt für Verkehr und Tiefbau (2)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung

Amt für Landwirtschaft

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal

Einwohnergemeinde Balsthal, 4710 Balsthal (mit Belastung im Kontokorrent) (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Balsthal, 4710 Balsthal

Planungskommission Balsthal, 4710 Balsthal

Moser Hans, Maschinen und Immobilien, Postfach 244, 4552 Derendingen, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Hengartner Stephan und Beatrice, Hesselbergweg 7, 4702 Oensingen, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Rechtsanwalt Dominik Schnyder, Postfach 130, 4710 Balsthal (2) (**Einschreiben**)

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen