

Regierungsratsbeschluss

vom 23. März 2010

Nr. 2010/529

Einwohnergemeinde Biberist: Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften / kantonaler Erschliessungsplan Anschluss Gloria – Areal / Genehmigung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung. Der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung der Plangrundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Detailhandelsgeschäftes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m².

Im Zusammenhang mit dieser Planung steht der kantonale Erschliessungsplan Anschluss Gloria – Areal, der gestützt auf die §§ 15 ff. und §§ 68 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) durch das Bau- und Justizdepartement aufgelegt wurde und vorliegend dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet wird.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Grundeigentümerin von GB Biberist Nr. 1196, Erbengemeinschaft Max Bader, Solothurn, vertreten durch Rechtsanwalt Manfred Wyss, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach, räumte der ALDI SUISSE AG, Industriestrasse 17, 6252 Dagmersellen, vertreten durch Advokat Roman Zeller, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel, an vorgenannter Parzelle ein befristetes Kaufsrecht ein. Die Kaufrechtsnehmerin beabsichtigt an diesem Standort die Errichtung und den Betrieb einer ALDI – Filiale. Zu diesem Zweck liess die Einwohnergemeinde Biberist (nachfolgend Vorinstanz) den Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften ausarbeiten.

In einer ersten Prüfung vom 19. November 2007 äusserte das Amt für Raumplanung einige Vorbehalte zum geplanten Projekt und verlangte eine detaillierte Interessenabwägung im Rahmen eines Raumplanungsberichtes. In der zweiten und abschliessenden Vorprüfung vom 22. Mai 2008 kam das Amt für Raumplanung zum Schluss, die Recht- und Zweckmässigkeit der vorliegenden Planung sei nicht unbestritten, weshalb eine genauere Beurteilung im Rahmen eines allfälligen Beschwerdeverfahrens ausdrücklich vorbehalten werde. Zudem wurde der Erlass eines kantonalen Erschliessungsplanes verlangt, der die Zufahrt ab der Kantonsstrasse regeln sollte.

Im Anzeiger vom 15. Januar 2009 publizierte die Vorinstanz den Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften und legte diesen vom 19. Januar 2009 bis 18. Februar 2009 öffentlich auf.

Innerhalb der Auflagefrist erhob die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn Einsprache mit dem Begehren, den Plan nicht zu beschliessen bzw. nicht zu genehmigen; unter Kostenfolge.

Im Amtsblatt vom 16. Januar 2009 publizierte das Bau- und Justizdepartement die öffentliche Auflage des kantonalen Erschliessungsplanes Anschluss Gloria – Areal mit dem Hinweis, dass dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zukomme. Der Erschliessungsplan wurde bei der Einwohnergemeinde Biberist und dem Kreisbauamt I in Zuchwil aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist erhob die Regio Energie Solothurn, Rötistrasse 17, Postfach, 4502 Solothurn, Einsprache, in der sie auf den Verlauf einer Werkleitung aufmerksam machte, der durch das Bauvorhaben tangiert würde. Mit Schreiben vom 11. März 2009 sicherte das Amt für Verkehr und Tiefbau der Einsprecherin zu, dass die Kosten der Verlegung des betroffenen Hydranten durch den Strassenbau übernommen würden. In der Folge zog die Einsprecherin am 29. April 2009 ihre Einsprache gegen den kantonalen Erschliessungsplan zurück.

Am 16. März 2009 führte die Vorinstanz zum Gestaltungsplan Gloria – Areal einen öffentlichen Informationsanlass durch, an dem neben 2 Vertretern der Medien 6 Personen aus der Nachbarschaft des Planareals teilnahmen.

Mit Entscheid vom 20. April 2009 wies die Vorinstanz die Einsprache der Stadt Solothurn ab und beantragte dem Regierungsrat die Genehmigung der Planung.

Gegen diesen Entscheid erhob die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 7. Mai 2009 beim Regierungsrat Beschwerde mit dem Antrag, die Beschwerde gutzuheissen, den Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Biberist aufzuheben und den öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan Gloria – Areal nicht zu beschliessen, bzw. nicht zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die einlässliche Beschwerdebegründung datiert vom 12. Juni 2009.

Am 5. August 2009 liess sich Rechtsanwalt Wyss, vgt., namens der Grundeigentümerin zur Sache vernehmen. Er schloss auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei und Zuspreechung einer Parteientschädigung.

Mit Eingabe vom 28. August 2009 stellte die Vorinstanz, nun ebenfalls vertreten durch Advokat Zeller, vgt., den Antrag, die Beschwerde abzuweisen und die ordentlichen und ausserordentlichen Kosten der Beschwerdeführerin zu überbinden. Namens der ALDI SUISSE AG stellte er gleichentags den Antrag, auf die Beschwerde nicht einzutreten bzw. sie eventualiter abzuweisen; unter o-/e-Kostenfolge.

Mit Antrag vom 28. August 2009 verlangte die Beschwerdeführerin, dass der Raumplanungsbericht der BSB + Partner AG im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen sei und ein neutrales Gutachten zum Gestaltungsplan Gloria – Areal Biberist einzuholen sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Parteien liessen sich zu diesem Antrag am 18. September 2009 (Advokat Zeller) und am 23. September 2009 (Rechtsanwalt Wyss) vernehmen. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 27. Oktober 2009 wies das Bau- und Justizdepartement den Antrag auf ein neutrales Gutachten ab.

Am 23. November 2009 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Roger Schibler, Leiter Kantonsstrassen des Amtes für Verkehr

und Tiefbau, Corinne Stauffiger, Kreisplanerin, Amt für Raumplanung und Beat Jäggi, BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Biberist, wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

Am 23. November 2009 gab Rechtsanwalt Wyss weitere Dokumente zu den Akten, die mit verfahrensleitender Verfügung vom 24. November 2009 den Parteien zur Kenntnis gebracht wurden. Zur Begründung der Rechtsbegehren wird auf die Akten verwiesen, soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 2 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat 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 Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, 114 Ia 371).

Kantonale Erschliessungspläne werden nach § 69 PBG durch das Bau- und Justizdepartement nach Anhören der interessierten Einwohnergemeinden in den Gemeinden und beim Departement aufgelegt. Über die Einsprachen und die Genehmigung des Planes entscheidet der Regierungsrat. Für das Verfahren gelten im Übrigen die Bestimmungen über Nutzungspläne der Einwohnergemeinden (§ 69 PBG i.V.m. §§ 15 ff. PBG).

2.3 Behandlung der Beschwerde

2.3.1 Formelles

2.3.1.1 Legitimation

Die Beschwerdegegner sprechen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn die Beschwerdelegitimation ab. Der Umstand, dass die Stadt Solothurn sich als Nachbargemeinde von Biberist ausweise, genüge noch nicht, um eine besondere Betroffenheit und ein schutzwürdiges Interesse begründen zu können. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Stadt Solothurn durch die vorliegende Planung in ihrer Autonomie berührt werde. Sie sei im Übrigen auch nicht als Trägerin privater Rechte zur Beschwerde befugt. Die von ihr angeführten von der Planung betroffenen Bauten (Schwimmbad und Schulhaus Vorstadt) dienen dem öffentlichen Interesse und seien im Verwaltungsvermögen der Stadt Solothurn. Ausserdem sei die Distanz zwischen dem Gloria –Areal und den betroffenen Bauten zu gross. Die Stadt Solothurn sei als Eigentümerin nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit.

Die Stadt Solothurn macht geltend, die raumplanerischen Auswirkungen der vorliegenden Planung resultierten ausschliesslich auf das Siedlungsgebiet – insbesondere das Wohngebiet – der Stadt Solothurn. Die Gestaltungsplanung berücksichtige weder die kantonalen und regionalen, noch die städtischen Interessen und es fehle insbesondere an einer zweckmässigen Abstimmung und Rücksichtnahme auf die Planung der Stadt Solothurn. Sie führt im Folgenden an, die Planung verstosse gegen den Richtplan, das Leitbild der Stadt Solothurn und den Inhalt des Agglomerationsprogrammes.

Schliesslich sei der gewählte Standort auch aus Gründen des Ortsbildschutzes heikel. Die Einfahrt von Lüsslingen nach Solothurn sei eine der letzten Pforten in die Stadt Solothurn. Dazu sei sie auch als Grundeigentümerin vom Vorhaben betroffen. Das Bauvorhaben bewirke wegen der grossen Fahrtenzahl grosse und unerwünschte Auswirkungen (Lärm, Abgase) zu Lasten der gegenüberliegenden Freizeitzone der Stadt Solothurn (Schwimmbad). Auch das Schulhaus Vorstadt werde durch vermehrte Lärmimmissionen negativ beeinträchtigt, abgesehen davon, dass der Schulweg durch erheblichen Mehrverkehr unsicherer werde.

Nach § 12 Abs. 2 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) sind Gemeinden zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt werden und ein schutzwürdiges kommunales Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Nach Art. 33 Abs. 3 RPG hat das kantonale Recht in Bezug auf die Rechtsmittel gegen Nutzungspläne die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten. Letztere gewährt eine allgemeine Beschwerdelegitimation des Gemeinwesens dann, wenn es als Träger öffentlicher Aufgaben schutzwürdige, spezifische öffentliche Interessen geltend machen kann und in einem Mass betroffen ist, das die Bejahung der Rechtsmittelbefugnis im als verletzt gerügten Aufgabenbereich rechtfertigen lässt (Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, Basel 2008, Waldmann, Art. 89 N. 43). Das Gestaltungsplanareal liegt in der nordwestlichen Ecke des Gemeindegebietes von Biberist in unmittelbarer Nähe der Gemeindegrenze zur Stadt Solothurn. Das Gewerbegebiet ist peripher gelegen und vom übrigen Siedlungsgebiet der Gemeinde Biberist getrennt. Der Raumplanungsbericht ordnet den Standort – obwohl noch auf dem Boden der Gemeinde Biberist – eher dem Siedlungsgebiet der Stadt Solothurn zu (Raumplanungsbericht Gestaltungsplan Gloria – Areal, S. 6). Es liegt auf der Hand, dass die beabsichtigte Nutzung, bedingt durch die besondere Lage der Gewerbezone, auch auf das Gemeindegebiet von Solothurn Auswirkungen zeitigt. Bereits im Rahmen der Ortsplanung Biberist wurde auf diesen Umstand hingewiesen. Im Rahmen der damals beschlossenen Erweiterung des Gewerbegebietes wurde deshalb eine Gestaltungsplanpflicht statuiert (Raumplanungsbericht Ortsplanungsrevision Biberist, S. 10). Im Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates zur Ortsplanung Biberist wurde festgehalten, dass beim Erlass des Gestaltungsplanes die Planungsbehörde der Stadt Solothurn in das Verfahren mit einzubeziehen sei (RRB Nr. 2000/1406). Auch wenn sich die damalige Erweiterung der Gewerbezone nicht auf den Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplanes bezog, zeigen die dort gemachten Überlegungen, dass eine Abstimmung der Planung mit der Nachbargemeinde an diesem Standort vonnöten ist. Dieser Grundsatz ergibt sich auch aus § 9 Abs. 4 PBG. Soweit die Beschwerdeführerin in der Planung eine Missachtung der eigenen Planungsautonomie erblickt, stützt sie sich deshalb auf ein spezifisch öffentliches Interesse. Durch die besondere Lage des Areals ist sie in einem Mass betroffen, das eine Bejahung der Beschwerdelegitimation rechtfertigt. Ob ihre angeführten Argumente stichhaltig sind, ist nicht Gegenstand der Eintretensfrage, sondern der materiellen Prüfung. Auf die Beschwerde der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn ist aus den angeführten Gründen einzutreten. Ob die Beschwerdeführerin auch gestützt auf die geltend gemachten Interessen als Grundeigentümerin verschiedener Grundstücke zur Beschwerde legitimiert wäre, kann an dieser Stelle offen gelassen werden.

2.3.1.2 Beweisantrag auf ein externes Gutachten

Mit Eingabe vom 28. August 2009 stellt die Beschwerdeführerin den Antrag, den Raumplanungsbericht der BSB + Partner AG im vorliegenden Verfahren nicht zu berücksichtigen und ein neutrales Gutachten zum Gestaltungsplan Gloria – Areal Biberist einzuholen. Zur Begründung führt sie an, die

BSB + Partner AG trete auch in weiteren rechtlichen Belangen als Gutachterin der ALDI SUISSE AG auf. Dem Büro komme deshalb Parteistellung zu; der Bericht sei zur objektiven Beurteilung nicht geeignet.

Der Antrag der Beschwerdeführerin ist abzuweisen. Nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregung aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen. Der Raumplanungsbericht dient dazu, die Hintergründe des Planungsprozesses verständlich zu machen und die Beurteilung und Interessenabwägung des Gemeinderates offen zulegen. Das Ziel eines Raumplanungsberichtes ist eine kurze Dokumentation der zentralen und kritischen Bereiche der Planung (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, Der Raumplanungsbericht, 2003, S. 2 f.). Es entspricht dabei der gängigen Praxis, dass (insbesondere milizmässig organisierte) Planungsbehörden der Gemeinden die Raumplanungsberichte nicht selber verfassen, sondern durch externe Planungsbüros und in enger Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer erstellen lassen. So auch beim vorliegenden vom Gemeinderat beim Büro BSB + Partner in Auftrag gegebenen Bericht. Er enthält neben einer ausführlichen Aufbereitung der raumplanerischen Grundlagen (Darstellung der übergeordneten Planung, Projektbeschrieb und Ausführungen zu den Auswirkungen des Projektes) auch eine vom Gemeinderat abgesegnete Interessenabwägung sowie einen Grundsatzentscheid zu den Standorten für Ladengeschäfte (vgl. Kapitel 10.4 und 10.5 des Raumplanungsberichtes; Protokollauszug des Gemeinderates Biberist vom 03. März 2008). Dies entspricht den Anforderungen von Art. 47 RPV. Ob der Bericht auch in inhaltlicher Hinsicht zu überzeugen vermag und das mit der Erstellung beauftragte Planungsbüro bei dessen Erstellung die notwendige Objektivität walten liess, ist Gegenstand der regierungsrätlichen Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der Planung (§ 18 Abs. 2 PBG). Eines neutralen Gutachtens bedarf es dazu nicht.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Mitwirkungsverfahren

Die Beschwerdeführerin bringt vor, bei der vorliegenden Planung sei auf das gesetzlich vorgesehene Mitwirkungsverfahren verzichtet worden. So habe insbesondere auch die betroffene Wohnbevölkerung von Solothurn ihre Anliegen nicht vorbringen können. Eine Einflussnahme auf die Planung sei nicht möglich gewesen. Es liege ein Verfahrensmangel vor.

Nach Art. 4 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Über die konkrete Ausgestaltung der Mitwirkung entscheidet der kantonale Gesetzgeber (Muggli, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich 1999, Art. 4 N. 27). § 3 Abs. 2 PBG äussert sich ebenfalls zum Thema Mitwirkung, ohne detaillierte Vorgaben zu machen, wie ein Mitwirkungsverfahren konkret ausgestaltet werden muss. Die Bestimmung wiederholt lediglich die bundesrechtlichen Vorgaben. Das Amt für Raumplanung zeigt in seiner Publikation "Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht; Richtlinie zur Nutzungsplanung" den Gemeinden verschiedene mögliche Formen der Mitwirkung auf (reine Information, Internet-Auftritt, Umfrage, Vernehmlassung, öffentliche Diskussion, persönliche Besprechung, Mitsprache). Praxisgemäss haben die

Gemeinden einen grossen Ermessensspielraum bei der Wahl der geeigneten Form der Mitwirkung. Die Hürde für eine rechtsgenügli­che Mitwirkung wird dabei nicht zu hoch angesetzt. Dies ist auch deshalb gerechtfertigt, weil das kantonale Recht der betroffenen Bevölkerung in verschiedenen Pla­nungsstadien die Möglichkeit einräumt auf die Planung Einfluss zu nehmen. Sei dies im Rahmen der Richtplanung, der Ortsplanrevision, im Rahmen des Instrumentes des Leitbildes (§ 9 Abs. 3 PBG), durch Information anlässlich der öffentlichen Gemeinderatssitzungen oder im Einspracheverfahren, das – im Gegensatz zu anderen Kantonen – dem Planungsbeschluss der zuständigen Behörde vorgela­gert ist und diese zwingt, noch vor Erlass des Planes sich einlässlich mit den Einwendungen der betroffenen Bevölkerung auseinander zu setzen. Selbst eine fehlende Mitwirkung macht eine Planung nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Die Rückweisung der Planung an die erlassende Behörde ist in diesen Fällen zudem nur angezeigt, wenn die betroffenen Interessen nicht ausnahmsweise durch eine Anhörung im Rahmen des Rechtsschutzes hinreichend offen gelegt wurden (Muggli, a.a.O., Art. 4 N. 29).

Unter dem Titel Mitwirkung begnügte sich die Vorinstanz nach eigenen Angaben mit einer persönli­chen Information der direkten Nachbarn und der Durchführung einer Informationsveranstaltung. Diese fand nach der Planaufgabe, aber noch vor der Behandlung der Einsprachen statt. Eingang in den Planungsprozess dürften allfällige Anregungen aus diesen Gesprächen nicht gefunden haben. Diese Art der Mitwirkung lässt sich allenfalls noch als Minimalform bezeichnen. In Anbetracht dessen, dass der vorliegende Gestaltungsplan lediglich die vorbestehende Grundnutzung konkretisiert, genügt sie trotzdem den Anforderungen von Art. 4 RPG. Kommt hinzu, dass bei der Beschwerdeführerin die Mitwirkungsmöglichkeiten ungleich umfangreicher waren. Sie wurde bereits in einem frühen Verfah­rensstadium in die Planung einbezogen. So äusserte sich die Planungskommission der Stadt Solo­thurn schon im Rahmen der Vorprüfung ausführlich zur Planung auf dem Gloria – Areal (vgl. Aus­zug aus dem Protokoll der Planungskommission der Stadt Solothurn vom 22. Oktober 2007). Von ihren verfahrensmässigen Rechten machte sie in der Folge auch im Einspracheverfahren und dem vorliegenden Beschwerdeverfahren Gebrauch. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern sie in ihren verfahrensmässigen Rechten beeinträchtigt worden sein sollte. Das Argument, die Bevölkerung der Stadt Solothurn habe nicht in rechtsgenügli­cher Weise auf den Planungsprozess einwirken können, wird durch die bescheidene Beteiligung an der Informationsveranstaltung und das Fehlen anderweitiger Einsprachen entkräftet. Die Rückweisung der Planung aufgrund eines ungenügenden Mitwirkungsver­fahrens fällt ausser Betracht. Regierungsrat wie Verwaltungsgericht haben in einem ähnlich gelagerten Fall in der Stadt Solothurn eine vergleichbar bescheidene Form der Mitwirkung als rechtmässig ein­gestuft (RRB Nr. 2009/387).

2.3.2.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Beschwerdeführerin spricht der Planung die Richtplankonformität ab. Sie leiste keinen Beitrag zur weiteren Entwicklung der Gemeinde. Sie rügt die aus ihrer Sicht nicht vorhandene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und das Fehlen spezieller Standortkriterien. Dieser Auffassung kann nicht zugestimmt werden. Der kantonale Richtplan enthält in Konkretisierung von § 58 PBG eine differen­zierte Abstufung der Planungspflicht für die Realisierung eines Einkaufszentrums. Einkaufszentren mit einer Nettoladenfläche von über 10'000 m² bzw. über 5'000 m² ausserhalb von Zentrumsgemeinden bedürfen immer einer Festlegung im kantonalen Richtplan (Richtplanbeschlüsse SW-5.1.3 und 5.1.4). Publikumsintensive Anlagen im Sinne von grossen Einkaufszentren, Fachmärkten, Dienstleis­tungszentren und Freizeitanlagen, die mehr als 1500 tägliche Personenwagen (PW) – Fahrten er­zeugen, haben bestimmte Standortkriterien (wirtschaftliche Attraktivität des Standortes, Nähe zu Nut-

zern, Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr) zu erfüllen und bedürfen einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen als Grundnutzung (Richtplanbeschlüsse SW-5.2.1 – 5.2.4). Bei Anlagen, die weniger Verkehr erzeugen, können die Gemeinden im Einzelfall gestützt auf § 44 PBG den Erlass eines Gestaltungsplanes prüfen.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung und den Betrieb eines Detailhandelsgeschäftes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1'000 m² und einer Obergrenze von durchschnittlich 1400 Fahrten pro Tag vor (§ 4 und § 10 der Sonderbauvorschriften) und fällt damit nicht in die Kategorie einer publikumsintensiven Anlage. Die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes ergibt sich aus § 34 Ziff. 2 Bst. b des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Biberist (genehmigt mit RRB Nr. 2000/1406), der für Läden mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche ein Gestaltungsplanobligatorium enthält. In Anbetracht der im Richtplan festgesetzten abgestuften Planungspflicht ist es entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht zulässig, an Detailhandelsgeschäfte dieser Grösse dieselben hohen Anforderungen an die Standortqualität zu stellen, wie bei (grossen) Einkaufszentren, die einer Spezialzone oder sogar einer Festsetzung im Richtplan bedürfen. Im vorliegenden Fall ist der Gestaltungsplan mit dem erläuternden Raumplanungsbericht das geeignete Instrument, um Fragen der Erschliessung, der Auswirkungen auf die Umwelt darzustellen, die raumplanerische Interessenabwägung vorzunehmen und die für die Einhaltung der Gesetzesvorschriften notwendigen Sonderbauvorschriften festzusetzen.

Entgegen einem kürzlich ergangenen Entscheid des Bundesgerichts (Urteil des Bundesgerichts vom 21. Januar 2010; 1C_415/2009) enthält § 58 Abs. 2 PBG nach der Meinung des Gesetzgebers keinen generellen Richtplanvorbehalt für den Bau von Einkaufszentren. Die in ihrem Wortlaut seit 1978 unveränderte Bestimmung, wonach die Standorte für geplante Einkaufs- und andere regionale Dienstleistungszentren, für Sport- und Freizeitanlagen von regionaler Bedeutung und für Flugplätze in jedem Fall im kantonalen Richtplan festzulegen sind, ist nur in ihrem historischen Kontext richtig zu verstehen und auszulegen. Bei der Baugesetzrevision von 1978 bestand die Absicht, die Planung von Anlagen mit regionaler Auswirkung auf eine breitere Basis zu stellen und nicht einer einzelnen Gemeinde oder Region zu überlassen. Die Aufnahme in den Richtplan erschien den Gesetzesredaktoren als geeignetes Instrument. In der vorberatenden Kommission des Kantonsrates stiess diese absolut formulierte Forderung jedoch auf Kritik. So wurde moniert, es sei nicht Aufgabe der Raumplanung alle möglichen Standorte für Einkaufszentren von vornherein in einem Richtplan festzulegen. Der Richtplan zeige zudem nur eine Momentaufnahme. Wenn ein konkretes Baugesuch eingereicht werde, sei der Richtplan in der Regel schon erlassen. Unter Berücksichtigung dieser Argumente einigte man sich darauf, dass zum Zeitpunkt des Erlasses des Richtplanes nur die bereits *geplanten* Standorte aufgenommen werden sollten. Sollten sich später aufgrund eines konkreten Baugesuches neue Standorte ergeben, so wären diese in einer separaten Richtplananpassung, also *in jedem Fall*, festzusetzen (Protokoll der Kommission zur Vorberatung des Baugesetzes vom 12. Januar 1977, S. 23).

Damit hatte der Gesetzgeber präzisiert, zu welchem Zeitpunkt ein Einkaufszentrum von regionaler Bedeutung in den Richtplan aufgenommen werden muss, ohne zu erläutern, was unter dem Begriff des Einkaufszentrums eigentlich zu verstehen ist. Auch das Bundesrecht kennt keine Definition. Das Bundesgericht führt dazu aus: "Dem unterschiedlichen Regelungszweck entsprechend, besteht darüber, was unter einem Einkaufszentrum zu verstehen ist, keine einheitliche Definition. Als bedeutsam erscheint die Vielfalt des Warenangebots und die Grösse der im Einkaufszentrum vorhandenen oder zusammengefassten Verkaufseinheiten des Detailhandels. Dass ein Einkaufszentrum aus mehreren

Geschäften besteht, wird aus baurechtlicher Sicht regelmässig nicht vorausgesetzt (...). Als Kriterien für die Anwendbarkeit von besonderen Vorschriften für Einkaufszentren sowohl hinsichtlich der Quartierplanungspflicht als auch bezüglich der gesetzmässigen Beschränkung der Verkaufseinheiten dienen regelmässig die Nettoladenflächen" (BGE 116 Ia 426). Im Kanton Solothurn zeigen die während nunmehr 32 Jahren zu § 58 Abs. 2 PBG gelebte Praxis und die im Richtplan 2000 eingeführten Schwellenwerte, dass eine Richtplananpassung nur bei Einkaufszentren mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt angezeigt ist. Die oben erwähnte Abstufung der Planungspflicht nach der Grösse der Ladenfläche in Abhängigkeit des Standortes entspricht auch dem vom Raumplanungsgesetz vorgesehenen planerischen Stufenbau. Wie der Blick auf Regelungen in anderen Kantonen zeigt, sind diese bei der Umsetzung des Abstimmungsgebotes von Art. 8 RPG weitgehend frei. So gibt es kantonale Richtpläne, die gar keine Aussagen zu verkehrsintensiven Einrichtungen machen, Richtpläne, die allgemeine Planungsgrundsätze formulieren, Standorte im Sinne einer Positivplanung festlegen oder mittels Negativplanung ausschliessen (Eichbaum, Raumplanungs- und umweltrechtliche Problemfelder beim Bau von Einkaufszentren und Fachmärkten, St. Gallen 2008, S. 45). Der Kanton Solothurn folgt mit seiner abgestuften Planungspflicht und den 2005 eingeführten Standortkriterien in grossen Teilen den BAFU/ARE Empfehlungen (BAFU/ARE, Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) im kantonalen Richtplan, Empfehlungen zur Standortplanung, Umwelt-Vollzug Nr. 0605, Bern 2006) und schliesst im Sinne einer Negativplanung den Bau von verkehrsintensiven Einrichtungen an nicht integrierten Standorten aus. Abgestuft nach Grösse und Lage der Einrichtungen sind konkrete Standortkriterien zu erfüllen oder der Standort direkt im Richtplan festzusetzen. Dies ist auch mit Blick auf die künftige Regelung im RPG ein zulässiges Vorgehen. Der Entwurf zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes enthält neu klar umschriebene Vorgaben über den Mindestinhalt eines Richtplanes. Danach bedürfen Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einer Grundlage im Richtplan (Art. 8 Abs. 2 E-RPG). Der Bundesrat kommt in seiner Botschaft mit Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Schluss, dass der Schwellenwert, ab welchem ein Vorhaben im Richtplan behandelt werden muss, die Grenze für die UVP-Pflicht nie unterschreiten und meistens höher liegen dürfte. Eine parzellenscharfe Lokalisierung aller möglichen Standorte verkehrsintensiver Einrichtungen ist auch unter dem neuen Recht nicht erforderlich (Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, S. 20 ff.).

Zusammenfassend ergibt sich Folgendes: Der kantonale Richtplan formuliert für Einkaufszentren eine abgestufte Planungspflicht, die dem planerischen Stufenbau des Raumplanungsgesetzes folgend je nach Grösse und Standort der Einrichtung eine Festsetzung im Richtplan, das Erfüllen besonderer Standortkriterien oder eine raumplanerische Interessenabwägung auf der Stufe eines Nutzungsplanes erfordert. Der kantonale Richtplan konkretisiert in Anlehnung an die Empfehlungen des Bundes den in § 58 Abs. 2 PBG enthaltenen Begriff des Einkaufszentrums von regionaler Bedeutung. Wie der Blick auf die Entstehungsgeschichte der Bestimmung zeigt, war es nie die Absicht des Gesetzgebers, jegliche Art von Einkaufseinrichtungen vorgängig im kantonalen Richtplan festzusetzen. So auch in diesem Fall. Das vorliegende Projekt liegt weit unter der Schwelle einer UVP-pflichtigen Anlage und zeitigt mit 1000 m² Verkaufsfläche und einer maximalen täglichen Fahrtenzahl von 1400 keine so gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, dass dafür eine Festsetzung im Richtplan oder das Erfüllen bestimmter Standortkriterien notwendig wäre. Die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente zu dem aus ihrer Sicht ungünstigen Standort sind im Rahmen der Zweckmässigkeitsprüfung zu würdigen. Der kantonale Richtplan scheidet das Gebiet auf dem Gloria - Areal als Siedlungsgebiet für Industrie- und reine Gewerbenutzungen (nach Richtplanterminologie inklusive Dienstleistungsnutzungen) aus. Das Projekt erfüllt dessen Vorgaben.

2.3.2.3 Übrige übergeordnete Planung

Nutzungspläne müssen übergeordneten Planungen entsprechen (§ 18 Abs. 2 PBG). In dieser Hinsicht sind auch die von den Gemeinden erlassenen Leitbilder im Sinne von § 9 Abs. 3 PBG zu beachten, die zwar keine unmittelbare Wirkung entfalten, von der Planungsbehörde bei der Nutzungsplanung aber *insgesamt* zu berücksichtigen sind (Botschaft zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 19. September 2006, S. 6 f.).

Die Beschwerdeführerin sieht in der angefochtenen Planung einen Verstoß gegen das Leitbild von Biberist. Dieses stuft das Gebiet an der Bürenstrasse als Entwicklungsgebiet für Gewerbeflächen und nicht für den Detailhandel ein. Sinngemäss stellt sie damit auch die Zonenkonformität der beabsichtigten Nutzung in Frage. Diese Einschätzung geht fehl. Das Leitbild der Gemeinde Biberist, auf dessen Grundlage die Ortsplanung erstellt wurde, fordert die Gemeinde auf, die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeansiedlungen zu verbessern. Dieser Forderung Rechnung tragend wurde im Zuge der Ortsplanrevision das bestehende Gewerbegebiet entlang der Bürenstrasse sogar noch erweitert, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Stadtrand von Solothurn damit für recht- und zweckmässig befunden (Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Biberist vom 28. September 2000, S. 10). Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Gewerbezone Gb. Auch ein Detailhandelsgeschäft fällt unter den Begriff des Gewerbebetriebes, verstanden als Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck. Dabei wird in raumplanerischer Hinsicht nicht zwischen Bearbeitungs- und Verarbeitungsbetrieben (als industrielle und gewerbliche Betriebe bezeichnet) und Weiterveräußerungs- und Dienstleistungsbetrieben (als Handelsbetriebe bezeichnet) unterschieden (Ruch, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich 2009, Art. 22 N. 76). § 34 Abs. 2 Bst. a und b des Zonenreglements erlauben ausdrücklich Dienstleistungsbetriebe und verbieten in der Gewerbezone lediglich Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagsfunktion. Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler werden der Gestaltungsplanpflicht unterstellt, was den Bau des hier geplanten Detailhandelsgeschäftes im Rahmen eines Gestaltungsplanes grundsätzlich ermöglicht. Ein Verstoß gegen das Leitbild von Biberist oder die geltende Grundnutzung kann darin nicht erblickt werden.

Die vorliegende Planung darf aufgrund der Nähe zur Gemeindegrenze auch die rechtsgültige Nutzungsplanung der Stadt Solothurn nicht ausser Acht lassen. Das in Art. 2 Abs. 1 RPG verankerte Abstimmungsgebot verpflichtet die mit der Planung beauftragten Aufgabenträger über den Ressorthorizont hinauszudenken und die eigenen Planungen sowohl inhaltlich als auch verfahrensmässig zu den Planungen berührter Aufgabenträger in konstruktive Beziehung zu setzen (Tschannen, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Zürich 2009, Art. 2 N. 52). Gemeinden haben die eigene Ortsplanung zweckmässig mit derjenigen der Nachbargemeinde abzustimmen (§ 9 Abs. 4 Bst. c PBG). Dieses Abstimmungsgebot steht in einem Spannungsverhältnis zum Territorialitätsprinzip und der Planungshoheit einer Gemeinde. Die Abstimmungspflicht kann nicht so weit gehen, dass die Nachbargemeinde das eigene Ermessen an die Stelle des Ermessens der planenden Behörde stellen darf. Es geht lediglich um die Frage, ob die Planung in ihren räumlichen Auswirkungen eine Planung der Nachbargemeinde ausschliesst oder behindert (Art. 2 Abs. 3 RPV). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Weder das angeführte Leitbild der Stadt Solothurn noch das Agglomerationsprogramm Solothurn (genehmigt mit RRB Nr. 2007/2115) befassen sich mit Einkaufszentren von der Grösse einer ALDI-Filiale. Die darin enthaltenen Ausführungen zur Erschliessungsgüte und Standortwahl von Einkaufszentren beziehen sich auf publikumsintensive Anlagen, die weitaus grössere räumliche Auswirkungen zeitigen als das vorliegende Projekt. Der Betrieb einer ALDI-Filiale auf GB Biberist Nr. 1196 stellt

die Nutzung der angrenzend als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Schulhaus Vorstadt, Schwimmbad Solothurn) oder Wohnzone W2 bzw. W3 ausgeschiedenen Parzellen auf dem Gemeindegebiet von Solothurn nicht in Frage. Gleiches gilt für die Planung Weitblick im Gebiet Obach. Aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin wird nicht ersichtlich, inwiefern das vorliegende Projekt diese Planung ausschliessen oder behindern soll. Schliesslich steht auch das im Agglomerationsprogramm enthaltene Postulat nach Vermeidung von Verkehr dem Vorhaben nicht entgegen. Diese Forderung ist als Planungsrichtlinie im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen und nicht als jede künftige Bautätigkeit ausschliessende Vorschrift. Die verkehrsmässigen Auswirkungen für das übergeordnete Strassennetz sind vertretbar (vgl. Erwägungen 2.3.2.5). Die übergeordnete Planung wurde gebührend berücksichtigt.

2.3.2.4 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Beschwerdeführerin bemängelt den Standort für die geplante ALDI-Filiale im Allgemeinen und die aus ihrer Sicht nicht vorhandene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr im Besonderen. Zu Unrecht. Weder aus dem bundesrechtlichen Begriff der Erschliessung (Art. 19 RPG), noch aus dem für die Emissionsbegrenzung massgebenden Massnahmenkatalog des Umweltschutzgesetzes (Art. 12 USG; SR 814.01) ergibt sich eine Pflicht zur Erschliessung eines Grundstückes mit öffentlichem Verkehr (Urteil des Bundesgerichts vom 14. Februar 2002, 1A.54/2001). Das kantonale Recht verlangt einen öV-Anschluss nur im Zusammenhang mit verkehrsintensiven Anlagen gemäss Richtplan (§ 28 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Bst. c PBG). Die hier zur Diskussion stehende Planung fällt nicht in diese Kategorie.

Hingegen verlangt Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG, wonach Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend zu erschliessen sind, als Raumplanungsgrundsatz im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung die Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Von seiner Relevanz her darf der Grundsatz aber nicht überbewertet werden. Wohl vermag ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln Kunden, die über keine eigenen privaten Motorfahrzeuge verfügen, den Zugang zu Einkaufseinrichtungen erleichtern; ob damit aber auch der gewünschte Umsteigeeffekt vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr verbunden ist, hängt von vielen weiteren, durch den Betreiber der Einkaufseinrichtung nicht beeinflussbaren, Faktoren ab. So ist vor allem der Ausbaustandard am Ausgangspunkt des Einkaufes (z.B. am Wohnort) massgebend. Ist die Qualität des öffentlichen Verkehrs an diesem Ort mangelhaft, nützt auch ein gut ausgebautes Netz der öffentlichen Verkehrsmittel im näheren Umfeld des Einkaufszentrums wenig. In der Praxis ist der erwünschte Umsteigeeffekt bisher äusserst bescheiden in Erscheinung getreten. Aus den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik ist ersichtlich, dass lediglich 0.6 % der getätigten Einkäufe (Etappen) mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgen (Eichbaum, a.a.O., S. 148 f.).

Der vorliegende Raumplanungsbericht stellt eine ungünstige Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr fest. Die nächsten im Stundentakt befahrenen Haltestellen liegen mit rund 700 m und 650 m ausserhalb der Gehdistanz potentieller Kunden (Raumplanungsbericht Gestaltungsplan Gloria – Areal, S. 15 f.). Die im kantonalen Erschliessungsplan ausgeschiedene Bushaltestelle ist lediglich planerisch sichergestellt. Die Einführung eines Bushaltes vor dem Gloria – Areal ist nach dem heutigen Stand der Verkehrsplanung nicht vorgesehen. Eine Güteklasse der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (VSS – Norm 640 290) ist damit nicht zu erreichen. Die Vorinstanz anerkennt in ihrer Interessenabwägung die wenig attraktive Erschliessung des Standortes mit dem öffentlichen

Verkehr. Sie stellt dies aber in den Zusammenhang mit dem zu erwartenden Kundensegment (zahlreiche nahegelegene Arbeitsplätze) und den von diesen mehrheitlich gewählten Verkehrsmitteln (Raumplanungsbericht Gestaltungsplan Gloria – Areal, S. 31). Offensichtlich unzweckmässig oder gar rechtswidrig sind diese Überlegungen nicht. Die von der Beschwerdeführerin dagegen ins Feld geführten Argumente sind nicht stichhaltig.

2.3.2.5 Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Planung bewirke wegen der grossen Fahrtenzahl grosse und unerwünschte Auswirkungen (Lärm, Abgase) für die gegenüberliegende Freizeitzone, insbesondere für das Schwimmbad. Auch das Schulhaus Vorstadt werde durch vermehrte Lärmimmissionen beeinträchtigt, der Schulweg werde durch den Mehrverkehr unsicherer. Die Sonderbauvorschriften würden zwar die maximale Fahrtenanzahl festlegen, schwiegen sich aber darüber aus, welche Massnahmen bei einer Überschreitung ergriffen werden. Damit werde diese Bestimmung zur Farce ohne Rechtsfolgen.

Sowohl das Bundesrecht (Art. 19 Abs. 1 RPG), als auch das kantonale Recht (§ 28 Abs. 1 PBG) verlangen für Bauvorhaben eine genügende Erschliessung im Sinne einer ausreichenden Kapazität des Strassennetzes. Dabei muss nicht nur das Verbindungsstück zwischen Grundstück und öffentlicher Strasse selbst, sondern auch das weiterführende Strassennetz eine genügende Kapazität aufweisen und für den erwarteten Verkehr ausreichen (Eichbaum, a.a.O., S. 136). Der Raumplanungsbericht rechnet mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1'100 Fahrten, der sich in erster Linie auf die Achsen Bürenstrasse (West und Ost), die Umfahrungsstrasse West (Aareübergang) sowie die Autobahn A5 (von/nach Biberist) verteile. Da die ALDI-Filiale primär auf eine "lokale" Kundschaft (Biberist, Solothurn und Nachbargemeinden) sowie auf die ohnehin auf der Bürenstrasse verkehrenden Pendler ausgerichtet sei, könne davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben zu einer lokalen Umlagerung von Einkaufsfahrten führe, der grösste Teil der zukünftigen Einkaufsfahrten zum ALDI Biberist bereits heute in der Region durchgeführt werde (Fahrten zu anderen, heute bereits bestehenden Geschäften) und das Vorhaben daher nur wenige "neue" Einkaufsfahrten auslösen werde.

Der am Augenschein befragte Leiter Kantonsstrassen des Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT) bestätigte im Grundsatz die im Raumplanungsbericht getroffenen Annahmen. Die im Bericht verwendeten Zahlen zur aktuellen Verkehrsbelastung würden sich mit den eigenen Zählungen des AVT decken. Das angenommene Verkehrsaufkommen von 1'100 Fahrten DTV sei realistisch, wenn man die Zahlen anderer, vergleichbarer ALDI – Filialen beiziehen würde. Die exakte Verkehrszunahme auf der Bürenstrasse in Richtung Solothurn sei schwer abzuschätzen. Aber selbst wenn davon ausgegangen werde, dass 2/3 des Verkehrs bei der ALDI Filiale sog. induzierter, also durch den Betrieb des Detailhandelsgeschäftes neu entstandener, Verkehr sei, würde dies in der Gesamtbetrachtung kaum ins Gewicht fallen. Die heute schon absehbaren Engpässe auf dem Strassennetz (z.B. Knoten Obach / Mutten) seien nicht auf den Verkehr der ALDI Filiale, sondern auf die Summe der in der Region neu entstandenen oder noch entstehenden Nutzungen zurückzuführen. Mit dem Erlass des kantonalen Erschliessungsplanes Anschluss Gloria – Areal entspreche der Anschluss an die Kantonsstrasse den Forderungen des Kantons. Diesen Ausführungen ist nichts hinzuzufügen. Die Auswirkungen der ALDI-Filiale auf das bestehende Strassennetz werden von der Beschwerdeführerin überschätzt. Die Strassenkapazität ist ausreichend, die Erschliessungsvoraussetzungen sind damit erfüllt. § 10 der Sonderbauvorschriften begrenzt die maximale Fahrtenzahl und stellt mit einem Fahrtenzähler

und der Verpflichtung, die Zahlen der Gemeinde vorzulegen, ein geeignetes Kontrollinstrument zur Verfügung. Sollte die ALDI-Filiale ein grösseres Verkehrsaufkommen verursachen, als die Sonderbauvorschriften dies vorsehen, hat die Baukommission Biberist von Amtes wegen geeignete Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen (§ 151 Abs. 1 PBG). Ergänzt durch Sonderbauvorschriften bedarf es dazu nicht. Die mit dem Betrieb der ALDI-Filiale verbundenen Immissionen bewegen sich, sofern für Parzellen auf dem Gemeindegebiet von Solothurn überhaupt wahrnehmbar, im Rahmen dessen, was durch die auf GB Biberist Nr. 1196 vorgesehene Grundnutzung hinzunehmen ist. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur finanziellen Beteiligung der Einwohnergemeinde Biberist am Bau der Westtangente und zum daraus abgeleiteten Vorrecht der Stadt Solothurn an der Benützung des Strassenareals sind rein politischer Natur und einer rechtlichen Würdigung im vorliegenden Verfahren nicht zugänglich.

2.3.2.6 Ortsbild

Schliesslich führt die Beschwerdeführerin auch Argumente des Ortsbildschutzes gegen die Planung ins Feld. Die Einfahrt von Lüsslingen nach Solothurn sei eine der letzten Pforten in die Stadt Solothurn mit einem Potential an Siedlungsqualität, das höher sei als die austauschbaren Bereiche, die für die heutigen Siedlungseingänge typisch seien. Wie schon im Bericht des ARP vom 19. November 2007 festgehalten, könne eine angemessene und nachhaltige Siedlungsgestaltung kaum darin liegen, die bestehenden alten Industriebauten vorwiegend durch Parkplatzflächen und eine eingeschossige Flachdachbaute zu ersetzen. Parkplätze seien keine geeignete Vorzone zur Aare. Komme hinzu, dass die Nordflanke des Sonnenbergs, der von Südwesten her bis vor die Tore der Stadt Solothurn verlaufe, eine landschaftlich exponierte Stelle sei. Darauf werde nicht Rücksicht genommen.

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin sind mit Blick auf die vorhandenen Akten nicht haltbar. Kapitel 8.3.2 und 10.3.3 des Raumplanungsberichtes befassen sich mit der Einpassung des Vorhabens in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Das in Anhang 4 des Berichtes enthaltene Konzept zur Grünplanung hat Eingang in den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gefunden (§ 6 und § 14). Die Vorinstanz weist im angefochtenen Entscheid zu Recht darauf hin, dass der Planperimeter weder in einer Landschafts- noch einer Ortsbildschutzzone liegt und die Baute in ihrer Volumetrie und Stellung im Gelände die nach der Grundnutzung möglichen Baumasse bei weitem nicht erreicht. Mangels anderslautender gesetzlicher Vorgaben ist die von der Beschwerdeführerin erhobene, inhaltlich aber nicht näher substantiierte Forderung nach einer besseren Einpassung in das Landschaftsbild nicht haltbar. Die diesbezüglich anfänglich vom Amt für Raumplanung geäusserten Vorbehalte fanden keine Bestätigung. Die Vertreterin des Amtes für Raumplanung bezeichnete am Augenschein vom 23. November 2009 die Planung insgesamt als recht- und zweckmässig. Dem ist zuzustimmen. Die von der Einwohnergemeinde Solothurn erhobene Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

2.3.3 Kosten und Entschädigung

Die Beschwerdeführerin unterliegt mit ihrer Beschwerde vollständig. Nach § 37 Abs. 2 und § 39 VRG in Verbindung mit § 77 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. In konstanter vom Verwaltungsgericht mehrfach bestätigter Praxis ist davon eine Ausnahme zu machen, wenn ein Gemeinwesen, wie vorliegend der Fall, selbst Beschwerde geführt hat (statt vieler SOG 2001 Nr. 29). Aus diesem Grund sind der Stadt Solothurn die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 (inkl. Entscheidgebühr)

aufzuerlegen. Der anwaltlich vertretenen Grundeigentümerschaft und Käuferrechtsnehmerin hat die Beschwerdeführerin in Anwendung von § 39 VRG und § 181 Abs. 1 des Gebührentarifs (BGS 615.11) je eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00, total Fr. 2'000.00, auszurichten.

Die Vorinstanz liess sich im vorliegenden Verfahren durch den Anwalt der Käuferrechtsnehmerin vertreten und beantragt in ihrer separat eingereichten Vernehmlassung die Ausrichtung einer Parteientschädigung. Nach § 39 VRG werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen. Nach ständiger Praxis gilt dieser Grundsatz auch dann, wenn ein Anwalt mit der Interessenwahrung beauftragt wurde. Gemeinden in der Grösse von Biberist haben sich so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitsachen selbst bewältigen können. Das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln gehört zu den angestammten amtlichen Aufgaben (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 28. Februar 2007; VWBES.2006.393). Von der Zusprechung einer Parteientschädigung an die Vorinstanz ist deshalb abzusehen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren korrekt durchgeführt. Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen. Der Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften und der kantonale Erschliessungsplan Anschluss Gloria – Areal erweisen sich als recht- und zweckmässig. Sie sind zu genehmigen.

2.5 Genehmigungskosten

Die Aufwendungen für die Vorprüfung und die Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00. Hinzu kommen die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Biberist hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Beschwerde der Einwohnergemeinde Stadt Solothurn gegen den Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften wird abgewiesen.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 2'000.00 (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat der Grundeigentümerin von GB Biberist Nr. 1196, Erbgemeinschaft Max Bader, vertreten durch Rechtsanwalt Manfred Wyss, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach und der Käuferrechtsnehmerin, ALDI SUISSE AG, vertreten durch Advokat Roman Zeller, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel, je eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.00, total Fr. 2'000.00, auszurichten.
- 3.4 Das Begehren der Einwohnergemeinde Biberist, vertreten durch Advokat Roman Zeller, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel, um Parteientschädigung wird abgewiesen.

- 3.5 Die gegen den kantonalen Erschliessungsplan Gloria – Areal erhobene Einsprache der Regio Energie Solothurn, Rötistrasse 17, Postfach, 4502 Solothurn, wird zufolge Rückzugs als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.
- 3.6 Der Gestaltungsplan Gloria – Areal mit Sonderbauvorschriften und der kantonale Erschliessungsplan Anschluss Gloria – Areal werden genehmigt.
- 3.7 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Biberist hat dem Amt für Raumplanung bis am 30. April 2010 vier mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde versehene Gestaltungspläne zuzustellen.

- 3.9 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00 zu bezahlen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Biberist hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

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 Biberist, 4562 Biberist

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111108

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Solothurn, 4502 Solothurn

(i.S. Gestaltungsplan Gloria – Areal, Biberist)

Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 2'000.00	(KA 431000/A 81087)
---	--------------	---------------------

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (2), Rechtsdienst (mg)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br; Beschwerde Nr. 2009/48)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3) mit je 1 gen. Plan und Akten (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau, Roger Schibler

Amt für Verkehr und Tiefbau, Stefan Niggli

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen (2), **zur Belastung im Kontokorrent** (Nr. 111108 und Nr. 111132)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Plan (später)

Regio Energie Solothurn, Rötistrasse 17, Postfach, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Gaston Barth, Rechts- und Personaldienst, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn (mit Belastung im Kontokorrent)

Einwohnergemeinde Biberist, 4562 Biberist, mit je 1 gen. Plan (später) (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Manfred Wyss, Dorfstrasse 16, Postfach 117, 2544 Bettlach **(Einschreiben)**

Advokat Roman Zeller, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Biberist: Genehmigung Gestaltungsplan Gloria - Areal mit Sonderbauvorschriften und kantonaler Erschliessungsplan Anschluss Gloria - Areal)