

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Dezember 2022

Nr. 2022/1939

Gerlafingen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Kantonale Erschliessungspläne

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan 1:2'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan nördlicher und östlicher Dorfteil 1:1'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan südlicher Dorfteil 1:1'000
- Netzplan mit Strassenkategorien 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement.

Gleichzeitig mit der Ortsplanung unterbreitet das Bau- und Justizdepartement dem Regierungsrat die kantonalen Erschliessungspläne in der Gemeinde Gerlafingen ebenfalls zur Genehmigung. Diese umfassen:

- Kantonaler Erschliessungsplan Bahnhofstrasse und Hauptstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Obergerlafingerstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Kriegstettenstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Biberiststrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Wilerstrasse 1:1'000.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung vor:

- Vorprüfungsbericht vom 14. April 2020
- Vorprüfungsbericht vom 23. Februar 2021.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Raumplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen am 4. Oktober 2005 (RRB Nr. 2005/2048). Damit kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu prüfen.

2.1.4 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 28. Juni 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabebetstände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Gerlafingen als wachsende, urbane Gemeinde in der Agglomeration Solothurn weist nur einen sehr geringen Anteil an Gebieten ausserhalb der Bauzone auf. Im Zentrum der vorliegenden Ortsplanung stehen daher die Bauzonen bzw. die Siedlungsentwicklung nach innen, verbunden mit der Frage, wie eine angemessene räumliche Qualität sichergestellt werden kann. So werden gezielt Aufzonungen vorgenommen und Qualitätsvorgaben grundeigentümerverbindlich festgehalten.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

3.1.1 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 20. September 2021 bis 19. Oktober 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen zehn Einsprachen ein. Aufgrund der Einsprachen wurden Anpassungen an den Unterlagen vorgenommen und eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Diese erfolgte vom 14. Januar 2022 bis am 14. Februar 2022. Dagegen wurden drei Einsprachen erhoben. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen hat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 31. März 2022 beschlossen und über die Einsprachen entschieden. Gleichzeitig beschloss er eine dritte öffentliche Auflage. Diese betraf lediglich eine Korrektur der Baulinie an der Zelglistrasse. Die dritte Auflage erfolgte vom 22. Juli 2022 bis am 22. August 2022. Dagegen gingen keine Einsprachen ein. Beschwerden gegen die Ortsplanung liegen keine vor.

3.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet

- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Gerlafingen zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht.
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Vorprüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Ausgehend von einer umfassenden Analyse hat die Gemeinde im räumlichen Leitbild Strategien festgelegt, an denen sich die Ortsplanung orientiert. Ein wesentlicher Punkt ist die Stärkung des sogenannten «Rückgrats», dem Raum der sich vom Bahnhof entlang der Hauptstrasse bis zum Sackmooswald erstreckt. Beidseits des «Rückgrats» wird neu durchgehend eine viergeschossige Kernzone (bisher zwei- und dreigeschossig) ausgeschieden und damit eine Verdichtung ermöglicht. Flankiert wird diese mit Vorgaben zur Qualität der Bauten aber auch des Strassenraums im Erschliessungsplan und im Zonenreglement.

Von besonderer Bedeutung ist in Gerlafingen auch der Umgang mit dem historischen Erbe als Industriegemeinde. Nebst dem Eigenwert der zahlreichen erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte werden mit der vorliegenden Ortsplanung überlagernde Ortsbildschutzzonen ausgeschieden, welche nebst generellen Vorgaben auch gebietsspezifische Vorschriften enthalten. So soll die gut erhaltene und prägende historische Substanz langfristig gesichert werden.

Gerlafingen verfügt über mehrere grössere unbebaute Gebiete. Mit der Umzonung an der Zelglistrasse von der Industriezone in die Kernzone wird ein grosses Verdichtungspotential in der Nähe des Bahnhofs geschaffen. Hier ist insbesondere auf eine gute Integration der historischen Bauten zu achten, was mit einer ergänzenden Gestaltungsplanpflicht und entsprechenden Vorgaben im Zonenreglement sichergestellt wird. Ein weiteres Gebiet ist die Zielmatten. Dieses Gebiet wird auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung ausgenommen (s. unten), weist aber mit der vorgesehenen Umzonung von Gewerbe in Wohn- und Mischzone ebenfalls ein grosses Potential auf. Auch hier sind weiterführende Bestimmungen geplant, um Dichte und Qualität sicherzustellen.

Ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung sind auch die Gestaltungsplanpflichten, welche gebietsspezifisch ausgeschieden werden. Zu diesen enthält das Zonenreglement jeweils auch Mindestanforderungen. Weitere Vorgaben zur generellen Gestaltungsplanpflicht und zu vorausgehenden Qualitätsverfahren werden ebenfalls im Zonenreglement festgehalten.

Aus der Analyse hat sich ergeben, dass die Wohngebiete differenziert ausgeschieden werden sollen. Neu gibt es keine klassische zweigeschossige Wohnzone mehr, stattdessen werden zwei verschiedene 3-geschossige Wohnzonen eingeführt (W3 und W3E), welche unterschiedliche Bautypologien, Dichten und gestalterische Vorgaben aufweisen.

Als Einzige namhafte Erweiterung der Bauzone ist die Einzonung der Parzelle GB Nr. 994 sowie teilweise GB Nr. 1086 (1'100 m²) von der Landwirtschaftszone überlagert mit Grundwasserschutzzone in die Zone für öffentliche Anlagen zu erwähnen. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfall nach dem kantonalen Richtplan im Sinne einer Arrondierung und ohne Kompensationspflicht.

Die bisherige Reservezone im Gebiet Sackzelgli (GB Nr. 1023) wird aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Gleichzeitig mit der Ortsplanung wurden auch die kantonalen Erschliessungspläne überprüft und die kantonalen Baulinien in Abstimmung mit den kommunalen Baulinien sowie den weiteren Inhalten der Ortsplanung angepasst.

3.2.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Die Einzonung der Parzellen GB Nrn. 994 und teilweise 1086 umfasst 1'100 m², somit nimmt die Bauzone um dieselbe Fläche zu. Gleiches gilt für das Siedlungsgebiet. Die bisherige Reservezone ist diesbezüglich nicht zu berücksichtigen, da sie aufgehoben wird.

3.2.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabebetstände abschliessend.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabebetbestand aufweisen:

- Umzonung GB Nrn. 2188 und 2974 (Zelglistrasse) von der Industriezone in die dreigeschossige Kernzone.

Bemerkung: Nicht aufgeführt werden die von der Genehmigung ausgenommenen planerischen Massnahmen, die ebenfalls Tatbestände für den Planungsausgleich aufweisen.

Nicht abgabepflichtig ist gemäss § 6 Abs. 2 PAG die Einzonung der GB Nrn. 994 und 1086, da sich diese im Eigentum der Einwohnergemeinde Gerlafingen befinden.

Gemäss § 8 Abs. 1 PAG wird der zu erfassende Planungsmehrwert mit einem Satz von 20 % ausgeglichen. Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement einen zusätzlichen Satz festlegen (§ 8 Abs. 2 PAG). Die Einwohnergemeinde Gerlafingen verfügt über ein Planungsausgleichsreglement (PAR), welches vom Bau- und Justizdepartement am 15. März 2019 genehmigt wurde. Gemäss § 6 Abs. 1 PAR ist für die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig. Es ist ein Abgabesatz von 40 % definiert. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen.

Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planningausgleich>). Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

3.2.4 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Gerlafingen sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Der kantonale Mindestumfang an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An diesen Mindestumfang sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an den Mindestumfang des Bundes anrechenbar.

Durch die Aufhebung der Reservezone GB Nr. 1023 ist diese Fläche (4'160 m²) neu nicht mehr als «FFF in Reservezonen», sondern als «FFF geeignet» auszuweisen. Sie kann somit an den Mindestumfang angerechnet werden.

3.2.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat wurde die neue Ortsplanung auch in digitaler Form eingereicht. Die Daten befinden sich in der Prüfung beim Amt für Raumplanung. Mit Inkrafttreten der Ortsplanung wird auch die Ersterfassung abgeschlossen.

3.3 Materielle Bemerkungen

3.3.1 Zonenreglement

§ 5 des Zonenreglements (ZR) sieht unter dem Titel «Qualitätsverfahren» diverse Voraussetzungen vor, unter welchen der Gemeinderat, auf Antrag der Bau- und Werkkommission, die Durchführung eines Qualitätsverfahrens nach SIA 142 oder SIA 143 verlangen kann. Namentlich werden «wichtige Areale» aufgeführt, bei denen im Zuge eines Bauvorhabens die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangt werden kann. Kombiniert wird die Bestimmung mit § 22 des Zonenreglements, wonach unter anderem bei den «wichtigen Arealen» der Gemeinderat den Erlass eines Gestaltungsplans verlangen kann.

Indem die Reglementsbestimmung die ihr unterworfenen Grundeigentümer einer möglichen, durch den Gemeinderat zu bestimmenden, Pflicht zur Durchführung eines Qualitätsverfahrens unterstellt, tangiert sie die Befugnis der Grundeigentümer, über die Benützung des Eigentums nach ihrem Willen zu entscheiden, was eine Einschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, BV; SR 101) darstellt. Diese Grundrechtseinschränkungen müssen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein und sie dürfen den Kernbereich der Grundrechte nicht antasten (Art. 36 BV).

Darüber hinaus verlangt das Legalitätsprinzip gemäss Art. 36 Abs. 1 BV im Interesse der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 143 I 310 E. 3.3.1; 139 I 280 E. 5.1; 138 I 378 E. 7.2). Im Falle fehlender Bestimmtheit ist bereits die Existenz einer gesetzlichen Grundlage zu verneinen und das Legalitätsprinzip verletzt (BGE 137 II 431 E. 2.2.3). In Bezug auf die notwendige Normdichte lässt sich der Grad der erforderlichen Bestimmtheit nicht abstrakt festlegen. Er hängt unter anderem von der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte, von der Komplexität und der Vorhersehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidungen, von den Normadressaten, von der Schwere des Eingriffs in Verfassungsrechte und von der erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen und sachgerechten Entscheidung ab (BGE 143 I 253 E. 6.1; 141 I 201 E. 4.1.; 139 II 243 E. 10; 136 I 87 E. 3.1).

Ob das Qualitätsverfahren als Ganzes den vorgenannten Anforderungen entspricht, ist mindestens zweifelhaft. So ist das «Schicksal» eines Bauvorhabens der entsprechenden Bauherrschaft mehr oder minder der «Willkür» der Planungsbehörde, sprich dem Gemeinderat, ausgesetzt. Es sind keine Kriterien ersichtlich, nach welchen der Gemeinderat zu entscheiden hätte, ob das Qualitätsverfahren - ungeachtet der Möglichkeit - denn auch tatsächlich durchzuführen ist. Weiter ist fraglich, ob die entsprechenden Einschränkungen dem Verhältnismässigkeitsgebot Genüge tun. Ferner sei auf die Ausführungen des Regierungsrats im Beschluss Nr. 2022/1039 vom 27. Juni 2022 (Gesamtrevision der Ortsplanung Feldbrunnen-St. Niklaus) hingewiesen, welche sich wahrscheinlich auch auf die Qualitätssicherung erstrecken dürften: *«Es ist Aufgabe des Gemeinderates als Planungsbehörde, diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Dies verlangt die Rechtssicherheit und der Anspruch des Grundeigentümers sein Grundstück nach den Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung überbauen zu dürfen. Der Grundeigentümer muss wissen, ob und für welche Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist. Der Gemeinderat kommt seiner Planungsaufgabe nicht nach, wenn er präventiv mittels Kann-Vorschriften eine Gestaltungsplanpflicht vorbehält.»* Jedoch kann an dieser Stelle offengelassen werden, ob die entsprechenden Bestimmungen respektive die gewählte Vorgehensweise im Grundsatz die vorgenannten Anforderungen erfüllen, zumal diese nicht angefochten sind. Die einzelnen Elemente der Normen sind im Sinne einer geltungserhaltenden Reduktion jedoch so anzupassen, dass diese - ungeachtet der grundsätzlichen Frage der Zulässigkeit des gesamten Konstrukts - als rechtmässig erscheinen.

§ 5 Abs. 3 lit. a ZR: Diese Bestimmung qualifiziert diejenigen Areale als wichtige Areale, die ein grösseres Areal umfassen, in der Regel ab 3'000 m² Landfläche. Diese Einschränkung erweist sich in denjenigen Fällen als unverhältnismässig, in denen nur ein untergeordnetes Bauvorhaben oder ein einzelnes Ein- oder Mehrfamilienhaus gebaut werden soll. Darüber hinaus ist die Formulierung «in der Regel» zu unbestimmt und zu streichen. Folglich ist die Bestimmung anzupassen, sie lautet neu wie folgt: a. Ein grösseres Areal umfassen, ab 3'000 m² Landfläche, sofern eine grössere Überbauung geplant ist, [...]. Damit kann einerseits dem Bestimmtheitsgebot und andererseits dem Verhältnismässigkeitsgebot nachgekommen werden.

§ 5 Abs. 3 lit. b ZR: Diese Bestimmung ist ersatzlos zu streichen, da die Planungsbehörde im Rahmen der Ortsplanung gehalten gewesen wäre (und dies wäre durchaus möglich gewesen), die «dichten Gebiete» resp. die dafür geeigneten Gebiete zu bezeichnen. Mit der vom Gemeinderat vorgesehenen Formulierung wird dem Bestimmtheitsgebot nicht Genüge getan.

§ 5 Abs. 3 lit. c ZR: Bei der Aufzählung von verschiedenen Zonen, bei welchen eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangt wird, ist zu präzisieren, dass die Bestimmung nur greift, wenn das Vorhaben «in» den Zonen zu liegen kommt. Die Formulierung «im direkten Umfeld» ist auf die geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten zu beschränken.

§ 5 Abs. 4 ZR: In Abänderung der Bestimmung des Zonenreglements ist zu normieren, dass sich die öffentliche Hand nach Massgabe ihres Interesses zu beteiligen «hat» (und nicht: «kann»). Damit wird der Grundrechtseingriff wesentlich gemildert. Im Übrigen entspricht die neu gewählte Formulierung § 74 Abs. 3 PBG, wonach bei Erschliessungs- oder Gestaltungsplänen die Kostenverteilung nach den massgeblichen Interessen erfolgt.

Zusammengefasst lautet § 5 ZR neu wie folgt:

§ 5 Qualitätsverfahren

¹ Für wichtige Areale kann der Gemeinderat, auf Antrag der Bau- und Werkkommission und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen.

² Als Qualitätsverfahren gilt ein Verfahren zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts; entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143 oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist.

³ Wichtige Areale sind solche, die

- a. ein grösseres Areal umfassen, ab 3'000 m² Landfläche, sofern eine grössere Überbauung geplant ist, oder
- b. eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, in
 - Kernzonen,
 - Ortsbildschutzzonen,
 - Mischzonen,
 - Gewerbebezonen, oder im direkten Umfeld von
 - geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten.

⁴ Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs oder Studienauftrags zu beteiligen.

⁵ Zur Gestaltungsplanpflicht siehe § 22.

Ebenfalls anzupassen ist § 22 Abs. 2 ZR. Unklar und zu unbestimmt ist die Forderung nach einem Gestaltungsplan, «wenn die Festlegung der Detailerschliessung zusammen mit der Bebauung und abgestimmt auf dieselbe erfolgen sollte». Es ist unklar, welche Parzellen davon betroffen

sind. Die Detailerschliessung sollte immer auf die Bebauung abgestimmt werden. § 22 Abs. 2 lit. b ZR ist folglich ersatzlos zu streichen.

Zusammengefasst lautet § 22 ZR neu wie folgt:

§ 22 Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44 ff.)

¹In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

²Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann der Gemeinderat in wichtigen Arealen gemäss § 5 dieses Reglements den Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen.

³⁻²¹unverändert.

3.3.2 Weitere Bemerkungen

Von den umfangreichen Aufzonungen betroffen sind auch zahlreiche Kulturobjekte und der Ortsbildschutzperimeter. Auch wenn das Zonenreglement in seinen Bestimmungen voraussetzt, dass eine allfällige Mehrnutzung in Rücksicht auf die historische Substanz erfolgen muss, so stehen diese Objekte damit unter einem gewissen Druck. Hier liegt es in der Verantwortung der kommunalen Bau- und Planungsbehörden, diesem Druck zu begegnen und gute Lösungen zu finden.

Das Gebiet um den Bahnhof Gerlafingen weist offensichtlich ein gewisses Verdichtungs- und Aufwertungspotential auf. Es soll deshalb künftig vermehrt zu einem Ankunfts- und Identifikationsort der Gemeinde werden. Die Weiterentwicklung des Gebiets ist aus diversen Gründen anspruchsvoll und deshalb Gegenstand weiterer Verfahren, weshalb die nutzungsplanerischen Festlegungen (Pläne und Reglement) zwar öffentlich aufgelegt sind, auf Antrag des Gemeinderates aber von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen werden. Gleiches gilt auch für das Gebiet Zielmatten; dort ist auf Grund der Vorgeschichte mit der Eigentümerschaft in einem weiteren Verfahren das Überbauungskonzept zu klären. Der Perimeter für diese Gebiete ist in den Plänen entsprechend gekennzeichnet. Für diese Gebiete sind gegebenenfalls eine nochmalige Vorprüfung und öffentliche Auflage notwendig, sofern sich die Inhalte gegenüber der bereits durchgeführten Auflage ändern sollten. Jedenfalls ist für alle von der Genehmigung zurückgestellten Inhalte zu einem späteren Zeitpunkt wiederum ein Genehmigungsantrag durch die Gemeinde einzureichen. Für die Teile der Ortsplanung, die noch nicht öffentlich aufgelegt wurden (betrifft die Zone für öffentliche Anlagen Gländ sowie GB Nr. 563), ist die öffentliche Auflage zwingend.

Die Darstellung der Ufergehölze bzw. Hecken im Uferbereich ist den in Erschliessungsplänen nicht überall korrekt und überschneidet sich beispielsweise teilweise mit der Bauzone oder mit Wald. Es handelt sich jedoch lediglich um orientierende Inhalte und diese können deshalb zu einem späteren Zeitpunkt bereinigt werden.

In den kantonalen Erschliessungsplänen sind die bestehenden, unverändert beibehaltenen kantonalen Baulinien orientierend eingetragen. Dies ist nicht korrekt. Sie sind ebenfalls unter den Genehmigungsinhalten aufzuführen. Dies ist möglich, weil nur die Baulinien entlang der östlichen Kriegstettenstrasse sowie der Obergerlafingerstrasse betroffen sind und diese ohnehin dem üblichen Abstand nach § 46 Abs. 1 KBV entsprechen. Die Legende ist entsprechend anzupassen.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Den Festlegungen des kantonalen Richtplans insbesondere zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wird umfassend entsprochen. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen, bestehend aus:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan 1:2'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan nördlicher und östlicher Dorfteil 1:1'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan südlicher Dorfteil 1:1'000
- Netzplan mit Strassenkategorien 1:2'000
- Zonenreglement
- Baureglement

wird (unter Berücksichtigung von 5.2 und 5.3) genehmigt.

5.2 Die von der Gemeinde beantragten Gebiete beim Bahnhof sowie in der Zielmatten werden von der Genehmigung ausgenommen.

5.3 § 5 ZR wird mit Änderungen und in der nachfolgenden Fassung genehmigt:

§ 5 Qualitätsverfahren

¹Für wichtige Areale kann der Gemeinderat, auf Antrag der Bau- und Werkkommission und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen.

²Als Qualitätsverfahren gilt ein Verfahren zur Erreichung eines städtebaulich oder architektonisch optimalen Projekts; entwickelt mit einem Wettbewerb im Sinn von SIA 142, einem Studienauftrag im Sinn von SIA 143 oder einem Gutachterverfahren, bei dem ein von der Gemeinde bestimmter Architekt Teil des Entwurfsteams ist.

³Wichtige Areale sind solche, die:

- a. ein grösseres Areal umfassen, ab 3'000 m² Landfläche, sofern eine grössere Überbauung geplant ist, oder
- b. eine sensible Integration der Bauten und Anlagen in die Umgebung verlangen, in
 - Kernzonen,

- Ortsbildschutzzonen,
- Mischzonen,
- Gewerbebezonen, oder im direkten Umfeld von
- geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Bauten.

⁴Die öffentliche Hand hat sich nach Massgabe ihres Interesses an den Kosten eines derartigen Wettbewerbs oder Studienauftrags zu beteiligen.

⁵Zur Gestaltungsplanpflicht siehe § 22.

§ 22 ZR wird mit Änderungen und in der nachfolgenden Fassung genehmigt:

§ 22 Gestaltungsplanpflicht (PBG § 44 ff.)

¹In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind wesentliche bauliche Erweiterungen oder Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

²Zusätzlich zu den in § 46 PBG genannten Fällen kann der Gemeinderat in wichtigen Arealen gemäss § 5 dieses Reglements den Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen.

³⁻²¹unverändert.

5.4 Die kantonalen Erschliessungspläne

- Kantonaler Erschliessungsplan Bahnhofstrasse und Hauptstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Obergerlafingerstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Kriegstettenstrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Biberiststrasse 1:1'000
- Kantonaler Erschliessungsplan Wilerstrasse 1:1'000

werden genehmigt.

5.5 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu das angepasste Zonenreglement gemäss Abschnitt 3.3 sowie Beschluss-Nr. 5.3 vor der Publikation vorliegen muss.

5.6 Aus der Gesamtrevision resultiert eine Zunahme der Bauzone um 1'100 m² bzw. eine Zunahme des Siedlungsgebietes um 1'100 m². Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.7 Durch die in der Ortsplanung getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an den Mindestumfang des Bundes anrechenbaren FFF um 4'160 m² zu. Das Amt für Landwirtschaft wird mit der Nachführung des FFF-Inventars beauftragt.

5.8 Planungsausgleich

5.8.1 Es wird folgender Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG festgestellt:

- Umzonung GB Nrn. 2188 und 2974 (Zelglistrasse) von der Industriezone in die dreigeschossige Kernzone.

5.9 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen.

5.10 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1. PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

5.11 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.

5.12 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2005/2048 vom 4. Oktober 2005 genehmigte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Gerlafingen (Plan Nrn. 49/78-81). Nicht mehr gültig sind auch der Waldfeststellungsplan (49/83) sowie der Fruchtfolgefächplan (49/82).

5.12.1 Aufgehoben werden die folgenden Planungen:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften Grüttstrasse-Kriegstettenstrasse (RRB Nr. 2006/796 vom 25. April 2006) (49/84) (der Gestaltungsplan bleibt rechtskräftig)
- Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan Gewerbezone Grütt (RRB Nr. 2007/1147 vom 3. Juli 2007) (49/89)
- Teilzonenplan Nutzungsänderung Dorfzentrum (RRB Nr. 2008/155 vom 19. Februar 2008) (49/90)
- Änderung Erschliessungsplan, Stich ab Gländstrasse GB Nr. 771 (RRB Nr. 2009/1772 vom 20. Oktober 2009) (49/91)
- Änderung Bauzonenplan Transvaal (RRB Nr. 2010/1268 vom 6. Juli 2010) (49/92)
- Erschliessungsplan nördlicher und östlicher Dorfteil, südlicher Dorfteil und Strassenplan mit Strassenklassierung (RRB Nr. 2011/157 vom 24. Januar 2011) (49/95-97)
- Teilzonenplan Mühlacker mit Zonenvorschriften (RRB Nr. 2014/1890 vom 3. November 2014) (49/100) (der Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig)
- Änderung Erschliessungsplan Sackzelgli-Sonnenfeld, GB Nr. 172 und GB Nr. 182 (RRB Nr. 2015/2143 vom 22. Dezember 2015) (49/102)
- Änderung Bauzonenplan Schulhausstrasse (GB Nrn. 279 und 987) (RRB Nr. 2016/798 vom 3. Mai 2016) (49/103)

- Erschliessungsplan Rad- und Fussweg Langsamverkehr Schulhaus Kirchacker (RRB Nr. 2016/288 vom 23. Februar 2016) (49/109)
- Änderung Bauzonenplan GB Nr. 1027 (RRB Nr. 2018/987 vom 25. Juni 2018) (49/111)
- Änderung Zonenplan Parzellen GB Nrn. 688+504 (RRB Nr. 2019/1590 vom 21. Oktober 2019) (49/113)
- Erschliessungsplan Langsamverkehr Agglomerationsmassnahme, Verbindung Kornfeldstrasse bis Schulhausstrasse (RRB Nr. 2019/1591 vom 21. Oktober 2019) (49/115)
- Gestaltungsplan Areal M. Brechter (RRB Nr. 3833 vom 7. Juli 1981) (49/35).

5.12.2 Aufgehoben werden zudem die Baulinien der folgenden Pläne (die übrigen Planinhalte bleiben bestehen):

- Kantonaler Erschliessungsplan, Verbindung Gerlafingen-Obergerlafingen (RRB Nr. 3579 vom 18. Dezember 1984) (48/42)
- Kantonaler Erschliessungsplan Gerlafingen- und Biberiststrasse (RRB Nr. 1428 vom 14. Mai 1985) (48/43)
- Kantonaler Erschliessungsplan Kreuzung Eisenhammer (RRB Nr. 218 vom 12. Februar 1996) (48/68)
- Kantonaler Erschliessungsplan Obergerlafingenstrasse, Einfahrtsbremse Dorfeingang Gerlafingen (RRB Nr. 2003/74 vom 27. Januar 2003) (48/74)
- Kantonaler Erschliessungsplan Biberiststrasse, Einfahrtsbremse Dorfeingang Gerlafingen (RRB Nr. 2003/73 vom 27. Januar 2003) (48/75)
- Kantonaler Erschliessungsplan Kantonsstrasse Haupt- und Kriegstettenstrasse, Kreisel Eisenhammer bis Grüttbach (RRB Nr. 2005/2572 vom 12. Dezember 2005) (48/77)
- Kantonaler Erschliessungsplan Kriegstettenstrasse / Gerlafingenstrasse (RRB Nr. 2016/288 vom 23. Februar 2016) (48/104-106 sowie 49/110)
- Kantonaler Erschliessungsplan Obergerlafingenstrasse, Abschnitt Kreisel Zentrum bis Schulhaus, Sanierung und Umgestaltung (RRB Nr. 2018/1520 vom 25. September 2018) (48/112)

5.13 Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende gemäss Abschnitt 3.3 bereinigte Unterlagen zuzustellen: 1 Dossier (inkl. orientierende Unterlagen), 3 Bauzonen- und Gesamtpläne, 2 korrigierte Zonenreglemente, je 2 Erschliessungspläne und je 1 Waldfeststellungsplan. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.14 Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen.



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 Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 10'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011111 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) Dossier-Nr. 82'321 (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturkonzept und Naturinventar (später)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, mit je 2 kant. Erschliessungsplan (später)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

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

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan, Erschliessungsplänen und Waldfeststellungsplänen (später)

Forstkreis Region Solothurn, Rathaus, mit je 1 gen. Erschliessungsplan und Waldfeststellungsplänen (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil, mit je 1 kant. Erschliessungsplan (später)

Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Dossier (später) **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gerlafingen: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung und der kantonalen Erschliessungspläne)