

Regierungsratsbeschluss

vom 27. Mai 2025

Nr. 2025/870

Obergerlafingen: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

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

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonen- und Gesamtplan
- Erschliessungsplan mit Baulinien Nord
- Erschliessungsplan mit Baulinien Süd
- Kantonaler Erschliessungsplan Hauptstrasse Nord
- Kantonaler Erschliessungsplan Hauptstrasse Süd
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf das räumliche Leitbild, das Naturinventar und -konzept, die Quartieranalyse sowie weitere Grundlagen.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) umfassend 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 vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amts für Raumplanung (ARP) vor:

- Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2021
- 2. Vorprüfungsbericht vom 12. Dezember 2022.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde 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 geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepassten 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. Damit 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.

2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm Solothurn»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms Solothurn und wird den Gebieten ausserhalb der Kernräume zugeordnet. Dazu gehören Gemeinden im ländlichen Raum (abseits der Hauptverkehrsachsen) und Wohngebiete ausserhalb der Ortszentren. Dies sind Wohngebiete mit funktionierenden Infrastrukturen, ortsverträglichem Durchgangsverkehr, durchgrünten Aussenräumen und attraktiven Siedlungsrändern.

2.1.4 Regionale Grundlage «Raumentwicklungskonzept Wasseramt 2025»

Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen liegt zudem im Perimeter des Raumentwicklungskonzepts Wasseramt 2025. Dieses konkretisiert die Abstimmung zwischen den Bereichen der Siedlung, des Verkehrs, der Landschaft und der Landwirtschaft.

2.1.5 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen wurde mit RRB Nr. 1255 vom 27. Juni 2000 genehmigt. Seither wurden wenige Teilzonen- sowie Erschliessungsplanänderungen sowie Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

2.1.6 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. Am 10. August 2015 hat das ARP dazu Stellung genommen. Das räumliche Leitbild wurde am 2. Dezember 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.7 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.1.8 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, einen angemessenen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Basierend auf dem räumlichen Leitbild, der Quartieranalyse und weiteren Grundlagen wurden Anpassungen am Bauzonenplan und Zonenreglement vorgenommen. Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen verfügte vor der vorliegenden Ortsplanungsrevision über zwei Reservezonen, wobei eine davon aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen wird (GB Obergerlafingen Nr. 154). Eine weitere Reservezone im Umfang von 7'627 m² wird bestätigt und als Reservezone ÖBA ausgewiesen (GB Obergerlafingen Nr. 80), da dieses Grundstück von bestehender Bauzone umgeben ist. Das Siedlungsgebiet wird entsprechend angepasst.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen erfolgte vom 5. Mai 2023 bis 5. Juni 2023. Innert Frist sind sechs Einsprachen beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Obergerlafingen eingegangen, darunter diejenigen von Eva Flury-Weber, Heinrich Weber-Gutierrez und Hermann Urs Wirth. Anlässlich der Sitzung vom 20. März 2024 behandelte der Gemeinderat die Einsprachen. Mit Verfügung vom 12. August 2024 entschied der Gemeinderat über die Einsprachen und beschloss die Ortsplanung.

Gegen die Verfügung des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Obergerlafingen (hiernach Vorinstanz) erhob Hermann Urs Wirth (hiernach Beschwerdeführer 1) am 17. August 2024 Beschwerde beim Regierungsrat. Mit verfahrensleitender Verfügung des instruierenden Bau- und Justizdepartements (BJD) vom 9. September 2024 wurde dem Beschwerdeführer 1 Gelegenheit gegeben, seine Beschwerde im Sinne von § 33 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11) zu verbessern, ansonsten darauf nicht eingetreten werde. Am 18. September 2024 reichte der Beschwerdeführer 1 die verbesserte Beschwerde ein.

Am 23. August 2024 erhoben Eva Ursula Flury-Weber und Heinrich Weber-Gutierrez (hiernach Beschwerdeführer 2 und 3), beide vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Beschwerde beim Regierungsrat und beantragen, es sei die Verfügung der Vorinstanz aufzuheben und die Ortsplanungsrevision sei nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei die vorgesehene öffentliche Erschliessung (öffentliche Gemeindestrasse und Baulinien) der Bachstrasse nicht zu genehmigen. Eventualiter sei der vorgesehene Gewässerraum von neun Metern auf GB Obergerlafingen Nr. 1048 nicht zu genehmigen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz. Am 26. September 2024 wurde die Beschwerde ergänzend begründet.

Am 31. Oktober 2024 liess sich die Vorinstanz zu den Beschwerden vernehmen und beantragt deren kostenfällige Abweisung.

Die Vernehmlassung der Vorinstanz wurde den Beschwerdeführern mit verfahrensleitender Verfügung vom 8. November 2024 zur Kenntnis gebracht. Weitere Eingaben sind nicht eingegangen.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit entscheiderelevant, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

3.2 Behandlung der Beschwerden

3.2.1 Formelles

3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrats

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er 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. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung und billigt ihnen das Letztentscheidungsrecht zu. Das bedeutet, dass er den Gemeinden nicht eine von mehreren raumplanungskonformen Lösungen vorschreibt, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente abstützt. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin zwar über volle Kognition, auferlegt sich aber zur Wahrung der Gemeindeautonomie eine gewisse Zurückhaltung.

3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Gemäss § 33 Abs. 1 VRG hat die Beschwerde einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der Antrag muss dabei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung so bestimmt sein, dass er im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (vgl. statt vieler: BGE 137 III 617 E. 4.2 f.). Dabei ist allerdings dem Grad der Rechtskundigkeit der antragstellenden Personen Rechnung zu tragen. Insbesondere an Laieneingaben dürfen keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. So genügt es, wenn sich der Inhalt einer (Laien-)Eingabe unter Zuhilfenahme der Begründung ermitteln lässt (MÜLLER MARKUS, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 3. Auflage 2021, S. 87).

Der Beschwerdeführer 1 ist Miteigentümer des Grundstücks GB Obergerlafingen Nr. 456. Er hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit seinen Anträgen unterlegen. Die korrigierte Beschwerde des Beschwerdeführers 1 vom 18. September 2024 enthält keine expliziten Anträge. Dem Beschwerdeschreiben ist jedoch zu entnehmen, dass der Grützbach, welcher entlang des auf seinem Grundstück bestehenden Fabrikgebäudes der Mafix AG verläuft, gemäss der vorinstanzlichen Verfügung als ein natürliches Gewässer bezeichnet worden sei, der Beschwerdeführer 1 jedoch die Auffassung vertritt, dass es sich um ein künstliches Gewässer handle. Daraus wird immerhin deutlich, dass der Beschwerdeführer sich mit seiner Beschwerde gegen die Ausscheidung eines Gewässerraums von 9 m bzw. 4 m auf seinem Grundstück wendet. So verlangte er noch im Vorverfahren, dass die ausgeschiedenen Baulinien von 9 m ab der Kanalmitte bei den Gebäuden Nrn. 6 und 8 sowie von 4 m bei den Gebäuden Nrn. 2 und 6 aufzuheben seien. Da der Beschwerdeführer als juristischer Laie zu betrachten ist, sind die Anforderungen an das Begründungserfordernis grosszügig auszulegen und ist nachfolgend auf die Beschwerde einzutreten.

Die Beschwerdeführer 2 und 3 sind Eigentümer des Grundstücks GB Obergerlafingen Nr. 1048. Sie stehen damit in einer besonderen Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Ortsplanungsrevision. Sie haben überdies am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen unterlegen. Die Beschwerdeführer 2 und 3 sind als materielle Adressaten von der Verfügung der Vorinstanz vom 12. August 2024 besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (§ 12 Abs. 1 VRG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3.2.2 Materielles

3.2.2.1 Beschwerde von Hermann Urs Wirth

a. Gegenstand, Vorbringen der Parteien

Der aufgelegte Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung (1:1'000 / Ortsteil Süd, nachfolgend: Erschliessungsplan Süd) scheidet für den Grützbach im Bereich der Grundstücke GB Obergerlafingen Nrn. 456, 467 und 1048 einen Gewässerraum von 18 m aus. Ausgehend von der Sohlenmitte entfallen davon auf das Grundstück des Beschwerdeführers 9 m im Bereich der Gebäude Nrn. 6 und 8. Gemäss dem Raumplanungsbericht vom 11. April 2023 soll die Baulinie Gewässerraum auch dort ausgeschieden werden, wo eine Uferschutzzone besteht. Bei eingedolten Bachabschnitten, wo eine Ausdolung nicht möglich ist, soll die Unterhaltsbaulinie von 4 m ab der Sohlenmitte gelten. Innerhalb der Unterhaltsbaulinie besteht ein Bauverbot (Raumplanungsbericht, S. 67). Entsprechend wurde für den eingedolten Teil des Grützbachs eine Unterhaltsbaulinie von 4 m auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 1 ausgeschieden.

Der Beschwerdeführer 1 rügt, dass die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 12. August 2024 den Grützbach und dessen Verlauf als «natürliches Gewässer» bezeichnet habe, ohne auf eine gesetzliche Grundlage hinzuweisen. Der Grützbach sei seinerzeit durch einen Kanalbau in einen unnatürlichen Verlauf entlang des auf dem Grundstück des Beschwerdeführers bestehenden Fabrikgebäudes der Mafix AG gezwungen worden, damit das dadurch entstehende Gefälle zum Betrieb eines Fallstromgenerators zur Energieerzeugung genutzt werden konnte. Es erscheine fragwürdig, diesen absichtlich entlang einem Gebäude gebauten Kanal im Nachhinein als «natürlich» einzustufen, sondern es handle sich um ein künstliches Gewässer.

Die Vorinstanz führt in der angefochtenen Verfügung aus, dass es sich beim Grützbach nicht um ein künstliches Gewässer handle, selbst wenn der Bach insgesamt für Wasserkraftgewinnung der Mafix AG über das Grundstück des Beschwerdeführers 1 geleitet und in diesem Bereich kanalisiert worden sei. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolge gestützt auf Art. 41a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) und sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision zwingend festzulegen. Innerhalb der Bauzone werde der Gewässerraum bei offenen Gewässern mit einer Baulinie von 18 m (mit 9 m symmetrisch ab der Sohlenmitte) gesichert, wobei innerhalb dieser Baulinie ein Bauverbot gelte. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV, womit auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden könnte, seien vorliegend nicht gegeben. Der Gewässerraum sei vorliegend im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ausgeschieden worden.

b. Würdigung

Gemäss Art. 36a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt in Anwendung von Art. 41a GSchV und ist im Rahmen der Ortsplanung

festzulegen. Gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV muss die Breite des Gewässerraums für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite mindestens die 2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m betragen. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum grundsätzlich einer kommunalen Uferschutzzone zuzuweisen (Grundnutzung). Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. zweckmässig ist, sind Gewässerbaulinien festzulegen. Ist bei eingedolten Bächen eine Ausdolung unwahrscheinlich, so sind Unterhaltsbaulinien vorzusehen, in der Regel beidseitig je 4 m ab Leitungssachse (Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» (08/2015) des AfU, S. 4 f.)

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet (lit. a); eingedolt ist (lit. b); künstlich angelegt (lit. c); oder sehr klein ist (lit. d). Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums muss immer im Einzelfall erfolgen und verlangt eine umfassende Interessenabwägung (BAFU, Gewässerraum – Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, 2024, S. 44).

Eine Ausnahme nach Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV fällt für Gebiete in der Bauzone von vornherein ausser Betracht. Beim Grützbach handelt es sich um einen der grösseren Bäche im Wasseramt mit solider Wasserführung und einer Sohlenbreite von 2-3 m. Der Grützbach ist zudem auf der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet und kann daher nicht als sehr kleines Gewässer im Sinne von Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchV bezeichnet werden, weswegen eine Ausnahme unter diesem Artikel ebenfalls ausser Betracht fällt.

Der Beschwerdeführer 1 bestreitet, dass es sich beim Grützbach um ein künstliches Gewässer handle. Der Grützbach sei ursprünglich ohne Richtungsänderung gen Norden geflossen. Für die Produktionsanlagen der Mafix AG sei das Wasser mittels einem Sperrwerk über das Grundstück des Beschwerdeführers abgeleitet und in diesem Abschnitt kanalisiert worden. Mit dem Wasser habe die Turbine der Mafix AG von 1946 bis in die 1970er-Jahre Strom erzeugt. Nach der Aufgabe der Stromproduktion hätten sämtliche Teile der Turbinenanlage demontiert werden müssen, um einen ungestörten Durchfluss der Wassermassen zu gewährleisten. Die Fortsetzung des natürlichen Verlaufs des Grützbachs vom Sperrwerk in nördlicher Richtung sei anschliessend zugeschüttet worden. In der Rechtsprechung wird zwischen korrigierten (und in diesem Sinne künstlichen) Uferabschnitten und vollständig künstlich angelegten Gewässern (z.B. künstlicher Weiher) unterschieden. Nur bei vollständig künstlich angelegten Gewässern ist ein Verzicht möglich. Korrigierte Uferabschnitte sind keine «künstlich angelegten Gewässer» (Urteile 1C_821/2013 und 1C_825/2013 des Bundesgerichts vom 30. März 2015 E. 6.4.4). Als künstlich angelegt gelten Gewässer, die für bestimmte, häufig nicht wasserbauliche Zwecke neu geschaffen werden, also Gewässer, die (vollständig) künstlich angelegt wurden. Dazu gehören zum Beispiel Kanäle für Schifffahrtsverbindungen, für die Energieproduktion (Ober- und Unterwasserkanäle bei Wasserkraftwerken), für die Industrie (Wasserkanäle zur Zu- oder Ableitung) und zur Be- und Entwässerung (Kanäle zur Entwässerung von meliorierten Flächen; Bewässerungskanäle und -gräben), Hochwasserentlastungskanäle oder Speicherseen in den Alpen. Sie sind, obwohl künstlich geschaffen, Bestandteil des Wasserhaushalts eines Gebiets, verfügen jedoch nicht (oder nur selten) über ein eigenes, natürliches Einzugsgebiet, sondern werden von natürlichen Gewässern gespiesen (BAFU, Gewässerraum - Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, 2024, S. 21). Der Grützbach durchfliesst Obergerlafingen von Süden nach Norden und durchfliesst mehrere Gemeinden (Gerlafingen, Derendingen Nord und Luterbach). Wie der Beschwerdeführer 1 vorbringt, wurde der Grützbach zur Wasserkraftgewinnung genutzt, dementsprechend verbaut und kanalisiert und über das Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 456 geleitet. Es handelt sich, trotz der starken Verbauung, aber nicht über einen Werkkanal, bei dem nur ein Teil des Bachwassers getrennt vom eigentlichen Gewässerlauf abgeleitet wird, sondern der Grützbach nimmt gesamthaft diesen Verlauf. Auch in anderen Bereichen wurde der Grützbach kanalisiert oder eingedolt und weist zum Teil verbaute Ufer auf

(insb. Kleinwasserkraftwerk Säge im Süden des Dorfs). Beim Grützbach handelt es sich folglich nicht um ein künstliches Gewässer. Grundsätzlich ist für alle Oberflächengewässer ein adäquater Gewässerraum auszuscheiden, was auch für alle kanalisierten Gewässer gilt, die über kein natürliches Bachbett verfügen. Eine Ausnahme gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV kommt vorliegend nicht in Betracht. Die Vorinstanz ist korrekterweise zu diesem Schluss gekommen und hat einen Gewässerraum für den Grützbach ausgeschieden.

Zu prüfen ist eine Verringerung der Breite des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV. Gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV kann die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Dabei besteht das Ziel darin, Siedlungsgebiete zu verdichten und im Sinne einer erwünschten Siedlungsentwicklung nach Innen Baulücken zu schliessen, wenn das Interesse an der baulichen Nutzung überwiegt (BAFU, Erläuternder Bericht Änderung GSchV 2011, S. 15). Es soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (ARE/BAFU/BPUK, Merkblatt «dicht überbaute Gebiete»; vgl. auch Kantonsgericht LU, Urteil vom 10. Juli 2013 (V 12 272), E. 3.4.3). In dicht überbauten Gebieten ist die Ausscheidung des Gewässerraums oft nicht oder nur an die baulichen Gegebenheiten angepasst sinnvoll. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Begriff des dicht überbauten Gebiets restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E. 7). Eine «weitgehende» Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 RPG) genügt nicht (BGE 143 II 77 E. 2.7 mit Hinweisen). Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen und ist grundsätzlich unabhängig vom Bestehen konkreter Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekte auszuscheiden (Urteil 1C_490/2023 des Bundesgerichts vom 1. November 2024 E. 2.4, mit Hinweis auf BGE 140 II 428 E. 8.1). Das Bundesgericht bejaht das Vorliegen eines dicht überbauten Gebiets primär in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren (Urteil 1C_522/2022 des Bundesgerichts vom 25. März 2024, E. 8.2 mit Hinweisen). Ausserhalb der dicht überbauten Zentren, z.B. auch in locker überbauten Aussenquartieren, besteht regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung. Das Bundesgericht geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass der Betrachtungsperimeter für die Beurteilung, ob ein dicht überbautes Gebiet vorliegt, nicht zu eng gefasst werden darf. Eine sachgerechte Planung setzt einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter voraus. Daher darf der Blick nicht ausschliesslich auf eine konkrete Bauparzelle und die unmittelbar angrenzenden Parzellen gerichtet werden. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, mit Blick auf die bestehende Baustruktur. Zumindest in kleineren Gemeinden ist in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfasst (HETTICH/JANSEN/NORER, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, Art. 36a, Rz. 88 f.). Dabei liegt der Fokus auf dem Land entlang der Gewässer und nicht auf dem Siedlungs- oder Baugebiet als Ganzem (Urteil 1C_444/2015 des Bundesgerichts vom 14. März 2016, E. 3.6.2). Massgebend ist die tatsächlich vorhandene Bebauung entlang des Gewässers im Bereich des zukünftigen Gewässerraums. Ob das Gebiet dicht überbaut ist, beurteilt sich ausschliesslich nach der konkreten Bebauungssituation. Massgebend ist demzufolge die bauliche Nutzung eines bestimmten Uferabschnittes. Kein massgebliches Kriterium für die dichte Überbauung bildet daher der Umstand, dass der Gewässerabschnitt verbaut ist und die Aufwertungsmöglichkeiten im Uferbereich beschränkt sind. Dies kann allenfalls im Rahmen der nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV gebotenen Interessenabwägung die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Beanspruchung des Gewässerraums rechtfertigen, ist aber nicht schon bei dessen Festlegung zu berücksichtigen (so BGE 140 II 428 E. 8.1). Im Grundsatz ist der Gewässerraum vor dem Hintergrund von Art. 36a Abs. 1 GSchG so wenig wie möglich zu reduzieren, damit er seine Funktion für den Hochwasserschutz, die natürlichen Funktionen der Gewässer und die Gewässernutzung gewährleisten kann. Mit dieser «Kann-Vorschrift» steht es im Ermessen der Kantone, im Einzelfall bei Vorliegen eines dicht überbauten Gebiets die Breite des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten anzupassen. Der Raumbedarf, der für den Schutz vor Hochwasser benötigt wird, ist allerdings als absolutes Minimum der Gewässerraumbreite einzuhalten. Vorausgesetzt ist zudem, dass die baulichen Gegebenheiten eine solche Anpassung erfordern. Eine Anpassung des Gewässerraums darf also nur soweit erfolgen, als damit dem Interesse der Siedlungsstruktur und der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen ist.

Das Grundstück des Beschwerdeführers 1 liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonen- und Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 1255 vom 27. Juni 2000), wie auch dem aufgelegten Bauzonen- und Gesamtplan in der Gewerbezone ohne Wohnen und liegt an peripherer Lage am Rand der Bauzonengrenze. Das Grundstück ist mit den Betriebsgebäuden der Mafix AG bebaut. Der Grützbach ist im Bereich der Betriebsgebäude kanalisiert worden. Die benachbarten Grundstücke liegen in der Wohnzone 2 und sind grösstenteils mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Grundstücke GB Obergerlafingen Nrn. 724, 977 und 1048 sind nicht bzw. nur teilweise bebaut. Beim Quartier um den Bachweg handelt es sich um ein locker überbautes Wohnquartier, welches von Grünflächen dominiert wird. Das Quartier stellt weder einen Entwicklungsschwerpunkt noch ein Quartierzentrum der Einwohnergemeinde Obergerlafingen dar. Die linksseitigen Bauten sind vom Ufer des Grützbachs zurückversetzt, lediglich ein Gartenhaus auf dem Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 487 liegt teilweise im neu ausgeschiedenen Gewässerraum. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Grundstück des Beschwerdeführers 1 stark bebaut ist und der Grützbach in diesem Abschnitt kanalisiert und verbaut wurde. Dieser Umstand kann jedoch nicht ausschlaggebend sein, um das Quartier insgesamt als dicht überbaut zu bezeichnen.

Auch mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet kann nicht von einem dicht überbauten Gebiet ausgegangen werden. Obergerlafingen liegt in der Ebene südlich von Solothurn und gilt als ländliche Gemeinde. Der Teil südlich des Siedlungsgebietes ist bewaldet, der nördliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Grützbach unterbrochen, der von Süd nach Nord durch das Gemeindegebiet fliesst. Im Osten wird die Gemeinde von der Autobahn A1 begrenzt (Raumplanungsbericht, S. 37). Der Grützbach verläuft grösstenteils oberirdisch über das Gemeindegebiet von Obergerlafingen und primär entlang von Grundstücken innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone sowie entlang von Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf welchen sich die Schule und dazugehörigen Sportanlagen sowie das Pfarramt befinden. Ungefähr zwischen dem Elsternweg 2 und 6 bis zur Kriegstettenstrasse ist der Grützbach eingedolt. In einem kurzen Abschnitt nach der Kriegstettenstrasse verläuft der Grützbach oberirdisch, danach ist er erneut eingedolt bis zum Schulhaus auf dem Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 81, von wo an er schliesslich wieder oberirdisch verläuft. In diesem Abschnitt sind grosse Grünflächen vorhanden. Beim Kleinwasserkraftwerk Säge im südlichen Teil der Gemeinde wird der Grützbach zur Gewinnung von Wasserkraft genutzt und ist stellenweise verbaut (E-2.2, A., Kantonaler Richtplan). Hier wird ebenfalls eine Gewässerbaulinie von 9 m ab der Sohlenmitte ausgeschieden. Im übrigen Gemeindegebiet ist der Gewässerraum grösstenteils frei von Bauten. Im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet, wie auch in unmittelbarer Nähe des Grundstücks des Beschwerdeführers 1, fliesst der Grützbach rechtsufrig über längere Strecken entlang von Landwirtschaftsland (Längacker, Franzacker, Schüracker und Beileracker). Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen ist agglomerationsgeprägt. Sie verfügt über kein Zentrum, das aus historischer Sicht schützenswert wäre und über keine besonderen Strassenzüge und Plätze. Die Gemeinde wird von den gewachsenen Einfamilienhausstrukturen geprägt (Raumplanungsbericht, S. 77). Vor diesem Hintergrund kann auch mit Blick auf das gesamte Gemeindegebiet nicht von einem dicht überbauten Gebiet gesprochen werden.

Folglich kann weder innerhalb eines weiten noch eines engen Betrachtungsperimeters von einem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV gesprochen werden. Die Vorinstanz hat eine Verringerung des Gewässerraums von 18 m verneint. Dies ist im Lichte der zuvor gemachten Ausführungen nicht zu beanstanden.

Unter Vorbehalt von überwiegenden entgegenstehenden Interessen können die Kantone auf die Ausscheidung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichten (Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV). Die Möglichkeit, auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern zu verzichten, ändert nichts am grundsätzlichen Verbot von Eindolungen und Überdeckungen und den Voraussetzungen, unter denen solche ausnahmsweise bewilligt werden können (Art. 38 GSchG). Der Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums muss immer im Einzelfall

erfolgen und verlangt eine umfassende Interessenabwägung. Überwiegende Interessen, die einem Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern entgegenstehen, sind insbesondere Interessen des Hochwasserschutzes sowie der Schutz vor Überbauung und die Gewährleistung des Zugangs für Unterhaltsarbeiten (BAFU, Gewässerraum - Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, 2024, S. 45 f.).

Gemäss Art. 45 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) ist das Recht der Gemeinden, ihre Angelegenheiten selbständig zu regeln, «im Rahmen von Verfassung und Gesetz gewährleistet». Die Ortsplanung, bestehend aus dem Erlass von Nutzungsplänen und der zugehörigen Vorschriften, ist im Kanton Solothurn Aufgabe der Einwohnergemeinden. Planungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 9 Abs. 1 und 2 PBG). Den solothurnischen Gemeinden kommt auf Grund dieser Regelung im Bereich der Ortsplanung Autonomie und somit bei der Erarbeitung der Planungen Gemeinden ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (Art. 2 Abs. 3 RPG). Die Planungen müssen im öffentlichen Interesse liegen, verfassungskonform und recht- und zweckmässig (vgl. § 18 Abs. 2 PBG) sein, wobei neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgebenden Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind (vgl. auch BGE 115 Ia 353).

Die im Erschliessungsplan Süd ausgeschiedene Gewässerbaulinie von 4 m überlagert die Gebäude Elsternweg 2 und 6 auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 1, welche auf dem eingedolten Bereich des Grützbachs stehen. Durch die Ausscheidung des Gewässerraums in diesem Bereich und das damit verbundene Bauverbot werden die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 1 eingeschränkt. Dies stellt einen Eingriff in die Eigentums-garantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) bzw. Art. 16 KV dar. Solche Eingriffe bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen im öffentlichen Interesse sein und haben die Verhältnismässigkeit zu wahren (Art. 36 BV und Art. 5 BV). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlangt im Allgemeinen (Art. 5 Abs. 2 BV, Art. 36 Abs. 3 BV, Art. 9 Ziff. 2 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten vom 4. November 1950 [EMRK; SR 0.101]), dass eine in das Eigentum eingreifende Massnahme geeignet ist, das angestrebte Ergebnis herbeizuführen, und dass dieses im Sinne der Erforderlichkeit nicht durch eine mildere Massnahme erreicht werden kann. Er verbietet alle Einschränkungen, die über das angestrebte Ziel hinausgehen, und erfordert ein vernünftiges Verhältnis zwischen diesem und den betroffenen öffentlichen und privaten Interessen (BGE 145 II 70 E. 3.5). Eine Massnahme ist unverhältnismässig, wenn das angestrebte Ziel mit einem weniger schweren Grundrechtseingriff erreicht werden kann. Die entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interessen sind dabei anhand der gegebenen Umstände objektiv zu würdigen und zueinander in Bezug zu setzen (vgl. BGE 142 I 49 E. 9.1 und 140 I 2 E. 9.2.2, mit Hinweisen).

Die Ausscheidung des Gewässerraums liegt im öffentlichen Interesse. Die gesetzliche Grundlage bildet Art. 36a GschG i.V.m. Art. 41a GschV. Zu prüfen ist, ob die in Betracht kommenden öffentlichen Interessen den Grundrechtseingriff zu rechtfertigen vermögen. Ziel der Ausscheidung von Gewässerräumen ist die Bereitstellung von ausreichend breiten Korridoren, in denen die Gewässer hochwassersicher ausgestaltet und/oder mittel- bis längerfristig wieder ökologisch aufgewertet werden können. Die Ausscheidung des Gewässerraums erfolgt im Hinblick auf die vom Gesetzgeber angestrebte langfristige Sicherung des Gewässerraums, die notabene unabhängig konkreter Revitalisierungsprojekte erfolgt. Die Ausscheidung des Gewässerraums ist geeignet, um dieses Ziel zu erreichen. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum bei offenen Gewässern mit einer Baulinie Gewässerraum von 18 m (9 m symmetrisch ab der Sohlenmitte) gesichert. Betrachtet man das gesamte Gemeindegebiet, wird die Ausscheidung des Gewässerraums grösstenteils einheitlich vorgenommen. Die Baulinie Gewässerraum wird auch dort ausgeschieden, wo eine Uferschutzzone besteht sowie bei denjenigen eingedolten Abschnitten, in denen eine Ausdolung möglich ist. Lediglich entlang von Strassen und bei eingedolten Abschnitten, bei denen eine Ausdolung nicht möglich ist, werden bloss einseitige oder in der Breite reduzierte Gewässerbaulinien festgelegt. Eine Ausdolung des Grützbachs im fraglichen Abschnitt ist nicht

möglich, da der Gewässerabschnitt mit den Betriebsgebäuden der Mafix AG überbaut ist. Die Vorinstanz hat aus diesem Grund die Unterhaltsbaulinie in reduzierter Breite von beidseitig 4 m ab der Solenmitte ausgeschieden und hat damit die konkrete Bebauungssituation auf dem Grundstück des Beschwerdeführers 1 berücksichtigt. Die Ausscheidung von Unterhaltsbaulinien in diesem Umfang entspricht zudem der Praxis im Kanton Solothurn (Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» (08/2015) des AfU, S. 4 f.). Die in der Breite reduzierte Unterhaltsbaulinie stellt damit das mildeste der gleich geeigneten Mittel dar und ist geeignet sowie erforderlich, um das angestrebte Ziel zu erreichen.

Das öffentliche Interesse an der langfristigen Sicherung des Gewässerraums überwiegt vorliegend den privaten Interessen des Beschwerdeführers 1. Ein Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV kommt demnach nicht in Betracht.

c. Fazit

Andere Gründe, welche gegen eine Recht- und Zweckmässigkeit der hier streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision sprechen würden, sind keine ersichtlich und solche bringt der Beschwerdeführer 1 auch nicht vor. Die Beschwerde erweist sich im Lichte der vorstehenden Ausführungen insgesamt als unbegründet, weswegen sie abzuweisen ist.

d. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a des Gebührentarifs vom 8. März 2016 (GT; BGS 615.11) werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) auf Fr. 1'500.00 festgesetzt. Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Art. 106 Abs. 1 und 2 ZPO). Der Beschwerdeführer 1 unterliegt vollständig, weswegen er die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'500.00 zu bezahlen hat. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen.

3.2.2.2 Beschwerde von Eva Ursula Flury-Weber und Heinrich Weber-Gutierrez

a. Ausscheidung Gewässerraum Grützbach

Der Erschliessungsplan Süd scheidet für den Grützbach im Bereich der Grundstücke GB Obergerlafingen Nrn. 456, 467 und 1048 einen Gewässerraum von 18 m aus. Ausgehend von der Sohlenmitte entfallen davon 9 m auf das Grundstück der Beschwerdeführer (GB Obergerlafingen Nr. 1048).

Die Beschwerdeführer 2 und 3 bringen in ihrer Beschwerde vor, dass es sich bei ihrem Grundstück um ein praktisch dreieckiges Grundstück mit einer Fläche von 520 m² handle, welches an der Längsseite an den Grützbach angrenze. Ein Teil der Biegung des Grützbachs liege auf dem Grundstück selbst. Das Grundstück sei bis auf ein Gerätehaus noch nicht überbaut. Vorliegend sei nicht ersichtlich, dass durch die Vorinstanz eine vollumfängliche Interessenabwägung bei der Festlegung des Gewässerraums stattgefunden habe. Beim Abschnitt des Grützbachs entlang der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer handle es sich um einen künstlich angelegten Wassernutzungs kanal, der vollständig betoniert und begradigt worden sei. Ein natürliches Ufer habe in diesem Bereich nie bestanden. Eine Renaturierung sei nicht möglich und wäre auch mit der damals bewilligten Wasserkraftnutzung nicht vereinbar. Um die Ziele des Gewässerschutzes zu erfüllen, müssten weitere Massnahmen folgen, wie der Abbruch des betonierten Kanals oder gar des Gebäudes der Mafix AG auf dem gegenüberliegenden Grundstück, was jedoch nicht verhältnismässig sei. Mit der Ausscheidung des Gewässerraums von 18 m bleibe der betonierte Kanal und die Überbauung auf der gegenüberliegenden Kanalseite unverändert. Dabei sei unter

Umständen sogar damit zu rechnen, dass das Grundstück mit dem Gebäude der Mafix AG Schaden nehme. Die Ausscheidung könnte damit zu einem erheblichen Sicherheitsrisiko werden. Das öffentliche Interesse für den Gewässerraum sei nicht ersichtlich. Dagegen hätten die Beschwerdeführer ein hohes Interesse an der Nutzung und Überbauung ihres Grundstücks, welches durch die Festlegung des Gewässerraums verunmöglicht werde. Eine Bebauung wäre sodann nur noch im Rahmen von Art. 41c GSchV, d.h. mit standortgebundenen und im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen, möglich. Durch die vorgesehene Ausscheidung eines Gewässerraums von 18 m, wovon das Grundstück der Beschwerdeführer auf rund 9 m entlang der Längsseite sowie 9 m zur Biegung betroffen sei, und die Ausscheidung einer Baulinie von 3 m für die Erschliessungsstrasse, werde das Grundstück massiv in der möglichen Überbauung eingeschränkt und unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Grenzabstands gar verunmöglicht. Dies führe zu einer materiellen Enteignung des Grundstücks der Beschwerdeführer. Die Baulinie von 18 m sei vorliegend nicht zulässig und nicht notwendig. Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV könne auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer künstlich angelegt sei. Dies sei vorliegend der Fall. Ein natürliches Teilstück habe es nie gegeben und werde es aufgrund der Ausgestaltung der Umgebung und der Wasserkraftnutzung auch nicht geben. Es bestehe daher keine Notwendigkeit und auch keine Möglichkeit, dem Grützbach auf diesem Teilstück die natürliche Funktion wieder zu geben. Für den Schutz vor Hochwasser und auch die Gewässernutzung sei der Gewässerraum von 18 m nicht notwendig. Die kommunale Planungsbehörde könne diesfalls auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichten. Der Gewässerraum könne zudem gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV angepasst werden, wobei die baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten und die topografischen Verhältnisse in Gewässerabschnitten zu berücksichtigen seien. Der Planungsbehörde stehe dabei ein grosses Ermessen zu, welches sie auszuschöpfen habe. Die Ausscheidung des Gewässerraums in dieser Grösse sei daher weder geeignet noch erforderlich, um die Funktion des Grützbachs auf diesem Teilstück zu erhalten resp. zu erzwingen. Die Baulinie Gewässerraum von 18 m sei daher auf dem Teilkanalstück zu verkleinern resp. ganz wegzulassen.

In der angefochtenen Verfügung vom 12. August 2024 erwägt die Vorinstanz, dass es sich beim Grützbach nicht um ein künstliches Gewässer handle. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Bach insgesamt für die Wassergewinnung der Mafix AG über das Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 456 geleitet und in diesem Abschnitt kanalisiert worden sei. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV, womit auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden könnte, seien vorliegend nicht gegeben. Von einem überwiegenden Interesse an einer verdichteten Überbauung im fraglichen Bereich könne ebenfalls keine Rede sein, da das Quartier nicht mit einem dicht überbauten Zentrum verglichen werden könne. Im fraglichen Bereich sei der minimale Raumbedarf des Gewässers zu respektieren und von nicht standortgebundenen Anlagen freizuhalten. Der Gewässerraum sei im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften ausgeschieden worden, wobei kein Grund vorliegen würde, um von den gesetzlichen Vorgaben abzuweichen.

Der Grützbach durchfliesst die Einwohnergemeinde Obergerlafingen von Süden nach Norden und wurde zur Wasserkraftgewinnung über das Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 456 kanalisiert sowie am rechtsseitigen Ufer mit den Betriebsgebäuden der Mafix AG verbaut. Als künstlich angelegt werden Gewässer bezeichnet, die für bestimmte, häufig nicht wasserbauliche Zwecke neu geschaffen werden, also Gewässer, die (vollständig) künstlich angelegt wurden. Dazu gehören zum Beispiel Kanäle für Schifffahrtsverbindungen, für die Energieproduktion (Ober- und Unterwasserkanäle bei Wasserkraftwerken), für die Industrie (Wasserkanäle zur Zu- oder Ableitung) und zur Be- und Entwässerung (Kanäle zur Entwässerung von meliorierten Flächen; Bewässerungskanäle und -gräben), Hochwasserentlastungskanäle oder Speicherseen in den Alpen. Der Grützbach durchfliesst mehrere Gemeinden (Gerlafingen, Derendingen Nord und Luterbach) und verfügt über ein natürliches Einzugsgebiet. Dementsprechend kann nicht von einem Werkkanal gesprochen werden, auch wenn der Grützbach in diesem Abschnitt früher für die Wasserkraftgewinnung genutzt wurde. Auch in anderen Abschnitten in Obergerlafingen wurde der Grützbach kanalisiert, eingedolt oder zum Teil verbaut. Dies ändert jedoch an seiner

rechtlichen Qualifikation als natürliches Gewässer nichts, auch wenn die «natürlichen» Funktionen im hier betroffenen Bereich, wie die Beschwerdeführer 2 und 3 dies zu Recht vorbringen, eingeschränkt sein mögen. Beim Grützbach handelt es sich folglich nicht um ein künstliches Gewässer. Es wird ergänzend auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2.2.1 a. verwiesen. Ein Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV kommt vorliegend nicht in Betracht. Die Vorinstanz ist korrekterweise zu diesem Schluss gekommen und hat einen Gewässerraum für den Grützbach ausgeschieden.

Gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV kann die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Begriff des dicht überbauten Gebiets restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E. 7). Eine «weitgehende» Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 RPG) genügt nicht (BGE 143 II 77 E. 2.7 mit Hinweisen). Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen und ist grundsätzlich unabhängig vom Bestehen konkreter Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekte auszuscheiden (Urteil 1C_490/2023 des Bundesgerichts vom 1. November 2024 E. 2.4, mit Hinweis auf BGE 140 II 428 E. 8.1). Das Bundesgericht bejaht das Vorliegen eines dicht überbauten Gebiets primär in dicht überbauten städtischen Quartieren und Dorfzentren (Urteil 1C_522/2022 des Bundesgerichts vom 25. März 2024, E. 8.2 mit Hinweisen). Ausserhalb der dicht überbauten Zentren, z.B. auch in locker überbauten Aussenquartieren, besteht regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung. Das Bundesgericht geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass der Betrachtungsperimeter für die Beurteilung, ob ein dicht überbautes Gebiet vorliegt, nicht zu eng gefasst werden darf. Eine sachgerechte Planung setzt einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter voraus. Daher darf der Blick nicht ausschliesslich auf eine konkrete Bauparcelle und die unmittelbar angrenzenden Parzellen gerichtet werden. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, mit Blick auf die bestehende Baustruktur. Zumindest in kleineren Gemeinden ist in der Regel das gesamte Gemeindegebiet umfasst (HETTICH/JANSEN/NORER, Kommentar zum Gewässerschutzgesetz und zum Wasserbaugesetz, 2016, Art. 36a, Rz. 88 f.). Dabei liegt der Fokus auf dem Land entlang der Gewässer und nicht auf dem Siedlungs- oder Baugebiet als Ganzem (Urteil 1C_444/2015 des Bundesgerichts vom 14. März 2016, E. 3.6.2). Massgebend ist die tatsächlich vorhandene Bebauung entlang des Gewässers im Bereich des zukünftigen Gewässerraums. Ob das Gebiet «dicht überbaut ist, beurteilt sich ausschliesslich nach der konkreten Bebauungssituation. Massgebend ist demzufolge die bauliche Nutzung eines bestimmten Uferabschnittes. Kein massgebliches Kriterium für die dichte Überbauung bildet daher der Umstand, dass der Gewässerabschnitt verbaut ist und die Aufwertungsmöglichkeiten im Uferbereich beschränkt sind. Dies kann allenfalls im Rahmen der nach Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV gebotenen Interessenabwägung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Beanspruchung des Gewässerraums rechtfertigen, ist aber nicht schon bei dessen Festlegung zu berücksichtigen (BGE 140 II 428, 436, E. 8.1). Im Grundsatz ist der Gewässerraum vor dem Hintergrund von Art. 36a Abs. 1 GSchG so wenig wie möglich zu reduzieren, damit er seine Funktion für den Hochwasserschutz, die natürlichen Funktionen der Gewässer und die Gewässernutzung auch auf lange Sicht gewährleisten kann. Mit dieser «Kann-Vorschrift» steht es im Ermessen der Kantone, im Einzelfall bei Vorliegen eines dicht überbauten Gebiets die Breite des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten anzupassen. Der Raumbedarf, der für den Schutz vor Hochwasser benötigt wird, ist allerdings als absolutes Minimum der Gewässerraumbreite einzuhalten. Vorausgesetzt ist zudem, dass die baulichen Gegebenheiten eine solche Anpassung erfordern. Eine Anpassung des Gewässerraums darf also nur soweit erfolgen, als damit dem Interesse der Siedlungsstruktur und der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen ist.

Der Grützbach fliesst primär entlang von Grundstücken innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone sowie entlang von Grundstücken in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf welchen sich die Schule und dazugehörigen Sportanlagen sowie das Pfarramt befinden. In diesem Abschnitt sind grosse Grünflächen vorhanden. Im nördlichen und südlichen Gemeindegebiet, wie auch in unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Beschwerdeführer 2 und 3 fliesst der Grützbach

bach rechtsufrig über längere Strecken entlang von Landwirtschaftsland. Auf dem Gemeindegebiet von Obergerlafingen ist der Grützbach nur teilweise verbaut oder eingedolt. Das Grundstück der Beschwerdeführer 2 und 3 liegt gemäss dem rechtskräftigen Bauzonen- und Gesamtplan (genehmigt mit RRB Nr. 1255 vom 27. Juni 2000), wie auch dem aufgelegten Bauzonen- und Gesamtplan in der Wohnzone 2 und liegt in peripherer Lage am Rand des Dorfs an der Bauzonengrenze. Das Grundstück ist mit einem Gartenhaus bebaut. Die benachbarten Grundstücke liegen ebenfalls in der Wohnzone 2 und sind mit Einfamilienhäusern oder aber nur teilweise bebaut (Grundstücke GB Nrn. 724 und 977). Beim umliegenden Gebiet handelt es sich um ein locker überbautes Wohnquartier, in welchem bis auf die heute leerstehenden Grundstücke und im Hinblick auf den im aufgelegten Zonenreglement vorgesehenen oberirdischen Anteil der Überbauungsziffer von minimal 15 % und maximal 30 % keine nennenswerte bauliche Verdichtung zu erwarten ist. Die Grünflächenziffer beträgt im derzeit geltenden wie auch im neuen Zonenreglement 40 %, weswegen im Quartier grosse Grünflächen bestehen. Die linksseitig gebauten Häuser sind vom Ufer des Grützbachs zurückversetzt, lediglich ein Gartenhaus auf dem Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 487 liegt teilweise im neu ausgeschiedenen Gewässerraum. Das Quartier stellt weder einen Entwicklungsschwerpunkt oder ein Quartierzentrum der Einwohnergemeinde Obergerlafingen dar, noch kann es für sich allein betrachtet als dicht überbaut gelten. Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen ist agglomerationsgeprägt. Sie verfügt über kein Zentrum, das aus historischer Sicht schützenswert wäre und über keine besonderen Strassenzüge und Plätze. Die Gemeinde wird von den gewachsenen Einfamilienhausstrukturen geprägt (Raumplanungsbericht, S. 77). Es wird ergänzend auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2.2.1 a. verwiesen. Es kann daher weder innerhalb eines weiten noch eines engen Betrachtungsperimeters von einem dicht überbauten Gebiet im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV gesprochen werden.

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen ist die von der Vorinstanz vorgenommene Ausscheidung des Gewässerraums mit einer Breite von 18 m somit nicht zu beanstanden.

b. Übernahme des Bachwegs ins öffentliche Strassennetz

Die Beschwerdeführer 2 und 3 bringen des Weiteren vor, dass mit der Ortsplanungsrevision der öffentliche Teil des Bachwegs erweitert werden solle, wofür die bisherige Privaterschliessung ins öffentliche Strassennetz überführt werde. Im gültigen Zonenplan sei der Bachweg als öffentliche Strasse ausgeschieden worden. Die Parzellen GB Obergerlafingen Nrn. 487 und 978 seien bereits erschlossen. Damit würden nur die Parzellen GB Obergerlafingen Nrn. 977, 979, 724 und 1048 neu erschlossen werden. Gemäss § 103 PBG dienen private Erschliessungsanlagen einer oder weniger Bauten oder Wohneinheiten, wobei in der Regel von drei bis vier Wohneinheiten auszugehen sei. Es bestehe daher kein gesetzlicher Grund zur Übernahme der Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz. Die Vorinstanz habe es unterlassen, das ihr zukommende Ermessen auszuüben, weswegen die Angelegenheit zur Ermessensbeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sei. Zudem werde angeregt, von der Übernahme der Privatanlage ins öffentliche Strassennetz abzusehen. Soweit die Übernahme der Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz wider Erwarten vorzunehmen sei, dürfe diese nur bis Parzellengrenze von GB Obergerlafingen Nr. 1048 herangeführt werden. Es bestehe kein Grund, dass die Strasse auf das hinterste Grundstück führe und auch die private Zufahrt der Beschwerdeführer als öffentliche Strasse übernommen werde. Dies sei unüblich und werde auch bei den anderen Grundstücken nicht vorgenommen. Durch die Sackgasse würden die Beschwerdeführer gleich doppelt mit der Strassenbaulinie von 3 m bestraft werden, was die Überbaubarkeit des Grundstücks der Beschwerdeführer in unnötiger Weise massiv einschränke. Von der öffentlichen Strasse auf GB Obergerlafingen Nr. 1048 sei daher abzusehen und die Strassenbaulinie sei entsprechend anzupassen.

Die Vorinstanz führt aus, dass der Bachweg auf dem aufgelegten Erschliessungsplan als öffentliche Strasse dargestellt werde. Ein Teil des Bachwegs gehöre bereits der Einwohnergemeinde Obergerlafingen (GB Obergerlafingen Nr. 980), die Parzellen GB Obergerlafingen Nrn. 487, 977, 978, 724 und 1048 würden heute durch einen Privatweg erschlossen, der anschliessend an die

Parzelle GB Obergerlafingen Nr. 980 folge. Die gesetzliche Grundlage zur Übernahme von Privatstrassen bestehe in § 103 Abs. 1 PBG. Die Gemeinde setze lediglich planerisch um, was gesetzlich geboten und notwendig sei. Private Erschliessungen seien zudem meistens mit erheblichen Problemen verbunden (insb. Streitigkeiten über die Finanzierung und den Unterhalt). Vorliegend sei jedoch klar, dass mit der heute bestehenden Privatstrasse mehr als drei oder vier Bauten oder Wohneinheiten erschlossen werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die planerische Festlegung der privaten Bachstrasse zur öffentlichen Strasse seien erfüllt.

Gemäss § 102 Abs. 1 PBG sind alle Bauten an die öffentlichen Erschliessungsanlagen anzuschliessen, soweit die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt. § 103 Abs. 1 PBG statuiert, dass private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse einer oder wenigen Bauten und Wohneinheiten dienen. In ständiger Praxis gehen Regierungsrat und BJD dabei von drei bis vier Wohneinheiten aus (Mitteilungsblatt 2009, S. 45; RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020). Sind es mehr, hat das Gemeinwesen bestehende private Erschliessungsanlagen zu übernehmen. Der öffentliche Teil des Bachwegs ist gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan 1:10 «Blatt 1» (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1255 vom 27. Juni 2000) und Strassenkategorienplan (1:2'000) als öffentliche Erschliessungsstrasse ausgewiesen. Er erschliesst die Grundstücke GB Obergerlafingen Nrn. 398 und 181. Darüber hinaus ist der Bachweg - als Privatstrasse - vorbestehend und erschliesst die Grundstücke GB Obergerlafingen Nrn. 487, 724, 977, 978, 979 und 1048. Das Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 724 und der nördliche Teil des Grundstücks GB Obergerlafingen Nr. 977 (zuvor Teil von GB Obergerlafingen Nr. 467) sind nicht bebaut. Eine Bebauung dieser Grundstücke ist jedoch nicht ausgeschlossen. Der Bachweg erschliesst damit (auch ohne dessen öffentlichen Teil und die unbebauten Grundstücke) bereits heute vier Bauten respektive Wohneinheiten. Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass die Übernahme ins öffentliche Strassennetz gesetzlich geboten ist.

Dem Argument der Beschwerdeführer 2 und 3, wonach der Bachweg nur bis Parzellengrenze von GB Obergerlafingen Nr. 1048 ins öffentliche Strassennetz übernommen werden müsste, ist nicht zu folgen. Grundsätzlich ist - sofern eines der Kriterien (Anzahl Bauten oder Wohneinheiten) erfüllt ist - die gesamte bestehende Privatstrasse ins öffentliche Strassennetz zu übernehmen. Daraus resultiert auch keine Ungleichbehandlung mit den anderen Grundstücken. Vielmehr ist nicht nachvollziehbar, wieso nur der auf das Grundstück der Beschwerdeführer führende Teil des Bachwegs privat bleiben sollte, derjenige auf dem Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 977 aber nicht. Ohnehin müsste auch bei einer Überbauung des nördlichen Teils von GB Obergerlafingen Nr. 977 eine Erschliessung sichergestellt werden, die aufgrund der bisherigen Erschliessungssituation über den Bachweg zu erfolgen hätte. Die Baulinien, welche mit 3 m Breite nicht übermässig erscheinen, sichern einen allenfalls notwendigen Ausbau der Strasse. Ein gänzlicher Verzicht wäre nicht opportun, zumal die Baulinien auch eine gestalterische Funktion hinsichtlich des Strassenraums innehaben.

c. Fazit

Andere Gründe, welche gegen eine Recht- und Zweckmässigkeit der hier Streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision sprechen würden, sind keine ersichtlich und werden von den Beschwerdeführern 2 und 3 auch keine vorgebracht. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde der Beschwerdeführer 2 und 3 insgesamt als unbegründet, weswegen sie abzuweisen ist.

d. Verfahrenskosten

In Anwendung von § 18 Abs. 1 lit. a GT werden die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) auf Fr. 2'200.00 festgesetzt. Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG und Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer 2 und 3 unterliegen mit ihrer Beschwerde vollständig, weshalb sie die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.00 zu bezahlen haben. Diese sind mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

3.3 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 des kantonalen Richtplans.

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 Gemeinde Obergerlafingen 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 qualitative Bebauung angestrebt wird;
- Die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

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

Die vom ARP vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Im Erschliessungsplan Nord wird auf der Parzelle GB Obergerlafingen Nr. 571 jeweils eine 2 m und eine 10 m Abstandslinie zur vorhandenen Erdgashochdruckleitung ausgeschieden. Diese ziehen sich jedoch nicht weiter über die beiden südlich davon liegenden Parzellen GB Obergerlafingen Nrn. 984 und 570, obwohl die Erdgashochdruckleitung entlang dieser weiterverläuft. Wir möchten darauf aufmerksam machen, dass bei allfälligen Bauvorhaben auf diesen beiden Grundstücken auf den Abstand zur Erdgashochdruckleitung zu achten ist.

3.3.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen:

- Auszonung Teilfläche von GB Obergerlafingen Nr. 593 von 2'076 m² aus der Freihaltezone in die Landwirtschaftszone;
- Bestätigung der Reservezone ÖBA auf GB Obergerlafingen Nr. 80 von 7'627 m².

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Obergerlafingen um insgesamt 0.56 ha vergrössert. Der Richtplan wird entsprechend fortgeschrieben.

3.3.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile zu schaffen, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG 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).

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

- Umzonung, Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 709, Teilfläche von 3'990 m², von der Gewerbezone ohne Wohnen in die Wohnzone W2;
- Umzonung, Grundstück GB Obergerlafingen Nr. 369, 1'113 m², von der Gewerbezone ohne Wohnen in die Wohnzone W2;
- Umzonung GB Obergerlafingen Nr. 711, Teilfläche von ca. 2'019 m², von der Gewerbezone ohne Wohnen in die Gewerbezone mit Wohnen GW;
- Umzonung GB Obergerlafingen Nr. 1004, Teilfläche von ca. 594 m², von der Gewerbezone ohne Wohnen in die Gewerbezone mit Wohnen GW;
- Umzonung GB Obergerlafingen Nr. 793, 1'241 m², von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 3b;
- Umzonung GB Obergerlafingen Nr. 592, 666 m², von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 3b.

Gemäss § 6 Abs. 2 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit. Die Grundstücke GB Obergerlafingen Nr. 457 und 285 gehören der Einwohnergemeinde Obergerlafingen. Für die Einzonung des Grundstücks GB Obergerlafingen Nr. 457 sowie die Umzonung des Grundstücks GB Obergerlafingen Nr. 285 sind daher keine Ausgleichsabgaben festzusetzen. Aus diesem Grund fließen keine Abgabebeträge an den Kanton.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen beschloss am 29. Juni 2022 das Reglement zum Planungsausgleich (PAR), welches das BJD am 13. Oktober 2022 genehmigte. Das Reglement bestimmt in § 6 Abs. 1, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Der

Gemeinderat hat die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Gemäss § 2 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 25 % ausgeglichen. Diese Abgabeerträge aus Umzonungen im Umfang von 25 % fliessen an die Gemeinde. Für Aufzonungen ist im kommunalen PAR keine Abgabe vorgesehen.

3.3.4 Naturinventar / Naturkonzept

Das Naturinventar sowie das Naturkonzept wurden unter Berücksichtigung der erstmaligen Inventarisierung aus dem Jahr 1994 überarbeitet. Die Grundlagen sind vollständig aufgeführt. Bei der Bestandsaufnahme im Herbst 2019 wurden die bestehenden Unterlagen überprüft, ergänzt und die Entwicklung in Bezug auf das Inventar 1994 verglichen. Einige Objekte sind seit 1994 verschwunden, im Rahmen der Überarbeitung konnten aber auch neue Objekte aufgenommen werden.

Abgestützt auf das aktualisierte Inventar wurde ein Konzept erarbeitet. Schwerpunkte wurden hierbei auf Aufwertungsmöglichkeiten beim Gewässerunterhalt, der Heckenpflege sowie durch Pflanzungen standorteinheimischer Bäume an geeigneten Standorten gelegt. Es wurden dazu allgemeine Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum formuliert.

3.3.5 Waldfeststellung

Es wurde ein Waldfeststellungsplan erarbeitet. Dieser ersetzt die bisherigen Waldfeststellungspläne vom 28. April 1999. Sämtliche Waldgrenzen wurden als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne übertragen.

3.3.6 Fruchtfolgeflächen

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

- ein - auch aus 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 (ALW) führt ein Inventar der FFF über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Obergerlafingen sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent 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 das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Obergerlafingen getroffene Planungsmassnahme (Zuweisung der Reservezone zur Landwirtschaftszone) nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 1.36 ha zu. Durch diese Massnahme verschwindet die einzige Fläche der FFF in Reservezonen in Obergerlafingen, wodurch nur noch die Kategorien «FFF geeignet» sowie «FFF bedingt geeignet» vorhanden sind.

3.3.7 Digitale Zonenpläne

Das Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (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). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Obergerlafingen wurden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfasst.

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015 [GeoIV; BGS 711.271]). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im WebGIS Client des Kantons publiziert werden können.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2021 sind mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat die Pläne auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist erfolgt.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen an die Einwohnergemeinde Obergerlafingen

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Obergerlafingen vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

Das Grundstück GB Gerlafingen Nr. 994 wurde mit der Ortsplanungsrevision von Gerlafingen (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. An diesem Standort besteht ein Pumpwerk. Die Parzelle wird praktisch gänzlich von der Parzelle GB Obergerlafingen Nr. 593 umgeben, welche mit der vorliegenden Ortsplanung ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden soll. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird dem Grundstück GB Gerlafingen Nr. 994 die Grundnutzung der Landwirtschaftszone zugewiesen, obschon diese nicht auf dem Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Obergerlafingen liegt. Entsprechend liegt ein offensichtlicher Planungsfehler nach § 18 Ab. 3 PBG vor, da in der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Obergerlafingen keine Festlegungen auf Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Gerlafingen getroffen werden können. Der Bauzonen- und Gesamtplan ist entsprechend so anzupassen, dass der Parzelle GB Gerlafingen Nr. 994 keine Grundnutzung zugewiesen wird.

Die Planung erweist sich vorbehaltlich der materiellen Bemerkung hiervoor als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

5. Beschluss

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

- Bauzonen- und Gesamtplan
- Erschliessungsplan mit Baulinien Nord

- Erschliessungsplan mit Baulinien Süd
- Kantonaler Erschliessungsplan Hauptstrasse Nord
- Kantonaler Erschliessungsplan Hauptstrasse Süd
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Behandlung der Beschwerden

5.2.1 Die Beschwerde von Hermann Urs Wirth vom 17. August 2024 wird abgewiesen.

5.2.2 Hermann Urs Wirth hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

5.2.3 Die Beschwerde von Eva Ursula Flury-Weber und Heinrich Weber-Gutierrez, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, vom 23. August 2024 wird abgewiesen.

5.2.4 Eva Ursula Flury-Weber und Heinrich Weber-Gutierrez, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, haben die Verfahrenskosten von Fr. 2'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

5.2.5 Es wird keine Parteientschädigung gesprochen.

5.3 Der Bauzonen- und Gesamtplan ist gemäss der Bemerkung unter Erwägung Ziffer 4 anzupassen.

5.4 Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen hat dem Amt für Raumplanung das gemäss Erwägung Ziffer 4 resp. Beschlussziffer 5.3 anzupassende Dokument 2-fach vor der Publikation zuzustellen. Die Dokumente sind mit der Originalunterschrift der Gemeinde sowie den Auflage- und Beschlussvermerken zu versehen.

5.5 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen (siehe Beschlussziffer 5.4) vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den vorliegenden Beschluss Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden, hat dies im Falle einer Publikation der Genehmigung der Ortsplanungsrevision keine Auswirkungen auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.6 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 0.56 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.7 Die Reservezonen werden wie folgt verändert:

- Die Reservezone auf GB Obergerlafingen Nr. 154 wird nicht bestätigt und der Landwirtschaftszone zugewiesen;
- Die Reservezone für öffentliche Bauten und Anlagen auf GB Obergerlafingen Nr. 80 wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision bestätigt.

- 5.8 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 1.36 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgefleichen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.9 Planungsausgleich
- 5.9.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt) im Sinne der Erwägungen von Ziffer 3.3.3 für alle Umzonungen, den mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwert zu bestimmen und die Forderung über die Ausgleichsabgabe zu verfügen.
- 5.9.2 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.10 Aufgehoben werden die folgenden Planungen:
- Die mit RRB Nr. 1255 vom 27. Juni 2000 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan, Erschliessungspläne (Blatt 1 und 2), Strassenkategorienplan und Bau- und Zonenreglement mit Empfindlichkeitsstufen
 - Teilzonen- und Gestaltungsplan Ausbildungs- und Pferdezuchtbetrieb «Beileracker», genehmigt mit RRB Nr. 2009/7 vom 6. Januar 2009 (der Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig)
 - Änderung Bauzonenplan GB Nrn. 585, 586 und 521, und Gestaltungsplan Steinackerweg mit Sonderbauvorschriften genehmigt mit RRB Nr. 2013/1032 vom 11. Juni 2013
 - Zonenplanänderung «Feuerwehrmagazin», genehmigt mit RRB Nr. 2009/956 vom 2. Juni 2009.
- 5.11 Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 1 gesamtes Dossier (inkl. orientierende Unterlagen), 1 Erschliessungsplan Ortsteil Süd, 1 Waldfeststellungsplan sowie 3 Bauzonen- und Gesamtpläne. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 5.12 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Obergerlafingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'530.00, zu bezahlen.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large 'A' and 'E' intertwined.

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**Hermann Urs Wirth, Tannenweg 59, 3700 Spiez**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'500.00	(Fr. 1'500.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 1'500.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Kirchstrasse 1, 2540 Grenchen**

(i.S. Eva Ursula Flury-Weber und Heinrich Weber-Gutierrez, Dornacherplatz 3, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr. 2'200.00	(Fr. 2'200.00 von 1015004 / 054 auf 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskosten:	Fr. 2'200.00	
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 12'530.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (Rechtsdienst is, Ib)

Bau- und Justizdepartement (ka, Beschwerde OPBE.2024.4)

Bau- und Justizdepartement (Debitorenbuchhaltung)

Amt für Raumplanung (AR) (3), Dossier-Nr. 82'106, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 Satz gen. kantonalen Baulinienplänen (später)

Strassenunterhalt Kreis I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement

Amt für Finanzen, zum Umbuchen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Erschliessungsplan Ortsteil Süd und 1 unterschriebenem Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Region Solothurn, Rathaus, 4509 Solothurn, mit 1 unterschriebenem Waldfeststellungsplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinderat Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Planungskommission Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen

Bausekretariat Obergerlafingen, Poststrasse 9, 4564 Obergerlafingen

Hermann Urs Wirth, Tannenweg 59, 3700 Spiez **(Einschreiben)**

Rechtsanwältin Gabriela Mathys, Kirchstrasse 1, 2540 Grenchen **(Einschreiben)**

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

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: «Obergerlafingen: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung»)